



# LUND UNIVERSITY

## Hyresvärlden

### Maktrelationer på hyresmarknaden i Malmö ca 1880 - 1925

Wallengren, Hans

1994

*Document Version:*  
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Wallengren, H. (1994). *Hyresvärlden: Maktrelationer på hyresmarknaden i Malmö ca 1880 - 1925*. [Doktorsavhandling (monografi), Historia]. Bokförlaget Mendocino.

*Total number of authors:*

1

#### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

#### Take down policy

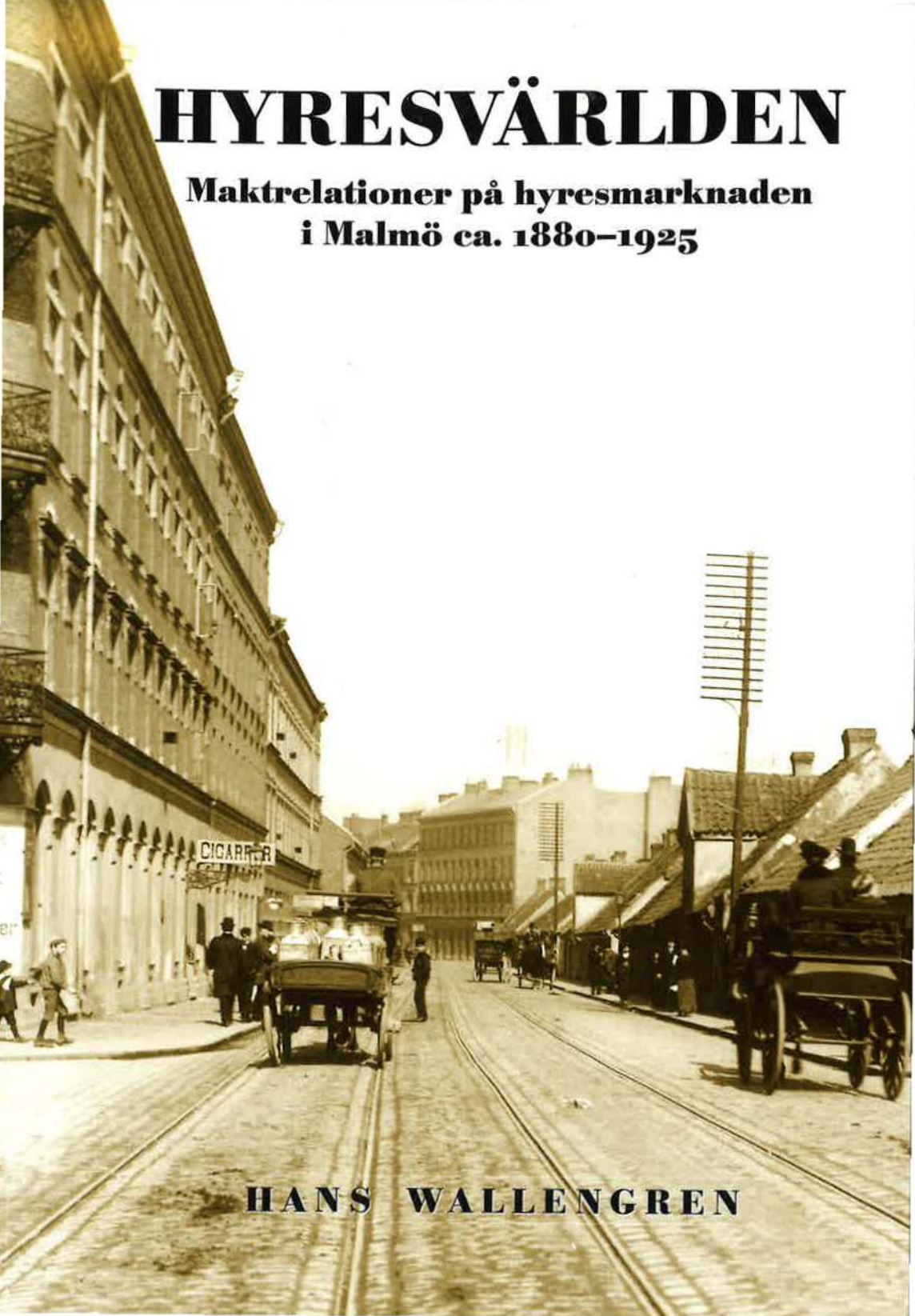
If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00

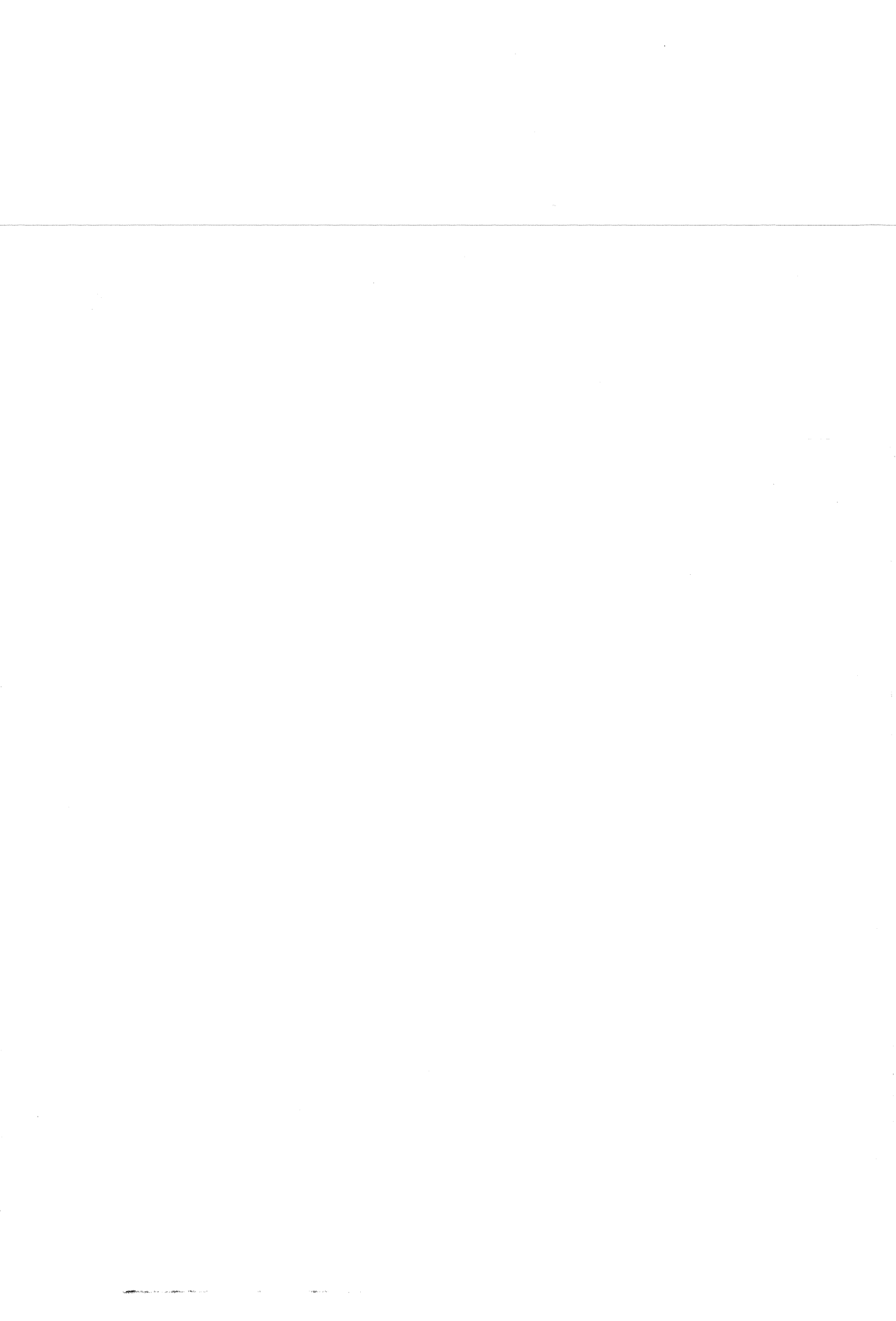
# HYRESVÄRLDEN

Maktrelationer på hyresmarknaden  
i Malmö ca. 1880–1925



HANS WALLENGREN

Hysesvärlden  
Hans Wallengren



# HYRESVÄRLDEN

## *Maktrelationer på hyresmarknaden i Malmö ca 1880–1925*

HANS WALLENGREN



© 1994, Hans Wallengren och bokförlaget Mendocino

Omslagsbilden visar Södra Förstadsgatan i höjd med Möllevången 1901. (Malmö Muséer)

Bakre insidesupplag: Karta över Malmös centrala och södra delar 1904. Malmö Muséer)

ISBN 91-971946-2-X

Layout och sättning: Adelhart Publishing House AB, Södra Sandby, 1994.

Tryck i Malmö  
Team Offset 1994

”Om någonsin den klassiska termen utsugning har full tillämpning, har den det å bostadsmarknaden i de stora städerna. Detta anmärkt i förbigående”  
(Myrdal, Gunnar & Alva: *Kris i befolkningsfrågan*, s 164. Stockholm 1935).





# INNEHÅLL

FÖRORD . . . . .	11
KAPITEL I: INLEDNING . . . . .	15
<i>Syfte</i> . . . . .	15
<i>Hyresmarknad</i> . . . . .	16
<i>Maktrelationer</i> . . . . .	17
<i>Forskningsläge</i> . . . . .	19
<i>Social kategorisering</i> . . . . .	24
<i>Avhandlingens uppläggnig</i> . . . . .	27
KAPITEL II: HYRESVÄRDARNA . . . . .	28
<i>Inledning</i> . . . . .	28
<i>Från småskalighet till storskalighet.</i>	
<i>Bostads- och bebyggelseutvecklingen i Malmö 1880–1925.</i> . . . .	28
<i>Ägandestruktur</i> . . . . .	38
Arbetarnas fastighetsinnehav . . . . .	42
Mellanskikt och småborgare . . . . .	45
Borgarklassens fastighetsinnehav . . . . .	51
Kvinnliga fastighetsägare . . . . .	55
Institutionella ägarkategorier . . . . .	58
Social omfördelning, ägandekoncentration och professionalisering . . . . .	64
<i>Organiserade fastighetsägare.</i> . . . .	69
<i>Inledning</i> . . . . .	69
Fastighetsägarintresset och bildandet av de första fastighetsägareföreningarna . . . . .	70
”En förening, hvilken har till ändamålet att skydda husegare för förlust på hyror” . . . . .	72
Fastighetsägareföreningarna och den nya ”tidens kraf” . . . . .	80
Om två styrelser och deras fastigheter . . . . .	84
Jakten på försumliga hyresgäster . . . . .	87

En förening på väg mot historiens skräpkammare . . . . .	90
Kristid . . . . .	91
Social förankring . . . . .	98
”Den politiskt lefvande delen af medelklassen” . . . . .	113
Brytningstid . . . . .	118
”De utgöra den egentliga kärnan och stammen i städernas befolkning” . . . . .	122
Från intresseorganisation till kamp-organisation – sammanfattande och kompletterande synpunkter . . . . .	129

### KAPITEL III: OM HYRESLAGAR OCH

HYRESKONTRAKT . . . . .	134
<i>Den gamla ’hyreslagen’</i> . . . . .	134
<i>Hyreskontrakten</i> . . . . .	137
<i>1907 års hyreslag</i> . . . . .	144
<i>Maktrelationer och juridiska maktmedel – sammanfattande synpunkter</i> . . . . .	155

### KAPITEL IV: FASTIGHETSÄGARE VERSUS

FÖRSUMLIGA HYRESGÄSTER . . . . .	158
<i>Inledning</i> . . . . .	158
<i>Huvudkällor och urval</i> . . . . .	159
<i>Skuldkonflikterna och revisionen av hyreslagarna</i> . . . . .	161
<i>”Allt detta vid äfventyr att afflyttning genast sker, och hyran likafullt betales till legostämmans slut”</i> . . . . .	164
<i>Skadeståndsrätten</i> . . . . .	170
<i>Handläggningen av skuldärenden</i> . . . . .	174
<i>Om fastighetsägarnas tålamod</i> . . . . .	183
<i>Upptrappningseffekten</i> . . . . .	187
<i>Frågan om privat genomförda förrättningar</i> . . . . .	191
<i>Skuldkonflikternas sociala frontlinjer</i> . . . . .	199
<i>Inledning</i> . . . . .	199
Fastighetsägarna . . . . .	199
De organiserade fastighetsägarna . . . . .	205
Hyresgästerna . . . . .	207
Kvinnorna . . . . .	212
I vilka boendemiljöer alstrades konflikterna? . . . . .	216
Sammanfattning . . . . .	220
<i>Konfliktfrekvens och maktrelationer</i> . . . . .	223
Problemet . . . . .	223
Hyresmarknadskonjunkturen . . . . .	224

Hyresmarknadskonjunkturen och konfliktfrekvensen . . . . .	227
Reallönen, hyresmarknadskonjunkturen och konfliktfrekvensen . . . . .	231
Sammanfattning samt något om fastighetsägarnas ekonomi . . . . .	238

#### KAPITEL V: FRÅN ENSKILT TILL ORGANISERAT

MOTVÄRN . . . . .	242
<i>Inledning</i> . . . . .	242
<i>Enskilt motvärn</i> . . . . .	243
Inledning . . . . .	243
Hyresvägran . . . . .	245
Att flytta eller att inte flytta . . . . .	246
De motspänstiga hyresgästerna på Skolgatan 41 . . . . .	253
Till frågan om det folkliga stödet för tredskande hyresgäster . . . . .	261
Att föra sin talan . . . . .	263
Att vända sig till hälsovårdsnämnden . . . . .	266
Att kära sin hyresvärd . . . . .	271
Maktresurser för enskilt bruk sammanfattning . . . . .	277
<i>Organiserat motvärn</i> . . . . .	281
<i>Inledning</i> . . . . .	281
<i>Den fackliga rörelsen</i> . . . . .	283
<i>Hyresgäströrelsen i Sverige till omkring 1925</i> . . . . .	289
<i>Organiserade hyresgäster i Malmö</i> . . . . .	298
<i>Historien om den svikne grönsakshandlaren</i> . . . . .	323

#### KAPITEL VI: MAKTRELATIONER PÅ HYRESMARKNADEN

SLUTDISKUSSION . . . . .	327
SUMMARY . . . . .	339
APPENDIX . . . . .	350
FÖRTECKNING ÖVER TABELLER OCH DIAGRAM . . . . .	356
VISSA FÖRKORTNINGAR I NOTER ETC . . . . .	359
NOTER . . . . .	361
REFERENSER . . . . .	432



# FÖRORD

Även om man ibland vill få det att låta så, tror jag inte det är någon som väljer sitt avhandlingsämne på enbart 'inomvetenskaplig' grund. Det finns alltid 'utomvetenskapliga' skäl och orsaker med i bilden – och väl är väl det. I flertalet fall går det säkerligen också att spåra betingelserna för valet i forskarnas egna livshistorier och personliga läggning. Det kan ha att göra med barndomsupplevelser, en djup fascination för något, erfarenheter av orättvisor och allsköns ondska, ett politiskt engagemang eller med en sedan länge närd önskan att komma till rätta med ett samhällsproblem.

Själv har jag valt att behandla något så apart och fullständigt oglamoröst som fastighetsägare och hyresgäster i svunna tiders Malmö. Vad kan det finnas för dunkla omständigheter i min egen personliga historia, som kan bidra till att begripliggöra detta märkliga fenomen?

För det första bör då sägas att jag är villabarn. På det spåret finns alltså noll och intet att hämta. Antagligen visste jag inte vad en hyresvärd var för en figur förrän rätt långt upp i åren. Jag är dock uppvuxen i Malmö, och där börjar det förstås brännas. Det må låta patetiskt och långsökt, men min nästa tanke går faktiskt till min småskollärarinna, Sonja Hansén. Det var hon som drog iväg med klassen in till stan för att titta på gamla hus, och det var hon som med inlevelse berättade om hur illa ställt folk hade det förr i tiden. Detta grep mig, och jag kunde inte nog förundras över det rysansvärda faktum att man hällde sopor och avträde rakt ut på gatan. Husen i sig attraherade mig också. Inte bara de allra äldsta, ärevördigaste och mest berömda: Flensburgska huset, Diedenska gården, Bagerska gården Kompanihuset, och allt vad de heter. Även de små fattigmanshusen fick mitt inre att röra på sig. Vi ledsagades genom smala, vindlande gator – gata upp och gata ner – miljöer som ännu andades kvardröjande 1800-tal, fattigdom och uteblivet folkhem. Kunde folk verkligen bo så här? På 60-talet? Mitt i det trygga Malmö? När jag kom hem gjorde jag en modell i papp av en kringbyggd hantverkargård. Den har jag fortfarande kvar.

Risken för omedvetna tillrättalägganden är naturligtvis uppenbar, men

ungefär så vill jag i alla fall se grunden för mitt malmöintresse, för min fascination inför byggnader och boendemiljöer och möjligen också för min intresseinriktning på sociala frågor. Det sista är dock aningen tveksamt. Därefter hände ingenting av relevans förrän i mitten av 70-talet, då jag med stor frenesi och i mycket gott sällskap började ägna mig åt den svenska revolutionen. Att jag kom att tillhöra just 'hyresfraktionen' var dock en slump. Inspirerad av en längre resa i Latinamerika och USA ville jag egentligen arbeta med 'antiimperialism', men i den fraktionen var man redan för många. Dessutom bodde jag på ett studentområde, och där behövdes kraftsamling för att bekämpa 'hyresutplundringen' och för att vinna studenterna för en revolutionär linje.

Resten är inte så svårt att räkna ut. Någon revolution blev det aldrig, men väl en ändlös ström av 'hyreskampanjer', fraktionsmöten, studiecirklar, flygbladsutdelning, hyresförhandlingar, namninsamlingar, kontaktkommitémöten och demonstrationer. Jag hann också med att få uppleva en riktig hyresstrejk. Missförstå mig inte, mitt engagemang var verkligen äkta och djupt, och jag tror dessutom att vi hade rätt i långa stycken. Framför allt lärde jag mig oerhört mycket. Vi studerade bostadsfrågan fram- och baklänges, vi förstod att hyresförhållandet handlade om makt och motmakt och vi lärde oss att se orättvisorna i boendet.

Efter flod följer ebb, och när studiemedlen tagit slut och vänsterfloden ebbat ut damp jag ner bakom katedern i en högstadieskola. Det var varken mitt engagemang i hyresfrågan eller mina slumrande böjelser för byggnader och boendemiljöer i Malmö som fick mig att återvända till univversitetet. Väl där föll emellertid bitarna ganska snabbt på plats. Den utlösande faktorn var en bok av historikern Ingemar Johansson, *Strejken som vapen*, där han med hjälp av en maktrelationsmodell analyserar maktrelationerna mellan arbetsmarknadens parter i sekelskiftets Norrköping. Kanske skulle det gå att tillämpa hans resonemang på hyresrelationen? Om jag dessutom valde Malmö – borde jag då inte också kunna få mitt lystemäte på barndomsstadens bebyggelse och boendemiljöer? Beväpnad med det första argumentet, och efter att ha funnit vetenskapliga skäl även för fallet Malmö, stegade jag in till min handledare, Lars Olsson. Det hela föll i god jord, och med ekonomiskt stöd från Hyresgästernas Riksförbund kunde projektet inom kort sjösättas.

Därmed är det dags för omnämningen av andras insatser. Ett första och största tack riktas till Lars Olsson, en rese bland handledare och en heder för den svenska handledarkåren! Med minutiös uppmärksamhet och en aldrig sviktande entusiasm har han tagit sig an text efter text – år ut och år in. Handledningen har alltid varit synnerligen konstruktiv, och hans positiva engagemang alltid haft en klart smittande effekt. Då man någon gång kom-

mit in på hans rum med en illa dold känsla av att vilja spy på sin avhandling och elda upp sina excerpter, har man kunnat vara säker på att lämna det som förbytt. Sprudlande av inspiration har man sedan kunnat gå vidare i arbetet. Detta är förmodligen det allra bästa betyg som kan ges åt en handledare. Att han dessutom blivit en god och nära vän gör förstås inte saken sämre.

Professor Eva Österberg tillhör också de mer osannolika varelserna i forskarvärlden. Bortsett från hennes seminarier, som i sig varit oerhört stimulerande och utvecklande, vill jag särskilt nämna hennes egenskaper som arbetsledare på institutionen. Dessa kan kanske bäst fångas i honnörsorden omtanke, kamratskap och personligt engagemang. Som en av de självskrivna centralfigurerna håller jag henne också i högsta grad som medskyldig till den kreativa forskarmiljö, som utmärker historiska institutionen i Lund. Speciellt vill jag tacka henne för den möda hon lagt ner på att läsa och kommentera mitt manuskript. Hennes företrädare, Birigitta Odén, måste självfallet också nämnas. Det var genom hennes seminarier jag introducerades i forskarvärldens mysterier, och det var under hennes skarpa blick som mina texter för första gången nagelfors offentligt. Att 'inskolningsprocessen' för min del blev en lyckad historia är till inte så liten del hennes förtjänst. Under en ganska lång period leddes seminariet också av docent Ingemar Norrlid. Jag är skyldig honom ett stort tack för den konstruktiva kritik han utsatte mina uppsatser för. Professor Bengt Ankarloo ska definitivt inte förglömmas. Även han har i olika omgångar gästspelat som uppskattad seminarieledare. Dessutom har han läst mitt manuskript och kommit med tänkvärda synpunkter. Hans insats är också speciell så till vida att han är den ende som lyckats med det osannolika konststycket att få mig att gapskratta åt min egen text.

Flera måste tackas: Lars Edgren, för att han under mina år på institutionen blivit en god vän och ofta anlitad diskussionspartner i vetenskapliga frågor. Nyttjad som vandrande encyklopedi och bibliografi under rubrikerna 'socialhistoria', '1800-talet' och 'Malmö', har han varit en ovärderlig källa och inspiratör i det vardagliga arbetet. Han har dessutom läst en liten, men vital, del av mitt manus. Mitt tack till Lars Berggren skulle kunna formuleras på nästan exakt samma sätt. Det må dock tilläggas att Berggren läst *hela* manus. Ett varmt tack riktas också till Monika Edgren. Som nära vän och tillika rumskamrat har hon fått utstå mycket. Med ett oändligt tålamod har hon tvingats engagera sig i allt från triviala funderingar om stavningsregler till förvirrade teoretiska hugskott. Å andra sidan har jag fått göra det samma, och den kombinationen har fungerat alldeles utmärkt. Vi har helt enkelt varit varandras bollplank i stort och smått. Detta har varit ovärderligt.

Ett särskilt tack riktas också till Kenneth Johansson – en pålitlig vän och given diskussionspartner i allehanda frågor. Mats Greiff och Peter Billing

ska ha stora tack för det vetenskapliga utbytet i allt som gäller Malmö. De ska också ha tack för gott kamratskap, inte minst ifråga om avdelningen för hejdlösa skratt och svingande av bågare på resor och konferenser. Ett tack även till Marion Leffler för alla inspirerande diskussioner i fikarummet och för att hon var den som lyckades komma på ett bra namn åt avhandlingen.

Mina tankar går också till förre rektorn på Vårboskolan i Arlöv, Ragnar Jinneland, utan vars välvilliga behandling av mina ständiga tjänstledighetsansökningar denna avhandling ännu hade varit ogjord. Med tacksamhet vill jag i det sammanhanget även nämna adjunkt Göran Nilsson, kommunombud för Lärarnas Riksförbund i Burlövs kommun, vars helhjärtade stöd sedermera visat sig outhärligt.

När det gäller personliga tack vill jag självfallet också tacka min hustru, Ann-Kristin. Det är svårt att peka på vilken insats i hennes ständiga gärning som varit viktigast. Jag tror inte det var när hon under flera dagars slit excerperade fastighetsägare ur gamla adresskalendrar. Inte heller när hon på en handdriven Halda renskrev en av mina första seminarieuppsatser. Möjligen inte heller att hon under några kritiska år, genom att ta huvudansvar för hem och barn, försakat sitt eget avhandlingsarbete till fromma för mitt. Allt detta och mycket annat finns givetvis med i bokslutet, men i grund och botten tror jag ändå det rör sig om något mer ogripbart, kalla det gärna kärlek.

Vidare häftar jag kollektiv tacksamhetsskuld till deltagarna på Eva Österbergs seminarium, arbetshistoriska seminariet och arbetarhistoriska forskarseminariet – ingen nämnd, ingen glömd. Personalen på Malmö stadsarkiv har visat stor fördragsamhet med knepiga beställningar, d v s innan man gav upp och själv lät mig botanisera i arkivrummen. Ett tack även till personalen på Arbetarrörelsens arkiv i Malmö, på Fastighetsägareföreningen i Södra Skåne och på Hyresgästföreningen i Södra Skånes arkivavdelning. Välbehövlig ekonomisk stötta har under arbetets gång kommit mig till del genom Ebbe Kocks stiftelse, Folke Malmbergs och Birgit Slangerup-Malmbergs fond, professor Hans och Anna Wallengrens släktfond och genom Hyresgästernas Riksförbund. Christer Hult har på ett synnerligen förtjänstfullt sätt stått för sättning och layout. Jasmine Aimaq har översatt sammanfattningen till engelska. Ett stort tack till dem alla.

Allra sist, men inte minst, vill jag tacka medlemmarna i orkestern The Delphis för alla underbara gig vi haft genom åren. Utan bisysslan som rock-sångare skulle avhandlingsarbetet definitivt inte ha varit lika roligt!

Lund, en regnig oktoberdag 1994.



## INLEDNING

*Syfte*

Som undertiteln antyder är det övergripande syftet med denna avhandling att i termer av *maktrelationer belysa partsmotsättningarna på hyresmarknaden* under 1800-talets två sista årtionden jämte 1900-talets första kvartssekel. Detta var den period då urbaniseringsprocessen framskred i sitt dittills mest uppdrivna tempo samtidigt som hyresboendet i våra större städer sannolikt nådde sin största relativa omfattning någonsin. Det var en tid då bostadssektorn med eftertryck inlemmades i den kapitalistiska marknadsekonomi, då bostadsstandarden, oaktat betydande förbättringar, måste betecknas som skäligen usel och när hyreslagarna i mesta mån tjänade fastighetsägarnas intressen. Det var också en period, som i de större städerna såg stadsrummets dimensioner förvandlade från småskalighet till storskalighet. Den förvandlingen betingades inte minst av det framväxande fastighetskapitalets strävan att organisera hyresmarknaden efter stordriftens principer, och den innebar bland mycket annat en social omfördelning av kontrollen över boendet.

Att processerna på flera sätt tenderade att alstra konflikter mellan hyresvärdar och hyresgäster kan vi sluta oss till med hjälp av ett flertal samtida källor, t ex stadsfogdarnas formaliserade dagboksanteckningar och fastighetsägarföreningarnas gulnade protokoll. Naturligt nog kretsade tvisterna oftast kring hyrorna; hyresgästerna betalade inte i rättan tid och skulle därför med eller utan exekutiv hjälp avkrävas hyran och/eller förpassas från sina hem. I sällsynna fall hände det även att hyresgäster kände sina värdar, t ex därför att dessa egenmäktigt och handgripligen sökt avskilja dem från förhyrda lägenheter. Eller också hade lägenheterna helt enkelt befunnits obeboeliga. Under hägnet och erfarenheterna av dessa *vardagliga konflikter* skedde så småningom en *kollektiv organisering* av parterna; för fastighetsägarnas del redan tidigt och för hyresgästernas del först åtskilliga år senare. Denna *mobilisering av maktresurser* tjänade för fastighetsägarna ändamålet att disciplinera hyresgästerna, och för de senare att begränsa hyresvärdarnas maktställning och i vid mening ska-

pa förutsättningar för ett förbättrat och rättvisare boende. Föga eller snarare inget av detta har uppmärksammats av svenska historiker. Mitt huvudsakliga syfte, varigenom jag följaktligen också bidrar till att överhuvudtaget skapa ett forskningsläge, är att utifrån ett lokalt källmaterial förklara och förstå partsrelationens utveckling under den aktuella perioden och de omständigheter som i olika mån betingade densamma.

Ett viktigt bitema är emellertid också att söka se hyresmarknadens motsättningar ur ett vidare perspektiv av pågående social konflikt. Vad som intresserar är främst hur boendet och erfarenheterna i hyresrelationen kan tänkas ha bidragit till skapandet av klassmedvetande, men också det omvända perspektivet, d v s hur klassmedvetande och ideologi använts i kampen om boendet för att förändra eller vidmakthålla rådande maktförhållanden. I det senare fallet är problematiken snarast att se som en del av huvudanalysen, men i det förra fallet vetter den istället mot frågor om klassformering och klasskamp. Ambitionen är här att belysa och problematisera snarare än att systematiskt utreda ämnet. Vad som närmast föresvävar mig är att söka belägg för hypotesen att de sociala spänningarna och konflikterna på hyresmarknaden – trots partskollektivens sociala heterogenitet – efterhand tenderade att sammanfalla alltmer med samhällets klassmotsättningar i stort, samtidigt som de i allt högre grad antog klasskampslänkande former och av parterna faktiskt upplevdes som en del av den pågående sociala kampen. Ett grundläggande synsätt är här att erfarenheter i boendet på olika plan bidrar till att forma såväl våra livsmönster och värderingar som vår känsla av social tillhörighet och trygghet.

I samband med analysen av inför rätta dragna hyreskonflikter kommer osökt ytterligare ett bitema att beröras, om än i väsentligt mindre grad än det ovan nämnda. Närmare bestämt gäller det rättens funktion i samhället. Frågan är om lag och rättskipning i de här sammanhangen och under den här perioden utslutande kan ses som instrument för ett drakoniskt klassförtryck, eller om vi utifrån våra resultat tvingas anlägga ett mer nyanserat synsätt. Vad jag tänker på är förstås om det i anslutning till E P Thompson m fl forskare *samtidigt* måste betonas att rättspraxis – *för att upprätthålla sin legitimitet* – också måste bära på ett visst mått av billighet och rättvisa.<sup>1</sup>

## *Hyresmarknad*

Det sociala spänningsfält som kommer att stå i blickfånget utgörs alltså av en lokal hyresmarknad. Därmed förstås då en marknad på vilken bostäder för ekonomisk vinning skull utbjuds och upplåtes med 'hyresrätt'. Varan är

m a o inte själva bostaden, utan – för att tala med Engels – blott ”*en tids nyttjanderätt till en bostad*.”<sup>2</sup> Förekomsten av en hyresmarknad implicerar alltså för det första ett *transaktionsförhållande* mellan köpare och säljare,<sup>3</sup> i det här fallet en relation som vi med vardagsspråkets således något oprecisa innebörd vanligen benämner *hyresförhållande*. Att en hyresmarknad i denna mycket enkla och grundläggande mening inte bara existerade, utan också dominerade i Malmö under de aktuella decennierna tas här som ett historiskt faktum. De i sig intressanta frågorna om hur denna marknad skapades och vilka processer som under loppet av 1800-talet fick hyresboendet att rycka fram som den allt dominerande boende- eller upplåtelseformen kommer därför inte närmare att beröras.<sup>4</sup> Däremot kommer jag i avhandlingen att argumentera för att betingelserna för hyresrelationen och karaktären av densamma i väsentliga avseenden förändrades över perioden.

## *Maktrelationer*

En hyresmarknad implicerar också, liksom vilken annan marknad som helst, existensen av en *maktrelation* mellan köpare och säljare. Här förutsätts m a o att parternas intressen i normala fall tenderar att vara motsatta. Ett främjande av den ena partens intressen är alltså vanligtvis förknippat med nackdelar för motparten och vice versa. För att förändra eller vidmakthålla sin ställning i maktrelationen måste parterna tillgripa eller besitta *maktresurser* eller *maktmedel*.<sup>5</sup> Som sådana kan i sin tur tänkas både materiella och immateriella storheter, i det ena fallet exempelvis ekonomisk styrka och ägandeförhållanden, i det andra fallet t ex rådande lagar och mått av ’kampvilja’.

Att analysera partsmotsättningar i sådana termer har tidigare visat sig fruktbart i en rad sociologiska och socialhistoriska studier, men då praktiskt taget uteslutande avseende relationer på arbetsmarknaden och i någon mån även övergripande politiska och klassmässiga styrkeförhållanden. Maktrelationer på exempelvis arbetsmarknaden har kunnat analyseras och synliggöras utifrån fördelningen av olika slags maktresurser, t ex facklig organisering, ideologier och kamptraditioner, möjligheten att tillgripa stridsåtgärder m m. Till betingelserna har i sin tur räknats sådant som arbetskraftens grad av utbytbarhet, ställning i produktionsprocessen, tillgången på arbetskraft och förekomsten av patriarkala relationer.<sup>6</sup>

Beträffande såväl teoretisk ansats som ambitionen och viljan att i analytiskt syfte driva ett maktrelationsperspektiv föreligger inom den aktuella forskningen dock stora variationer. Till de teoretiskt mer ambitiösa ansatserna hör onekligen Walter Korpis välbekanta undersökning av arbetarklassens

förhållande till den kapitalistiska utvecklingen i Sverige under 1900-talet: *Arbetarklassen i välfärdskapitalismen*. Med referenser till framför allt anglosaxisk konfliktforskning tar han sin teoretiska utgångspunkt i hypoteser om vad t ex skillnader i makt kunde betyda för arbetsmarknadsparternas agerande och risken för öppna konflikter.<sup>7</sup> Såväl hypoteser som maktrelationsperspektiv synes dock spela en något mindre framträdande roll i själva analysen.

Störst mått av konsekvens och sofistikerad renodling, inte minst i den empiriska analysen, finner vi utan tvekan i Ingemar Johanssons avhandling om facklig organisering och arbetarklassens kampformer i Norrköping 1870–1910. Johansson, som bygger vidare på Korpis ansats, konstruerar bl a en hypotetisk maktrelationsmodell, med vars hjälp han sammanfattar de ”*variabler som antas vara av speciell vikt då det gäller att klargöra maktrelationerna mellan arbetare och arbetsgivare i Norrköping l...l*”. Denna fungerar sedan som ”*utgångspunkt för de analyser som görs i avhandlingen*.”<sup>8</sup> I såväl delanalyser som slutresultat tillmäter Johansson genomgående det använda maktrelationsperspektivet ett mycket högt förklaringsvärde. Såväl Klas Åmarks analyser av de svenska fackförbundens utveckling som, inte minst, Anders Kjellbergs avhandling om den fackliga organiseringsgradens utveckling i tolv länder, och – för att nämna en alldeles färsk studie – Åke Sundells licentiatavhandling om kampen för föreningsrätt inom svensk trädgårdsnäring, utgör ytterligare exempel på arbeten vari ett maktrelationsperspektiv tillåts spela en relativt framträdande roll som teoretisk tolkningsram och i någon mån som analytiskt styrinstrument.<sup>9</sup> Som exempel på studier där perspektivet för en betydligt mer underordnad och sporadisk tillvaro, vilket är det vanligaste, skulle kunna nämnas Lars Berggrens avhandling om relationerna mellan arbete och kapital inom malmöitisk verkstadsindustri och Bo Stråths analys av den fackliga och politiska radikalismen vid göteborgsvarven.<sup>10</sup>

Min egen ansats skulle jag vilja placera någonstans på en mellannivå – som mer än sporadiska referenser till ett bland flera övergripande perspektiv, men som mindre än hypotesgenererande utgångspunkt och strikt analytiskt styrinstrument. Härvidlag har en klar förskjutning mot större öppenhet i ansatsen ägt rum under själva forskningsprocessen. Med inspiration hämtad inte minst från Ingemar Johanssons studie föresvävade det mig i ett inledande skede att så långt möjligt låta analyserna styras av inledningsvis uppställda och väl preciserade antaganden om vad som i olika mån och mening kunde tänkas betinga och påverka maktförhållanden på hyresmarknaden.<sup>11</sup> Efterhand som arbetet fortskred framstod emellertid greppet som allt mindre fruktbart och som allt mer begränsande. Såväl enskilda hyreskonflikter som organiserade kollektiv och underliggande processer tenderade obönhörligen och ideligen att vilja lösgöra sig från sina förtöjningar och sväva in i ett

ogripbart töcken, långt utom räckhåll för modellvärldens endimensionella kosmos av inbördes förbundna boxar. Grundproblemet föreföll ha att göra både med komplexiteten i de undersökta processerna och med själva framställningssättet. Det ständigt växande antalet hypoteser och beaktansvärda faktorer tenderade efterhand att växa ut till en spretig och svårhanterlig massa av nivåbestämningar och begrepps-exercis, något som i sin tur tycktes befämja ett snårigt och svårtillgängligt framställningssätt, utan vare sig kontakt med helheten eller plats för kvalitativ tolkning av 'levande relationer'.

Detta innebär inte att själva perspektivet eller tolkningsramen har förkastats. Tvärtom kommer begreppen makt, maktrelationer etc att i ovan antydda och i vissa fall framgent preciserade bemärkelser vara i hög grad närvarande genom avhandlingen. Ja, som antytts hävdar jag rent av att partsförhållandet på hyresmarknaden ter sig synnerligen väl skickat att låta sig greppas just som en maktrelation. ”*Står det kontrahenterna fritt att [...] själva genom aftal bestämma hvad i förhållandet dem emellan skall gälla, är den faran icke utesluten, att frågan huru detta förhållande kommer att gestaltas i viss mån varder en maktfråga; den stridighet i intressen, som här möter, innebär därtill en gifven anledning,*” påpekas det träffande nog i lagberedningens förarbeten till 1907 års hyreslag.<sup>12</sup> Forskare som till äventyrs snuddat vid ämnet har varit inne på liknande tankefigurer.<sup>13</sup> Som vi ska se kommer maktrelationsperspektivet både att tjäna som övergripande tolkningsram för undersökningen och som ett i flera fall direkt hypotesgenererande element i anslutning till delanalyser. Vad jag velat undvika är främst ett alltför stort mått av detaljstyrning medels inledningsvis hårt formulerade och rationellt ordnade batterier av hypoteser och underhypoteser. Två övergripande och högst rimliga antaganden förefaller här vara nog: det ena att fastighetsägarna i kraft av själva ägandet och under hela perioden besatt ett visst grundläggande maktövertag. Ägandet ses m a o som en basal maktresurs. Det andra att maktrelationerna på lång sikt tenderade att förskjutas till hyresgästernas förmån.<sup>14</sup> Vad mer är kommer tids nog att bli föremål för ingående diskussion och analys.

## Forskningsläge

Som antytts är den huvudproblematik jag avser att belysa nära och förvåningsvärt nog alldeles obeaktad i tidigare forskning. Påståendet gäller både för svensk forskning och för de av mig någorlunda överblickbara delarna av det internationella forskningsläget (det skandinaviska språkområdet jämte verk på tyska och engelska).

Ur forskningsstrategisk synvinkel erbjuder situationen självfallet flera kännbara nackdelar – men faktisk också vissa fördelar. Å ena sidan kan det naturligtvis vara både bekvämt och inspirerande att arbeta inom hägnet av väl upparbetade forskningslägen, med allt vad det innebär i form av besparad slit, möjligheter att göra avstamp i redan etablerade resultat, möjligheter till komparation och generalisering, nöjet att finna nya fruktbara infallsvinklar på redan formulerade problemställningar o s v. Å andra sidan inbillar jag mig också att 'forskningslägen' har en tendens att i viss mån låsa och fördunkla seendet. Driften och den i sig mödosamma nödvändigheten av att i varje moment förhålla sig till vad andra sett, eller trott sig se, leder måhända till att man på ett förrädiskt sätt avskärmas från sådana tolkningsmöjligheter och problemställningar som inte råkar befinna sig just vid forskningsfronten – eller som rätt och slätt bara driver omkring som realiserbara möjligheter i det aktuella ämneskomplexet. Detta helt frånsatt den tjusning och nyfikenhetens behag som på ett naturligt sätt synes förbunden med pionjärarbetets alla vedermödor.

Låt oss emellertid nu inte alldeles överdriva bristen på forskning. Med maktrelationsperspektivet kan jag som redan visats anknyta till ett sätt att förstå och metodiskt handskas med sociala motsättningar, vilket tveklöst måste anses väletablerat, inte minst inom arbetar- och socialhistorisk forskning. Detta gäller i viss mån även den antydda problematiken rörande klassformering och klassmedvetande, vilken jag dock inte kommer att gå närmare in på i denna inledning. Även i avseende på frågor om boendet behöver vi emellertid förvisso inte känna oss alldeles utelämnade. Vissa av de delproblem och ämnesområden som kommer att beröras eller tangeras, t ex gällande bebyggelseutveckling och bostadspolitik, har i tidigare forskning blivit väl genomlysta. Dessutom finns ett fåtal undantag, vilka på ett välgörande sätt faktiskt bekräftar regeln om hyresrelationens frånvaro i historiskt inriktad forskning. Låt mig bara i största korthet nämna något om dessa.

Ett sådant utgörs definitivt av den brittiske socialhistorikern David Engländer's studie, *Landlord and Tenant in Urban Britain 1838–1918*, i vilken förhållandet mellan hyresmarknadens parter problematiseras ur ett nationellt, snarast rättshistoriskt och politiskt perspektiv. Såväl lokala konflikter som den lokala formeringen av partsorganisationer på hyresmarknaden rymms dock väl inom arbetets ramar. Engländer's studie mynnar bl a ut i konklusionen att arbetarnas, inte minst arbetarkvinnornas, kamp för bättre hyresvillkor och rättvisare hyreslagar på det individuella planet ofta medförde en politisk radikalisering.<sup>15</sup> Ytterligare två undantag, båda med anglosaxiskt ursprung, bör nämnas i sammanhanget. Dels gäller det den brittiske historikern Joseph Melling, som analyserat de legendariska hyresstriderna i första världskrigets

Glasgow. Även Melling framhåller det mycket starka kvinnliga inslaget bland hyresgästsidans aktivister, och i likhet med Engländer drar han bl a slutsatsen att arbetarkvinnornas benägenhet att delta i – och i många fall leda – kampen på hyresmarknaden var sprungen ur egna upplevelser av vardagens orättvisor snarare än ur socialistisk förförståelse. Överhuvudtaget understryker han att motståndet mot ”*rent rises and landlordism*”, trots att den politiska vänstern var starkt involverad, hade sin egen relativt självständiga dynamik.<sup>16</sup> Det gäller vidare en mindre grupp amerikanska samhällsforskare, som i en serie uppsatser samlade under rubriken *The Tenant Movement in New York City 1904–1984* analyserar olika sociala, etniska och politiska aspekter på den historiskt sett synnerligen turbulenta hyresmarknaden i New York. I centrum för de olika delstudierna står hyresgästernas dagliga kamp mot hyresocker och usla bostadsförhållanden, deras formering i organisationer samt bostadsfrågornas politiska handhavande på den lokala och delstatliga nivån. Bl a synes man i sina analyser av framför allt mellankrigstiden väl etablera det historiska faktum att olika socialistiska och kommunistiska partier, alldeles som i Sverige vid samma tid, betraktade hyresmarknaden som en viktig bas och arena för sin verksamhet.<sup>17</sup> I likhet med Engländer och Melling noteras även ett påfallande mått av kvinnlig aktivism.<sup>18</sup>

Inom det tyska språkområdet – liksom f ö även det nordiska – har man intresserat sig betydligt mer för den bostadspolitiska utvecklingen och för utvecklingen av i snäv mening bostadsförhållanden än för exempelvis hyresmarknaden och dess kontrahenter. Ett verk från 1983 av den österrikiske socialhistorikern Michael John, *Wohnverhältnisse sozialer Unterschichten im Wien Kaiser Franz Josephs*, förtjänar möjligen att räknas till undantagen. Frånsett arbetets av rubriken antydda mer traditionella huvudinriktning, innehåller det sålunda även ett principiellt sett intressant avsnitt om maktförhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäster, vilket jag får anledning att återkomma till i den empiriska analysen.

Något svenskt forskningsläge med ett *systematiskt primärintresse* riktat mot hyresmarknadens parter i ett historiskt perspektiv är i praktiken helt obefintligt.<sup>19</sup> Därmed inte sagt att hyresmarknadens parter skulle ha förtigits eller förbigåtts inom den i sig synnerligen omfattande och svåröverskådliga forskning som på ett eller annat sätt sökt sina problem inom sfärerna boende och bebyggelse.<sup>20</sup> Tvärtom är det en relation som av naturliga skäl ofta både åberopas och refereras. Främst synes detta gälla för den kategori arbeten som behandlar den bostadspolitiska utvecklingen, men också för en hel del forskning rörande andra aspekter av boende och bostadsfrågor, t ex etnologiska, sociologiska, kulturgeografiska, arkitekturhistoriska eller samhällsekonomiska aspekter.

Bortsett från en del offentligt material av historiskt analyserande karaktär, t ex delar av den stora bostadssociala utredningen från 1930- och 1940-talen,<sup>21</sup> skulle man från den första kategorin kunna nämna Alf Johanssons smått klassiska genomlysning av den bostadspolitiska utvecklingen, utgiven 1962 och betitlad rätt och slätt *Bostadspolitiken*.<sup>22</sup> Johanssons studie är, så vitt jag kan se, det i många avseenden mest kompletta och inträngande arbetet om svensk bostadspolitik. Ett flertal referenser görs där till relationen fastighetsägare-hyresgäster. Vidare kan nämnas en studie av Thord Strömberg, *Historien om bostadsmarknadens politisering*,<sup>23</sup> i vilket utvecklingen av den socialdemokratiska bostadspolitiken analyseras, men där även hyresgäster och fastighetsägare spelar rollen av ofta återkommande referenspar. Lars Gustafsons ganska omfattande monografi över HSB – även om den kanske inte primärt behandlar just bostadspolitik – förtjänar också att nämnas i sammanhanget liksom exempelvis Pär-Erik Backs studie, *Bostadsbyggande och bostadshyra i svensk politik 1916–1925*.<sup>24</sup>

Från den andra kategorin, den vars arbeten behandlar någon annan historisk aspekt av bostadsfrågan än just bostadspolitik, men som därtill i någon mån innehåller referenser till och/eller reflexioner över förhållandet hyresgäster-fastighetsägare, må först nämnas en relativt nyutkommen avhandling av sociologen Sten-Åke Stenberg: *Vräkt ur Folkhemmet*. Stenbergs studie bygger i främsta rummet på senare decenniernas nationella massdata om vräkningar, men den innehåller också ett historiskt avsnitt om vräkningarna under tidigt 1900-tal.<sup>25</sup> Även om studien primärt behandlar just de vräpta eller vräkningshotade hyresgästerna, och alltså knappast alls deras hyresvärdar, söker den bl a belägga vissa hypoteser om generella betingelser för vräkningar, vilka jag får anledning att anknyta till i samband med en följande analys av offentliggjorda hyreskonflikter. Vidare bör nämnas arkitekten Ingemar Johanssons mycket brett upplagda arbete, *Stor-Stockholms bebyggelsehistoria*,<sup>26</sup> vars inriktning och referenser med hänsyn till hyresmarknadens parter snarast vetter åt fastighetsägarna, vars spekulativa verksamheter på fastighetsmarknaden relativt flitigt låter sig belysas. I än högre grad gäller detta för ett avsnitt i *Malmö Stads Historia* av ekonomhistorikern Oscar Bjurling, i vilket dessutom diskuteras den sociala sammansättningen av 1895 års fastighetsägarkår i Malmö.<sup>27</sup> Fastighetsägarna i Malmö, eller rättare, vissa av de fastighetsägare som organiserade sig i Malmös första fastighetsägareförening 1883, har f ö också behandlats av Pär-Erik Back i en studie från mitten av 1960-talet om intressesammanslutningarnas roll i politiken.<sup>28</sup> I denna analyseras bl a uppkomsten av fastighetsägareföreningar och i mindre grad även de allra tidigaste försöken att bilda hyresgästföreningar. Vi får därför åtskillig anledning att framgent stifta ingående bekantskap med Backs arbete.



Även om det snarast rör sig om gränsfall mellan vad som skulle kunna betecknas som vetenskapliga respektive populärvetenskapliga studier – eller kanske ännu hellre, inlägg i den samtida samhällsdebatten – skulle jag i det sammanhanget också gärna vilja nämna såväl Gösta Hulténs bok, *Kris i hyresfrågan*, som Lars Kronvalls och Dag Malmbergs artikel, *Från kamp- till pamporganisation – om hyresgäströrelsen*, båda från början av 1970-talet.<sup>29</sup> I synnerhet Hultén, som såvitt bekant är den förste svenske skribent som konsekvent sökt följa och analysera motsättningarna och organiseringen på hyresmarknaden under 1900-talet, har i vissa sammanhang visat sig klart användbar. Tyvärr driver han dock, i likhet med Kronvall & Malmberg, en föga belagd svekteori i avseende på motsättningarna mellan socialdemokrater och kommunister inom hyresgäströrelsen. Hans tolkningar förefaller därför allt som oftast säga mer om 1970-talets stämningar inom den svenska vänstern än om 1920-talets hyresgäströrelse.

Innan jag släpper forskningsläget, vill jag också ta tillfället i akt att reflektera en smula över den bland historiker och historiskt inriktade sociologer visade skyggheten för hyresrelationen. I avseende på historikerna skulle man dessutom lugnt kunna tillfoga: för boendet i största allmänhet. För visst är väl detta vid första påseende märkligt, historikernas, men kanske i synnerhet arbetar- och socialhistorikernas nära nog kompakta ointresse för boendefrågor? I den mån boende och bostadsfrågor överhuvudtaget omnämns i socialhistoriska arbeten, vilket väl numera trots allt inte är så särskilt ovanligt, behandlas det nästan alltid som en mindre vidkommande pendang till annan problematik eller till andra mänskliga verksamheter och livsytringar. Det är nästan som om människan i äldre tider inte alls behövt bry sig om sitt boende, än mindre kämpat för det och präglats av det. Ändå kämpade man förstås och ändå brydde man sig förstås, enskilt såväl som kollektivt – och det i en omfattning som i vissa grundläggande hänseenden sannolikt vida torde överstiga dagens situation. David Engländer, som inledningsvis i sin studie noterar samma förhållande i Storbritannien, tvekar t ex inte att tillsammans med arbetslösheten utnämna bostadsfrågan till ”!...!the most intractable of problems with which the labour movement had to deal. The former (frågan om arbetslöshet) has attracted a good deal of scholarly attention; the latter remains virtually terra incognita.”<sup>30</sup>

Förmodligen finns det flera förklaringar till fenomenet. En kan ha att göra med att historisk belysning av boende och bostadsfrågor i främsta rummet setts som hemmahörande på andras bord, exempelvis etnologers och arkitekturhistorikers. Monumentala och mångfacetterade verk med historisk inriktning som etnologen Sigurd Erixons *Svensk Byggnadskultur*, konstvetaren Gregor Paulssons tvärvetenskapliga klassiker *Svensk stad* och Ingemar Jo-

hanssons ovannämnda arbete, *Stor-Stockholms bebyggelsehistoria*,<sup>31</sup> har här bland många andra kunnat bära sanning för sägen. Inbrytningar på annans mark kan i sin tur lätt upplevas som störningar i den mycket känsliga interdisciplinära samvaron. En annan, och förmodligen mer betydelsefull förklaring, åtminstone med relevans för marxistiskt inspirerade socialhistoriker och i viss mån även sociologer, skulle kunna ha att göra med ett sällan uttalat, men som jag ser det ofta underförstått teoretiskt antagande. I största korthet går detta ut på att skeenden och relationer som kan lokaliseras till produktionen alltid är primära i förhållande till andra delar av verkligheten. En bekant tes i den historiematerialistiska ortodoxin säger oss ju att samhällets grundläggande motsättning, den mellan arbete och kapital, uteslutande genereras inom produktionssfären, d v s i den samhälleliga basen. Allt som inte hör dit – klassmedvetande, ideologier, kulturella yttringar, reproduktion, genusrelationer, boende, eller vad det nu kan vara – antas på ett eller annat sätt och i en eller annan mening utgöra blott speglingar av dynamiken i denna de underliggande strukturernas mer 'materiella' eller t o m mer 'sanna' verklighet. Med en sådan nyckelroll blir naturligt nog också basen det mest relevanta undersökningsobjektet för arbetar- och socialhistoriker. Även om konceptionen här framställts i synnerligen tillspetsad och förenklad form, och även om den numera nära nog enstämmigt anses antikverad, menar jag ändå att dess efterdyningar är fullt kännbara, dels i form av ärvda forskningslägen, eller snarare, brist på forskningslägen, dels genom att betraktelsesättet – troligen omedvetet, åtminstone utan närmare reflexion – i flera fall alltjämt synes ligga och jonka som en segt styrande struktur visavi tolkningsramar och forskningsintressen. Detta är i alla fall mitt alldeles bestämda intryck.<sup>32</sup>

## *Social kategorisering*

För att kunna relatera motsättningarna i hyresförhållandet till de sociala spänningarna inom samhället i stort behöver jag redan inledningsvis finna en lämplig social kategorisering. Här bör vi då hålla i minnet att bägge partskollektiven – hyresgäster såväl som fastighetsägare – i praktiken konstitueras av olika klasser och skikt. I båda fallen har vi alltså att göra med socialt heterogena grupper. För att låna såväl term som användningsområde av sociologen Gunnar Olofsson, skulle vi kunna hävda att de aktuella kollektiven såväl som deras respektive partsorganisationer har en *flerklassbas*.<sup>33</sup> Detta innebär att klassmotsättningarna i samhället måste tänkas kunna skära 'på kors och tvärs' genom båda partskollektiven, eller omvänt, att motsättningarna i hy-

resrelationen kan ses spränga 'på tvären' över samhällets klassklyftor. Som vi kommer att bli varse i analyserna har vi m a o att laborera med tämligen komplexa sociala spänningar.

Vad gäller den sociala kategoriseringen, och med kravet att kunna överblicka, bör vi därför sträva efter en så enkel indelning som möjligt. Huvudkategorierna bör m a o vara få, något som naturligtvis inte ska få hindra oss från att vid behov kunna bryta ner dem för påseende i mindre delar. Vidare bör de valda kategorierna självfallet vara relevanta med avseende på tidens sociala motsättningar.

Därmed har jag väl redan antytt att jag som *en av* grunderna för min kategorisering – trots allt – vill se förhållandet till produktionen, m a o anknyta till en marxistisk tradition. Utan ambitionen att förhålla mig till ens bråkdel av den mycket omfattande och bitvis snåriga diskussion som förts angående såväl klassindelning som själva klassbegreppet,<sup>34</sup> må det emellertid ändå vara på sin plats med åtminstone en viss positionsangivelse.

Påståendet att det redan vid inledningen av min undersökningsperiod fanns en arbetarklass förefaller kanske trivalt. Detta beror emellertid i inte så liten mån på vad vi lägger i begreppet. Menar vi en klass bestående av lönearbetande mervärdesproducenter utan tillgång till produktionsmedel, dvs ett rent strukturellt klassbegrepp, är saken fullständigt klar. Då fanns det förvisso en arbetarklass i Malmö redan vid 1880-talets ingång, och följaktligen också en borgarklass – en egendomsägande och arbetsköpande klass som levde på att tillägna sig det av arbetarna skapade mervärdet. Vad mer är, vilka som tillhörde arbetarklassen går i princip att avgöra med ledning av yrkestitlar. Frågan är emellertid om förhållandet till produktionen är ett *tillräckligt* kriterium för att vi ska kunna tala om klass.

Låt mig ta det väldigt enkelt. Företrädare för en (äldre) strukturell konception skulle som antyts gett frågan ett jakande svar, möjligen med tillägg att delar av klasserna ännu blott befann sig i ett tillstånd av 'klass i sig'. Med ursprung i brittisk debatt har emellertid under de senaste decennierna detta i övrigt oreserverade ja alltmer börjat ifrågasättas. Det är knappast någon överdrift att säga att en dominerande strömning bland dagens marxistiskt inspirerade historieforskare, inte minst under åberopande av E P Thompson, föredrar ett mer subjektorienterat klassbegrepp, ett begrepp vari mer svårfångade kategorier som kulturell integration och inte minst *klassmedvetande* blir till avgörande – om än inte allenarådande – kriterier. Strukturella element i betydelsen grupper av över- och underordnade individer anses förvisso utgöra en betingelse för *skapandet* av klass, men någon klass existerar inte med mindre än att dessa faktiskt *agerar* som klasser.<sup>35</sup> En sådan syn gör det alltså inte längre självklart att vare sig borgarklassen eller

arbetarklassen låter sig infångas på grundval av några enkla och handfasta data om yrkestillhörighet och ställning i produktionen. Själv sympatiserar jag av flera olika anledningar mycket varmt med denna betoning av den subjektiva nivån. Framför allt implicerar den betydelsen av det mänskliga handlandet i historien, samtidigt som det reses en uppfordran att fästa ögonen på den *historiskt givna* verkligheten.

Det 'thompsonska' sättet att uppfatta klass vållar emellertid onekligen problem för den som i entydiga tabeller och prydliga diagram vill söka åskådliggöra en svunnen tids sociala relationer i klasstermer. När jag ändå – eftersom produktionsförhållanden ju trots allt måste ses som en betydelsefull faktor i sammanhanget – framhärdar i att benämna det vi med 'gammalmarxistiskt' språkbruk brukar kalla arbetarklass för arbetarklass, måste vi alltså vara medvetna om att detta utgör en förenkling och en generalisering av verkligheten, en generalisering som med tanke inte minst på arbetarrörelsens framväxt, dock torde bli av mindre betydelse desto längre framåt i undersökningsperioden vi rör oss.

På grundval av individernas *förhållande till produktionen*, och efter titelangivelser, låter jag alltså i avhandlingen urskilja dels en *arbetarklass*, dels en *borgarklass* och däremellan en *småborgarklass*. I spänningsfältet mellan de bägge huvudklasserna, borgarklass och arbetarklass, låter jag också särskilja ett *mellanskikt*. Vad gäller mellanskiktet är det ett par saker vi bör hålla i minnet. För det första, att vi inte här – i vart fall inte entydigt – har att göra med någon klass. Hit räknar jag då merparten av tjänstemän och akademiker, men även t ex lägre officerare och präster (se vidare appendix). Personerna i mellanskiktet utgörs alltså av lönearbetare utan egna produktionsmedel. I mycket sträng (strukturell) mening skulle de därför rent av kunna räknas som en del av arbetarklassen eller proletariatet. Att jag ändå tillåter mig att urskilja dem som ett särskilt *skikt*, har istället att göra med sådant som ställning i produktionsprocessen (innehavare av t ex arbetsledande funktioner), lön, status och ett visst mått av kulturell ('medelklass'-) identitet. För det andra att vissa grupper i mellanskiktet, framför allt tjänstemannagrupper, under den aktuella tiden genomlevde en proletariseringsprocess, sådan att de framemot slutet av undersökningsperioden snarast bör ses som en del av arbetarklassen.<sup>36</sup> Av praktiska skäl har jag i tabeller och diagram inte kunnat ta någon hänsyn till denna process. I vissa fall kommer det dock att finnas anledning att påminna om den. Med dessa klarlägganden lämnar jag så den sociala kategoriseringen. Angående vilka titlar och yrkesgrupper som räknats till respektive kategorier hänvisas till appendix.

## *Avhandlingens uppläggning*

Jag ska här fatta mig mycket kort. För närmare presentation av delanalyserna hänvisas istället till de olika kapitlens inledningar och/eller till närmast föregående kapitelns avslutande avsnitt. Den övergripande tågordningen är som följer. I ett första huvudkapitel, kapitel II, *Hyresvärdarna*, analyseras ur olika aspekter dels ägandestrukturen, d v s vilka som ägde fastigheterna i Malmö, dels stadens fastighetsägareföreningar och slutligen de organiserade fastighetsägarnas självsyn och ideologiska preferenser. I ett nästa och betydligt kortare kapitel, kapitel III, undersöks ur ett maktrelationsperspektiv gällande hyreslagar och individuellt ingångna hyresavtal. Hur lag och rätt i praktiken använts som maktresurser av fastighetsägarna kommer att bli föremål för särskild analys i ett därpå följande kapitel, kapitel IV, *Fastighetsägare versus försumliga hyresgäster*. Som rubriken antyder behandlas där i första hand sådana konflikter som uppstod till följd av hyresgästers undlåtenhet att betala hyran, och som alltså till yttermera visso utspelade sig offentligt, d v s inför rätta och/eller exekutiv myndighet. Till grund för fokuseringen på konflikter ligger synsättet att maktrelationerna här ställs på sin spets, eller åtminstone blir särskilt synliga.<sup>37</sup> I ett avslutande huvudkapitel, kapitel V, *Från enskilt till organiserat motvärn*, analyseras så hyresgästernas bruk av maktresurser. Dels, och som en direkt uppföljning av det föregående kapitlet, kommer jag här att studera hur man använde sig av rätten som maktmedel, dels kontrollera vilka övriga maktresurser som i det enskilda fallet kunde komma i fråga. Större delen av kapitlet ägnas dock en analys av hyresgästernas kollektiva bruk av maktresurser, dels i hägnet av den fackliga mobiliseringen, men naturligtvis i främsta rummet åsyftande den självständiga organiseringen i hyresgästföreningar. Avhandlingen avslutas med en sammanfattande och i vissa stycken ytterligare problematiserande diskussion, främst kring huvudtemat maktrelationer på hyresmarknaden. Kapitel och delanalyser bygger i ganska hög utsträckning på varandra och bör därför helst läsas i kronologisk följd. Vissa delteman och viss problematik, t ex de långa avsnittet om hyresgästföreningar, kan dock utan vidare läsas fristående.

## KAPITEL II

# HYRESVÄRDARNA

### *Inledning*

Kapitlet inleds med en tämligen kortfattad översikt över själva skådeplatsen för dramat, d v s över staden Malmö, med tonvikt på den bostads- och bebyggelsemässiga utvecklingen från 1880-talets början fram till mitten av 1920-talet. Nästa delavsnitt behandlar relativt grundligt ägandestrukturen och dess förändring under perioden. Kunskapen om hur fastighetsägandet fördelade sig socialt kan – av skäl som kommer att framstå som uppenbara – ses som grundläggande för hela den fortsatta analysen. Härfter är det så i ett sista delavsnitt dags att närmare studera hyresvärdarnas organiseringsprocess samt fastighetsägareföreningarnas verksamhet, karaktär och sociala struktur, m a o ett närstudium av de organisationer som på goda grunder kan sägas ha utgjort hyresvärdarnas främsta maktresurs i frontförhållandet till hyresgästerna. Kapitlet avslutas med en diskussion om hur de organiserade hyresvärdarna uppfattade sig själva och sin samhällliga roll, samt om organiseringsens och själva hyresvärdskapets betydelse för klassformering och klassmedvetande.

### *Från småskalighet till storskalighet Bostads- och bebyggelseutvecklingen i Malmö 1880–1925*

Vid 1880-talets ingång hade Malmö 38.000 invånare, varav har uppskattats att ca 60%, direkt eller indirekt, fick sina elementära behov nödtorftigt tillgodosedda genom hantverks- eller industriarbete – en andel som, kanske tvärtemot vad man vanligen föreställer sig, tycks ha förändrats ganska marginellt under de följande decennierna.<sup>1</sup> Bakom sig hade man ett årtionde, vars i synnerhet första hälft hade inneburit en påfallande expansion på alla fron-

ter och ett rejält kliv in i industrikapitalismens tidsålder. Befolkningen hade, företrädesvis genom inflyttning från den omkringliggande landsbygden, ökat med nästan 50%, och de tre industriellt baserade näringarna, verkstads- och metallindustri, livsmedels- och njutningsämnesindustri samt textilindustri, hade under decenniet expanderat mycket kraftigt.<sup>2</sup> Därmed hade också den industriella struktur, vilken skulle komma att bli utmärkande för Malmö i nära nog hundra år framåt, definitivt konsoliderats. Utmärkande var också att andelen kvinnor i industrin var ovanligt hög. Redan i början av 1870-talet, och med tyngdpunkt inom textilindustrin, bestod industriarbetarkåren till ungefär 1/3 av kvinnor, en andel som i början av 1900-talet hade ökat till nästan hälften. På 1920-talet, när andelen kvinnor i Malmös industrier låg runt 40%, var detta en dubbelt så hög andel som genomsnittet i landet.<sup>3</sup> Apropå industriarbetarna må vidare nämnas att arbetarhushållens andel av det totala antalet hushåll verkar ha kretsat någonstans kring genomsnittet för rikets städer.<sup>4</sup>

Grunden till Malmös industrialisering, och därmed till den magnifika 1870-talsexpansionen, går i några fall att spåra tillbaka till 1700-talets manufakturer.<sup>5</sup> Mer generellt går den emellertid att knyta till det begynnande 1800-talets lyckosamma korsbefruktning mellan köpmanna- och jordbruks-, senare även finanskapital, en utveckling vars sistnämnda fas fick sin symboliska bekräftelse genom att Skånska Enskilda Banken flyttade sitt huvudkontor från Ystad till Malmö 1876. Till förutsättningarna hörde då givetvis även de senaste hundra årens proletarisering inom jordbruket. Inte minst var det ju ur de egendomslösa agrara skikten som den framväxande industrin rekryterade sin arbetskraft, och som antyttts spelade det inom jordbruket ackumulerade kapitalet en viktig roll i samband med industrietableringar.

Som på så många andra håll skapades av dessa förutsättningar inte bara en industriell expansion och ett stadsproletariat, utan också en hyresmarknad och ett bostadsproblem.<sup>6</sup> Fram till mitten av 1800-talet hade den växande befolkningen i huvudsak kunnat härbärgas i Gamla Staden, även kallad Staden inom broarna, där också merparten av fabriker fanns. Viss kåkbebyggelse utmed de båda infartsvägarna från söder respektive öster hade dock 'spontan' börjat spira, och frampå 1870-talet hade bebyggelsen kring dessa vägar, som då hade blivit till gator, antagit karaktären av urbana förstadsmiljöer, praktiskt taget uteslutande bebodda av arbetare.<sup>7</sup> Inom vad som skulle bli Södra Förstaden hade redan på 1860-talet skapats en sammanhängande småskalig kvartersbebyggelse i ett sankt område närmast söder om kanalen, kallat Lugnet. Samma årtionde hade också sett en liknande bebyggelse ta form i en enklav ute på Kirseberg, ett par kilometer nordost

om den gamla stadskärnan, och en regelrätt utomgränsbebyggelse av i övrigt likartad karaktär hade på 1870-talet vuxit fram alldeles invid stadsgränsen i det sydost ut liggande Sofielund.<sup>8</sup> Det behöver knappast sägas att bostadsförhållandena i samtliga dessa områden lämnade mycket övrigt att önska, något som finns väl omvittnat och belyst såväl i senare tiders forskning som i bl a samtida stadsläkares ofta nog alarmerande rapporter.<sup>9</sup>

Starkt osunda bostadsförhållanden härskade även inom stora områden i Gamla Staden, synnerligast i dess östra och längst västerut liggande delar. Inom broarna bodde emellertid även de som hade det bättre beställt. Särskilt rik på borgare och övre medelklass var bebyggelsen invid centrala huvudgator som Öster- och Södergatan samt kring de bägge största torgen, Stortorget och Gustav Adolfs torg.<sup>10</sup> I en del fall hade de välsituerade dock börjat fly det alltmer fabriksstinkande centrum och bosatt sig på stora villalikhande lantställen, företrädesvis västerut på de flacka sluttningarna neremot sundet – ett mönster som några få årtionden senare skulle komma att slå ut i full blom.<sup>11</sup>

För att komplettera bilden av bebyggelsestrukturen vid ingången till min undersökningsperiod, bör också sägas att Malmö i likhet med övriga skånska städer sedan gammalt var en stenstad. Väggarna var uppförda i tegel eller lermaterial, vanligen kalkade och ofta försedda med en stomme av korsvirke.<sup>12</sup> Småskalighet var som vi förstått ett annat nära nog genomgående drag. Antalet våningar översteg vid 1880-talets ingång mycket sällan två, och merparten av husen torde ha haft färre än fem lägenheter.<sup>13</sup> Till skillnad från stenstadskaraktären var småskaligheten dock inte något som var utmärkande vare sig för Malmö eller Skåne. Alla svenska städer vid den här tiden, undantaget delar av Stockholm och Göteborg, var sålunda i huvudsak präglade av småskalig bebyggelse. De större fastigheter som trots allt fanns även i Malmö var antingen ärevördiga gamla köpmans- och hantverkargårdar i de välsituerade delarna av Gamla Staden, eller också ett litet men växande antal nyuppförda flervåningshus – skrytbyggen här och var längs paradgatorna, som med sina banker, kontor och patriciervåningar markerade en ny tids ankomst.<sup>14</sup>

Ett kvartsekel senare hade invånarantalet, fortfarande främst genom inflyttning, i det närmaste fördubblats. Efter ett i flera bemärkelser knaggligt 1880-tal hade den därpå följande tiden, med 1890-talets högkonjunktur som vändpunkt, och om än med vissa smärre avbrott, inneburit att breda befolkningslager kunnat tillgodogöra sig stigande reallöner och därmed blivit i stånd att resa sig ur den rena fattigdomen.<sup>15</sup> Byggandet hade efter en tioårig svacka kommit igen med nya krafter från slutet av 1890-talet, i synnerhet efter 1900.<sup>16</sup> Utbyggnaden hade framför allt skett åt söder, i vilken riktning det nu fanns en sammanhängande urban miljö i ett stråk på bortåt





tre kilometer, räknat från Stortorget via Söder- och Södra Förstadsgatorna till de yttre delarna av Södervärn eller Sofielund – låt vara att Möllevången, som man måste passera på sin väg till Sofielund, kring 1905 i stora stycken alltjämt bestod av halvfärdiga hus och obebyggda tomter. De tidigare öppna områdena mellan Södra- och Östra Förstaden höll genom Mellersta Förstadens och Rörsjöstadens utbyggnad så sakteliga på att sluta sig. Dock fanns där ännu stora luckor i bebyggelsen, som om man ställde sig t ex borta vid kanalens sydöstra böj gjorde, att man här och var fortfarande bör ha haft någorlunda fri sikt ut över den omgivande slätten. I de centrala delarna av Gamla Staden såväl som längs de viktigaste stråken i de båda angränsande förstäderna hade tendensen till citybildning accentuerats. Många av de gamla köpmansgårdarna samt delar av den småskaliga bebyggelsen utmed de båda centrala förstadsgatorna hade rivits undan för att ge plats åt moderna flervåningshus inrymmande bostäder, men inte minst olika slag av kommersiella verksamheter.<sup>17</sup>

Staden var inte helt lätt att känna igen. De som bott där sedan 1880-talet hade fått uppleva en omvandlingsperiod, vars like man närmast torde få söka efter i 1960- och 70-talens brutala scenförändring. Stora områden, t ex det ännu ej inkorporerade Sofielund, större delen av Lugnet och de östra delarna av Gamla Staden, skulle med sin sammangyttrade småhusbebyggelse ännu i mer än ett halvsekel framöver bära vittnesmål om svunna tiders dominerande stadsmiljöer. Men det Malmö som under de senaste två årtiondena hade rests på dränerade våtmarker, kalkrika åkerjordar och dammiga rivningstomter erbjöd i stora stycken helt nya vyer – och helt nya boendemiljöer. Utecklingen hade med viss tvehågsenhet noterats redan i magistratens femårsberättelse 1881–1885, men hade efterhand blivit allt mer påträngande och uppenbar.<sup>18</sup>

Åren efter sekelskiftet markerar sålunda också hyreskasernens<sup>19</sup> klassiska genombrottstid i Malmö.<sup>20</sup> Ännu framåt 1870 hade praktiskt taget all nybyggnation, 96% av de givna byggnadsloven, gällt två- och till övervägande delen, 55%, envåningshus. Femårsperioden 1886–1890 hade den förstnämnda andelen sjunkit till 67% och perioden därpå, 1891–1895, till 48%. Omvänt hade alltså andelen hus i nyproduktionen med tre eller flera våningar ökat mycket kraftigt. Byggloven 1886–1890 avsåg i 23% av fallen trevåningshus, i 9% av fallen fyra våningshus och i 1% av fallen femvåningshus, medan motsvarande andelar 1891–1895 lyder på 35%, 15% och 2%.<sup>21</sup> Även om den refererade sammanställningen slutar med 1895 års siffror, råder det knappast någon tvekan om att utvecklingen accentuerades våldsamt några år in på det nya seklet. Byggnadsverksamheten gick då in i ett haussarat tillstånd, manifesterat inte minst genom det hektiska uppförandet av den

klassiska arbetarstadsdelen Möllevången 1904–1908.<sup>22</sup> De västerut angränsande delarna av Södra Förstaden samt en ytterligare etapp i Rörstjädens utbyggnad – båda områdena liksom Möllevången nära nog totalt dominerade av bastanta, och i de flesta fall alltjämnt intakta fyravåningshus – stammar också från den här perioden. Två år i rad, 1905 och 1906, färdigställdes, med stormcentrum i och kring Möllevången, över 1.000 lägenheter, och det må nämnas att 1906 års formidabla rekord på 1.861 producerade lägenheter skulle förbli oöverträffat ända till 1935!<sup>23</sup>

Ökningen av antalet våningar är förstås bara det utifrån sett synbara tecknet på att också antalet lägenheter per fastighet befunnit sig i kraftigt stigande. Någon mer lättillgänglig statistik i det avseendet går tyvärr inte att uppbringa från tiden före 1904, men det kan noteras att magistraten i den ovan refererade femårsberättelsen, författad 1886, låter förstå att hus redan med 10–20 lägenheter på den tiden ansågs som påfallande stora, och med 20 och flera som *exceptionellt stora* och därtill som *nya*, ännu så länge *sällsynta* inslag i stadsbilden.<sup>24</sup> Som kontrast kan nämnas att hela 66 av de 94 bostadsfastigheterna i Möllevångens första utbyggnadsetapp kom att innehålla fler, i många fall långt fler, än 20 lägenheter. En gräns som ännu vid tiden för allmänna bostadsräkningen 1913 passerats av endast 19 av de 875 *bostadsfastigheterna* i Gamla Staden.<sup>25</sup> Beträffande antalet lägenheter per fastighet må vidare nämnas att de lägsta genomsnitten för nyproduktionen under åren 1904–1908, noterades under de båda sämsta åren, 1904 och 1908, då de 45 respektive 34 nybyggda fastigheterna i genomsnitt innehöll blott 14 lägenheter, medan däremot det högsta medeltalet, 19 lägenheter, hänför sig till de 97 nytillkomna fastigheterna från toppåret 1906.<sup>26</sup> Rekordet ifråga om antal bostadslägenheter i en enda fastighet sattes av ett 1909 uppfört mastodontbygge i Östra Förstaden tillhörande SJ:s Änke- och Pupillkassa, i vilket inrymdes över 400 boende fördelade på 102 lägenheter.<sup>27</sup>

Malmö var alltså under 1900-talets första decennium inne i en veritabel brytningstid, en scenförändring där en äldre utpräglat småskalig bebyggelse i forcerat tempo höll på att kompletteras och i många fall ersättas av ett kuliseri med helt andra dimensioner – dimensioner värdiga den fullt mogna industrikapitalismens urbana vara. Kanske mer än någonting annat markerade dessa att Malmö under decenniet efter sekelskiftet hade förvandlats från en förvuxen småstad till en modern storstad. Vad hyreskasernernas intåg betydde för de boende och för förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäster är ett tema som vi på flera sätt och i olika omgångar kommer att få stifta närmare bekantskap med i det följande.

De rent bebyggelsemässiga förändringarna från tiden efter den s k Möllevångsepoken 1904–1908 fram till undersökningsperiodens slut 1925 upp-

levdes rimligen som avsevärt mindre genomgripande än utvecklingen under motsvarande tidsrymd före 1909, d v s åren 1892–1908. Den storstilade nybyggnadshausen under 1900-talets första år mattades sålunda märkbart mot slutet av decenniet, eller snarare, ändade med dunder och brak i en härva av kreditgivar- och byggmästarkonkurser runt 1909.<sup>28</sup> Branschen repade sig dock någorlunda under de följande åren, med en toppnotering 1912 på 647 producerade lägenheter, men stod i och med krigsutbrottet åter på huvudet. Botten nåddes redan 1915, då endast 37 nya lägenheter färdigställdes. Därefter skedde en försiktig återhämtning till 192 lägenheter 1918, men efter krigsslutet gick så byggandet ånyo tillbaka med 1920 som bottenår, då det till följd av en långvarig konflikt inom byggbranschen förfärdigades ynka 24 lägenheter. Oaktat en produktionsökning under de två följande åren, var det inte förrän med hyresregleringens avskaffande 1923 som marknaden började återfå något av sin forna styrka, ett tillstånd som resulterade i att så många som 654 nya lägenheter kunde tas i bruk 1925, och som med en i huvudsak uppåtgående vågrörelse skulle komma att stå sig ända fram till nästkommande krigsutbrott.<sup>29</sup>

I innerstaden hade citybildningen tilltagit samtidigt som de äldre småskaligt präglade områdena naggats något i kanten. En indikation på det förra fenomenet kan på enkelt sätt erhållas genom att studera adresskalendrarernas k nyfikenhetsregister för några av de centrala stråken. I 1908/09 års kalender upptas sålunda sammanlagt 205 kommersiella och offentliga verksamheter med adress Adelgatan, Södergatan, Stortorget eller Gustav Adolfs torg, vilket antal i 1924/25 års kalender stigit till 329, d v s en ökning med hela 60%. Antalet boende vid samma gator och torg värdiga nyfikenhetsregistret<sup>30</sup> hade dock bara minskat från 144 till 136. Jämför vi periodens båda bostadsräkningar, 1913 respektive 1920 års,<sup>31</sup> finner vi vidare beträffande Gamla Staden, att antalet hus innehållande bostadslägenheter minskat från 875 till 848,<sup>32</sup> av allt att döma det kombinerade resultatet av 'kontorisering' och av att äldre småhus här och var fått ge plats åt hyreskaserner.<sup>33</sup>

Den jämfört med föregående decennier relativt sett ringa byggnationen medförde också att omvandlingen i riktning mot storskalighet mattades betydligt. Med uppförandet av de första egnahemsområdena i stadens ytterkanter, t ex Rosengårdsstaden, som började bebyggas redan 1910, Rosatorp vid Kirsebergsstaden, Bulltofta och Håkanstorp på ömse sidor om Sallerupsvägen, de senare påbörjade i början av 1920-talet,<sup>34</sup> tenderade staden som helhet rent av att återvända i riktning mot småskalighet. Härtill bidrog också framväxandet av de över- och övre medelklassbetonade villaområdena i Västra Förstaden.<sup>35</sup> Andelen hus med en bostadslägenhet, *exklusive* det 1915 inkorporerade Limhamn, *ökade* sålunda från 26% till 27% mellan de



Möllenvångstorget 1910 (Ur *Bostaden Malmö*).

båda bostadsräkningarna<sup>36</sup> – en ännu så länge knappt märkbar tendens, men som bör ha accentuerats under 1920-talets första hälft, och som snart nog skulle komma att bli till en mäktig och synnerligen långlivad trend. Även om vi – fortfarande frånsatt de inte mindre än 1.300 limhamnshusen, varav blott nitton stycken innehöll fler än nio lägenheter – räknar bort alla hus med en och två lägenheter, framstår emellertid tendensen mot ett mer storskaligt bestånd mellan de båda bostadsräkningarna som mycket marginell. Andelen hus med fler än nio lägenheter ökade sålunda ytterligt knappt från 47,56% 1913 till 47,75% 1920<sup>37</sup> – en skillnad som dock rimligtvis hade blivit några procentenheter större om vi haft möjlighet att utsträcka mätintervallet blott några få år framom respektive bakom bostadsräkningarna.

Den långsammare bebyggelseutvecklingen under den senast behandlade perioden svarade naturligt nog också mot en avsevärt dämpad befolkningstillväxt – dock tillräckligt stark för att hamna i närmast katastrofal otakt med bostadsproduktionen.<sup>38</sup> Perioden 1892–1908 hade invånarantalet ökat med hela 62%, eller från 50.000 till 81.000, medan däremot perioden 1909–1925 uppvisar en tillväxt om mer modesta 43%, eller från 81.000 till

116.000 invånare. Detta *trots* Västra Skrävlinges inklusive Sofielund samt Limhamns inkorporering, Limhamn med hela 10.000 och Västra Skrävlinge med nästan 5.000 invånare.

Grunden för denna påfallande avmattning står att söka i en sviktande industriell utveckling.<sup>39</sup> 1870-talet jämte decennierna närmast sekelskiftet representerade sålunda exceptionellt snabba och lyckosamma utvecklingsfaser för Malmös industri och näringsliv. Oaktat kortare kriser, t ex 1908–1909, bröts den senare tillväxtfasen inte förrän vid första världskrigets utbrott. Trots uppgångar, framför allt i slutet av 1920-talet, skulle Malmö inte få uppleva någon lika framgångsrik period igen förrän framemot mitten av 1930-talet. Arbetslösheten blev från och med första världskriget ett mer permanent problem än tidigare, och tycks även under förhållandevis goda år ha varit högre i Malmö än på de flesta andra håll. De akuta kriserna, t ex den djupa efterkrigsdepressionen 1920–1922, drabbade också Malmö hårdare än andra större städer.<sup>40</sup>

Avslutningsvis ska också sägas några ord om bostadsstandarden. För det första att Malmö i det hänseendet och på det hela taget tycks ha varit bättre lottat än övriga storstäder.<sup>41</sup> För det andra att standarden i flera avseenden självfallet förbättrades under de 45 åren mellan 1880 och 1925. Kvantitativt är det emellertid hart omöjligt att belysa situationen före tiden för den första bostadsräkningen. Det är dock rimligt att tänka sig att utbredningen av de allra osundaste boendemiljöerna minskade i betydande grad. Jag tänker på sådana miljöer där exempelvis avlopp saknades, och där epidemier så sent som på 1880-talet ännu kunde finna sin grogrund på träckstinkande bakgårdar, i fuktiga källarlägenheter och öppna avloppsdiken.<sup>42</sup> Att nybyggda bostäder, som magistraten påpekar i sin tidigare refererade femårsberättelse, var *”högre och luftigare samt bättre försedda”*, förefaller också mycket rimligt. Ännu från början av 1910-talet finns dock skakande vittnesmål om extremt osunda interiörer i vissa av de äldre fattigkvarteren,<sup>43</sup> och som vi ska se i samband med analysen av hyreskonflikterna finns ganska uppseendeväckande exempel även så sent som från 1920-talets början.

Går vi fram till tiden för den första bostadsräkningen avtecknar sig en i åtminstone vissa hänseenden något tydligare bild. Låt oss då först passa på tillfället att slå fast att 91% av samtliga bostadslägenheter i Malmö 1913 var hyreslägenheter och att blott 7% av samtliga bostadslägenheter begagnades av ägaren. Dessa siffror förändrades sedan till 86% respektive 10% 1920 och till 83% respektive 12% vid tidpunkten för 1924 års hyresräkning.<sup>44</sup> Vad som lyser igenom är förstas dels Limhamns inkorporering, som med sina många småhus spädde på andelen av ägaren begagnade lägenheter, dels, och då särskilt efter 1920, den långsamt ökande egnahems-

bebyggelsen. Bostadsföreningarna fick däremot inte sitt genomslag i Malmö förrän efter 1925, och har därför endast i ringa mån påverkat statistiken.<sup>45</sup> Med tanke på denna utveckling och på vad som sagts angående den dessförinnan hastigt ökande storskaligheten, är det alltså rimligt att anta att *andelen hyresgäster* i stadens totala befolkning varken förr eller senare har varit större än åren kring – låt oss säga – 1910, och att undersökningsperioden som helhet därför omfamnar något av en hyresboendets guldålder.

Den vanligaste lägenhetstypen under hela undersökningsperioden var högst sannolikt ett rum och kök (1 rok eller rätt o slätt etta). 1913 tillhörde 43% och 1924 40% av samtliga bostadslägenheter den kategorin. Därefter kom 2 rok med en andel av 30% vid båda tillfällena, medan däremot lägenheter om 3 rok föredde en knapp ökning från 10% till 11% av beståndet.<sup>46</sup> Utvecklingen tycks alltså så sakteliga ha rört sig mot större lägenhetstyper.<sup>47</sup> 1913 härbärgerade de båda förstnämnda storlekskategorierna 39% respektive 34% av stadens invånare, eller med bostadsräkningens ord och uträkning: ”stadens så gott som hela talrika arbetarbefolkning.”<sup>48</sup> Här kan tilläggas att tvårumsstandarden för arbetare, och det gällde tydligen alla skånska städer, var något mindre avlägsen här än i andra delar av landet. Dock är att märka att det typiska skånska köket vanligen var av betydligt blygsammare format än norröver.<sup>49</sup>

Det klassiska problemet trångboddhet delades i hög grad även av Malmös invånare, även om det tycks ha varit av klart mindre betydelse än i städer som exempelvis Göteborg och Norrköping.<sup>50</sup> Med trångboddhet avsågs vid tiden mer än två boende per rum, kök räknat som rum. För att en lägenhet om 1 rok skulle anses överbefolkad fordrades alltså att den innehöll fem eller fler boende. Med denna norm var hela 25% av de ca 9.600 ettorna och 13% av de ca 6.900 tvåorna överbefolkade 1913. I 49 ettor och i 107 tvåor bodde det fler än 10 personer.<sup>51</sup> Dessa siffror går inte att jämföra med några motsvarande från 1920 års bostadsräkning eller 1924 års hyresräkning, men med tanke på den efter 1914 kraftigt ökande bostadsbristen är det rimligt att tänka sig att också trängseln i lägenheterna förvärrades, åtminstone fram till början av 1920-talet.<sup>52</sup> Misstanken bekräftas om man istället studerar antalet boende per 100 rum i samtliga utlysta lägenheter, vilket ökade från 131 till 133 mellan 1913 och 1920, för att därefter fram till 1924 minska till 123.<sup>53</sup> Den tilltagande trångboddheten mellan 1913 och 1920 tycks följande helt ligga på ettorna. Antalet personer per 100 rum i samtliga utlysta ettor ökade sålunda från 172 till 177, medan däremot tvåorna låg kvar på 139 och treorna to m minskade sin genomsnittliga boendetetthet från 104 till 103 personer per 100 rum.<sup>54</sup>

Till trångboddheten bidrog också de inneboende, vilka är inbegripna i

ovannämnda siffror. Dessas andel av samtliga boende var 1913 2,7% och 1920 5,4%. Att andelen ökade mellan de här åren får givetvis även det tillskrivas den tilltagande bostadsbristen. Störst var andelen inneboende i treorna med 4,4% 1913 och 8,3% 1920, medan däremot andelen inneboende i ettorna var blott 1,5% 1913 och 3,5% 1920. Några motsvarande uppgifter ges inte i 1924 års hyresräkning. Sätter vi istället de inneboende i relation till antalet lägenheter i de olika kategorierna, skulle det för 1913 innebära att ca 5% av alla ettor, 13% av alla tvåor och 18% av alla treor i *genomsnitt* hyste en främmande person, andelar som 1920 ökat till 12%, 25% och 34%.<sup>55</sup>

Vad slutligen gäller, med bostadsräkningens terminologi "*fasta tillbehör och bekvämligheter*", är det rimligt att tänka sig ganska betydande förbättringar under den aktuella 45-årsperioden. Att bostäderna i nyproduktionen "*var bättre försedda*" behöver knappast betvivlas. 1920 hade t ex 73% av alla lägenheter elektriskt ljus. Att detta gällde för hela 81% av lägenheterna på Möllevången mot bara 68% av dem i Gamla staden, visar just nyproduktionens (och storskalighetens!) betydelse för standardförbättringarna.<sup>56</sup> Vidare var i runda tal nio av tio lägenheter, oavsett storlek, försedda med vatten och avlopp 1913, och som redan antytts torde också det ha inneburit ett avsevärt framsteg jämfört med 1880-talet.<sup>57</sup> Beträffande uppvärmning gällde emellertid ännu vid 1920-talets ingång att drygt nio av tio lägenhetsinnehavare fick elda i egen eldstad. Även på avträdesfronten tycks utvecklingen ha gått långsamt. 1913 var blott var femte lägenhet försedd med eget avträde. Med avseende på den detaljen kan fö, i motsats till vad som gällde för vatten och avlopp, noteras en betydande skillnad mellan olika lägenhetskategorier. De som bodde i ettor fick sålunda i 97% av fallen nyttja kollektiva dass, medan motsvarande olägenhet blott gällde 56% av dem som bodde i treor och 23% av dem som bodde i fyror.<sup>58</sup>

## Ägandestruktur

Vilka är då detta kapitelns huvudrollssinnehavare, de som ägde fastigheterna och som till en behövande allmänhet försålde "*en tids nyttjanderätt till en bostad*", och hur förändrades ägandet och ägarsammansättningen över perioden? Tre övergripande hypoteser synes mot bakgrund av vad som hittills framkommit ligga särskilt nära till hands:

- ❖ att den sociala tyngdpunkten bland ägarna i takt med den storskaliga bebyggelsens framträngande tenderade att förskjutas uppåt



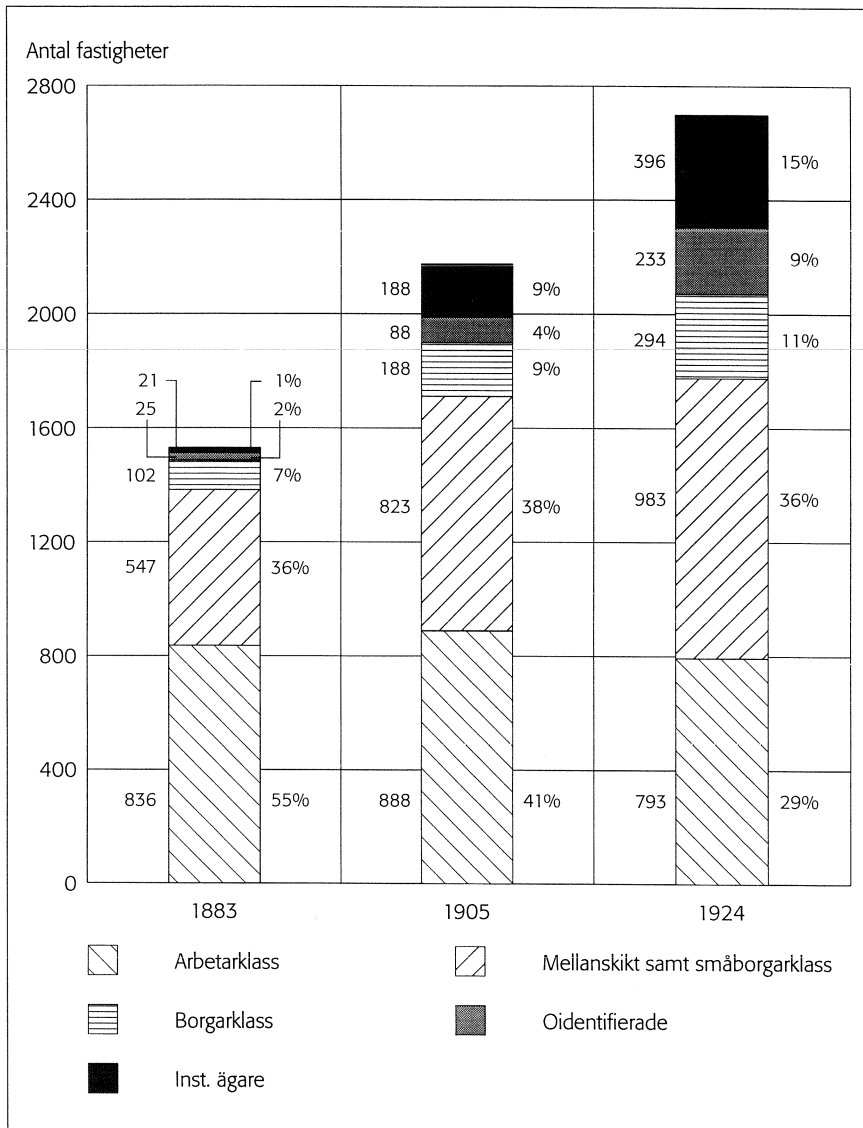
- ❖ att profitintresse och växande kapitalbehov medförde en tendens till ökat institutionellt ägande på det personliga ägandets bekostnad
- ❖ att fastighetskapitalets expansion tenderade att koncentrera ägandet till allt färre och mer professionellt betonade händer.

Enklaste sättet att nå kunskap om vilka ägarna var är att använda sig av de årligen utkommande adresskalendrarnas fastighetsregister.<sup>59</sup> Dessa innehåller uppgift om samtliga fastigheters adress, beteckning och taxeringsvärde, så ock om ägarens namn och – i de flesta fall – titel. Att döma av gjorda stickprovsundersökningar bygger registren på mantals- eller möjligen taxeringslängderna, och speglar alltså noga räknat förhållandena i november/december året före det som anges på adresskalenderns pärm. Mantalslängderna bygger i sin tur på de av fastighetsägarna inlämnade mantalsuppgifterna. Källtekniskt representerar alltså adresskalendrarna i det här fallet en tredje-, eller om man använt taxeringslängder, t o m en fjärdehandskälla. Som emellertid förmedlingen mellan de olika leden – i vart fall i helt dominerande mån – torde ha gått över direkta avskrifter,<sup>60</sup> har jag inte funnit något vägande skäl att istället låta excerpera de avsevärt mer arbetskrävande kamerala förlagorna.

Större anledning hade det kanske i så fall funnits att rata adresskalendrarna av ett helt annat skäl. De ger nämligen, till skillnad från det kamerala materialet, inga besked om vilka fastigheter som innehåller hyreslägenheter. Ja, värre än så: undantaget kyrkor, offentliga byggnader, större fabriker etc, görs i registret ingen åtskillnad mellan bostads- och övriga fastigheter. För att i görligaste mån minimera dessa olägenheter har jag dels uteslutit vissa ytterområden med stor eller dominerande andel villor och egnahem, dels områden med ringa andel bostäder, i praktiken hamnområdet. Beträffande övriga områden, där generellt sett *en helt dominerande andel* av fastigheterna torde ha innehållit en eller flera hyreslägenheter, har jag främst fått förlita mig på en väl upparbetad lokalkännedom och en med tiden förvärvad känsla för materialet. Att ett eller annat magasin, en handfull kontorsbyggnader liksom ett antal smärre verkstäder, villor och dylikt – som värst kanske ett par eller högst några hundratal irrelevanta objekt<sup>61</sup> – slunkit igenom maskorna är dock ofrånkomligt. En viss osäkerhet i marginalerna får vi alltså leva med. För ett helhetsperspektiv på de ägandestrukturella förändringarna är dock skärpan i bildens ytterkanter av föga eller ingen betydelse.

Nästa problem gäller det tidliga urvalet. Bäst hade förstås varit om vi hade kunnat följa ägandets sociala förändringar år från år, sett var någonstans trenderna tog sin början, kunnat relatera variationerna till konjunkturförändringar etc. Detta låter sig, återigen av arbetskonomiska skäl, inte gö-

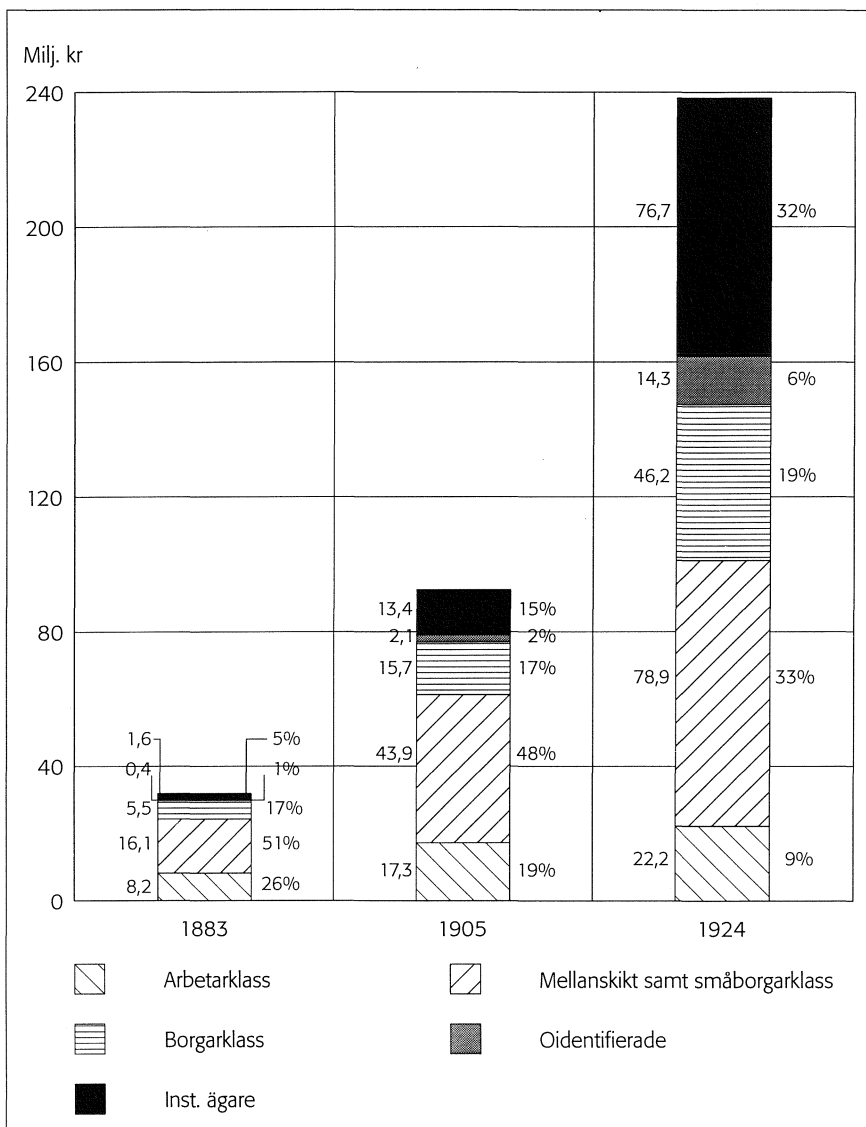
Diagram 1A. Fastigheterna i Malmö efter antal fördelade på ägare av viss social tillhörighet (absolut och i relation till samtliga).<sup>63</sup>



Källor: *M&A*k 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg., i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

ras. Istället får vi nöja oss med tre tvärsnitt: ett alldeles i början, ett ungefär i mitten och ett vid slutet av undersökningsperioden, i vissa fall komplettera-

Diagram 1B. *Fastigheterna i Malmö efter taxeringsvärde fördelade på ägare av viss social tillhörighet (absolut och i relation till hela taxeringsvärdet).*



Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

de med uppgifter även från andra år. Tillkommer så viss hjälp av ett avsnitt hos Bjurling, i vilket redovisas en del siffror avseende sammansättningen av

1895 års fastighetsägarkår.<sup>62</sup> Jag tror detta är fullt tillfyllest. Syftet är att i stora drag identifiera hyresgästernas motparter, inte att söka tolka och förklara varenda detalj eller fluktuation i mönstret. Till yttermera visso förefaller det rimligt att tänka sig att vi i det här fallet har att göra med en ganska seg och trögrolig massa, en materia som *i huvudsak* präglades av långsiktig rörelse snarare än tvära kast.

Förutom de sociala kategorier som inledningsvis diskuterats, och som ju kommer att följa oss även i andra sammanhang, fordras för ägandestrukturernas del också en viss indelning av de institutionella ägarna. De grupper som här urskiljts är fastighets(aktie)bolag, övriga aktiebolag och firmor, bostadsföreningar samt kommunen. För överskådlighe't skull har dessa dock, i likhet med kategorierna småborgare och mellanskikt, sammanförts till en kategori i diagram 1 (A och B).

Den mest iögonfallande trenden i diagrammet tycks onekligen bestå i en kraftig ökning av det institutionella och en relativ tillbakagång för det personliga ägandet. Vi börjar med att skärskåda det senare.

I absoluta tal var det som synes inte fråga om någon minskning, tvärtom. Antalet av enskilda personer ägda fastigheter ökade mellan 1883 och 1924 från ca 1.500 till ca 2.300, samtidigt som taxeringsvärdena steg från ca 30 till 160 milj kr (löpande penningvärde). Utöver beståndets tillväxt går det emellertid mycket riktigt också att ana en viss social ommöblering i ägarstocken, och det är den som i det här sammanhanget främst intresserar.

#### ARBETARNAS FASTIGHETSINNEHAV

Uppenbart är sålunda att fastighetsägandet inom arbetarklassen beskriver, inte bara en relativ, utan i visst hänseende rent av en absolut nedgång. 26% av det samlade taxeringsvärdet 1883 krymper till 19% 1905 och till 9% 1924. Räknat på antal fastigheter sker samtidigt en andelsminskning från 55% över 41% till 29%. I absoluta tal motsvarar de senare andelarna en ökning om ungefär 50 fastigheter mellan 1883 och 1905, men därpå en *minskning* med i runda tal 100 fastigheter fram till 1924 – *detta trots* tillkomsten av 217 arbetarägda fastigheter i det under mellantiden inkorporerade Sofielund. Rätteligen bör dock sägas att minskningen antagligen var något lite mindre än vad siffrorna anger. Som vi ska se i ett annat sammanhang kan nämligen misstänkas att gruppen oidentifierade, d v s främst personer utan angiven titel, innehåller en övervägande del arbetare (s 207 ff), och som synes växer den gruppen i avseende på antal fastigheter från 4% till 9% mellan 1905 och 1924 och från 2% till 6% i andelar taxeringsvärde. Som angetts bortser vi naturligtvis också från den ökning av arbetarnas fastighetsinnehav

som tog sin början med egnahemsbyggandet, och som följaktligen, åtminstone i absoluta tal, bör ha blivit märkbar någonstans framåt början av 1920-talet.<sup>64</sup>

Av den stora differensen mellan arbetarnas andelar av det totala taxeringsvärdet respektive hela antalet undersökta fastigheter förstår vi vidare att de arbetarägda husen överlag bör ha varit små. Rimligast förefaller därför att tillbakagången av arbetarklassens fastighetsäggande helt enkelt speglar den småskaliga bebyggelsens minskade utbredning. Antagandet styrks om vi för ögonblicket exkluderar de till arbetarklassen räknade änkorna och undersöker fastigheternas fördelning på delgrupperna yrkesutbildade och icke yrkesutbildade arbetare. Den förra gruppens fastigheter var i medeltal taxerade till 13.000 kr 1883, 25.000 kr 1905 och 33.000 kr 1924, jämfört med en genomsnittstaxering på 8.000 kr, 12.000 kr och 20.000 kr för de icke yrkesutbildade arbetarnas fastigheter.<sup>65</sup> De icke yrkesutbildade arbetarna besatt alltså de minsta fastigheterna och sålunda bör tillbakagången inom den gruppen ha varit störst. Det var den också. Taxeringsvärdet av de icke yrkesutbildade arbetarnas samlade fastighetsinnehav beskriver i absoluta tal visserligen en svag ökning över de kontrollerade åren, men i relation till hela stadens samlade taxeringsvärde minskar dess andel från 7% 1883 till 2% 1924, jämfört med från 16% till 7% för de yrkesutbildade arbetarnas fastigheter. Den senare gruppens fastighetsinnehav ökade dessutom i absoluta tal från 397 till 523 fastigheter mellan 1883 och 1905, medan däremot de icke yrkesutbildade mellan samma år *minskade* sitt innehav från 269 till 236 fastigheter. I görligaste mån exkluderat effekterna av det efter 1920 spirande egnahemsbyggandet, minskade så båda gruppernas fastighetsantal mellan 1905 och 1924: de yrkesutbildade från 523 till 510, och de icke yrkesutbildade från 236 till 217 fastigheter – en minskning som alltså sammantaget borde ha blivit bra mycket större om vi, oaktat vederbörlig hänsyn till gruppen oidentifierade, räknat bort Sofielund.

Även om arbetarnas fastigheter allt som oftast bör ha varit små finner vi emellertid också en hel del undantag från den regeln. 1883, då det genomsnittliga taxeringsvärdet för samtliga undersökta fastigheter låg runt 21.000 kr och för arbetarnas kring 10.000 kr, möter vi t ex en bagare med två fastigheter i Gamla Staden taxerade till sammanlagt 67.000 kr. En formare på Kockums, H P Malm, ägde inte mindre än fyra hus i Södra Förstaden med ett sammanlagt taxeringsvärde av 43.000 kr.<sup>66</sup> En snickare i Östra Förstaden ägde en fastighet taxerad till 40.000 kr och en dragarförman i Rörstaden en på 38.000 kr o s v. Arbetskarlar – för att exemplifiera från den största titelgruppen bland de icke yrkesutbildade arbetarna – ägde sammanlagt 160 fastigheter med ett genomsnittligt taxeringsvärde av 7.000 kr. Sju av dessa

hade högre taxeringsvärden än genomsnittet för stadens fastigheter. Jöns Pehrssons fastighet i Östra Förstaden var med sina 30.000 kr den högst taxerade, en tusenlapp högre än arbetskarlen Rasmus Larssons i samma stadsdel.

1905 hade de arbetarägda fastigheternas taxeringsvärde stigit till i medeltal 19.000 kr, mot ett snitt på 42.000 kr för hela det undersökta beståndet. Högt över detta medeltal finner vi t ex de båda målarna L Rosengren och K E Nilsson med var sin fastighet i Södra Förstaden, den förres taxerad till 165.000 kr och den senares till 160.000 kr, båda med stor sannolikhet nybyggda hyreskaserner av i runda slängar 'möllevångsformat'.<sup>67</sup> Vidare kan nämnas en ångbåtmaskinist C J Sjödell, vars tre fastigheter i Gamla Staden kom upp i en taxering av 118.000 kr, så ock att formaren H P Malm hade kvar sitt bestånd, nu med det samlade taxeringsvärdet 70.000 kr. Ur hopen av de vid det här laget högst 110 fastighetsägande arbetskarlarna reser sig t ex Erik Eriksson, med en fastighet taxerad till 55.000 kr i Södra Förstaden.<sup>68</sup>

1924 slutligen, ligger det genomsnittliga taxeringsvärdet för samtliga undersökta fastigheter på hela 88.000 kr, jämfört med 28.000 kr för den arbetarkontrollerade delen av beståndet. 48 av totalt 726 fastigheter taxerade till vardera över 100.000 kr ägdes av arbetare. I toppskiktet finner vi bland andra lokföraren N A Klenberg, vars fastighet i Södra Förstaden hade taxeringsvärdet 247.000 kr, en tullpackhuskarl med en till 200.000 kr taxerad fastighet i Gamla Staden och en verkmästare J Hasselquist med en hyreskasern taxerad till 175.000 kr på Möllevången. Trots påspädning av 16 fastigheter ägda av arbetskarlar på Sofielund, hade gruppen fastighetsägande arbetskarlar nu decimerats till högst 53 personer.<sup>69</sup> Deras fastigheter hade ett genomsnittligt taxeringsvärde av 12.000 kr, dvs en ökning från 1883 års medeltal med 43% jämfört med hela 180 procents ökning för genomsnittstaxeringen av hela det arbetarägda beståndet. Till skillnad från 40 år tidigare kom ingen av arbetskarlarnas fastigheter upp ens i närheten av genomsnittstaxeringen för stadens fastigheter. Det högsta taxeringsvärdet, 60.000 kr, finns noterat för Håkan Olssons hus på Sofielund, förmodligen en inte helt obetydlig hyresfastighet.

Att arbetarklassen, trots undantagen, i första hand var knuten till det äldre småskaliga beståndet är förstås ingen överraskning. Inte heller att det undre skiktet inom klassen överlag ägde de allra minsta fastigheterna. Mer anmärkningsvärt är att över hälften av alla Malmös fastigheter så sent som vid ingången till 1880-talet ägdes av arbetare. Som framgått bör detta dock inte förleda oss att tro att över halva hyresgästkåren betalade sin hyra till arbetare. Antar vi däremot att skillnader i taxeringsvärden grovt sett speglar skillnader i fastighetsstorlek,<sup>70</sup> skulle det kunna innebära att uppemot var

Tabell 1. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande vissa grupper samt för samtliga undersökta fastigheter (kr)*

	arbkl	mellansk+smbkl	Samtliga
1883	10.000	29.000	21.000
1905	19.000	53.000	42.000
1924	28.000	80.000	88.000

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

fjärde hyresgäst vid 1880-talets början, var femte hyresgäst kring 1905 och var tionde hyresgäst vid mitten av 1920-talet lydte under arbetares hyresvärdskap. Med tanke på den forcerade nybyggnadstakten under 1900-talets allra första decennium förefaller det dessutom ytterst troligt att det är just i den vevan som de största förändringarna inträffade.

#### MELLANSKIKT OCH SMÅBORGARE

Här befinner vi oss så i ägandestrukturens sociala hjärtpunkt, och detta tycks som framgår av diagram 1 gälla för hela den undersökta perioden. Även om *antalet* fastighetsägande arbetare bör ha varit högre än antalet fastighetsägare inom mellanskikt och småborgerskap både 1883 och 1905, så finner vi ingen annan kategori, inte ens de institutionella ägarna 1924, som förmår uppvisa en högre totaltaxering av sitt samlade bestånd. Till skillnad från arbetarklassen synes man ifråga om antal fastigheter dessutom ha gått framåt genom bägge de aktuella tidsintervallen. 747 registrerade fastigheter 1883 blir till 823 1905, jämfört med en ökning av antalet arbetarägda hus mellan samma år från 836 till 888. Därefter sjunker antalet arbetarägda hus med bortåt ett hundratal, medan däremot mellanskiktet och småborgarklassen fram till 1924 spår på sitt samlade innehav med ytterligare 150 fastigheter. Studerar vi fastigheternas medeltaxering (tab 1), ser vi dock att man i likhet med arbetarklassen tenderade att tappa mark i förhållande till genomsnittstaxeringen för hela det excerperade beståndet.

1883 var sålunda mellanskiktets och småborgarnas fastigheter i medeltal nära en tredjedel högre taxerade än genomsnittet för stadens fastigheter, men 1924 ligger man nästan 10% lägre än samma medeltal. Storskalighetens verkliga bärare tycks alltså *främst* återfinnas inom andra ägargrupper.

Likväl, småborgarnas och mellanskiktets andelar av stadens totala taxeringsvärde – och det är ju egentligen det som är det mest intressanta – var för alla undersökta år det högsta för någon kategori. Andelarnas storlek, 51%, 48% och 33%, skulle i analogi med vad som tidigare sagts kunna tyda på att kring hälften 1883 och 1905, och runt var tredje hyresgäst 1924, hade en småborgare eller en person ur mellanskiktet som hyresvärd. Precis som beträffande arbetarklassen är här att märka att den största förändringen ifråga om andelsminskning bör ha infallit efter 1905, och i likhet med vad som antogs om arbetarnas fastighetsägande tror jag att lejonparten av den förskjutningen ligger avsevärt närmare 1905 än 1924.

För att så i ett nästa steg särskilja mellanskiktets fastigheter från småborgarnas kan konstateras att de senare dominerar i den samlade gruppen, men att försprånget tycks minska rätt så avsevärt under periodens lopp (tab 2).

Ett dubbelt så högt taxeringsvärde i småborgerlig favör 1883 blir till ett 45-procentigt försprång 1905 och till ett blott 21% högre samlat taxeringsvärde 1924. Märk också att medan antalet fastigheter tillhörande mellanskiktet stiger ganska markant i båda tidsintervallen, står småborgarnas fastighetsantal och stampar på dryga halvtusendet både 1905 och 1924. Vad gäller medeltaxering förefaller dock de bägge grupperna i stort sett hålla jämna streck. Genomsnittet för mellanskiktets fastigheter rör sig från 27- via 58- till 76.000 kr, och för småborgarnas från 31- via 51- till 84.000 kr. Kanske är det de lägre skikten inom småborgerligheten som tenderar att falla ifrån mot slutet av undersökningsperioden.

Bland de fastighetsägare som hänförts till småborgarklassen finns självfallet ett stort antal yrken och titlar representerade. Många är t ex de fastigheter som tillhör hantverksmästare inom traditionella hantverkaryrken.<sup>71</sup> Titlarna lantbrukare och åkerbrukare, påfallande ofta med prefixet *fd*, är också vanligt förekommande o s v.<sup>72</sup> Två i *huvudsak* småborgerliga yrkeskategorier utmärker sig emellertid i särskild mån, nämligen byggmästare och olika slag av handlanden. Kända handlanden av typen större rörelseidkare och grosshandlare har i likhet med kända storbyggmästare räknats till borgarklassen. Även om vi alltså i det här sammanhanget exkluderar dessa, besitter ändå båda kategorierna, särskilt de handlande, betydande fastighetsinnehav.

Den majoritet av de handlande som räknats till småborgarklassen – titlar som hökerihandlare, fiskhandlare, tobakshandlare etc, samt merparten av alla dem med den i övrigt ospecificerade titeln handlande – förfogade 1883 över ett samlat bestånd om bortåt 150 fastigheter med en totaltaxering på lite mer än 5 milj kr, d v s dryga 40% av småborgarnas hela fastighetsantal och nästan hälften av deras samlade taxeringsvärde. 1905 har så de handlandes fastighetsbestånd vuxit till 230 fastigheter med totaltaxeringen 12 milj



Tabell 2. *Fastigheter i Malmö efter a) antal och b) taxeringsvärden (milj kr) tillhörande vissa grupper, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet (%).*

	1883		1905		1924	
	a	b	a	b	a	b
mellansk	199(13)	5,4(17)	311(14)	17,9(19)	468(17)	35,7(15)
smbkl	348(23)	10,7(34)	512(24)	26,0(28)	515(19)	43,2(18)

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissafall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

kr, lika med ca 45% av det småborgerliga fastighetsbeståndet både ifråga om antal och taxeringsvärde, eller runt 11% av stadens fastigheter och 13% av den totala fastighetstaxeringen. Därefter sker så, i likhet med det småborgerliga fastighetsinnehavet som helhet, en stagnation i antal fastigheter och en accentuerad tillbakagång ifråga om andelen av stadens fastighetstaxering. 1924 besatt man sålunda 243 fastigheter med en sammanlagd taxering av nästan 21 milj kr, vilket i likhet med 1905 så väl ifråga om antal fastigheter som taxeringsvärde, utgjorde någonstans strax under hälften av hela det småborgerligt ägda fastighetsbeståndet, men blott ca 9% av stadens fastighetsantal och en lika liten andel av den samlade fastighetstaxeringen. Beträffande medeltaxering slutligen, låg man både 1883 och 1905 en bit över, men 1924 något under genomsnittstaxeringen för stadens fastigheter, d v s en utveckling som i stora drag sammanfaller med vad som gällde för hela det av småborgerlighet och mellanskikt kontrollerade beståndet.

För de mindre och medelstora byggmästarnas del rör sig det samlade innehavet 1883 bara om ett fyrtiotal fastigheter med totaltaxeringen 1,3 milj kr, d v s ett i båda avseenden mindre imponerande bestånd än exempelvis de traditionella hantverksmästarna (s 46, not 71). Som desto mer imponerande framstår då den mycket kraftiga frammarsch som gruppen härefter beskriver fram till 1905. På tröskeln till det året förfogade man sålunda över tillhoppa 70 fastigheter med ett taxeringsvärde på något över 6 milj och medeltaxeringen 87.000 kr, det senare värdet mer än dubbelt så högt som för stadens fastigheter i gemen och också långt över medeltalet för hela det småborgerliga beståndet. Att det till stor del var fråga om nybyggda hyreskaserner behöver knappast betvivlas, och med tanke på den fortsatta byggruschen kan på goda grunder misstänkas att det byggmästarkontrollerade beståndet ökade

Tabell 3. *Fastigheter i Malmö efter a) antal och b) taxeringsvärdet (milj kr), tillhörande vissa delgrupper inom mellanskiktet, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet (%).*

	1883		1905		1924	
	a	b	a	b	a	b
änkefr/mam	50 (3)	1,7 (5)	86 (4)	4,0 (4)	183 (7)	12,6 (5)
htjm/akad	71 (5)	2,7 (8)	120 (6)	9,7(11)	124 (5)	15,4 (6)
ltjm	78 (5)	1,0 (3)	105 (5)	4,2 (5)	161 (6)	7,7 (3)
Totalt	199(13)	5,4(17)	311(14)	17,9(19)	468(17)	35,7(15)

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

ytterligare under de närmast följande åren. 1924 hade de mindre och medelstora byggmästarnas bestånd dock minskat till omkring 60 fastigheter med en sammanlagd taxering om 6,7 milj kr. Medeltaxeringen 120.000 kr säger oss emellertid att man fortfarande var en grupp som – föga överraskande – hade sin främsta förankring i den mer storskaliga delen av stadens bestånd. Det kan tilläggas att storbyggmästarnas fastighetsinnehav företedde en i stort sett parallell utveckling.

Man kan notera att byggmästarna, vars främsta intresse självfallet står att finna i produktionsledet, således i betydande mån verkar ha utsträckt sin samhällseliga roll till att omfatta även hyresvärdskap i stor skala. Detta alltså trots att den senare rollen kan stå i motsättning till den som fastighetsproducent. Framgent kommer att beröras ett exempel på slitningar inom fastighetsägarkåren utgående just från motsättningen mellan ett producent- och ett förvaltningsintresse, mellan kombinerade hyresvärdar/byggmästare och renodlade hyresvärdar (s 85).

Låt oss därmed övergå till mellanskiktets fastighetsinnehav. Som framgår av appendix har till denna kategori hänförts tre undergrupper: högre tjänstemän/akademiker etc, lägre tjänstemän samt änkefruar och mamseller. I tabell 3 visas hur stora delar av det undersökta fastighetsbeståndet som faller på dessa delgrupper.

Uppenbart är att det inom vad som här definierats som mellanskikt skedde en viss omstrukturering av ägandet. Änkefruarnas fastighetsantal steg ganska påtagligt över perioden, och detta gäller även om man ser det i rela-

Tabell 4. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande delgrupper inom mellanskiktet samt för samtliga undersökta fastigheter (kr).*

	änkefr	htjm/akad	ltjm	saml
1883	34.000	38.000	13.000	21.000
1905	47.000	81.000	40.000	42.000
1924	69.000	124.000	48.000	88.000

Källor: *M&Ak* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

tion till hela antalet undersökta fastigheter i staden. I absoluta tal skedde inom delgruppen också en avsevärd ökning av beståndets samlade taxeringsvärde. Kvinnornas fastighetsinnehav kommer ytterligare att beröras nedan. De lägre tjänstemännens bestånd beskriver en liknande utveckling, men med bl a den skillnaden att dess samlade taxeringsvärde i det andra tidsintervallet synes minska i förhållande till hela det undersökta beståndet – något som väl i och för sig knappast var särskilt oväntat. Mer undrande ställer man sig möjligen inför det faktum att de högre tjänstemännens/akademikernas bestånd, i likhet med t ex småborgarnas, tycks stagnera ifråga om antal fastigheter, så ock att det i det närmaste halveras i relation till stadens samlade taxeringsvärde. Kanhända har detta till en del att göra med proletariseringprocessen inom tjänstemannakåren – en process som på detta sätt skulle ha gett sig till känna främst bland grupper vilka av mig klassificerats som högre tjänstemän. Låt vara hur det vill med den saken. Det kan i vart fall konstateras att den aktuella gruppen – trots tillbakagången – i genomsnitt besatt de i särklass högst taxerade fastigheterna inom mellanskiktet, fullt i klass med byggmästarnas (tab 4).

Medan de lägre tjänstemännens fastigheter i genomsnitt låg under eller mycket under stadens medeltaxering synes de högre tjänstemännens/akademikernas fastigheter sålunda hela tiden ha befunnit sig högt över detta medelvärde. En som fastighetsägare i numerärt hänseende stagnerande samling högre tjänstemän/akademiker, förmådde alltså till skillnad från övriga delgrupper inom mellanskiktet synnerligen väl att hävda sig genom storskalighetens gryende tidevarv.<sup>73</sup> Beträffande de lägre tjänstemännen kan tilläggas att deras fastigheter 1883, då värdeskillnaderna mellan olika sociala grupper fastigheter som framgått var som minst, hade exakt samma genomsnittstaxering, 13.000 kr, som de yrkesutbildade arbetarnas. 1905 hade man så

med en 60% högre genomsnittstaxering distanserat sig kraftigt från dessa. Att försprånget gentemot de yrkesutbildade arbetarnas fastigheter 1924 hade dalat till 45% skulle i sin tur möjligen kunna ses som en indikator även på de lägre tjänstemännens proletarisering under början av 1900-talet.<sup>74</sup>

Föga förvånande var de största enskilda fastighetsbestånden både inom mellanskikt och småborgarklass av betydligt voluminösare format än motsvarande inom arbetarklassen. Möjligen finner vi här t o m några av stadens allra högst taxerade fastighetsinnehav. Detta dock sagt med reservation för att det bakom framför allt titlarna handlande och byggmästare mycket väl kan dölja sig fler personer vilka rätteligen bort klassificeras som borgarklass, än de som jag på olika sätt lyckats ringa in.

Bland Malmös 15 högst taxerade bestånd 1883 hittar vi sålunda på plats nummer fem en byggmästare H Lenander, med två fastigheter taxerade till sammanlagt 193.000 kr. På plats nummer 12 och 13 två kolleger till denne, Pehr Persson och N Andersson, den förre med fyra fastigheter spridda på lika många stadsdelar, taxerade till 148.000 kr och den senare med tre innerstadsfastigheter, taxerade till 142.000 kr.

På 1905 års '15-i-topp-lista' hittar vi redan på andra plats apotekaren John Tesch, som förutom det till hela 850.000 kr taxerade sk Teschska palatset vid Stortorget – stadens i särklass högst taxerade bostadsfastighet<sup>75</sup> – ägde tre fastigheter i Södra Förstaden taxerade till sammanlagt 96.000 kr. Vidare, på plats nummer sex, kuriöst nog två av dennes kolleger, Vitus Andersson och Hjalmar Tesch, vars tre fastigheter var taxerade till sammanlagt 690.000 kr.<sup>76</sup> Sju placeringar längre ner finner vi så en arkitekt Axel Stenberg med hela åtta fastigheter spridda på olika håll i staden, och med det samlade taxeringsvärdet 480.000 kr.

1924 slutligen, har antalet personer bakom de 15 största bestånden, som kan komma ifråga för mellanskikts- eller småborgarklassificering, minskat till en, nämligen Teschska palatsets nye ägare, apotekaren J Liljedahl, vilken återfinns på en elfte plats.

Sammanfattningsvis finner vi alltså i mellanskikt och småborgerskap vad jag skulle vilja beteckna som fastighetsägarkårens kärntrupper. Under den första halvan av undersökningsperioden synes man enligt våra antaganden kunna ha förfogat över omkring hälften av lägenhetsbeståndet, en andel som åtminstone så sent som 1924, men troligen ganska långt dessförinnan, sjunkit till i storleksordningen en tredjedel. I absoluta tal tycks man till skillnad från arbetarklassen dock ha gått framåt under hela perioden, *både* ifråga om totaltaxering och antal fastigheter. Vidare fann vi att mellanskiktets fastighetsinnehav under perioden ökade betydligt mer än småborgerskapets, framför allt i fråga om antal fastigheter. Småborgarna, vars fastighetsägande

Tabell 5. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande vissa grupper samt för samtliga undersökta fastigheter (kr)*

	Arbetarklass	Småborgark.	Mellanskikt	Borgarklass	Samtliga
1883	10.000	31.000	27.000	54.000	21.000
1905	19.000	51.000	58.000	84.000	42.000
1924	28.000	84.000	76.000	157.000	88.000

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

del till bortemot hälften torde ha bestått av handlanden, var dock hela tiden den dominerande gruppen. Bland de tre delgrupperna inom mellanskiktet var det i sin tur de högre tjänstemännen/akademikerna som dominerade, även om försprånget framför de lägre tjänstemännen och änkefruarna tenderade att minska. Ifråga om genomsnittlig fastighetstaxering behöll man dock ett rätt så kraftfullt övertag. I det hänseendet låg man också långt över stadens genomsnitt, och den stagnerande skaran fastighetsägande högre tjänstemän/akademiker etc måste rent av – i likhet med de mindre och medelstora byggmästarna – anses ha tillhört de drivande ifråga om storskalighet. Slutligen fann vi också att det bland stadens allra största fastighetsägare fanns flera personer med åtminstone tänkbar social hemmahamn inom vad som här definierats som mellanskikt och småborgerskap. Symtomatiskt nog syntes emellertid denna exklusiva församling, räknat på de 15 största fastighetsinnehaven i staden, mot slutet av undersökningsperioden ha krympt ihop till ett enda extremfall.

#### BORGARKLASSENS FASTIGHETSINNEHAV

Liksom mellanskiktet var som väntat borgarklassen mycket framgångsrik i konsten att förmera sitt fastighetsinnehav – och på så vis fö också sig själva som klass. I förhållande till taxeringsvärdet för hela det undersökta beståndet står borgarklassens innehav visserligen, till skillnad från mellanskiktets, stilla mellan 1883 och 1905, men därefter går man som enda gruppering framåt även i det hänseendet (från 17% 1905 till 19% 1924, se diagr 1B). Detta tyder på att man bättre än någon av de sociala klasser och skikt som här studerats förmådde att inta sina positioner i det storskaliga beståndet.

Tabell 6. *Fastigheter i Malmö efter a) antal och b) taxeringsvärden (milj kr) tillhörande vissa delgrupper inom borgarklassen, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet (%).*

	1883		1905		1924	
	a	b	a	b	a	b
storbyggmästare	16(1)	0,9 (3)	36(2)	3,5 (4)	26 (1)	7,1 (3)
grosshandlare etc	24(2)	1,9 (6)	52(2)	5,5 (6)	48 (2)	9,3 (4)
fabrikör och dir	42(3)	1,7 (5)	81(4)	4,9 (5)	158 (6)	20,3 (8)
övriga	20(1)	1,0 (3)	19(1)	1,8 (1)	62 (2)	9,5 (4)
Totalt	102(7)	5,5(17)	188(9)	15,7(17)	294(11)	46,2(19)

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

En titt på medeltaxeringen för de olika grupperingarnas fastigheter bekräftar detta (tab 5).

Inom borgarklassen finns i sin tur två grupper vars fastigheter utmärker sig ifråga om särskilt hög genomsnittstaxering; dels storbyggmästarna, dels grosshandlarna inklusive de till borgarklassen hänfödda större handlandena. Medeltaxeringen för de förras fastigheter rör sig sålunda från 54- till 96- till 168.000 kr och för de senares från 81- via 105- till hela 194.000 kr 1924. Detta är klart högre än för en tredje och sista urskiljbar delgrupp av någorlunda format, nämligen direktörerna och fabrikörerna. Deras fastigheter hade en medeltaxering av 41.000 kr 1883, 61.000 kr 1905 och 129.000 kr 1924, och påminner i förevarande hänseende sålunda mer om de högre tjänstemännen/akademikerna etc (jmf tab 4). Vad gäller *antal fastighetsägare* bör den sistnämnda gruppen dock genomgående ha varit avsevärt större än någon av de bägge föregående, vilket går att sluta sig till med hjälp av tabell 6.

Antalet fastigheter för var och en av de tre specificerade delgrupperna fördubblas alltså i runda tal mellan 1883 och 1905, men någon gång därefter börjar så beståndet mycket tydligt att vackla för storbyggmästarnas del, samtidigt som grosshandlarnas fastighetsantal åtminstone stagnerar. Fabrikörernas och direktörernas innehav dubblas däremot ytterligare en gång fram till 1924, då det utgör över hälften av borgarklassens hela fastighetsantal. Från att i jämförelse med grosshandlarna och storbyggmästarna ha förfogat över en något mindre respektive en något större andel av stadens

samlade taxering både 1883 och 1905, distanserar man sig därefter även i det avseendet, och synes 1924 besitta mer än dubbelt så mycket taxeringsvärde som någon av dessa grupper. Borgarklassens framryckning ifråga om personligt kontrollerat bestånd måste alltså under den senare delen av perioden i hög grad tillskrivas en växande skara fastighetsägande direktörer och fabrikörer. De i genomsnitt högst taxerade objekten fortfor dock att vara förbehållna i första hand grosshandlarna och deras gelikar, men även storbyggmästarna.

De redovisade siffrorna säger oss f ö också att byggmästarna totalt sett, d v s inbegripet den majoritet som räknats till småborgarklassen, i taxeringshänseende förfogade över värden motsvarande 7%, 10% och 6% av hela det undersökta beståndet, fördelat på 4% respektive 5% respektive 3% av antalet excerperade fastigheter. Är våra tidigare antaganden riktiga torde alltså som mest uppemot var tionde hyresgäst haft en byggmästare som hyresvärd. Som förmodats skulle det samlade byggmästarbeståndet emellertid fortsätta att växa ytterligare ett antal år efter 1905, d v s före den tillbakagång vars resultat kan anas 1924. Det antagandet visar sig mycket riktigt stämma. Fastighetsregistret i 1912 års adresskalender visar sålunda att man vid ingången till det året förfogade över inte mindre än 142 fastigheter med den sammanlagda taxeringen 18,7 milj kr, jämfört med 'endast' 82 fastigheter taxerade till 9,6 milj kr 1905. Inom parentes sagt är detta förstås också ett memento om att det under loppet av de icke kontrollerade mellanperioderna rimligen har inträffat ägandestrukturella förskjutningar i olika riktningar som vi inte kommer åt. Eftersom byggmästarnas innehav bör ha stått i särdeles nära förbindelse med just byggkonjunktorens kraftiga svängningar, förefaller det emellertid troligt att byggmästarna i det hänseendet utgjorde lite av ett extremfall.

För att återgå till specifikt borgarklassen bör så avslutningsvis sägas att man som väntat rikligen lät sig representeras bland stadens största fastighetsägare. Bakom de ifråga om sammanlagd taxering femton största innehaven 1883 möter vi i åtminstone elva fall – genom personligt ägande – män ur borgarklassen. De tre största av dessa innehav placerar sig på första, andra och tredje plats, låt vara att det i ett av fallen är fråga om ett sterbhus. Topp placeringen innehas av storbyggmästaren Nils Thulin,<sup>77</sup> vars fyra fastigheter hade en totaltaxering av 255.000 kr. Därnäst följer dödsboet efter en välsituerad representant för den gamla köpmannasläkten Faxe, handlanden Adolf Faxe,<sup>78</sup> med ett till 233.000 kr taxerat bestånd omfattande fyra fastigheter i Gamla Staden. Tredjeplaceringen innehas av ytterligare en bekant storbyggmästare, den från Danmark inflyttade Christian Mortensen,<sup>79</sup> som ägde två fastigheter taxerade till 96- respektive 118.000 kr. Bakom de åtta

resterande bestånden i personlig ägo som kontrollerades av borgare finner vi en storbyggmästare, en handlande och fabrikör, fem handlanden och en kammarherre.<sup>80</sup>

1905 innehades så sammanlagt tio av de femton högst taxerade bestånden av personer ur borgarklassen. Här ibland återfinns vi till exempel storbyggmästaren N J Stenmarck,<sup>81</sup> som med sina sju fastigheter taxerade till totalt 1.515.000 kr var den vid tiden överlägset störste fastighetsägaren i Malmö. Efter honom följer som tidigare nämnts en apotekare, vars andraplacing som bekant främst måste skyllas på en enda extremt högt taxerad fastighet. Placeringarna tre och fyra innehades i nämnd ordning av storhandlanden August Möller och grosshandlaren Gotthard Zätterström, den senare tillika ägare av en textilfabrik.<sup>82</sup> Bakom Möllers placering ligger ett till 864.000 kr taxerat bestånd på hela nio fastigheter, och bakom den senares sex fastigheter med en samlad taxering om 713.000 kr. Tre storbyggmästare, en grosshandlare, tre handlanden och en fabriksidkare står som ägare till resterande sju bestånd tillhörande personer ur borgarklassen på den aktuella 'listan'.<sup>83</sup>

1924 har antalet enskilda personer ur borgarklassen inom förevarande elit minskat till sex, dvs en negativ trend av precis samma slag som förut kunde anas beträffande de största personligt ägda bestånden inom mellanskikt och småborgarklass – en trend vars orsaker vi väl för redan kan gissa. Tre av de borgerligt ägda bestånden belade dock första, andra och tredjeplatsen på 'listan', vilket faktum tydligt markerar att det personliga fastighetsägandet i större format på intet sätt var en död företeelse. På plats nummer ett och två finner vi i tur och ordning de gamla storbyggmästarna C L Müller<sup>84</sup> och N J Stenmarck, den förras innehav omfattande tre fastigheter taxerade till 2.570.000 kr och den senares fem fastigheter med totaltaxeringen 2.324.000 kr. Tredjeplatsen åter, innehas av handlanden Cornelius Faxes sterbhus,<sup>85</sup> vars sex fastigheter, fyra i Gamla Staden och två i Slottsstaden, hade ett taxeringsvärde på 2.064.000 kr. På platserna nio, tio och femton återfinns handlanden August Möller, verkställande direktören vid Mineralvattenfabriken Stjärnan, Martin Ehrnford, och storbyggmästaren Anders Göransson.

Borgarklassen var alltså under hela perioden en klass på uppenbar framgång som fastighetsägare. Detta visas inte minst genom att man till skillnad från övriga klasser och skikt *i alla avseenden* vann terräng även efter 1905. Utan tvekan är det storskalighetens, eller om man så vill – stordriftens – framträngande som spökar. Då denna process fortskred och accentuerades tenderade övriga klasser och skikt efterhand att hamna på efterkälken: arbetarklassen till synes först, därpå småborgarna och sist mellanskiktet. Bor-



garklassen var den enda sociala gruppering som fullt ut förmådde att rida på – eller t o m frammana – utvecklingen. Storbyggmästarna och grosshandlarna tillhörde härvidlag det verkliga avantgardet. Inom klassen som helhet var det dock direktörerna och fabrikörerna som totalt sett gjorde de största vinsterna ifråga om samlad volym. Mer än varannan fastighetsägande borgare och en bit under hälften av det borgerligt ägda beståndet lydde vid 1920-talets mitt under den gruppen. Inom den allra yppersta fastighetsägareliten tycks det emellertid under periodens andra hälft förnimmas en utveckling sådan att storskaligheten – och överhuvudtaget de allt större bestånden per storägare – t o m tenderade att växa borgarklassen över huvudet. Som vi väl redan har anat är emellertid den tendensen i viss mening en synvilla.

#### KVINNLIGA FASTIGHETSÄGARE

Innan vi övergår till det institutionella ägandet, ska jag också kort säga något om kvinnornas ställning i sammanhanget. Här fjärrar vi oss då från klass som den grundläggande kategorin, men för att allsidigt kunna belysa maktrelationerna på hyresmarknaden kan det i vissa fall visa sig fruktbart att laborera även med en genusdimension. Motiven härför kommer att utvecklas vidare i samband med analysen av de manifesta hyreskonflikterna.

De kvinnor som intresserar är främst de vars ägande i mesta möjliga mån kan antas ha legat utom räckhåll för manlig påverkan och kontroll. Den sökta gruppen skulle alltså i grova drag kunna sammanfalla med gruppen fastighetsägande kvinnliga hushållsföreståndare. Givet att vi av arbetskonomiska skäl utesluter möjligheten att fånga in gruppen med hjälp av mantalslängder, utan håller tillgodo med adresskalendrarna, fordras två antaganden. Det ena är att titlarna fru och hustru verkligen skvallrar om att det fanns en make med i bilden. En stickprovsundersökning i adresskalendrarnas olika register tycks tala för detta,<sup>86</sup> varför vi följaktligen exkluderar kvinnor med dessa titlar. Samma antagande må då även gälla för en friherrinna och en grevinna.<sup>87</sup> Sju fastigheter taxerade till sammanlagt 100.000 kr 1883, 48 om totalt 1 milj kr 1905 och 127 fastigheter till ett taxeringsvärde av 9,8 milj kr 1924 innefattas i det sålunda exkluderade beståndet. Utanför den sökta gruppen har för säkerhets skull också lämnats fyra kvinnor helt utan titel.<sup>88</sup>

Ett andra antagande är att en yrkestitel på en kvinnlig fastighetsägare indikerar att hon är ogift, och i det flesta fall sålunda basande för eget hushåll. Detta verkar rimligt. Troligt är att det i annat fall hade stått fru, alternativt – och som det bevisligen gör i enstaka fall i adressregistren – *både* yrkestitel och fru. Kvinnor med egen yrkestitel har följaktligen antagits vara hushållsföreståndare. En helt dominerande andel av gruppen består dock av kvinnor

Tabell 7. *Fastigheter i Malmö efter a) antal och b) taxeringsvärdet (milj kr), tillhörande vissa delgrupper inom kategorin kvinnliga hushållsföreståndare, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet (%)*.

	1883		1905		1924	
	a	b	a	b	a	b
Änka	170(11)	1,1 (3)	129 (6)	1,1(1)	66 (2)	1,1 (0)
Änkefru	44 (3)	1,6 (5)	86 (4)	4,0(4)	185 (7)	12,7 (5)
Mamsell	6 (0)	0,1 (0)	–	–	–	–
Fröken	15 (1)	0,5 (2)	37 (2)	1,0(1)	69 (3)	3,6 (2)
Yrkestitel	30 (2)	0,2 (1)	28 (1)	0,2(0)	42 (2)	1,0 (0)
Totalt	265(17)	3,5(11)	280(13)	6,3(7)	362(13)	18,3(8)

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med uppgifter ur adressreg.

med de i sammanhanget mer oproblematiske titlarna änka, änkefru, mamsell, fröken etc.

Givet dessa antaganden och avgränsningar har vi så att göra med ett kvinnligt bestånd omfattande 17% av fastigheterna 1883, 13% 1905 och 13% av 1924 års excerperade fastigheter, lika med 11%, 7% och 8% av den samlade fastighetstaxeringen. Hur dessa bestånd fördelar sig på olika titelgrupper visas i tabell 7.

I runda tal skulle alltså var tionde hyresgäst vid undersökningsperiodens början och var trettonde hyresgäst under periodens andra hälft ha haft en kvinnlig hushållsföreståndare som hyresvärd. Änkornas och änkefruarnas stora dominans säger oss därtill att det i betydande omfattning torde ha varit fråga om äldre ensamstående kvinnor.<sup>89</sup>

Inom gruppen kan vidare noteras en viss omstrukturering. Som redan tidigare visats ökade antalet fastighetsägande änkefruar med sådan kraft att man ifråga om samlad taxering förmådde att hålla jämna streck med tillväxten av den totala fastighetstaxeringen. Änkorna däremot, var stadda i markant tillbakagång.<sup>90</sup> Resultatet blev att deras samlade bestånd bortemot slutet av perioden ses förvandlat till en nullitet i jämförelse med totaltaxeringen. Båda förändringarna är givetvis att se som delar i den redan konstaterade sociala omfördelningen av ägandet, i vilken process sålunda änkorna bidrog

Tabell 8. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande vissa delgrupper inom kategorin kvinnliga hushållsföreståndare samt för samtliga undersökta fastigheter (kr)*

	Änkor	Änkefru	Fröken	Samtliga
1883	6.000	36.000	33.000	21.000
1905	9.000	47.000	27.000	42.000
1924	17.000	69.000	52.000	88.000

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg, i vissa fall kompletterade med upplysningar ur adressreg.

till arbetarklassens tillbakagång, och änkefruarna främst – men naturligtvis inte endast – till mellanskiktets frammarsch. Det är föroligt att också frökarna drog sina strån till den senare processen, även om jag försiktigtvis avhållit mig från en närmare precisering av deras sociala hemvist. Åtminstone påminner deras bestånd vad gäller medeltaxering bra mycket mer om änkefruarnas än om änkornas (tab 8).

Ägandets sociala omfördelning låter sig slutligen också anas inom den lilla gruppen kvinnor med yrkestitel. Antalet fastigheter ägda av kvinnor med arbetartitlar sjunker sålunda från 22 via 13 till 12. För övriga, varav en helt dominerande andel småborgare,<sup>91</sup> stiger däremot beståndet från 8 via 15 till 30 fastigheter.<sup>92</sup>

Vissa av de kvinnliga hushållsföreståndarna, i synnerhet änkefruarna, finns registrerade för ganska betydande innehav. Från 1883 kan nämnas Hulda Hjort, Benedikta Nordström och Sophie Silow, samtliga änkefruar, och med var sin centralt belägen fastighet taxerad till vardera drygt 100.000 kr. Högst taxerat bestånd 1905 hade änkefru Christina Holmgren, vars båda fastigheter kom upp i en taxering av 225.000 kr. Därefter följer änkefru Berhta Dreilick, med en till 190.000 kr taxerad fastighet i Södra Förstaden, 10.000 kr mer än Christine Berghs dito i Rörsjöstaden, även hon änkefru. 1924 slutligen, hittar vi osedvanligt högt taxerade innehav hos bland andra änkefruarna C Bergman, Charlotte Wickström och M Ahlström samt hos fröken G Nilsson. De båda senare samsades om en till 400.000 kr taxerad hyreskasern i Rörsjöstaden. Wickströmskan ägde ett exklusivt objekt taxerat till 515.000 kr vid Drottningtorget,<sup>93</sup> och änkefru Bergman två fastigheter i Östra Förstaden tillsammans taxerade till 530.000 kr – ett värde som totalt sett bör ha placerat beståndet åtminstone bland de 50 högst taxerade i staden.

Tabell 9. *Institutionellt ägda fastigheter i Malmö efter a) antal och b) taxeringsvärdet (milj kr), absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet (%).*

	1883		1905		1924	
	a	b	a	b	a	b
Fastigh:s bol	–	–	21 (1)	3,2 (3)	100 (4)	27,3(11)
Övr bol/firm	15 (1)	1,3(4)	80 (4)	7,2 (8)	185 (7)	31,2(13)
Bostadsför	–	–	4 (0)	0,5 (1)	9 (0)	3,1 (1)
Mö stad	1 (0)	0,0(0)	68 (3)	1,0 (1)	63 (2)	8,5 (4)
Övr	5 (0)	0,3(1)	15 (1)	1,4 (2)	39 (1)	6,6 (3)
<b>Totalt</b>	<b>21 (1)</b>	<b>1,6(5)</b>	<b>188 (9)</b>	<b>13,4(15)</b>	<b>396(15)</b>	<b>76,7(32)</b>

Källor: *MsAk* 1883, 1905 och 1924/1925, fastighetsreg.

#### INSTITUTIONELLA ÄGARKATEGORIER

Det institutionella ägandet befann sig på kraftig frammarsch. Detta är, sade vi, kanske rent av den mest iögonfallande ägandestrukturella förskjutningen under perioden som helhet. Den förskjutningen utgjorde också ett led i den sociala omfördelningen av ägandet. 1% av antalet fastigheter och 5% av den samlade fastighetstaxeringen 1883 blir till 9% respektive 15% 1905 och till 15% av fastigheterna och 32% av det samlade taxeringsvärdet 1924. Hur beståndet i sin tur fördelades på olika underkategorier framgår av tabell 9.

Som ovan påtalats ser vi att bostadsföreningar före mitten av 1920-talet uppenbarligen var en mycket marginell företeelse i Malmö.<sup>94</sup> Exkluderar vi dessa skulle det alltså kunna innebära att var tjugonde hyresgäst 1883, var tionde hyresgäst 1905 och så mycket som uppemot var tredje hyresgäst 1924 ingick sitt hyresavtal med någon form av institutionell motpart. Här bör dock anbefallas en viss försiktighet, ty även om jag sökt vara särskilt observant och sållat ganska hårt, bör understrykas att risken att få med även icke bostadsfastigheter i statistiken av begripliga skäl är särskilt hög vad gäller just firmornas och aktiebolagens – dock inte fastighetsaktiebolagens – innehav.

Gruppen 'övriga' var av minst betydelse. I den finner vi ägare såsom Telegrafverket, Statens Järnvägar, diverse föreningar, några kyrkor och religiösa samfund, en handfull stiftelser etc.<sup>95</sup> Stadens innehav var till en början än mer obetydligt.<sup>96</sup> Redan 1905, långt innan det kommunala ägandet, eller

överhuvudtaget det kommunala ägerandet inom bostadssektorn, blivit föremål för någon större och mer medveten satsning förfogade man dock över ett ganska så stort antal hus. I de allra flesta fallen torde det dock ha rört sig om små eller mycket små fastigheter. Genomsnittstaxeringen var 15.000 kr och många av husen var inte taxerade mer än till några få tusenlappar.<sup>97</sup> Med tanke på att man ännu inte ägnade sig åt eget bostadsbyggande måste det följaktligen ha rört sig om uppköp, gissningsvis främst ur den äldre delen av beståndet. Möjligen användes en del av innehavet som personalbostäder. Någon del har, som vi ska se i samband med analysen av hyreskonflikterna, uppenbarligen också fungerat som nödbostäder, små ruffiga kyffen som i tider av lägenhetsbrist uthyrdes för en billig peng åt husvilla. Som framgår av tabellen hade beståndet en annorlunda profil 1924. Oaktat att antalet fastigheter inte var större än 1905, omfattade de vid det senare tillfället ungefär 4% av den samlade fastighetstaxeringen jämfört med bara 1% 1905.<sup>98</sup> Medeltaxeringen var m a o av en helt annan storleksordning, hela 135.000 kr, något som självfallet är att se som resultatet av det kommunala intrånget på byggmarknaden från 1916 och framåt.<sup>99</sup> En stor del av beståndet torde dock fortfarande, med tanke på de i många fall mycket låga taxeringsvärdena, ha bestått av äldre hus med endast ett fåtal lägenheter.

Institutionella ägarkategorier av väsentligt större tyngd finner vi i form av privata bolag och firmor. Inkluderat fastighetsbolagen<sup>100</sup> uppgick dess samlade bestånd till bortemot 300 fastigheter 1924 (12% av samtliga) med en taxering av nästan 50 milj kr (24% av hela det undersökta beståndets taxering). I synnerhet för fastighetsbolagens del tycks det härvidlag ha varit fråga om en mycket snabb utveckling. Som fastighetsbolagen dessutom kan sägas representera 'fastighetsägarintresset' i dess (dittills) mest avancerade och renodlat kapitalistiska form förefaller det väl motiverat att dröja ett slag vid dessa.

1905 ägdes 21 fastigheter tillsammans taxerade till lite mer än 3 milj av fastighetsbolag – siffror som 1924 stigit till 100 fastigheter och 27 milj kr. Detta innebär en större ökningstakt ifråga om taxeringsvärde än för någon av de ägarkategorier som hittills studerats. Vid en jämförelse med övriga kategorier framstår också medeltaxeringen med sina 152.000 kr 1905 och hela 273.000 kr 1924 som den i särklass högsta – minns grosshandlarfastigheternas medeltaxering på 105- respektive 194.000 kr, av vilken vi i det föregående storligen lät oss imponeras!

Antalet fastighetsbolag utvecklades om möjligt än mer språngartat. Ett första kan möjligen ha bildats 1887.<sup>101</sup> 1905 fanns 14 stycken, och redan 1912 var antalet uppe i 53, vilket faktiskt är två fler än 1924.<sup>102</sup> En närmare kontroll av bolagens födelseår<sup>103</sup> är ägnad att förstärka intrycket av utveck-

lingsexplosion. Av de 53 fastighetsbolagen i 1912 års adresskalender stammar sålunda endast 11 från femtonårsperioden 1887–1901. 14 stycken är från tiden 1902–1906 och 28 stycken från den därpå följande femårsperioden 1907–1911. Vad mer är, av de 9 bolag som hade sitt ursprung före 1901 är samtliga av en typ vars bolagsordning begränsade ägandet till viss specificerad fastighet och/eller som ändamål angav uthyrning till i första hand aktieägarna.<sup>104</sup> I det senare fallet har vi alltså att göra med ett syfte som snarast leder tankarna till kooperativt boende. Bland de 44 fastighetsbolag som bildades 1901–1911 däremot, möter sådana stadgemässiga restriktioner endast i fyra fall.<sup>105</sup> Resterande bolag hade huvudsyftet att driva handel med, och/eller att förvalta och uthyra fastigheter, i vissa fall kombinerat med byggverksamhet, finansverksamhet, handel med värdepapper etc – d v s ändamål som på ett helt annat sätt rimmar med det faktum att bostadssektorn i alla dess led hade utvecklats till en luckrativ marknad av storslagna mått.

Att därtill uppdykandet av de sålunda mer kapitalistiskt sinnade fastighetsbolagen så synnerligen väl sammanfaller med den dittills mest forcerade nybyggnadsepoken i stadens historia är förstås ingen slump. Storskalighetens genombrott, som det ju inte minst var fråga om, torde i många fall ha fordrat samfällt organiserade kapitalströmmar samtidigt som det allt större risktagandet krävde spridning på flera händer. Vad som förutom marknadens språngartade expansion ytterst lockade pionjärerna var givetvis stordriftens alla fördelar i form av minskade kostnader och därmed större vinster per uthyrd lägenhetsvolym, kort och gott en *effektivare och mer intensiv exploatering* av hyresgästerna. För att anknyta till en berömd teoribildning skulle man utmärkt väl kunna se fastighetskapitalets bolagisering som ett led i etablerandet av den organiserade kapitalismen.<sup>106</sup>

Optimismen tycks på många håll dock ha varit alltför stor, och flera av den första generationens bolag torde ha gått en relativt snar död tillmötes. Detta förstår vi av att det mellan 1912 och 1924 bildades minst 25 nya bolag,<sup>107</sup> trots att antalet fastighetsbolag vid ingången till det senare året alltså var två färre än 1912. Den synbara låsningen av antalet fastighetsbolag vid en nivå kring 50, skulle i sin tur inte komma att brytas förrän under de goda byggkonjunkturerens år på andra sidan 1925, då den ånyo höjdes rätt så rejält.<sup>108</sup> Fastighetsbolagens innehav tycks annars inte ha varit lika känsligt för byggkonjunktursens växlingar som byggmästarnas, och man kan mellan de kontrollerade åren ana en mer kontinuerlig, om än hastig, tillväxt.<sup>109</sup> Eftersom antalet fastighetsbolag inte ökade mellan 1912 och 1924 kan vi slutligen också notera en tydlig tendens till koncentration av ägandet.

Låt oss så försiktigt glänta på styrelserummens dörrar för att se efter vilka som utgjorde den nya ägandeformens makteliter.<sup>110</sup> Att dörrarna i många

fall var imponanta skapelser av ädlare träslag har vi redan förstått. Efter att sålunda ha besökt 14 adresser 1905 och 51 stycken 1924 kunde vi, lätt om-  
töcknade av punschångor, sätta oss ner och summera. Dörrarna hade trots  
allt inte varit lika exklusiva vart vi vänt oss, havannastanken inte lika kväl-  
jande och ljuskronorna inte lika magnifika. Den socialdemokratiska riks-  
dagsmannen och muraren Nils Perssons hyreslägenhet i Rörsjöstad, dit vi  
sällskapade med de två övriga styrelseledamöterna i Bostadsaktiebolaget  
Monbijou, murarna A Clementsson och Jöns Ohlsson, var t ex förhållande-  
vis enkel. Samtalet runt hans matbord kretsade f ö kring ett ganska blygsamt  
bestånd, visserligen omfattande två fastigheter, den ena på Lugnet, den and-  
ra i Mellersta Förstaden, men med ett samlat taxeringsvärde om futtiga  
61.000 kr. Som bolaget upphörde någon gång i mellantiden fick vi tyvärr  
inte tillfälle att göra något återbesök 1924. Än sämre beställt var det dock  
hos de tre övriga bolagen, två 1905 och ett 1924, med arbetare i styrelser-  
na.<sup>111</sup> Här saknades helt fastighetsinnehav! Det gjorde det förvisso även i en  
del andra bolag,<sup>112</sup> men att just de med ett större eller mindre arbetarinslag  
fanns med i den gruppen tycktes på något sätt betecknande. Antalet arbetare  
i styrelserna konstaterades som framgått vara mycket lågt. Totalt innehades  
6 av 43 styrelseposter 1905 och endast en av 166 möjliga 1924 av personer, i  
samtliga fall män, med arbetartitlar. Att ett redan litet antal så småningom  
blev än mindre tycktes ligga väl i linje med vad vi hade kunnat förvänta oss.

De ringare tjänstemännen var dock ännu färre än arbetarna: en assistent  
och en lagerbokhållare i vardera en av 1924 års 51 styrelser var allt vi  
lyckades finna.<sup>113</sup> Helt i linje med våra förväntningar syntes liksom arbetar-  
nas, även småborgarnas andel av styrelseposterna vara i avtagande. Oaktat en  
absolut ökning från 5 till 10, kunde vi där notera en tillbakagång från 12%  
till 6% av samtliga styrelseposter. Högre tjänstemän och akademiker, vilka  
påfallande ofta syntes hålla till i samma styrelserum som borgerskapet, såg vi  
däremot betydligt fler av. 1905 var man visserligen bara en mer än arbetar-  
na, 7 stycken (16%), men 1924 hade antalet stigit till 39 (23%). Inte heller  
det förvånade oss. Visserligen hade vi tidigare konstaterat att antalet person-  
liga fastighetsägare i gruppen stagnerade mellan 1905 och 1924, men å and-  
ra sidan visste vi ju också att de som fanns kvar tycktes ansatta av ambition-  
en att tillhöra eliten inom fastighetsägarkåren. Vidare blev vi varse några  
änkefruar, en handfull fruar etc, vars sociala hemvist vi inte närmare vågade  
precisera.<sup>114</sup> Att man – till skillnad från de få arbetarna och lägre tjänste-  
männen – vid borden sågs inklämda mellan idel borgare, högre tjänstemän,  
akademiker etc, tycktes dock antyda ungefär vartåt det lutade.

Det mest bestående intrycket av vår rundvandring var emellertid som  
flerfaldigt antytts borgerskapets dominans. 25 (58%) respektive 100 (60%)

av styrelseposterna upptogs sålunda av män, och i några fall även kvinnor (se föreg not), tillhörande borgarklassen. Här fann vi representanter för snart sagt alla de gamla välkända köpmanssläkterna: Bager, Flensburg, Dieden, Faxe, Frick o s v. Vi hittade också industrimagnater som Frans Henrik Kockum, Ernst Wehtje och August Schmitz, bankdirektörer som Holger Lauritzen och Algot Rüder, de båda storbyggmästarna C L Müller och Johannes Lundahl och en hel rad av mer eller mindre prominenta direktörer – kort sagt hela det övre skiktet av Malmös borgarklass.<sup>115</sup>

Inte nog med det, vissa av deras nunor tenderade att dyka upp i mer än ett styrelserum. 1905 rörde det sig förvisso bara om Max Engström och Axel Wollert, den förre stormrik grosshandlare och direktör<sup>116</sup> den senare major, båda med styrelseåtaganden i såväl Aktiebolaget Heleneholm som Fastighetsaktiebolaget Edward Engström, det senare uppkallat efter Max pappa.<sup>117</sup> 1924 däremot, hade denna exklusiva församling vuxit till 11 personer, vilka tillsammans besatt 26 av de 166 styrelseposterna.<sup>118</sup> Värst var direktören för Skandinaviska Kreditaktiebolaget, Algot Rüder, med fem styrelseuppdrag.<sup>119</sup> Direktören, vice häradshövdingen m m, Ernst Wehtje, återfanns i tre olika styrelser<sup>120</sup> och resterande nio inom gruppen i vardera två. Det faktum att nio bankdirektörer<sup>121</sup> – det kan rimligtvis inte ha funnits så värst många till i Malmö – tillsammans innehade fjorton av styrelsetaburetterna 1924, tycks fö kunna antyda att bankerna såsom en av fastighetsmarknadens huvudfinansiärer<sup>122</sup> spelade en drivande roll bakom införandet av den nya ägandeformen. Måhända ser vi här begynnelsen av en tendens till fastighetskapitalets underordning under finanskapitalet.<sup>123</sup> Hur som helst illustrerar det mycket tydligt fastighetbranschens nyvordna karaktär av mer storkapitalistiskt betonat verksamhetsfält.

Vidare upptäckte vi att flera ledamöter, både av 1905 och 1924 års, samtidigt hade egna fastighetsinnehav, ibland t o m av betydande format. Byggmästare Müllers namn har vi förstås redan noterat. Förutom ett privat bestånd, som ifråga om taxeringsvärde var stadens åttonde största 1905, innehade han då också en styrelsepost i Fastighetsaktiebolaget Husaren. Apropos honom ska det väl fö också nämnas att byggmästarinslaget i styrelserna – således på vissa lysande undantag när – var litet, för att inte säga marginellt.<sup>124</sup> Minskningen av byggmästarnas personliga innehav var alltså högst reell, och kan inte förklaras med att man i nämnvärd utsträckning övergick till att agera via bolag. Grosshandlarbröderna Cornelius och Lorentz Faxe vidare, vars namn också figurerade på 'listan' över de högst taxerade innehaven 1905 (s 54, not 83), visade sig samtidigt sitta i styrelsen för Bostadsaktiebolaget Malmö, som med ett till 400.000 kr taxerat innehav omfattande sju fastigheter belade sjuttonde platsen på samma 'lista'. Ernst Wehtje, för att ta ett



sista exempel, var 1924 styrelseledamot i tre av Malmös allra största fastighetsbolag, Granen, Triangeln och Pärlan. Samtidigt ägde han sju egna fastigheter i Södra Förstaden taxerade till drygt 600.000 kr. Detta innebar att han helt eller delvis kontrollerade ett bestånd omfattande 20 fastigheter taxerat till mer än 5 milj kr, d v s ett styvt 600.000 kr högre belopp än taxeringsvärdet för samtliga icke yrkesutbildade arbetares fastigheter vid samma tid! Listan skulle kunna göras betydligt längre.

Den slutsats vi efter vår utflykt till de olika styrelserummen måste dra är alltså att framför allt borgarklassen, men i viss mån även de yppersta delarna av mellanskiktet, hade – eller snarare, *med storskalighetens genombrott tillskansade sig* – ett klart större inflytande på hyresmarknaden än vad som framkom via genomgången av det personliga ägandet. Jag har inte närmare studerat övriga bolag och firmor, men det skulle vara mycket överraskande om inte samma tendens uppenbarade sig även där. Möjligen dock inte fullt så uttalad. Fastigheterna tillhörande övriga bolag och firmor hade sålunda en markerat lägre medeltaxering än de som ägdes av fastighetsbolag: 90.000 kr 1905 och 169.000 kr 1924, mot alltså 152- respektive 273.000 kr för fastighetsbolagen. Förmodligen var andelen rena bostadsfastigheter också mindre. Flera av fastigheterna i kategorin tycks sålunda i första hand varit säte för respektive bolag och dess verksamhet, t ex en handelsfirma eller en bank, varvid bostadslägenheterna bara omfattade en mindre del av fastigheten.

Avslutningsvis ska vi också kontrollera hur pass väl de institutionella ägarkategoriernas största enskilda innehav – vi bortser här liksom tidigare från det kommunala – stod sig bland de 15 högst taxerade bestånden i Malmö. Utvecklingen tycks i förhållande till våra förväntningar näst intill idealtypisk. 1883 och 1905, då det personliga ägandet totalt sett fortfarande hade en mycket stark dominans, finner vi på 'listan' blott ett respektive två institutionellt ägda bestånd. På 1924 års 'lista' finns så hela åtta bestånd tillhörande institutionella ägare, varav sex fastighetsbolag.

1883 års representant för den institutionella ägarkategorin utgjordes av Förlagsaktiebolaget, vars relativt nybyggda hus vid Östergatan med ett taxerat värde av 170.000 kr intar en åttonde plats. 1905 gör så fastighetsbolagen sin entrè. Femteplatsen innehas av Fastighetsaktiebolaget Valhalla och fjortonde platsen av Fastighetsaktiebolaget Scania, det förra med en enda fastighet taxerad till hela 700.000 kr vid Gustav Adolfs torg, och det senare med ett bestånd omfattande tre fastigheter taxerade till totalt 450.000 kr. 1924 slutligen, finner vi som nämnts sex fastighetsbolag på 'listan'. Tre av dessa, Granen, Filia och Triangeln, ligger med en fjärde, femte och sjätte placering bäst till: Granen med sju fastigheter taxerade till 1,8 milj kr, Filia

med tre fastigheter och 1,6 milj samt Triangeln med sex fastigheter taxerade till totalt 1,5 milj kr. Det kan tilläggas att hela 12 av de 30 högst taxerade bestånden 1924 ägdes av fastighetsbolag.<sup>125</sup> Bland icke fastighetsbolag toppar Kooperativa Föreningen Solidar, vars fyra fastigheter med den sammanlagda taxeringen 1,4 milj kr, placerar beståndet omedelbart efter Triangelns. Den exklusiva bostadsföreningen Drottninghus vid Östergatan/Drottningtorget,<sup>126</sup> taxerad till 1,2 milj, intar en fjortonde plats. Därmed kan det så vara dags att sammanfatta våra kunskaper och reflexioner kring ägandet och de ägandestrukturella förändringarna.

#### SOCIAL OMFÖRDELNING, ÄGANDEKONCENTRATION OCH PROFESSIONALISERING

Inledningsvis ställdes tre övergripande hypoteser:

- ❖ att den sociala tyngdpunkten bland ägarna i takt med den storskaliga bebyggelsens framträngande tenderade att förkjutas uppåt
- ❖ att profitintresse och växande kapitalbehov medförde en tendens till ökat institutionellt ägande på det personliga ägandets bekostnad
- ❖ att fastighetskapitalets expansion tenderade att koncentrera ägandet till allt färre och mer professionellt betonade händer.

Att det under perioden skedde en social omfördelning av ägandet gick ganska snabbt att komma underfund med, och det må här gärna tillfogas att denna också kan ses som en del av Malmös sociala omstrukturering i stort. Arbetarklassen, som hade sitt ägande förankrat främst i den äldre småskaliga bebyggelsen, var de stora förlorarna. Tack vare ett ökande antal fastighetsägare inom klassens övre skikt gick man under periodens första halva visserligen framåt ifråga om antal fastigheter. Därefter syntes emellertid *även* de mer välbeställda arbetarnas ägande ha tenderat att minska, varför antalet fastighetsägare inom arbetarklassen som helhet gick tillbaka. En i absoluta tal positiv utveckling av klassens samlade taxeringsvärde förmådde inte på långa vägar hålla jämna steg med utvecklingen inom den resterande delen av beståndet. Härvidlag syntes man tappa mark under hela perioden, dock i synnerhet under dess senare hälft. De negativa tendenserna hindrade dock inte att vi för varje kontrollerat år fann exempel på arbetare med ganska betydande innehav.

Något bättre gick det överlag för småborgerskapet. Bortsett från att man i genomsnitt ägde väsentligt större hus än arbetarklassen, ökade man i antal fastighetsägare under den första halvan av perioden klart mer än arbetarna.

Därpå tycktes dock antalet fastighetsägande småborgare ha stagnerat. Beträffande taxeringsandel verkar man emellertid redan från början ha uppvisat en negativ trend. Här hjälpte inte att delgruppen små och medelstora byggmästare under periodens första hälft befanns öka sitt ägande mycket kraftigt.

Mellanskiktet klarade sig ändå lite bättre och sågs som fastighetsägare vara stadd på numerär frammarsch under hela perioden. Deras andel av det totala taxeringsvärdet syntes med tiden dock svikta betänkligt. Fenomenet kunde till viss del länkas till en stagnation av antalet fastighetsägande högre tjänstemän/akademiker etc, vars ståndaktiga kärna dock tycktes väl skickad att anta den nya tidens utmaningar. I någon mån var stagnationen dock en synvilla emedan man samtidigt ökade sitt inflytande i fastighetsbolag och sannolikt även i andra typer av fastighetsägande bolag och firmor.

Småborgare och mellanskikt tillsammans befanns emellertid under hela perioden förfoga över merparten av stadens fastighetsbestånd. Detta trots de efterhand vikande tendenserna, och även oräknat de högre tjänstemännens och akademikernas ökande inflytande i fastighetsbolag etc. Några få personer i de aktuella grupperingarna tillhörde också stadens allra största fastighetsägare. Att det är i dessa sociala skikt vi finner fastighetsägarkårens kärngrupper är, som vi kommer att bli varse, en viktig iakttagelse.

De stora vinnarna fanns utan tvekan inom borgarklassen. Såväl genom personligt ägande som indirekt, via ägande av fastighets- och andra bolag, förmådde man tillskansa allt större bitar av den växande kakan. Inte minst kunde framgången tillskrivas en ständigt ökande skara fastighetsägande direktörer och fabrikörer. Grosshandlarna och storbyggmästarna var dock de grupperingar som i genomsnitt kunde stoltsera med de allra högst taxerade fastigheterna.

Resultatet är otvetydigt: en redan ojämlig fördelning av fastighetsägandet, och därmed av kontrollen över boendet, accentuerades markant under perioden. Detta sagt även med hänsyn tagen till det från denna undersökning exkluderade egnahemsbyggandet, som ju började få viss luft under vingarna under början av 1920-talet. Avslutningsvis konstaterade vi så att den sociala omfördelningen av ägandet, som väntat och med råge, gav sig till känna även inom den i runda tal tiondel av beståndet som kontrollerades av kvinnliga hushållsföreståndare, framför allt änkor och änkefruar.

Att den sociala tyngdpunktsförskjutningen hade att göra med de bebyggelsemässiga förändringarna i form av ett storskalighetens genombrott verkade tämligen uppenbart. I de flesta fall kunde konstateras att de största sociala förändringarna inträffade under periodens andra hälft, i vars inledande skede ju mycket riktigt också den storskaliga utbyggnaden räknade sina mest intensiva år. Exakt vilka mekanismer som var i rörelse är dock svårare att ut-

tala sig om utan mer ingående analyser. Allmänt gäller naturligtvis att mindre bemedlade grupper saknade ekonomisk möjlighet att införskaffa de större fastigheterna, vilket ledde till att man tappade mark i förhållande till totalbeståndet och därmed till mera bemedlade klasser och skikt. Detta förklarar emellertid *inte* de samtidiga tendenserna till stagnation och tillbakagång även i absoluta tal – tendenser som ju torde ha blivit fullt synliga även om vi inkluderat egnahemsbyggandet i periodens slutskede. Rivningar i den äldre bebyggelsen och en på sikt avmattad befolkningstillväxt hör som antytt till bilden. Förmodligen får man dock tänka sig fler faktorer. En kan ha haft att göra med förändrade förutsättningar på bygg-, tomt- och fastighetsmarknaden. Spekulation och ökad efterfrågan medförde sålunda en kraftfull höjning av tomtpriserna just under storskalighetens genombrottsår.<sup>127</sup> Mindre bemedlade klasser och skikt utestängdes då från den i ett tidigare skede tillbuds stående möjligheten att investera i egen småskalig nyproduktion. Således utestängda från möjligheten att köpa in sig i det storskaliga beståndet, samtidigt berövade möjligheten att själva bli hyresvärdar i liten skala, tvingades man för sitt boendes skull istället in på en hyresmarknad, vars vinster i allt högre utsträckning, och med stordriften som medel, skördades av borgarklassen.<sup>128</sup>

Storskalighetens genombrott kunde också sättas i samband med en övergång från personligt till institutionellt ägande. Det senare ökade mycket kraftigt under perioden, och kopplingen mellan de i genomsnitt största fastigheterna och de institutionella ägarna befanns otvetydig. Även här kunde följdriktigt noteras de största förändringarna under periodens andra hälft. Så insåg vi ju också mycket snart att det ökande institutionella ägandet samtidigt var att se som ett integrerat led i den sociala omfördelningen av ägandet. För fastighetsbolagens del konstaterades hur de typiskt nog syntes växa upp som svampar ur jorden mellan åren 1905 och 1912, varefter processen tydligt bromsades upp. Deras *innehav* beskrev dock en mer kontinuerlig ökning, även om det faktiskt går att ana en något högre tillväxttakt mellan 1905 och 1912 än under de därpå följande åren. Att det var profitintressen och behovet av organiserade kapitalströmmar som var drivkrafterna bakom den nya ägandeformen föreföll vara ett rimligt antagande. Det förtjänar dock påpekas att en liten, men mot slutet av perioden växande del av det institutionellt ägda beståndet – åtminstone i ett första led – var undandraget profitintressen. Ca 15% av det aktuella beståndet, motsvarande ca 5% av hela det undersökta fastighetsbeståndets taxering, kontrollerades sålunda frammot 1920-talets mitt av kommunen jämte ett knippe kooperativa bostadsföreningar.

Frågorna om ägandets koncentration och eventuella professionalisering

har i undersökningen berörts mycket lite respektive ingenting alls. Låt oss avslutningsvis i någon mån råda bot på detta. Beträffande ägandekonzentrationen döljer sig mycket av slutsatsen i de redan framlagda resultaten. Att ägandet tenderade att koncentreras förefaller sålunda närmast vara en logisk konsekvens av det allt större antalet lägenheter per fastighet. Trots att antalet ägare ökade kraftigt under perioden, ökade alltså antalet lägenheter per ägare i långt högre grad. De allra största bestånden i enskild ägo tycks emellertid med tiden ha ökat i omfång på ett sätt som inte enbart kan sammanhänga med det triviala faktum att husen i genomsnitt blev allt större. Bakom de 20 högst taxerade bostadsfastigheterna i Malmö 1883 finner vi sålunda lika många fastighetsägare, men 1924 hade den församlingen minskat till 16 ägare.<sup>129</sup> Och vidare; de 15 största enskilda innehaven 1883 räknade tillsammans 35 fastigheter taxerade till 2,6 milj kr. Motsvarande siffror för 1924 var däremot hela 65 fastigheter och 21,5 milj. Även om de aktuella fastigheterna i genomsnitt hade varit lika stora 1883 som 1924, vilket de med största sannolikhet inte var, måste vi således *bland storägarna* konstatera en uppenbar tendens till ägandekonzentration. Detta då även bortsett från det faktum att flera av de verkligt stora fastighetsägarna under periodens senare del ju samtidigt var delägare i ett eller t o m flera fastighetsbolag. Att Ernst Wehtjes like inte går att finna skymten av bland 1883 års storfräsare talar sitt tydliga språk!

Eventuella tendenser till professionalisering av hyresvärdskap och fastighetsförvaltning är svårare att komma åt. Rent allmänt gäller förstås att handhavandet av en stor fastighet med många lägenheter och boende tarvar en större arbetsinsats än en mindre. Ägaren till en trelägenheters fastighet på Sofielund behövde i normala fall rimligen inte ägna sitt hyresvärdskap så värst mycket tid och tanke. Annorlunda ställde det sig självfallet för den som ägde en hyreskasern med 40 lägenheter på Möllevången. Förutom ett relativt omfattande bokföringsarbete fanns hyror att driva in, hyresavtal att ingås och upplösas, eventuella konflikter att lösas, kalkyler att upprättas och reparationer att åtgärdas – allt i en helt annan skala än hos kollegan på Sofielund.

Allt arbete kunde dock köpas av den som hade pengar, och det förhållandet att vicevärdar troligtvis blev vanligare under perioden kan ses som ett av flera tecken på att fastighetsförvaltningen tenderade att få en mer yrkesmässig prägel. Fastighetsbolagens uppdykande på scenen torde kunna tolkas som ytterligare ett steg på den vägen. Att flera av dessa stordriftens spjutspetsar redan tidigt höll sig med både kontor och verkställande direktör understryker det professionella draget.<sup>130</sup> Såväl fastighetsägareföreningens inrättande av en särskild avdelning för fastighetsförvaltning 1914 som bildandet av ett troligtvis första renodlat förvaltningsbolag i Malmö 1920 är ytter-

ligare ett par av tidens tecken.<sup>131</sup> Härutöver må också nämnas att fenomenet tilltagande professionalism – låt vara i ett något senare skede – ofta framhölls av de organiserade fastighetsägarna. 1931 hette det t ex i *Sveriges Fastighetsägaretidning*:

./.../den moderna efter rationella linjer skötta fastighetsförvaltningen har skapat en växande kår av rena yrkesmän på fastighetsägandets gebit/.../.Att förvalta hus är inte bara att sitta och dra in kvartalshyrorna. Den moderne fastighetsägaren är numera en affärsman.<sup>132</sup>

Å ena sidan förefaller det alltså mycket rimligt att tänka sig att fastighetsägande och hyresvärdskap *med storskalighetens och stordriftens genombrott tenderade* att anta en mer yrkesmässig karaktär. Å andra sidan bör vi dock akta oss noga för att överbetona professionaliseringens omfattning. En helt dominerande del av fastighetsägarna ägde endast en fastighet.<sup>133</sup> Oavsett storlek, och oaktat om det var ägaren eller en av denne kontrakterad vicevärd som stod för den dagliga hanteringen, torde det inte i något fall ha varit fråga om ett heltidsgöra, utan snarare om ett värv av *utpräglad bisysslokaraktär* – låt vara alltså att den nödvändiga arbetsinsatsen varierade högst avsevärt. Det är således viktigt att understryka att vi här har att göra med en *tendens*, som betingades av storskalighetens och stordriftens genombrott, men som med full kraft blott manifesterade sig inom en handfull större fastighetsbolag.<sup>134</sup>

Slutligen bör poängteras att vad som här framkommit om ägandestrukturen och ägandets förändringar knappast torde ha varit unikt för Malmö. Några systematiska undersökningar avseende andra städer i samma tidsskede existerar inte,<sup>135</sup> men ett par nedslag i Göteborg antyder t ex en likartad utveckling både i fråga om den sociala omfördelningen och beträffande det institutionella ägandets frammarsch. Mellan 1884 och 1914 rasade sålunda antalet fastigheter tillhörande vissa i huvudsak icke yrkesutbildade arbetargrupper från 403 till 205, samtidigt som fastighetsbolagen ökade sin andel av stadens samlade taxeringsvärde från ca en till sex procent.<sup>136</sup> Det faktum att det 1884 ännu inte fanns några fastighetsbolag i Malmö låter oss vidare ana att utvecklingen i Göteborg måhända inleddes snäppet tidigare, något som allmänt sett förefaller rimligt med tanke på städernas storleksskillnad. Den kronologiska differensen antyds vidare av att ägandekoncentrationen under samma period tycks ha hunnit längre i Göteborg. De tre största fastighetsbolagen 1914 kontrollerade där ett bestånd omfattande hela 89 fastigheter med en samlad taxering av 7,3 milj kr, vilket ska jämföras med de tre största malmöbolagens dåvarande bestånd om 14 fastigheter och 2,6 milj

kr.<sup>137</sup> Det kan också jämföras med att ett av de större fastighetsbolagen i Stockholm 1913, Fastighetaktiebolaget Drott, ensamt kontrollerade ett innehav om hela 40 fastigheter innehållande 829 bostads- eller andra lägenheter.<sup>138</sup> Mycket troligt är alltså att den ägandestrukturella omstöpnigen, *alltefter tidpunkten för det storskaliga genombrottet*, inleddes tidigare i större och senare i mindre städer. Lika troligt är emellertid att vi i avseende på ägande och ägandestruktur har att göra med i huvudsak *samma processer varhelst ett sådant genombrott drabbade*. Låt oss därmed övergå till att se vilka prövningar fastighetsägarna utsattes för i dessa förändringens tidevarv och hur man med hjälp av kollektiv mobilisering av maktresurser sökte rida ut desamma – i synnerhet de som emanerade ur motsatsförhållandet till hyresgästerna. Med tanke på de förändringsprocesser som berörts skulle det inte ett dugg förvåna om 1900-talets första årtionde också i dessa hänseenden kommer att framstå som något av ett nyckeldecennium!

## *Organiserade fastighetsägare*

### INLEDNING

Genom undersökningen ovan har vi bibringats en första och mycket allmän bild av de personer som i kraft av sitt ägande utövade en större eller mindre makt över boendet. Med detta delkapitel ska vi genom att fokusera stadens fastighetsägareföreningar närma oss frågorna om vari denna makt bestod och hur den förändrades över perioden. Som kommer att framgå utgjorde fastighetsägareföreningarna en maktresurs av synnerlig vikt. Vill vi utröna något om makten förefaller det därför naturligt att först som sist söka den i ett av sina starkaste fästen. Ett studium av fastighetsägareföreningarnas verksamhet låter oss emellertid inte bara skönja makten, utan också ana sprickorna i densamma, d v s de hot som i olika tappning och med skiftande styrka lurade på fastighetsägarna – kort sagt, vad som vid olika tillfällen utgjorde motmakten. Med på köpet får vi så ytterligare skärpa i bilden av de män och kvinnor som i varierande grad uppträdde som maktens bärare. Motmaktens representanter kommer emellertid ännu så länge inte att tillåtas äntra scenen annat än indirekt, d v s främst genom de organiserade hyresvärdarnas göranden och tyckanden.

När det gäller fastighetsägareföreningarna kan vi dra nytta av Pär-Erik Backs studie, *Sammanslutningarnas roll i politiken 1870–1910* (1967). Som titeln antyder har denna förvisso en helt annan inriktning än min egen studie. Back är primärt ute efter att söka belägga en tes om att intresseorganisa-

tioner under slutet av 18- och början av 1900-talet spelade en betydligt större roll som påtryckningsgrupper i riks- och kommunalpolitiken än vad man inom forskningen tidigare föreställt sig,<sup>139</sup> något som han av allt att döma också lyckas tämligen väl med. Stora stycken av den starkt funktionalistiskt influerade studien<sup>140</sup> baseras emellertid på de tidiga fastighetsägareföreningarna, bl a på just Malmös första fastighetsägareförening. Härvidlag är det framför allt på fyra punkter som hans insatser väl kommer till pass. För det *första* lyckas han utröna något om den historiska grunden för skapandet av en samhörighetskänsla bland fastighetsägarna under 1800-talets senare hälft.<sup>141</sup> För det *andra* belyser han ganska inträngande fastighetsägarintressets heterogena karaktär.<sup>142</sup> För det *tredje* förmår han på grundval av empiriskt material dra generella slutsatser om de tidiga fastighetsägareföreningarnas sociala sammansättning,<sup>143</sup> och för det *fyjärde* lyfter han på flera sätt fram fastighetsägareföreningarnas relation till de politiska instanserna, och överhuvudtaget till politiken.<sup>144</sup>

Låt mig som en kort introduktion till malmöfastighetsägarnas organiseringsprocess anknyta till de båda första punkterna, och säga något om fastighetsägarintressets natur och om bakgrunden till fastighetsägarnas organisering.

#### FASTIGHETSÄGARINTRESSET OCH BILDANDET AV DE FÖRSTA FASTIGHETSÄGAREFÖRENINGARNA

Funderar vi en smula över vad som kan tänkas utgöra eller konstituera ett 'fastighetsägarintresse', finner vi oss strax ansatta av en lätt klaustrofobisk känsla. Att för sitt inre frammana bilden av ett i hög grad kringränt intresse erbjuder sålunda inga som helst svårigheter: hyresgäster som klagat, banker som höjer räntan, byggfirmor som önskar betalt, gårdskarlar som hotar med strejk, sotare som behagar utebli och myndigheter som utfärdar orimliga bestämmelser och höjer skatter. Fastighetsägarna befinner sig i ett spänningsfält mellan ett flertal olika intressen. De viktigaste motparterna har redan antytts. Back pekar härvidlag ut just statliga och kommunala myndigheter, privata entreprenörer av skiftande slag, banker och andra kreditgivare samt förstås hyresgäster.<sup>145</sup> Till listan skulle som antytts även kunna fogas olika kategorier av fastighetsanställda, dvs grupper som ännu knappast var synliga under Backs undersökningsperiod.

Listan på såväl motparter som tvistämnen är naturligtvis historiskt bestämd. Alla motparter behöver självfallet inte heller ha varit lika aktuella för alla fastighetsägare, och framför allt behöver inte samhörighetskänslan och organiseringen nödvändigtvis ha haft att göra med just relationen till hyres-



gästerna. Generellt sett tycks så inte heller ha varit fallet, åtminstone inte vid tiden för bildandet av de första fastighetsägareföreningarna.

Grunden till den känsla av samhörighet som växte fram mellan städernas fastighetsägare under 1800-talets andra hälft, och som på sina håll resulterade i bildandet av fastighetsägareföreningar, tycks istället ha varit fastighetsägarnas förhållande till de kommunala myndigheterna. Tvister mellan fastighetsägare och kommunala myndigheter hade självfallet förekommit långt tidigare, men som en följd av vissa inslag i 1862 års kommunalreform inträdde på många håll ett tillstånd av mer långvarig och fördjupad konflikt. Närmare bestämt kretsade striden kring de s k likställighetsöverenskommelserna, vilka under 1860-talets första hälft ingåtts lokalt mellan borgerskap och stadsfullmäktige. Syftet hade varit att i princip göra alla röstberättigade stadsinvånare lika ifråga om rättigheter och skyldigheter, m a o att utjämna det komplicerade system av skyldigheter och pålagor som tidigare hade åvilat stadsinvånarna allt efter stånd eller annan kategori. Just beträffande fastighetsägarna kom dock systemet delvis att bestå även i fortsättningen. Under de närmaste decennierna kom det därför i flera städer att föras en utdragen och stundom ganska hetsig debatt mellan fastighetsägare och kommunala myndigheter, dels om tolkningen av likställighetsöverenskommelserna och därefter angående omfattningen av de särskilda s k fastighetsonera, t ex skyldigheten att anlägga och renhålla till fastigheten angränsande gator och trottoarer, skyldigheten att bekosta och underhålla gatubelysning samt bortforslandet av sopor och avfall från fastigheter och gårdar.<sup>146</sup>

I stark förenkling är det ungefär så Back vill se uppkomsten av det klimat i vilket de första fastighetsägareföreningarna bildades, och det finns så vitt jag kan se ingen anledning att tvivla på att han här faktiskt lyckats fånga en väsentlig aspekt. Konflikterna kring likställighetsöverenskommelserna och fronten mot en gemensam fiende ökade naturligt nog gruppkänslan bland fastighetsägarna. Tanken på en organisering, vilken till yttermera visso kunde anknyta till traditionerna från det tidigare associationsväsendet,<sup>147</sup> låg då inte långt borta. I ett fall, bildandet av landets första fastighetsägareförening i Stockholm 1870, lyckas Back också visa på ett till synes direkt samband mellan en livlig debatt om just tolkningen av den lokala likställighetsöverenskommelsen och skapandet av en fastighetsägarorganisation.<sup>148</sup>

Även om de kommunala myndigheterna således generellt framstod som något av huvudmotståndare, åtminstone för 18- och det tidiga 1900-talets fastighetsägareföreningar, kan Back visa att även övriga motparter spelade en roll i verksamheten.<sup>149</sup> Vad gäller just hyresgästerna, som ju ännu så länge vanligen var ganska få per fastighetsägare, visas t ex att det inom stockholmsföreningen redan 1873 diskuterades åtgärder mot försumliga hyresbetal-

re.<sup>150</sup> Hyresgästfrågor konstateras *undantagsvis* t o m ha spelat en betydande roll i samband med den initiala organiseringen, vilket exemplifieras med omständigheterna vid helsingborgsföreningens bildande 1890 och borås-föreningens bildande 1901.<sup>151</sup> Back noterar även att ”*ju senare föreningens tillkomstdatum är desto mera gör sig i allmänhet relationen till hyresgästerna gällande som en faktor vid bildandet,*”<sup>152</sup> något som vi knappast heller finner större anledning att betvivla.

Frågan är då hur det förhöll sig med malmöföreningen, en förening som ju mycket riktigt var en av de allra första i landet.<sup>153</sup> Back antyder förekomsten av vissa problem i relationen till hyresgästerna några år efter bildandet, men tycks i övrigt snarast vilja se den som ett paradexempel på en förening vars verksamhet i huvudsak relaterade sig mot just myndigheternas maktutövning.<sup>154</sup> Den bilden tål i så fall viss nyansering.

**” EN FÖRENING, HVILKEN HAR TILL ÄNDAMÅLET ATT  
SKYDDA HUSEGARE FÖR FÖRLUST PÅ HYROR ”**

Den 17 juni 1882 låter *Skånska Afionbladet* på nyhetsplats meddela att ”*En förening, hvilken har till ändamålet att skydda husegare för förlust på hyror, är under bildande. Inbjudning har utfärdats att sammanträda å Almbacken i morgon /.../. På mötet, som samlade omkring 60 fastighetsägare, och som möjligen hade föregåtts av ytterligare ett möte i samma ärende,*<sup>155</sup> uttalade man sig för bildandet av en fastighetsägareförening och utsåg en interimsstyrelse att leda den. Man diskuterade också de aktuella problemen, varvid föreslogs att föreningen:

*/.../ borde skaffa särskilda blanketter till hyreskontrakt /.../ Dessa kontrakt skulle vid flyttningar af hyresgäster företes för den nye hyresvärden, som af dem kunde se, om hyresgästen uppfyllt sina förpliktelser, der han senast bott. I motsatt fall skulle ingen föreningsmedlem vid böter få mottaga honom i sitt hus. Äfvenledes ville man att medlemmarna skulle tillhandagå hvarandra med upplysningar om sina hyresgäster samt att förslaget till stadgar skola framläggas vid ett nytt möte på samma lokal söndagen efter mid-sommar kl. 5 e.m.*<sup>156</sup>

Vad som fått fastighetsägare att promenera ut till Almbacken denna försommarkväll står alltså höjt över varje tvivel. Den mobilisering av maktresurser som skedde under hägnen av det berömda päronträdet<sup>157</sup> var direkt riktad mot hyresgästerna!<sup>158</sup> Huruvida den som sådan också hade någon omedelbar effekt, och om de diskuterade åtgärderna överhuvudtaget genomfördes,

är svårare att uttala sig om. Protokollen från 1882 är förkomna, och de fåtaliga tidningsnotisererna om föreningens verksamhet ger oss inga ledtrådar.<sup>159</sup> Faktum är dock att antalet hyresgäster, som lagsöktes på grund av hyres-skuld, mellan årets andra och tredje kvartal steg från 7 till 30, för att därpå under det sista kvartalet dala till 3.<sup>160</sup> Som vi ska se i det följande är hyreskonflikternas fluktuationer inte helt lätta att tolka, men det kan i vart fall inte uteslutas att den branta uppgången mellan andra och tredje kvartalet faktiskt bör ses i ljuset av föreningens tillkomst. Den kollektiva mobiliseringen kan mycket väl tänkas ha befrämjat fastighetsägarnas vilja att ta itu med problemen, m a o ökat deras benägenhet att lagsöka försumliga hyresgäster. Den därpå följande branta nedgången skulle i så fall kunna tolkas som att hyresgästerna frampå höstkanten hunnit lära sig läxan – blivit varse att det fanns en fastighetsägareförening i staden, som på ett drastiskt sätt hade förändrat maktrelationen till hyresvärdarnas fördel. I den situationen gällde det mer än tidigare att sköta sina hyresbetalningar!

Hur det nu än var med föreningens initiala framgångar mot försumliga hyresgäster, så tycks man i vart fall ganska snart ha utvidgat sitt intresseområde till att omfatta även andra motparter. Redan hösten 1882 möter för första gången en fråga som snart nog skulle visa sig bli en av de verkliga långkörarna. Omkring 100 fastighetsägare, ”*vilka i allo uppträdde på ett humant och hofsamt sätt*” (fanns det anledning att förvänta sig något annat?), hade sålunda hörsammat interimsstyrelsens kallelse och samlats på Almbacken den 2 oktober för att diskutera renhållningsfrågan. Myndigheternas krav på sanitära åtgärder hade efter sommarens rödsotsepidemi skärpts, och bland de församlade knorrades det bl a högljutt över hälsovårdskonstaplarnas ohemula visitationer. Situationen aktualiserade frågan om inte ett ”*renhållningsbolag, bestående af husegaré*” vore att föredra framför de privata entreprenörer som dittills stått för bortforslandet av sopor. En kommitté utsågs för att närmare utreda saken, och ett nytt möte i detta ärende avhölls några veckor senare med okänt resultat.<sup>161</sup>

Överhuvudtaget ryckte de kommunala frågorna framåt mycket kraftigt i verksamheten. På de sammanlagt 20 styrelse- och föreningsmöten som går att belägga från november 1882 t o m december 1883 behandlades sålunda, bortsett från rent interna angelägenheter i form av styrelseval etc, bara på ett undantag när frågor som berörde relationen till de kommunala myndigheterna.<sup>162</sup> Renhållningsfrågan – den nya linjen var här att söka förmå kommunen att överta ansvaret för sopornas bortforslande och att få det hela bekostat via allmän bevilning – var uppe till diskussion på hela nio möten.<sup>163</sup> Ytterligare mellanhavanden med staden gällde t ex klagomål på det undermåliga dricksvattnet från Pildammarna, missnöje med nya bestämmelser i

brandordningen, kritik av gällande byggnadsordning samt ovilja mot fattigvårdsstyrelsens planer på att anställa tre nya tjänstemän, vilka ”*ej må vara behöfliga.*”<sup>164</sup> Symtomatiskt nog förekom även viss aktivitet för att vid valen 1882 och 1883 få in fastighetsägarvänliga element i stadsfullmäktige.<sup>165</sup> Undantaget finner vi i en fråga gällande hyresförhållandet. På ett styrelsemöte i mars 1883 beslutade man sålunda infoga ”*mera bindande punkter i Hyreskontrakter*”, avseende vissa ordningsregler, såsom trappstädning, samt ett förbud mot hysande av inneboende utan fastighetsägarens tillstånd. Samtidigt uttalades missnöje över gällande vräkningsbestämmelser.<sup>166</sup>

Förmodligen antyddes en primär inriktning på kommunalt relaterade frågor också i den första föreningsstadgan. Denna är tyvärr förkommen, men av vissa skäl vågar vi med ganska stor säkerhet anta att de formuleringar varmed föreningens syfte beskrivs i *Malmö Husegares Tidning* nr 4 1882 är direkt citerade ur stadgarna.<sup>167</sup> Här hette det i så fall att föreningen, ”*för att gemensamt se sina rättigheter till godo, (skulle) bereda medlemmarna kännedom om, och rätt uppfattning af lagar och författningar, som angå kommunala förhållanden inom samhället.*”<sup>168</sup> I övrigt torde ändamålsparagrafen endast ha innehållit följande att-sats: ”*att genom anordnande af sammanträden bereda ledamöterna tillfälle till tankeutbyte i frågor af allmänt intresse.*”<sup>169</sup> Dessa formuleringar är till yttermera visso mycket snarlika de ändamålsparagrafer från andra tidiga fastighetsägareföreningar som citeras i Back.<sup>170</sup> Troligt är alltså att någon av dessa föreningsstadgor fått tjäna som förlaga vid utarbetandet av Malmö Husegareförenings stadgar.

Ytterligare tecken på att kommunen ganska snabbt efter föreningens bildande erhöll dignitet av huvudmotståndare finner vi i programförklaringen för den ovan citerade tidningen. *Malmö Husegares Tidning* utkom med sitt första nummer den 11 november 1882, och i anmälan slogs fast att den skulle ”*vara ett organ i och för bevakandet af Malmö Husegares intressen och rättigheter, samt för uttalandet af dess åsikter och önskningar i kommunala angelägenheter.*” De ’branschrelaterade’ ämnen som tidningen valde att ta upp ligger också helt i linje med denna programförklaring. Endast i ett fall, och då mera i förbigående, berördes problematiken kring hyresförhållandet.<sup>171</sup> Tidningen hade visserligen ingen formell anknytning till föreningen, men gav denna sitt fulla och odelade stöd. Föreningens möten annonserades och refererades i dess spalter etc. Förmodligen var tidningens utgivare, boktryckaren A Th Westman, god vän med föreningens kassaförvaltare, glasmästaren C F Söderberg. Åtminstone hade den förre såväl verksamhet som bostad förlagda till det söderbergska huset i hörnan av Mårtensgatan och Mäster Nilsgatan.<sup>172</sup> Kort sagt existerade det antagligen vissa informella band mellan tidning och förening. Förekomsten av ett specialorgan för fastighetsägare är

fö också intressant i sig. Hela affärsidén verkar bygga på förutsättningen att det fanns en utvecklad samhörighetskänsla bland fastighetsägarna, vilken sträckte sig långt utom den hundrahövdade krets som vid 1882 års slut anslutit sig till föreningen – en samhörighetskänsla som tidningen ju samtidigt bör ha bidragit till att fördjupa. Att marknadens potential uppenbarligen inte var tillräcklig för att det framsynta projektet skulle komma att överleva sin ettårsdag är en annan femma.<sup>173</sup>

Malmö Husegareförening, som alldeles uppenbart föddes som en av det akuta läget påkallad maktresurs i hyresförhållandet, förvandlades alltså tämligen snart till en organisation med primär inriktning på den del av fastighetsägarintresset som vette mot kommunen. Därmed upphör föreningen också att avvika från den generella bild av det sena 18- och tidiga 1900-talets fastighetsägareföreningar som tecknas av Back. Måhända kan intresseförskjutningen *delvis* tolkas så att den plötsliga förändring av maktrelationen som inträdde med föreningens bildande för en tid bidrog till att minska problemen i hyresförhållandet, dvs till en allmän disciplinering av hyresgästerna. Som kommer att framgå i ett följande kapitel finns emellertid även andra, viktiga och komplicerande, omständigheter att ta i beaktande.

Föreningens verksamhetsinriktning kom under det närmaste kvartsseket i huvudsak att förbli oförändrad. Fronten mot de kommunala myndigheterna fortför att stjäla det största utrymmet på dagordningarna, något som dock inte innebar att relationerna till övriga motparter lämnades obeaktade. De långsiktiga förändringar som kan iaktas är framför allt av tre slag. Dels kan förmärkas något av en etableringsprocess i förhållandet till de kommunala myndigheterna. Dels seglade staten upp som en allvarlig 'intressekonkurrent' till kommunen. Dels, vilket betingades av det senare, inlemmades föreningen i ett successivt framväxande nätverk av fastighetsägareföreningar, som med bildandet av ett riksomfattande fastighetsägareförbund så småningom också antog formell status. Låt oss för sammanhangets skull nämna något mycket kort om var och en av dessa punkter.

Den första är inte alldeles lätt att fånga utan mer ingående analys. Vad jag är ute efter skulle kanske bäst kunna beskrivas som en långsam process i riktning mot kommunalt 'erkännande'. Från att ha tvingats agera i första hand via petitioner, opinionsmöten och stadsfullmäktigeval, möter vi några år in på det nya seklet föreningens styrelse i färd med att på renhållningsverkets *anhållan* skriva sitt första svar på en myndighetsremiss.<sup>174</sup> Vi möter dem också som författare av motionsförslag till ledamöter i stadsfullmäktige,<sup>175</sup> ledamöter vilka i några fall också tillhörde fastighetsägareföreningens styrelse.<sup>176</sup> Det utanförskap som låter sig anas under de första mötena ute på Almbacken är inte längre lika påtagligt, eller ens förhandenvarande. Föreningen hade, för

att citera en av dess senare ordföranden, blivit ”en faktor att räkna med i statens liv.”<sup>177</sup> De genom idogt arbete framflyttade positionerna hade naturligt nog också ackompanjerats av en viss medlemstillströmning. De från början ca 100 medlemmarna hade vid 1909 års ingång utökats till drygt 500,<sup>178</sup> något som naturligtvis inte enkom kan tillskrivas den antydda etableringsprocessen, men som i vart fall torde haft en viss inverkan på den.

Såväl statens ökande betydelse som motpart till de organiserade fastighetsägarna som den process vilken ledde fram till bildandet av Sveriges Fastighetsägareförbund 1914–1916, finns väl dokumenterad i litteraturen och ska därför inte närmare penetreras.<sup>179</sup> Dessa ting ligger ju i huvudsak också utanför avhandlingens intresseområden. Vad som primärt var på tapeten var naturligt nog statens roll som lagstiftare. De områden som här var aktuella rörde t ex hyres- hälsovårds- och byggnadslagstiftning. Högt i kurs stod också den segslitna frågan om fastighetskreditens ordnande, vars första rond, med malmöföreningens synnerligen aktiva biträde, ändade med bildandet av Konungariket Sveriges stadshypotekskassa 1909.<sup>180</sup> Notabelt är att de intressekonflikter som kom att uppstå mellan fastighetsägare och stat sålunda allt som oftast ses emana ur fastighetsägarnas förhållande till andra motparter, i de exemplifierade fallen hyresgäster, kommunala myndigheter respektive privata kreditgivare.

För malmöföreningens del möter den skisserade utvecklingen för första gången 1888 i form av en skrivelse adresserad till ”andra fastighetsegareföreningar.” Härmed hoppades man ”väcka opinion” i vissa frågor gällande hyreslagstiftning, vars föreläggande för riksdagen ansågs nödvändigt.<sup>181</sup> Först vid 1890-talets slut, och då på stockholmsföreningens initiativ, klev emellertid motsatsförhållandet till staten och närmandet mellan de olika fastighetsägareföreningarna mer på allvar in i bilden. Återigen gällde det önskade lagstiftningsåtgärder på hyresområdet. Nästan samtidigt aktualiserades så frågan om den s k primära fastighetskreditens<sup>182</sup> ordnande, och det samarbete som på grundval av framför allt dessa båda frågor byggdes upp mellan landets fastighetsägareföreningar, resulterade redan 1900 i bildandet av ett löst sammanhållet riksförbund. Förbundet, som räknade 17 medlemmar – det fanns alltså ännu inte så särskilt många fastighetsägareföreningar<sup>183</sup> – upplöstes dock 1904 utan att ha uppnått vare sig den ena eller den andra frågans lösning. Beslut om den nya hyreslagen fattades inte förrän 1907 och stadshypotekskassans tillblivelse daterar sig som nämnts från 1909. Såväl arbetet med dessa och andra frågor som kontakterna mellan föreningarna fortsatte emellertid under de närmaste åren. Malmöföreningen engagerade sig starkt i detta samarbete, och det kan noteras att föreningen kom att spela en mycket aktiv roll i samband med tillkomsten av Sveriges Fastighetsägareförbund.<sup>184</sup>

Låt oss så söka bilda oss en uppfattning om vilka problem som under föreningens styvt första kvartssekel mötte fastighetsägarna i hyresförhållandet – av skäl som kommer att framgå sätter vi den bortre gränsen vid 1910 – och hur man med organisationen som maktresurs valde att tackla dessa. Efter som hyreskonflikterna senare kommer att bli föremål för fördjupad analys bör understyckas att behandlingen här snarast har karaktären av preliminär översikt. Mycket av bitarna kommer m a o att falla på plats först i senare kapitel.

Tre områden verkar ha blivit föremål för de organiserade fastighetsägarnas särskilda omsorger: för det första, i mer eller mindre direkt tappning, frågan om hyrans utfående, för det andra möjligheterna att göra sig kvitt oönskade hyresgäster och för det tredje utbyte av information om hyresgäster. I samtliga fall har konkreta exempel redan skymtat. Att mycket av problematiken i samband med föreningens födelse kretsade just kring hur man skulle få ut hyrorna får sålunda anses som tämligen uppenbart. Botemedlet troddes den gången ligga i användandet av ett gemensamt kontraktsformulär, vars uppvisande i kvitterat tillstånd skulle avkrävas de hyresgäster som önskade flytta in hos organiserade hyresvärdar. Samtidigt önskade man som vi såg ”*tillhandagå hvarandra med upplysningar om sina hyresgäster*”, och slutligen fick vi från det första verksamhetsåret också ett ospecificerat belägg för att vräkningsförfarandet vållade problem. De tre utpekade intresseområdena bör givetvis inte ses som åtskiljda i alltför sträng bemärkelse. I praktiken existerade det naturligtvis ett nära samband mellan dem. Åtgärder på ett område betingades av åtgärder och problem på ett annat. En vräkning hade t ex vanligen att göra med hyran, och utbytet av upplysningar åsyftade naturligtvis i sin tur hyresgäster som av någon anledning blivit vräkta eller inte förmåtts att betala sin hyra o s v.

Alltsammans tycks på ett eller annat sätt botts i den föreställningen att hyresgästerna tredskades och därför tarvade disciplinering. Detta är emellertid inte den enda relevanta aspekten. En disciplinering av hyresgästerna förutsatte sålunda också en disciplinering inom de egna leden i form av lojalt uppträdande och minskad konkurrens. Strävan att genom användandet av ett gemensamt kontraktsformulär göra hyresvillkoren enhetliga kan inte enkom ses som ett maktmedel i förhållande till hyresgästerna, utan måste i viss mån även fattas som ett sätt just att begränsa den inbördes konkurrensen. Att böter föreslogs för den fastighetsägare som tog emot hyresgäst, vilken inte förmådde uppvisa ett kvitterat kontrakt, understryker givetvis denna aspekt. Så långt lite om problematikens huvudlinjer och övergripande karaktär. Vad finner vi då i den konkreta verksamheten?

Frågan om hyrans utfående kom i mångt och mycket att gestalta sig som

en fråga om indrivning av förfallen hyresbetalning. Om hyresgästen saknade pengar hade hyresvärden under vissa villkor rätt att lägga beslag på vederbörandes lösöre, något som den betalningskyldige emellertid i sin tur kunde förhindra genom att via en skentransaktion överföra dessa på någon annan än kontraktssinnehavaren. Dessa problem uppmärksammades vid flera tillfällen i slutet av 1880- och början av 1890-talet, och för att kunna hålla sig informerade om vilka hyresgäster det gällde att se upp med, lät man av myndigheterna införskaffa förteckningar över gjorda lösöresköp.<sup>185</sup> Det var också problematiken kring 'lösöresfrågan' som 1888 föranledde styrelsen att träda i förbindelse med "*andra fastighetsägareföreningar*" etc.

Hur eller om 1882 års förslag att "*tillhandagå hvarandra med upplysningar*" omsattes i praktiken är inte känt. Troligen formaliserades inte informationsutbytet förrän 1886, då man beslutade "*att en bok skulle anskaffas der mindre reella hyresgäster skulle af föreningens medlemmar antecknas och vara för dessa tillgängliga.*"<sup>186</sup> Det förefaller dock ha varit förenat med vissa problem att få medlemmarna att i avsedd omfattning göra anmälningar till detta register, eller "*svarta bok*", som man också kallade det. Framför allt tycks så ha varit fallet efter sekelskiftet, då en hastigt ökande tillgång på lägenheter medförde att konkurrensen mellan fastighetsägarna tilltog.

Under åren närmast efter införandet av "*svarta boken*" och fram till sekelskiftet möter vi även andra belegg för problemen kring hyrans utfående. Tidigast gällde det hyresgäster som behagade flytta på andra tidpunkter än laga fardag (1/4 resp 1/10). Dessa kunde enligt styrelsen sällan "*redogöra hvarifrån de (kom) eller hvarför de flyttat*", och ansågs "*i regel (vara) sådana personer som icke fullgöra ett kontrakts föreskrifter!...*" Ett försök från föreningens sida att komma till rätta med problemet genom ett beslut att inte anta hyresgäster mellan de laga fardagarna med mindre än att de "*nöjaktigt (kunde) redogöra hvarifrån eller hvarför de flytta(t)*" tycks inte vunnit något vidare genomslag hos medlemmarna varför problemet av allt att döma kvarstod.<sup>187</sup>

Om nu hyresbetalningen ändå uteblev var nästa steg att avhysa hyresgästen. Här krävdes ett laga förfarande via exekutiv myndighet eller domstol, något som i vissa lägen uppenbarligen ansågs vara en alltför tungrodd och tidsödande procedur. Myndigheternas långsamhet ansågs naturligt nog åsamka hyresvärden än större hyresförluster – i synnerhet om inget lösöre fanns att hämta. Efter en del diskussioner i föreningen, varvid ingen full enighet verkar ha uppnåtts, beslutade man sig 1889 för att helt enkelt strunta i vad lagen föreskrev och själva låta utföra vräkningar. Detta klargjordes också mycket tydligt för hyresgästerna i föreningens kontraktsformulär.<sup>188</sup> Några år senare, 1893, framställdes så krav från vissa medlemmar, "*att föreningen skulle ikläda sig möjliga böter och rättegångskostnader för vräkning,*



*utan anlitande af exekutif myndighet i enlighet med våra nyaste hyreskontrakter.*"<sup>189</sup> Detta blev också föreningens beslut. Dock skulle sådana fall först underställas styrelsens prövning och godkännande.<sup>190</sup>

I de följande protokollen finns emellertid endast ett sådant prövningsförfarande. Detta fall, vilket möter så sent som 1908, gällde en medlem som krävde att föreningen skulle bära kostnaderna för ett mål, där vederbörande anklagats för att på eget bevåg ha kvarhållit "*en del husgeråd*" i en lägenhet varifrån hyresgästen "*rymt*." Kravet, vilket uppenbarligen inte låg helt i linje med 1894 års beslut, avfärdades av styrelsen utan motivering.<sup>191</sup> I vilken mån det ändå kan ha förekommit olagliga vräkningar kommer framgent att bli föremål för mer ingående diskussion. Att avhysningar – lagliga eller olagliga – fortsatte att vålla vissa problem kan vi däremot vara säkra på. Detta framgår bl a av det faktum att man inom styrelsen 1906 övervägde att knyta en jurist till föreningen, vars uppgift det skulle vara, "*att tillhandagå föreningens medlemmar [...] särskilt vid avhysningar.*"<sup>192</sup>

Från sekelskiftet och fram till 1909 var det i övrigt beträffande hyresförhållandet framför allt de olika turerna i samband med hyreslagens tillblivelse som ådrog sig föreningens uppmärksamhet. De lagförslag som presenterades kommer att behandlas på annat ställe, men det må nämnas att man inom malmöföreningen härvidlag var tämligen kritiska. Främst gällde kritiken just "*att något åtgjordes till ytterligare skydd för husegarnes intressen, af vilka det viktigaste är att erhålla större trygghet för hyrans utgående.*"<sup>193</sup> I och med lagens ikraftträdande 1908 tystnade emellertid kritiken och föreningen lät utan knot omarbete sina kontraktsformulär i tillämpliga delar.<sup>194</sup> Frågan om lagen var till för- eller nackdel för hyresvärdarna kommer ingående att diskuteras i det följande.

Huruvida ovan berörda åtgärder hade någon effekt, liksom frågorna om vilken omfattning problemen hade och vad som betingade dem, kan vi tillsvidare också lämna därhän. Genomgången bör som sagt i första hand ses som en någorlunda systematiserad provkarta på de typer av problem vilka mötte de organiserade fastighetsägarna, samt hur man med organisationens hjälp sökte bemästra dem. Så mycket bör dock vara sagt, att kontraktsformulären, svarta boken m fl åtgärder till trots, misslyckades man åtminstone på sikt i sina uppsåt, såväl med vad det gäller hyresgästernas som de egna medlemmarnas disciplinering. Detta framstår som alldeles uppenbart när vi framemot slutet av 1900-talets första decennium siktar den kris som då skulle komma att hemsöka inte bara föreningen, utan också hyresmarknaden i stort. De förut använda maktresurserna visade sig då helt enkelt otillräckliga.

FASTIGHETSÄREFÖRENINGEN OCH  
DEN NYA ”TIDENS KRAF”

En av de grundläggande betingelserna för krisen inom föreningen står som redan antyttts att finna i det lägenhetsöverskott som med möllevångsepoken hade drabbat fastighetsbranschen.

Ett stort antal fastigheter gingo under dessa år (1907–1909, min anm) till exekutiv föräljning och många fastighetsägare förlorade sitt i fastigheterna insatta kapital samt blevo ruinerade./.../Massor av hyresgäster började försumma sina hyresbetalningar och flyttade från hus till hus utan att göra rätt för sig.<sup>195</sup>

Så beskriver i vart fall vid ett senare tillfälle en samtida fastighetsägare och sedermera föreningsordförande de uppkomna krissyptomen.<sup>196</sup> I ett annat sammanhang talar han om att den hårdnande konkurrensen mellan fastighetsägarna 1909 ledde till ”*ett ständigt värre självsvald från hyresgästernas sida*” – ett beteende som hotade att sluta i ”*fullständig anarki*.”<sup>197</sup> Hans minnesbilder motsägs knappast av det faktum att antalet under årets sista kvartal anhängiggjorda hyreskonflikter hade stigit från 37 stycken 1906 till 96 stycken 1909 – den så långt särklassigt högsta siffran i det av mig excerperade urvalet om samtliga offentliggjorda hyreskonflikter under vart tredje års sista kvartal med början 1882.<sup>198</sup>

Vår sagesman antyder vidare att fastighetsägareföreningen i stort sett tycks ha bemött den oroväckande utvecklingen med passivitet.<sup>199</sup> Studerar vi protokollen mellan 1900 och 1909 hittar vi mycket riktigt inte särdeles många åtgöranden som kan sättas i samband med en framväxande kris på hyresmarknaden. Bortsett från arbetet med den nya hyreslagen finner vi blott sex ämnen vilka berörde fastighetsägarnas roll som hyresvärdar eller som överhuvudtaget hade anknytning till hyresmarknaden. Beslutet att låta revidera hyreskontrakten, det av allt att döma fruktlösa övervägandet att anlita en jurist samt styrelsens avslag på en medlems anhållan om rättegångshjälp har redan nämnts. Tillkommer så ett lakoniskt konstaterande av styrelsen att ”*oordentliga hyresgäster*” borde anmälas till densamma, framtagandet av en del statistik angående outhyra lägenheter samt en resultatlös diskussion 1904–1905 om bildandet av ett hyresförsäkringsbolag.<sup>200</sup> Som mycket grov jämförelse må nämnas att man under 1880-talet, vars senare hälft troligen också utmärktes av ett tilltagande lägenhetsöverskott, behandlade åtminstone tolv olika ämnen av motsvarande karaktär.<sup>201</sup> Kanhända hade den etableringsprocess som ovan berördes, liksom överhuvudtaget styrelsernas vid det här laget grundmurade

huvudinriktning på kommunala och statliga spörsmål, i det långa loppet haft en negativ inverkan på förmågan och viljan att konfrontera tredskande hyresgäster. Måhända finns det emellertid som vi strax ska se även andra och förmodligen viktigare omständigheter att ta i beaktande.

Det första tecknet på att krisen höll på att gå in i ett akut skede finner vi i form av en skrivelse till styrelsen, undertecknad av styrelseledamoten och svarverifabrikören C H Richter den 31/8 1909, d v s alldeles i slutskedet av storstrejken. Denna löd:

Då undertecknad och förmodligen äfven öfriga medlemmar af styrelsen rådfrågats af föreningsmedlemmar om huru de borde ställa sig gentemot den af fackföreningarna i utsigt ställda vägran att betala hyra i anledning af storstrejken och då det arbetas för utlysandet af ett extra sammanträde för öfverläggning om situationen, hemställer jag till herr ordföranden, huruvida icke styrelsen borde sammanträda för att öfverlägga om saken.

Styrelsen visade dock ingen större entusiasm för Richters begäran, utan bordlade ärendet i väntan på ”*närmare upplysningar, hvilken omfattning strejken ifråga kom att taga.*” På samma styrelsemöte förelåg också en andra skrivelse att behandla. Denna var författad av två medlemmar, vilka ifrågasatte:

*/.../huruvida ej tidens kraf fordra en omläggning af Malmö husegareförening. Wi anhålla derfore vördsammast att ett extra sammanträde snarast möjligt kunde komma till stånd i och för dryftandet af de mått och steg, som måste widdagas för att husegarnes rätt ej helt och hållet får trampas under fötterna af förvillade hyresgäster.*

Även till denna skrivelse ställde sig styrelsemajoriteten kallsinnig. Medlemmarnas begäran avisades med hänvisning till att det inte klart framgick vilka frågor som skulle tas upp vid det önskade extrasammanträdet.<sup>202</sup>

Två sakförhållanden framstår alltså som alldeles uppenbara: det ena att det åtminstone inom vissa fastighetsägarkretsar befarades en fackföreningsledd hyresstrejk, det andra att det fanns motsättningar inom föreningen. Dessa tycks dels ha gällt hur man skulle bemöta den akut uppkomna situationen, men också vilka strategiska dispositioner som var nödvändiga på längre sikt, eller med skrivelsens ord, ”*huruvida ej tidens kraf fordra en omläggning af Malmö husegareförening.*”

Den avvaktande hållningen ifråga om hyresstrejken kan i efterhand möjligen sägas ha varit taktiskt riktig. Någon hyresstrejk kom aldrig till stånd och under förhösten ebbade ju också storkonflikten ut. I ett senare

kapitel kommer närmare att undersökas i vad mån Richter hade fog för sin oro. Oviljan att efterkomma kravet på en diskussion om strategin skulle däremot komma att visa sig ödesdiger. Vid sitt nästkommande sammanträde, den 22 oktober, kan man sålunda – trots att protokollet tiger i frågan – knappast ha undgått att dryfta det faktum att en konkurrerande förening, Malmö Nya Fastighetsägareförening, mindre än en vecka tidigare hade hållit ”*ett talrikt besök*” konstituerande möte på Hippodromen.<sup>203</sup>

Redan i månadsskiftet juli–augusti hade tretton fastighetsägare samlats för att dryfta bildandet av en organisation ”*hvilken mera än den nuvarande föreningen tillvaratog föreningsmedlemmarnes intressen.*”<sup>204</sup> De intressen som åsyftades var utan tvekan de som vette åt maktförhållandet på hyresmarknaden och fastighetsägarnas roll som hyresvärdar. Enligt ett senare uttalande av den nya fastighetsägareföreningens förste ordförande önskade man i första hand verka för ”*ett effektivt indrivande av förfallna hyror, efterhållande av försumliga hyresgäster samt (för) inrättandet av ett kontor, dit fastighetsägarna alltid kunde vända sig för erhållandet av hjälp i alla sina fastighetsangelägenheter.*”<sup>205</sup>

Den föreningsstadga som antogs av det konstituerande mötet skiljer sig också på avgörande punkter från den som gällde i den gamla föreningen, och som så sent som våren 1909 hade blivit föremål för viss revision.<sup>206</sup> Ändamålsparagrafen är av samma mycket allmänt hållna snitt i båda stadgorna. Går vi till övriga paragrafer slås vi emellertid av det faktum att motsatsförhållandet till hyresgästerna inte så mycket som antyds i den gamla föreningens stadgar. Av totalt sexton paragrafer i den nya föreningens dito finner vi däremot hela sex stycken som på ett eller annat sätt har att göra med förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster. Sålunda stadgas t ex att föreningskontorets främsta uppgift skulle vara, att ”*söka förmå tredskande hyresgäst att betala förfallen hyra, eller om detta ej låter sig göras, frivilligt afflytta, samt att, om ej heller detta sker, vidtaga lagliga åtgärder för hyresgästens afhysning.*” Vidare skulle enligt stadgarna en matrikel över försumliga hyresgäster föras av kontoret, och där hållas tillgänglig för medlemmarna. Till skillnad från vad som gällde för den icke stadgereglerade och av allt att döma avsomnade ”*svarta boken*”, stadgades tio kr i böter för den medlem som undlät att i tillämpliga fall anmäla hyresgäster till detta register. Även det gamla förslaget från 1882, att ”*ingen föreningsmedlem vid böter*” skulle få lov att teckna kontrakt med en hyresgäst som inte gjort rätt för sig hos sin förre värd, dammades av och kodifierades. För den medlem som tog emot en hyresgäst som fanns upptagen i registret stadgades sålunda ett bötesbelopp om 25 kr.<sup>207</sup>

Redan här kan vi alltså ana konturerna av en betydligt mer kampinriktad

organisation än den gamla föreningen. Samtidigt tycks den också markera en slags återgång till ursprunget. Stridsropen var ju ungefär desamma som dem vi hörde ute på Almbacken 27 år tidigare. Problemen kretsade då som nu i mångt och mycket kring hyrans utfående och informationsutbytet var då som nu A och O. Problemen kring vräkningarna apostroferades inte lika tydligt, men vräkningar var naturligtvis som maktmedel betraktade lika aktuella 1909 som 1882. Precis som tidigare tarvades åtgärder inte bara för hyresgästernas disciplinering utan också för att upprätthålla disciplinen och sammanhållningen inom de egna leden.

Låt oss emellertid inte överdriva draget av kontinuitet. Mycket var också i flera bemärkelser nytt. Utan att ännu ha studerat saken närmare vågar vi t ex ganska säkert påstå att det hade skett en kraftig upptrappning av mot-sättningarna på hyresmarknaden. Antalet offentliggjorda hyreskonflikter hade ökat. Hyresgästerna var alltså oorganiserade, men som vi senare ska se var åtminstone ett försök att organisera hyresgäster i staden redan historia. Ytterligare tecken på det upptrappade läget ligger naturligtvis inte minst i den omständigheten att man på visst fastighetsägarhåll befarade en organiserad hyresstrejk – ett fenomen som under 1880-talet knappast torde ha varit närvarande ens som mardröm i de mest överhettade av fastighetsägarhjärnor. Möjligen hade själva maktrelationen mellan fastighetsägare och hyresgäster förskjutits till de senares fördel. Låt oss i alla fall tills vidare laborera med den hypotesen.

Situationen var emellertid ny också på ett annat sätt. Som vi minns fanns det ju mycket goda skäl för att tala om ett storskalighetens genombrott just under 1900-talets första decennium. Antalet hyresgäster per fastighetsägare var, framför allt i vissa stadsdelar, långt fler än på 1880-talet. Härigenom torde också hotbilden ha fått helt andra dimensioner. Eller mer konkret: att kontrollera och disciplinera de fem hyresgästerna i gårdshuset, till vilka fastighetsägaren kanske oftast hade ett personligt, ja rent av patriarkalt, förhållande, var antagligen inte en lika grannliga uppgift, som att via fjärrstyrning av en vicevärd från villan i Västra Förstaden upprätthålla disciplinen och ordningen bland de 40 okända kontraktsinnehavarna i hyreskasernen på Möllevången!

Häri impliceras alltså antagandet att hyresrelationen med stordriften tenderade att få en *allt mindre personlig*, och *alltmer renodlat ekonomisk* karaktär, samt att detta bör ha varit till förfång för fastighetsägaren i hans strävan att disciplinera hyresgästerna. Vidare antyds att förändringen i hyresrelationen inte enkom bör ses som ett resultat av att antalet hyresgäster per fastighet hade vuxit, utan också av det faktum att det med storskalighetens genombrott hade blivit mindre vanligt att fastighetsägarna delade tak med sina

hyresgäster. 1913 var endast ca 20% av Möllevångens fastigheter bebodda av ägaren, vilket kan jämföras med det av småskalighet präglade Lugnet, där motsvarande siffra var 64%. Greiff & Larsson visar emellertid att andelen i det senare fallet sjunkit från 86% till 64% mellan 1875 och 1915, vilket tyder på att fenomenet inte uteslutande kan kopplas till storskalighetens genombrott.<sup>208</sup> Även ägandets sociala omfördelning kan här ha varit av betydelse, vilken förklaring även antyds i den refererade undersökningen.<sup>209</sup> Hyresrelationens avpersonifiering bör slutligen också sättas i samband med de förut diskuterade tendenserna till professionalisering av fastighetsägandet. Antagandet blir hur som helst att fjärmandet av det personliga elementet i relationen kan ha bidragit till att förskjuta maktförhållandet till hyresgästernas fördel. Detta helt bortsett från att det på sikt också *torde ha gjort det lättare för hyresgästerna att mobilisera organisatorisk styrka*. Slutligen verkar det också rimligt att fastighetsägarna i takt med hyresrelationens avpersonifiering blev mer benägna att använda sig av juridiska maktmedel, vilket kan vara *en* del av förklaringen till att antalet offentliggjorda hyreskonflikter ökade.

Vad jag främst velat peka på med dessa utvecklingar är alltså att den situation ur vilken den nya fastighetsägareföreningen framföddes, i flera bemärkelser rimligtvis var olik den som förelåg vid bildandet av den första föreningen. Det hade skett en upptrappning av motsättningarna på hyresmarknaden, maktförhållandena hade troligen förskjutits till hyresgästernas fördel och själva hyresrelationen kan sägas ha fått en mer renodlat ekonomisk karaktär. Storskalighetens genombrott tycks på flera sätt kunna ha bidragit till skapandet av detta nya läge.

Den nya tiden hade emellertid mer än ett ansikte. ”*Tidens kraft*” såg inte likadana ut för alla fastighetsägare, och de hotbilder man hade att brottas med om natten skiljde sig antagligen åt i väsentliga stycken. Vad man skulle kunna misstänka är t ex att svarverifabrikören Richters intresse som fastighetsägare pekade i annan riktning än hans styrelsekollegers. Därmed är vi så tillbaka vid den tidigare frågan om dessa styrelsekollegers kallsinniga attityd, inte bara i avseende på en eventuell hyresstrejk, utan överhuvudtaget visavi motsättningarna inom föreningen och till den hotande, sedermera manifesta splittringen av densamma.

#### OM TVÅ STYRELSER OCH DERAS FASTIGHETER

I det föregående antyddes att en del av förklaringen till den gamla styrelsens visade ointresse för hyresmarknadens problem kunde ha att göra med den diskuterade etableringsprocessen. Men det finns även andra och viktigare

faktorer att räkna med. Mer närliggande betingelser, såväl för intresseinriktningen på kommunala frågor som för ointresset att höja garden mot ”*förvillade hyresgäster*”, torde stå att finna på det mer materiella planet. Så kan i vart fall göras mycket troligt genom att i vissa hänseenden jämföra den gamla föreningens styrelse med den första styrelsen i den nya föreningen.

De 12 personerna i den gamla styrelsen ägde sålunda minst 29 fastigheter goda för ett taxeringsvärde på 3,2 milj kr.<sup>210</sup> Tillkommer så via delägarskap i fastighetsbolag ytterligare minst 5 fastigheter, taxerade till 1,2 milj,<sup>211</sup> samt ett stort antal obebyggda tomter med en sammanlagd taxering av 232.000 kr, varav 100.000 kr avser personligt ägda och 132.000 kr indirekt, genom fastighetsbolag, ägda tomter. Styrelsen synes alltså lindrigt sagt ha varit välbesutten. Ett par av namnen, styrelsens ordförande N J Stenmarck samt ledamoten C L Müller, båda storbyggmästare, känner vi genast igen från tidigare genomgångar av Malmös ’fastighetsägarelit’. Stenmarck kunde stoltsera med det i särklass högst taxerade fastighetsbeståndet i staden 1905, och C L Müller återfann vi samma år på en åttonde plats. Hälften av styrelseledamöterna var just byggmästare, varav åtminstone fyra kan klassificeras som storbyggmästare.<sup>212</sup> I övrigt kallade sig en handlande, en drev agenturrörelse i försäkringsbranschen, en var hovrättsnotarie, en kamrer, en tunnbindarfabrikör och en titulerade sig svarverifabrikör.<sup>213</sup>

Intressant är förstas byggmästarnas starka ställning. Det var ju delvis de som genom sina vidlyftiga spekulationsbyggen hade frammanat krisen på hyresmarknaden. Redan där bör det alltså inom åtminstone vissa medlemskikt ha funnits en gynnsam grogrund för misstro mot styrelsen. Någon kritik som sköt in sig på just den punkten går visserligen inte att belägga, men det kan noteras att en liknande situation under andra hälften av 1930-talet, dvs med en överproduktion av lägenheter och ett mycket starkt byggmästarinflytande i fastighetsägareföreningens styrelser, gav upphov till en synnerligen bitter intern strid inom föreningen, varvid byggmästarna öppet anklagades för att låta producentintresset gå före sina intressen som hyresvärdar.<sup>214</sup>

Än intressantare är emellertid att studera den geografiska, eller snarare *so-ciogeografiska* spridningen av styrelsens fastighetsbestånd, vari då självfallet även inräknas de bitar som faller under fastighetsbolag. 13 av de 34 fastigheterna hade adress Gamla Staden. Müller hade tre bastanta hus vid Stortorget och Stenmarck hade ett vid Drottningtorget och ett vid det pulserande Södertull, alldeles intill Gustav Adolfs torg. Fastighetsaktiebolaget Claus, i vars styrelse vi tillsammans med bland andra Ernst Wehtje finner hovrättsnotarien Reinhold Bendz, fastighetsägareföreningens vice ordförande, hade sin enda fastighet belägen på Södergatan, och från Bendz två privata fastigheter

kunde man blicka ut över likaledes citybetonade Västergatan. Ur bilden faller endast C H Richters hus på Engelbrektsgatan, två sannolikt mycket små fastigheter på Norregatan, tillhörande kamreren Carl Winström, samt byggmästaren Johannes Lundahls båda hus på Mäster Nilsgatan.

*Till bilden* måste emellertid i olika hänseenden också räknas flera av fastigheterna utanför Gamla staden. Stenmarck ägde sålunda två magnifika jurgenskapsel på den 'Strandvägenliknande' sträckningen av Regementsgatan mellan Södra Förstadsgatan och Fersens väg.<sup>215</sup> Tre stora fastigheter finner vi i det medelklassbetonade Rörsjöstaden. Två var belägna utmed den i långa stycken relativt fashionabla Amiralsgatan. Fyra utgjordes av villor i Pildammsstaden och Västra Förstaden. Två låg ända ute i Hylliekroken, vid tiden alltjämt en lantligt präglad idyll i riktning Limhamn. En mindre fastighet var belägen i en ännu icke stadsplanerad del av Pildammsstaden och ett fastighetsaktiebolag med byggmästare Lundahl som medintressent hade syftet att exploatera egnahemstomter i Västra Skrävlinge.<sup>216</sup> Av sju återstående fastigheter låter sig endast fem med säkerhet kopplas till utpräglade arbetarområden: två med adress Skolgatan, en Smedjegatan och en Västra Långgatan, samtliga Södra Förstaden, samt en på Södervärn. En fastighet på Föreningsgatan och en på Kamrersgatan, båda Mellersta Förstaden, kan utan närmare påseende ha varit antingen fågel eller fisk.

Det redovisade beståndet hade alltså en mycket tydlig slagsida mot området med ringa arbetarbefolkning. Dess tyngdpunkt verkar återfinnas i de mest centrala och citybetonade lägena, men med spridda stödjepunkter även i exploateringsbara områden utanför det egentliga stadsområdet, områden där naturligt nog också merparten av ledamöternas många tomter var belägna. Notabelt är t ex att inga av styrelseledamöterna hade några som helst ägarintressen på Möllevången. Betecknande är att Richters bestånd, med två fastigheter i det klassiska kvarteret Korpen,<sup>217</sup> ett stenkast från Möllevången, och en på Södervärn, är det som bär den mest proletära prägeln – vi bortser här från den egna villan i Västra Förstaden och från det hus på Engelbrektsgatan vari han idkade sin rörelse. Exkluderar vi Richter, och det finns det ju goda skäl att göra, får alltså beståndet en än kraftigare slagsida i angiven riktning.

Om Möllevången befanns orepresenterad i den gamla föreningens styrelse, var stadsdelen desto rikligare företrädd bland frondörerna. Den första styrelsen i Malmö Nya Fastighetsägareförening bestod av nio män ägandes tolv fastigheter till ett taxerat värde av 1,5 milj kr. Över hälften av dessa, sju stycken, var belägna på Möllevången! Återstående fem fastigheter finner vi i de omedelbart angränsande, starkt arbetarpräglade delarna av Södervärn och Södra Förstaden, varav fö två stycken just i kvarteret Korpen.



Innehaven var överlag mer modesta. De flesta ledamöterna ägde var sin hyreskasern taxerad till mellan 100- och 200.000 kr, punkt slut. Undantagen är föreningens ordförande, dåvarande arkitekten Ernst Håkansson, som ägde de två grannfastigheterna Ystadsgatan 8 och 10, brevbäraren Olof Heijde, med ett hus på Fricks- och ett på Torpgatan, samt skofabrikören L O Wallenberg med de två fastigheterna i kvarteret Korpen. En ingenjör O Stenberg ägde förutom en hyreskasern på Möllevången en till 7.000 kr taxerad tomt i samma stadsdel och överkonstapeln Wahlkvist, slutligen, figurerade även i styrelsen för ett av allt att döma obesuttet fastighetsbolag.<sup>218</sup> Förutom de nämnda titlarna finner vi en verkmästare, en byggmästare, en tobakshandlare samt ytterligare en arkitekt.<sup>219</sup> På det hela taget alltså en något mindre borgerligt anstruken församling än motsvarande i den gamla föreningen. Som synes fanns dock vissa producentintressen representerade även i den nya föreningens styrelse. Förutom en mindre byggmästare bör sålunda också räknas de bägge arkitekterna. Man torde dock knappast kunna mäta sig med den samlade tyngden av storbyggmästare och tomtspekulanter i den gamla styrelsen.

Sammanfattningsvis synes alltså genomgången väl ägnad att begripliggöra de motsättningar som fanns inom den gamla föreningen såväl som sedermera mellan den gamla och den nya föreningen. Den nya tiden drabbade inte alla lika, inte heller de som i övrigt förenades i den historiska rollen av att vara den framväxande storskalighetens första bärare. Stordriftens nackdelar gällde inte för alla ägare av stora fastigheter. Att äga hus vid Stortorget eller Södertull – för att nu inte tala om Hylliekroken – var inte detsamma som att äga hyreskaserner på Möllevången eller Södervärn, och det förefaller i hög grad rimligt att det primärt var just dessa förhållanden som avspeglades i den olika synen på strategin. En social skillnad, vars konturer svagt låter sig anas, liksom en ganska markerad skillnad ifråga om producentintressenas tyngd, kan eventuellt ha bidragit till att fördjupa motsättningarna.<sup>220</sup>

#### JAKTEN PÅ FÖRSUMLIGA HYRESGÄSTER

Hur gick det då med den nya föreningens föresatser? Hur pass väl lyckades man i realiteten omsätta sin mer kampinriktade linje och hur utvecklades motsättningarna mellan den gamla och den nya föreningen? Redan någon vecka efter det konstituerande mötet kom man igång med det praktiska arbetet. Ett kontor öppnades på Föreningsgatan och en föreståndare anställdes, varefter jakten på försumliga hyresgäster kunde ta sin början.

Vid årsskiftet 1909/1910 fanns 156 anslutna fastigheter, 82 hyresgäster hade anmälts till kontoret ”*för undlåtenhet att betala hyra*”, och 382 kr för-

delade på 16 "poster" – av allt att döma månadshyror – hade inkasserats genom föreståndarens försorg. Under åren fram t o m 1914 ökade antalet anslutna fastigheter till 520 stycken fördelade på ca 420 medlemmar. Särskilt stor var ökningen under 1910, det första hela verksamhetsåret, då antalet anslutna fastigheter dubblerades från 156 till 305. Till kontoret inkomna anmälningar i inkassoärenden ökade från 82 1909 till 649 stycken 1910, en nivå som med någon variation skulle komma att förbli konstant fram t o m 1915. Det inkasserade beloppet steg i ganska jämna kliv från de 382 kronorna 1909 till 24.000 kr 1912, varefter det under de närmaste åren stabiliserades runt 20.000–25.000 kr. Här är dock att märka att föreningens inkassere långt ifrån alltid lyckades i sina uppsåt. Av 596 respektive 552 hyresgäster anmälda för inkasso 1911 och 1912, nödgades man sålunda i 248 respektive 321 fall föra ärendena vidare till överexekutorn för indrivning och/eller avhysning.<sup>221</sup>

Ivern att inkassera hyror var t o m så stor att förhållandet till stadens arbetsköpare utsattes för vissa påfrestningar. Tydligt var det inte alldeles ovanligt att föreningens inkassere begav sig direkt till dessa och gjorde en informell anhållan om löneavdrag. Metoden gick t ex väl för sig på yllefabriken – vars direktör August Schmitz ju som bekant hade intressen i fastighetsbolag – men sågs däremot av flera andra arbetsköpare med oblidla ögon, något som 1910 föranledde styrelsen att via en skrivelse till "*herrar arbetsgivare /.../förehålla dem det orätta i deras förhållande.*"<sup>222</sup> Vilka eventuella följder skrivelsen fick är obekant, men exemplet kan i förbigående tjäna som illustration till de motstridiga intressen som lätt kan tänkas föreligga mellan exploatörerna inom den primära respektive sekundära exploateringsfären.<sup>223</sup>

Protokollen ger överhuvudtaget otvetydiga belägg för hyresvärdfrågornas centrala ställning i den praktiska verksamheten, något som också väl bekräftas av det stora utrymme dessa frågor tilläts uppta i årsberättelserna. De största omsorgerna tycks ha gällt inkassofrågan, men till nyckelfrågorna hörde tveklöst även registreringen av försumliga hyresgäster. Så här heter det t ex i 1913 års verksamhetsberättelse:

Lösöresköp och boskillnader, som betänkligt rubba säkerheten för hyrornas ordentliga erläggande, hava mer än någonsin beaktats, och har, tack vare tillmötesgående från vederbörande myndighet, förteckningen över densamma kunnat kompletteras, så att de med 1914 års ingång äro absolut fullständiga och tillförlitliga. I sammanhang härmed har matrikeln över försumliga hyresgäster så fulländats, att densamma torde vara enastående i Sverige.

Bland flera ytterligare frågor gällande hyresrelationen må nämnas det gamla

problemet med myndigheternas, åtminstone i fastighetsägarnas tycke, långsamma agerande i avhysningsfall. Detta framgår t ex i en skrivelse till borgmästaren 1910, med det övergripande syftet att få *"föreningens exekutiva ärenden ordnade på bättre sätt."*<sup>224</sup> Någon antydning om frågans vidare utveckling ges inte, men måhända var det bl a dessa problem som 1913 föranledde styrelsen att till föreningens sekreterare och ombudsman låta anställa extra ordinarie hovrättsnotarien Ch W Sandegren.<sup>225</sup> Till Sandegrens meriter kan sålunda i betydande mån ha räknats hans nytillträdda tjänst som andre stadsfogde! Visserligen var det förste stadsfogden som var officiellt ansvarig för avhysningar och hyresindrivning, men det är väl inte alldeles uteslutet att hans kollega om inte annat förväntades ha viss insyn i göromålen.<sup>226</sup> Att målaren Carl Lindblad, invald i styrelsen 1913, ett par år senare erhöll anställning som en av Sandegrens underfogdar, synes på ett förtjänstfullt sätt ha varit ägnat att vidga kanalerna till den exekutiva myndigheten.<sup>227</sup>

Vidare må nämnas att föreningen vid ett par tillfällen även dryftade frågan om en organiserad hyreshöjningsaktion. Arkitekten Axel Stenberg reste frågan på ett styrelsemöte 1912, *"men hade ej riktigt klart för sig hur det skulle gå till."* Alla stödde emellertid tanken, och man enades om att sammankalla ett möte med *"större fastighetsägare, bolag och ombud för banker som äga flera fastigheter."*<sup>228</sup> Något sådant tycks dock inte ha kommit till stånd. Samma öde verkar även ha drabbat ett året därpå beslutat möte *"med fastighetsägare hufvudsakligen i Möllevångsstaden och Södervärn i ändamål att verka för höjning af hyrespriserna inom dessa stadsdelar."*<sup>229</sup> Troligen kan sägas att tiden ännu inte var den rätta. Lägenhetsöverskottet från '00-talet' tycks visserligen ha varit på god väg att ätas upp, och ifråga om mindre lägenheter, ettor och tvåor, förelåg åtminstone så sent som 1913 tydliga bristsymtom. Att just de nämnda stadsdelarna särskilt utpekades synes alltså inte ha varit någon slump. Bland de större lägenheterna fanns emellertid ännu så länge ett ganska kraftigt överskott,<sup>230</sup> något som rimligen minskade föreningens möjligheter att få till stånd en enad front. Dessutom, och inte minst viktigt, saknades varje erfarenhet av liknande aktioner. Att Stenberg inte hade *"riktigt klart för sig hur det skulle gå till"*, kan givetvis åsyfta svårigheter av rent organisatorisk art, men uttalandet låter kanske också ana en förväntad motvilja hos fastighetsägarna mot en så pass avancerad form av konkurrensbegränsning. Kanske var man helt enkelt rädd för att ett sådant steg skulle upplevas som ett alltför långtgående intrång i den enskilde medlemmens frihet att sluta hyresavtal. Till detta kommer så självfallet fastighetsägarnas splittring på två organisationer. De kontakter som faktiskt förekom mellan föreningarna angående hyreshöjning tycks snabbt ha ebbat ut i tomma intet,<sup>231</sup> och att ensamma gå till

aktion, med en organiseringsgrad på omkring 20%,<sup>232</sup> framstod måhända som ogörligt. Att en gemensam hyreshöjning överhuvudtaget övervägdes skvallrar emellertid också om en offensiv anda – om en i nyvunnen styrka fotad iver att mobilisera dittills oprövade maktresurser.

Självfallet förekom inom den nya föreningen ett visst intresse även för frågor som vette åt andra motparter än hyresgästerna, t ex kommunen. Kontorets verksamhet var inte uteslutande inriktad på hyresindrivning och registrering av försumliga hyresgäster, utan kunde t ex också handla om att bistå medlemmar vid konkurser och fastighetsaffärer. Den juridiska rådgivning, som ingick bland Sandegrens uppgifter, gällde inte enkom medlemmarnas mellanhavanden med hyresgäster o s v.<sup>233</sup> Helhetsintrycket framstår ändå som glasklart. Den nya föreningen hade i likhet med gamla låtit sig initieras som en maktresurs i hyresförhållandet. Till skillnad från den gamla föreningen skulle emellertid den nya föreningens verksamhet under mycket lång tid och i väsentligaste mån också komma att präglas av detta huvudsyfte. Vid första världskrigets utbrott hade de malmöitiska fastighetsägarna i denna förening och i dessa hänseenden tillgång till en väl beprövad och av allt att döma mycket funktionell maktresurs. Mobiliseringen av maktresurser på hyresmarknaden hade därmed trappats upp ytterligare ett snäpp.

#### EN FÖRENING PÅ VÄG MOT HISTORIENS SKRÄPKAMMARE

Hur gick det då efter 1909 för den gamla föreningen? Svaret är att den – ledd av styrelser med i huvudsak samma sociala profil som den ovan studerade – i stort sett fortsatte att följa de uppkörda hjulspåren, d v s med siktet inställt på i första hand statliga och kommunala spörsmål.<sup>234</sup> Symtomatiskt nog engagerade man sig t ex mycket starkt för bildandet av ett riksförbund. Möjligen kan efterhand ett något stegrat intresse för lokala hyresvärdsfrågor förmärkas. Ett sådant kan t ex anas bakom åtgärden att i den nya föreningens efterföljd deltidanställa ovannämnde Sandegren som föreningens ombudsman.<sup>235</sup> Som antytts visade man också ett visst engagemang för frågan om hyreshöjning 1912,<sup>236</sup> och två år senare beslutade man sig för att lägga upp ett register på samtliga hyresgäster som under de två å tre senaste åren ”*bilfvit dömda till utgifvande af ogulden hyra eller vräkning.*”<sup>237</sup> Därutöver kan nämnas att man 1912 lät bilda ett hyresförsäkringsbolag, avsett att försäkra medlemmarna mot hyresförluster p g a outhyrda lägenheter.<sup>238</sup>

Föreningens huvudinriktning, parad med ett trots allt mycket svalt engagemang för hyresvärdskapets speciella problem, tycks emellertid i allt mindre grad ha svarat mot medlemsmajoritetens intressen. Någon annan rimlig förklaring kan knappast finnas till det faktum att medlemmar förlorades i

ungefär samma takt som den nya föreningen växte. Det dryga halvtusendet medlemmar vid slutet av 1908 sågs sålunda 1915 reducerade till omkring 200.<sup>239</sup> Styrelsen förefaller till en början ha intagit en ganska styvnackad hållning gentemot den nya föreningen, och sökte bl a förgäves genomdriva ett stadgetillägg som skulle göra det otillåtet för medlemmarna att tillhöra båda.<sup>240</sup> Inom bägge föreningarna insåg man emellertid ganska snart att någon form av samarbete eller t o m samgående på sikt skulle vara den mest gynnsamma lösningen. De första initiativen i den riktningen togs redan 1910 av den nya föreningen, och efter en del trevande kontakter började man så småningom överväga en sammanslagning. Under överläggningarna mellan föreningarna förutsattes hela tiden att den sammanslagna organisationen skulle konstitueras på grundval av den nya föreningens stadgar och arbetsprinciper. Namnet skulle vara Malmö Fastighetsägareförening, d v s ett övertagande av den gamla föreningens namn. Dessa villkor accepterades efterhand i den gamla föreningen, om än trögt och till synes motvilligt. Förhandlingarna strandade vid flera tillfällen, och det skulle dröja ända till 1915 innan ett definitivt beslut om samgående kunde fattas och en gemensam styrelse utses. Stötestenen var framför allt de hårda bestämmelserna om anmälningsplikt av försumliga hyresgäster, och i synnerhet de böter som stipulerades för medlemmar som undlät att göra sådan anmälan. Ett första konkret utformat förslag till samgående 1912 föll p g a den gamla föreningens ovilja att acceptera just den punkten.<sup>241</sup>

#### KRISTID

Det var alltså med ett ökat mått av organisatorisk styrka som fastighetsägarna gick vidare in i den stora bostadskrisens tidevarv. Efter fullbordad sammanslagning räknade föreningen 757 anslutna fastigheter, vilket var 237 stycken fler än i den nya föreningen 1914.<sup>242</sup> Med 635 fastighetsägare i medlemsförteckningen hade organiseringsgraden 1916 stigit till omkring 30%, en siffra som under loppet av de resterande undersökningsåren skulle komma att stiga ytterligare ca åtta procentenheter.<sup>243</sup> Samtidigt hade rimligtvis införlivandet av den gamla föreningens ledande garde inneburit att den samlade kompetensen i ett slag hade ökat, inte minst inom sådana områden, exempelvis det kommunala, där den nya föreningen varit mindre framträdande. I den nya föreningens styrelser hade betecknande nog inte syns några ledamöter av stadsfullmäktige, vilket förhållande till följd av sammanslagningen nu ändrades med högermannen och fabrikören F W Stillmans inträde. Med på köpet följde även den sammanslagna föreningens förste ordförande, ovannämnde storbyggmästaren Johannes Lundahl, med

ett färskt förflutet som liberal fullmäktigeledamot.<sup>244</sup> Med tanke på vad som kunnat anas ifråga om skillnader mellan de båda föreningarnas kärntrupper, torde därtill kunna förmodas att den sociala förankringen breddades, och att den sammanslagna föreningen därmed också representerade ett större spektrum av olika slags bestånd. Att föreningen under våren 1916 äntligen kunde sjösätta den gamla drömmen om en kollektiv hyreshöjning,<sup>245</sup> torde inte enkom kunna tillskrivas det faktum att de marknadsmässiga betingelserna nu var gynnsammare än förut. De förändrade maktförhållanden som gjorde aktionen möjlig hade tveklöst också sin grund i fastighetsägarnas nyvordna organisatoriska enhet.

Till skillnad från 1909 års splittring innebar inte sammanslagningen något markant brott ifråga om verksamheten. Denna kom under de följande åren att breddas betydligt, men hyresrelationen befann sig på ett eller annat sätt hela tiden i centrum för intresset. Föreningens verksamhet fram till undersökningsperiodens slut prägalades alltså av traditionerna *både* från den gamla och den nya föreningen, fast med de senare som klart tongivande.

Synnerlig vikt kom sålunda även fortsättningsvis att fästas vid efterhållandet av försumliga hyresgäster med vidhängande inkassoverksamhet, lagsökningsförfaranden, registrering etc. Problemen på den fronten syntes dock minska ganska påtagligt. Från en topp på 639 av kontoret effektuerade ärenden 1915, reducerades antalet till en bottennotering om blott 73 anmälningar 1921.<sup>246</sup> Särskilt markant, från 639 till 365 ärenden, var minskningen mellan 1915 och 1916, då samtidigt anmärktes att gäldenärerna som regel betalade ”*efter en admonition från kontoret utan anlitande av myndigheternas hjälp.*”<sup>247</sup> Under övriga år pendlade antalet lagsökningar kring i runda tal ha pendlat kring hälften av antalet inkomna anmälningar.<sup>248</sup> Den för fastighetsägarna mycket glädjande utvecklingen sågs som ett resultat av ”*att hyresgästerna nu, då tillgången på lägenheter minskas, mera lägga sig vinn om att betala sin hyra.*”<sup>249</sup> Efter 1921 skedde så en måttlig ökning, och vid undersökningsperiodens slut var antalet uppe i 143 anmälningar; ”*ökningen tyder på, att hyresgästerna nu icke äro så noggranna med fullgörandet av sina betalningar, som under kristiden med dess mindre tillgång på lägenheter.*”<sup>250</sup> Styrelsernas tolkning av fluktuationerna, som spontant förefaller mycket rimlig, kommer att bli föremål för ingående diskussion i samband med analysen av de offentligtgjorda hyreskonflikterna.

En ny, sedermera alltmer betydelsefull del av verksamheten, hade att göra med fastighetsägarnas växande roll som arbetsköpare. Närmare bestämt gällde det relationen mellan värmeskötare/eldare och ägarna till stora moderna fastigheter med centralvärme, d v s alljämt en liten minoritet av fastighets-

ägarna<sup>251</sup> – en minoritet som i mesta mån troligen hade sitt ursprung i den gamla föreningen. Den första konfrontationen mellan parterna ägde rum 1919, då den nybildade fackföreningen för värmeskötare och gårdskarlar under strejkhot begärde avtal om höjda löner med fastighetsägareföreningen. Inför hotet om stridsåtgärder, vilket möjligen föregåtts av vissa fastighetsägares trakasserier mot fackföreningsmedlemmar, fann styrelsen för gott att genast gå med på förhandlingar och ett avtal kunde inom kort slutas. Detta torde fö ha varit det första kollektiva löneavtalet i landet mellan fastighetsägare och fastighetsanställda. En bidragande orsak till fastighetsägareföreningens medgörlighet kan enligt en senare uppgift möjligen ha varit att tillgången på värmeskötare vid tiden var låg. Nya avtal mellan fackföreningen och fastighetsägareföreningen tecknades 1920, 1922 och troligen också 1923.<sup>252</sup>

Breddningen av föreningens verksamhet var emellertid i mesta mån relaterad till bostadskrisen och överhuvudtaget till den av kriget frammanade extraordinära situationen. Så kan t ex startandet av en samköpsavdelning för koks, tjära, takpapp m m direkt kopplas till dyrtidens verkningar.<sup>253</sup> Framför allt var emellertid mycket av breddningen direkt eller indirekt länkad till alla handa slag av kristidsbestämmelser och kristidslagar, regleringar som det i de flesta fall gällde att bekämpa, och där missnöjet inte minst kanaliserades via det nystartade riksförbundet och den 1918 konstituerade Distriktsorganisationen av Södra Sveriges Fastighetsägareföreningar.<sup>254</sup> Statens betydelse som motpart ökade alltså generellt sett mycket kraftigt under dessa år.

Den bland fastighetsägare i särklass mest hatade av alla kristidslagar var emellertid direkt kopplad till hyresförhållandet, och det var kring denna lag som den förmodligen mest omfattande aktiviteten alla kategorier skulle komma att utvecklas. Den s k hyresstegringslagen trädde i kraft senvåren 1917, och kom att gälla till den 1 okt 1923. För fastighetsägarnas del betydde den åtminstone två stora olägenheter. För det första innebar den – för allt utom nybyggen och möblerade lägenheter – ett tvärt slut på den fria hyres-sättningen. Utrymmet för de hyreshöjningar som medgavs utan hyresnämnds särskilda prövning vidgades visserligen efterhand, men vid jämförelse med flertalet övriga prisstegringar måste höjningen av hyresnivån ändå betecknas som *synnerligen modest*.<sup>255</sup> Hyresstegringslagen var alltså utan tvekan till hyresgästernas gagn. För det andra innebar lagen helt enkelt byråkratiskt krångel. Varje uppsägning måste på särskilt formulär anmälas till nämnden, även om inte dennas formella prövning var av nöden, d v s oaktat om hyresgäst och fastighetsägare varit överens om uppsägningen – vilket i sin tur måste bekräftas på ytterligare en blankett, senast 30 dagar före utgången av ordinarie uppsägningstid – och även om uppsägningen avsåg hy-

reshöjning understigande den generellt tillåtna. Till varje ansökan om hyresreglering skulle också bifogas en noggrann redogörelse för fastighetens ekonomiska ställning. Dessutom skulle eventuell hyresledighet undantagslöst och omgående anmälas till den kommunala bostadsförmedlingen. Fastighetsägareföreningens kontor fick i anledning av dessa bestämmelser och anmälningar ta emot ”ca 5.000 rådförningar per telefon och nästan lika många vid personligt besök” bara under juni och juli 1917!<sup>256</sup>

Föreningen antog utmaningen på tre fronter. Dels arbetade man oavlåtligt i syfte att få lagen upphävd, framför allt via förbundet och distriktsorganisationen, men också medels egna protester, skrivelser, presskampanjer etc.<sup>257</sup> Dels ålades kontoret, snart nog en särskild avdelning inom detsamma, den mycket arbetskrävande uppgiften att vara behjälpligt med anmälningar till hyresnämnden samt att i förekommande fall föra medlemmars talan inför denna.<sup>258</sup>

Genom att hälften av hyresnämndens ledamöter bestod av medlemmar i fastighetsägareföreningen – i flera fall ledande medlemmar – hade man slutligen också möjlighet att ’inifrån’ slå vakt om sina intressen.<sup>259</sup> I lagen föreskrevs att två av nämndens fyra ledamöter skulle ”äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet”, och vad föreningen gjorde i samband med lagens ikraftträdande var helt enkelt att snabbt utse kandidater inom de egna leden, vidarebefordra namnen till stadsfullmäktiges valberedning, vilken i sin tur, i likhet med stadsfullmäktige, uppenbarligen nappade på kroken.<sup>260</sup> Måhända gynnades det lyckade utfallet av det faktum att valberedning såväl som stadsfullmäktige hade borgerlig majoritet samt att fyra elftedelar av den förra församlingen bestod av medlemmar, eller i ett fall möjligen en f d medlem, i fastighetsägareföreningen: två f d ordföranden, N J Stenmarck<sup>261</sup> och riksdagsmannen Anders Antonsson, den välkände grosshandlaren Gustaf Dieden, samt sist men inte minst den allerstädes närvarande Ernst Wehtje, valberedningens och tillika fullmäktiges viceordförande.<sup>262</sup> Huruvida arrangemanget var fullt i linje med lagstiftarens intentioner har inte närmare undersökts. De två övriga ledamöterna, som inte fick vara fastighetsägare, skulle ”äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten.../särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden,”<sup>263</sup> något som för Malmös del t ex kunde innebära en socialdemokratisk fullmäktigeledamot och tjänsteman på bostadsförmedlingen.<sup>264</sup> Ordföranden i nämnden, som skulle vara lagfaren, tillsattes av KB.<sup>265</sup> Vad gäller fastighetsägareföreningens de facto representation i nämnden kan noteras att inga förändringar vidtogs, då socialdemokraterna 1919 erhöll majoritet i fullmäktige. Arrangemanget tycks alltså med politiska ögon sett inte ha varit särskilt kontroversiellt eller uppseendeväckande, och kanhända bedömdes det från so-



Tabell 10. a) Av fastighetsägare inför Malmös hyresnämnder i genomsnitt yrkad hyreshöjning, b) av nämnderna i genomsnitt medgiven höjning och c) genom hyresstegringslagen utan hyresnämnds prövning tillåten höjning. (Beloppen indexerade med hyresåret 1914/1915 som basår = 100)

Hyresår	a	b	c
1918/19	(*)	121	115
1919/20	142	134	125
1920/21	164	156	150

(\*) Uppg saknas

Källor: *Sociala Meddelanden* 1920 och 1922, s 1116 resp s 13, samt, vad gäller generellt tillåtna höjningar, Hildebrand, s 42 ff.

cialdemokratiskt håll som den trots allt mest funktionella lösningen. Så torde t ex knappast ha kunnat förnekas att det inom fastighetsägareföreningen fanns stor sakkunskap representerad. Att de intill lagens beslutade avveckling ännu oorganiserade hyresgästerna saknade möjlighet att inta några motsvarande positioner tycks inte ha utgjort något hinder.<sup>266</sup>

Hyresnämndernas betydelse bör dock inte överskattas. Man hade att följa lagen, och enligt denna skulle de enskilda ansökningarna prövas i främsta rummet med hänsyn till faktiska och kalkylerade kostnadsökningar.<sup>267</sup> ”Fastighetsägarnas representanter i Hyresnämnderna fingol...! ett svårt och otacksamt arbete sig pålagt, då det gällde att tillvarataga fastighetsägarnas intressen.”<sup>268</sup> Detta tio år senare fällda omdöme av en av ledamöterna, fastighetsägareföreningens dåvarande vice ordförande Ernst Håkansson, verkar antyda att svängrummet för nämndernas agerande i realiteten var ganska litet. Empiriskt stöd för en sådan uppfattning finner vi, åtminstone för några av åren, i socialstyrelsens sammanställningar över hyresnämndernas verksamhet. Här visas bl a hur stora hyreshöjningar fastighetsägarna på olika orter begärde samt vilka regleringar hyresnämnderna slutligen medgav. Dessa nivåer kan i sin tur jämföras med de generella höjningar som tilläts utan särskild prövning (tab 10).

Som framgår av tabellen är differenserna i samtliga fall påfallande små. Fastighetsägarnas faktiska och kalkylerade kostnadsökningar medgav helt enkelt inga särdeles vidlyftiga yrkanden. Från dessa gjordes så vederbörliga prutningar av nämnden, och i slutänden hamnade man någonstans mitt

emellan fastighetsägarnas yrkanden och den höjning som var den generellt tillåtna. Sammantaget pekar detta på att *lagens stadgande ifråga om hyresättningens principer* hade avsevärt större del i den förhållandevis lugna hyresutvecklingen än hyresnämndernas verksamhet. Nämndernas möjligheter att påverka hyresutvecklingen var m a o starkt beskurna – därmed inte sagt att inte fastighetsägarnas representanter kunde göra viktiga insatser på marginalen.

Att lagen i sig hade den största betydelsen för hyresutvecklingen understryks fö av att det årligen bara var en *liten andel* av samtliga lägenheter i Malmö som hyresreglerades av nämnden.<sup>269</sup> Majoriteten av fastighetsägarna förmodade alltså inte visa på tillräckliga kostnadsökningar för att ens anse det mödan värt att söka reglering utöver de generellt medgivna gränserna. Jag har inte undersökt om det under dessa år var särskilt många fastighetsägare som gjorde konkurs eller kom på obestånd, men att så skulle ha varit fallet förefaller mindre troligt med tanke på att de använda källorna från deras egna organisationer faktiskt tiger i frågan. För att kunna förklara hur fastighetsägarna kunde genomleva dyrtiden med en i förhållande till övriga prisstegringar starkt avvikande hyresutveckling (s 93, not 255) måste vi alltså räkna med att det generellt sett funnits betydande vinstmarginaler att skära i.

Det finns ingen anledning att här beröra turerna kring lagens avveckling. Beslutet togs med en rösts övervikt i andra kammaren på försommaren 1922,<sup>270</sup> och det är fullt möjligt att detta påskyndades genom de organiserade fastighetsägarnas enträgna arbete på olika nivåer. Åtminstone ville man för egen del i efterhand gärna se det på det viset.<sup>271</sup> En för oss mer intressant fråga är hur man betedde sig just i skarven mellan hyresreglering och fri hyressättning. Även om den allmänna prisnivån vid det laget var på god väg att falla tillbaka på sin gamla nivå i förhållande till hyrespriserna (s 93, not 255), fanns här ju uppenbarligen gott om förlorad mark att återta. Bostadsbristen hade visserligen lättat något, men satte fortfarande i hög grad sin prägel på marknaden. Läget var m a o som uppgjort för en fastighetsägarnas revansch!

Fastighetsägarna, inte minst de organiserade, demonstrerade emellertid inför den kritiska 1 oktober en närmast förbluffande återhållsamhet! Redan kort tid efter riksdagsbeslutet om lagens avveckling gick Ernst Håkansson, som också var distriktsorganisationens vice ordförande, ut med en allvarlig maning till distriktets medlemmar att inte utnyttja situationen för oskäliga hyreshöjningar, utan att ”*mottaga bestämmelsen om hyresstegringslagen med kallt huvud.*”<sup>272</sup> En ny uppmaning utgick från distriktet någon månad senare,<sup>273</sup> och från förbundets sida riktades via fastighetsägarnas pressorgan och på andra sätt flera liknande appeller till föreningar och enskilda medlem-

mar.<sup>274</sup> Oktoberflytten i Sverige 1923 emotsågs i den allmänna opinionen med stor oro, och särskilt från vänsterhåll uttrycktes farhågor om det vräkningsskaos som vore att vänta.<sup>275</sup> Den befarade situationen tycks emellertid i stort sett ha uteblivit, både i Malmö och i övriga landet. Medlemmarna i Malmö Fastighetsägareförening sade via föreningen upp 602 hyresgäster, huvudsakligen för hyresreglering. Detta var visserligen en ökning med bortåt 400 jämfört med året innan, men nästan på pricken lika många som 1921 och en bra bit under hälften av 1920 års antal.<sup>276</sup> Enligt föreningens uppgift sågs merparten av hyresgästerna kvarstanna i lägenheterna efter företagen hyreshöjning, och endast i sex fall nödgades man i samband med oktoberflytten begära vräkningshjälp av myndigheterna.<sup>277</sup> Siffrorna bör relateras till att medlemmarna i Malmö Fastighetsägareförening vid den här tiden kan ha representerat bortemot hälften av stadens samtliga ca 23.000 hyreslägenheter (s 113). En bearbetning av bostadsförmedlingens årliga statistik avseende hyrorna för de båda vanligaste lägenhetstyperna, ett- och tvåor, tyder också på att hyreskraven var relativt återhållsamma. En höjning av hyresnivån i dessa lägenhetskategorier med i medeltal 9% mellan de båda kritiska hyresåren ska sålunda jämföras med en 7-procentig höjning året innan och med höjningar om 11% både 1920 och 1921.<sup>278</sup> Den intressanta frågan om *varför* fastighetsägarna – trots att man var starkt gynnade av marknadsläget, trots att det måste funnits stora vinstförluster att ta igen, och trots att man var bättre organiserade än någonsin – föredrog en mjuk linje vid den kritiska återgången till fri hyressättning ska vi emellertid återkomma till i ett senare kapitel. Låt oss med den frågan hängande i luften kort sumnera.

Med föreningarnas sammanslagning 1915 skedde en breddning av verksamheten. Denna kan i viss mån ha betingats genom tillkomsten av den gamla föreningens kvarvarande kärntrupper, vilka möjligen hade en från övriga medlemmar något avvikande intresseprofil. Till denna kan sannolikt kopplas ett efter sammanslagningen stegrat engagemang för kommunala frågor, så ock vissa mellanhavanden med organiserade värmeskötare. Breddningen och överhuvudtaget den ökande verksamheten hade emellertid i hög grad också att göra med kristidslagar och kristidsregleringar. I främsta rummet utmärkte sig den s k hyresstegringslagen, som för en period av sex hela hyresår frantog fastighetsägarna rätten till fri hyressättning. Samtidigt som föreningen – enligt egen utsago betingat av bostadsbristen – kunde glädja sig åt en dramatisk nedgång av antalet försumliga hyresgäster, kom hyresrelationen ändå med eftertryck att dominera verksamheten. En särskild avdelning inom kontoret arbetade för högtryck med medlemmarnas hyresnämndsärenden, och styrelsen å sin sida verkade på olika sätt för att få lagen upphävd. Inofficiellt hade

föreningen också egen representation i hyresnämnderna, vars möjligheter att påverka hyresnivån dock visade sig vara starkt kringskurna av lagens principiella stadgande om grunderna för hyresreglering. Så synes bestämmelserna t ex ha medfört att endast en mindre del av fastighetsägarna överhuvudtaget ansåg sig kunna komma i fråga för hyreshöjningar utöver de generellt lagfästa gränserna. Taket för tillåten hyreshöjning höjdes visserligen med tiden, men med lagens hjälp lyckades myndigheterna ändå i avsevärd grad dämpa hyresutvecklingen i förhållande till övriga prisstegringar. Att fastighetsägarna ändå verkar ha klarat sig relativt helskinnade genom krisåren tyder på att vinstmarginalerna i ingångsskedet måste ha varit betydande. Slutligen kunde konstateras att fastighetsägareföreningen, trots ett i flera hänssenden synnerligen gynnsamt läge för att snabbt söka ta igen de förlorade vinstandelarna, både i ord och handling visade prov på stor återhållsamhet i samband med lagens avveckling – en till synes förbryllande omständighet som jag ämnar återkomma till i ett senare kapitel.

#### SOCIAL FÖRANKRING

Som en länk mellan diskussionerna kring fastighetsägareföreningarnas verksamhet och de organiserade hyresvärdarnas i vid mening ideologiska förhållningssätt bör vi mer ingående än hittills utröna något om deras sociala struktur. I några fall är vi skyldiga resonemangen i det föregående ytterligare empiriska belägg i den riktningen, men inte minst utgör den sociala sammansättningen en viktig pusselbit vid tolkningen av de organiserade hyresvärdarnas föreställningsvärld. Att söka tränga in i denna är i sin tur av tvåfaldig relevans för avhandlingens problematik; dels emedan ideologiska element på flera sätt antas vara intimt förbundna med det aktuella maktförhållandet, dels genom att de förväntas kunna säga oss något om hyresrelationens betydelse för klassformering och klassmedvetande.

I källtekniskt hänseende är vi delvis bra och delvis mycket dåligt lottade. Den äldsta bevarade matrikeln är från 1914 och avser den nya föreningens medlemmar och fastigheter. Från den på nytt sammanslagna föreningen finns sedan matriklar från några av åren fram till undersökningsperiodens slut. Vad vi däremot helt saknar är medlemsförteckningar från den ursprungliga föreningen. Back har för sina slutsatser om de tidiga fastighetsägareföreningarna utgått ifrån att styrelsernas sociala sammansättning grovt sett svarade mot hela föreningarnas, något som han anser sig finna stöd för i en komplett medlemsförteckning från vardera Stockholms Fastighetsägareförening 1876 och Helsingborgs Fastighetsägareförening 1902.<sup>279</sup>

Det finns ingen anledning till tvivel vare sig på hans iakttagelser i de båda

matriklarna eller på hans generella förmodande om styrelsernas ungefärliga representativitet. Ett sådant antagande har vi ju delvis redan själva laborerat med i det föregående. Självfallet måste vi emellertid undvika att hårdra det. Inte minst med tanke på den gamla föreningens strävan att bli 'salongsfäbig', att etablera en nära relation till kommunala organ etc, bör vi tänka oss att man till styrelserna i första hand utsåg män med viss social prestige, gärna parad med kommunalpolitisk erfarenhet. De konstaterade fullmäktigeledamöterna i styrelserna talar här sitt tydliga språk. Betydande grupper, t ex arbetare, kan dölja sig i medlemsdjupen utan att för den skull avspeglas proportionellt, eller ens synas, i styrelserna. Det förefaller ju också mycket osannolikt att den styrelse vi skärskådade från den gamla föreningen skulle ha varit representativ för hela den då femhundrahövdade föreningen. Detta helt bortsett från den omständigheten att styrelserna endast bestod av män, och att det med tanke på vad vi vet om ägandestrukturen i Malmö rimligtvis finns anledning att förvänta sig även organiserade kvinnliga hyresvärdar. Antagandet om styrelsernas sociala representativitet måste alltså kort sagt handhas med viss försiktighet.

Den övergripande slutsats Back drar utifrån sina iakttagelser lyder som följer:

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningstanken under de första decennierna slog rot inom en speciell, socialt väl avgränsad kategori husägare. Enstaka företrädare för storföretagsamhet på området och en del personer ur den absoluta 'överklassen' möter oss givetvis som medlemmar i alla föreningarna och i några av dessa ägde de ett avsevärt inflytande. Men i stort gäller/.../att just de smärre gårdsägarna, handlande och hantverkare m fl funnit behovet påkalla en intressesammanslutning /.../.<sup>280</sup>

Som i socialt hänseende typisk anför han bl a malmöföreningen, vars första ordinarie styrelse från 1883 enligt valmötesprotokollet bestod av en bruksägare, en fd gjuteriägare, en glasmästare, en vaktmästare, en grynhandlare, en åkerbrukare, en timmerman, en byggmästare och en ljusstöpare.<sup>281</sup> Stockholms Fastighetsägareförening får å sin sida tjäna som exempel på en förening där "den absoluta överklassen.../ägde ett avsevärt inflytande."<sup>282</sup> Att det för malmöföreningens del visar sig att timmermannen står som byggmästare i adresskalendern, något som även gäller för kalkbruksägaren, som enligt samma källa dessutom visar sig vara ägare till cigarrfabriken Freja,<sup>283</sup> torde inte nämnvärt rubba Backs trots allt ganska svepande karaktäristik. Som antalet byggmästare möjligtvis var tre istället för en, kan anmärkas att producentintressena redan i detta skede verkar ha haft ett påfallande stort inflytande. Detta så mycket mer som en av byggmästarna visar sig vara identisk med

storbyggmästaren Nils Thulin, ägaren till stadens högst taxerade bestånd 1883. Inom parentes sagt tycks producentintressenas starka ställning inte ha varit något unikt för Malmö. Mer än 10% av helsingborgsföreningens medlemmar 1902 bestod sålunda av byggmästare, något som Back dock inte funnit anledning att reflektera över.<sup>284</sup> Även bland övriga styrelsemedlemmar finner vi en del relativt välbesuttna män, om än på behörigt avstånd från fastighetsägarkårens absoluta toppskikt. Bruksägaren m m P Jönsson ägde tre fastigheter taxerade till sammanlagt 57.000 kr, glasmästaren Söderbergs ovan omtalade hus var taxerat till för tiden modiga 83.000 kr och vaktmästaren A Månsson ägde en till 52.000 kr taxerad fastighet på Södra Promenaden. Ett klart lågt taxeringsvärde, 8.000 kr, finner vi å andra sidan för ljusstöparen B Nilssons hus på Lugnet.<sup>285</sup> Exkluderar vi en extremt högt taxerad fastighet i det thulinska beståndet, får vi på de 13 fastigheter som går att knyta till styrelseledamöter en medeltaxering om 32.000 kr, d v s 11.000 kr mer än för stadens fastigheter i gemen, eller ungefär lika mycket som genomsnittstaxeringen av samtliga småborgares fastigheter. Även med hänsyn tagen till ledamöternas fastighetsbestånd finns det alltså inga överhängande skäl att invända mot Backs formuleringar – detta alltså givet att vi godtar antagandet om styrelsernas ungefärliga representativitet. Kanske får vi därmed också gissa att sammansättningen av föreningen hade en i jämförelse med hela stadens ägandestruktur mer markerad dragning åt det sociala mittfältet, i detta då inbegripet i första hand småborgare och mellanskikt.

Att det emellertid även bör ha funnits en ganska betydande minoritet arbetare framstår som tämligen klart om vi tar ett steg tillbaka och studerar sammansättningen av 1882 års interimsstyrelser. Av de tio personer som figurerade i dessa var åtminstone sju, kanske åtta, arbetare, främst yrkesskickliga arbetare och hantverksarbetare.<sup>286</sup> De enda säkra undantagen utgörs av en f d skollärare och en hökerihandlare. Bilden av en i jämförelse med den första ordinarie styrelsen mer proletärt färgad skara förstärks om vi även tar hänsyn till fastighetsinnehaven. Inte någon av de tyvärr blott fem fastigheter som går att koppla till interimsstyrelsens ledamöter kommer upp ens i genomsnittstaxeringen av de ordinarie styrelsemedlemmarnas fastigheter. Högst taxeringsvärde, 29.000 kr, hade järnsvarvaren B Christenssons hus på Lugnet. Därpå, med en taxering på 27.000 kr, följer muraren alternativt byggmästaren G Lundgrens fastighet. En bra bit under dessa värden möter så hökerihandlaren J Nilssons på 12-, vävmästaren P M Askelunds på 9-, och sist stenhuggaren Lundbergs hus i Östra Förstaden med taxeringsvärdet 7.000 kr.<sup>287</sup>

Interimsstyrelsens sammansättning ger alltså tydligt vid handen att arbetare kan ha utgjort en icke försumbar minoritet inom den sedermera konsti-

tuerade föreningen. Mer anmärkningsvärt är dock vad som primärt visas, nämligen att *organiseringen i initialskedet* faktiskt drevs framåt och leddes av hyresvärdar huvudsakligen ur arbetarklassen! Tänker vi efter är emellertid förhållandet åtminstone ur en synvinkel fullt plausibelt. Som vi kommer ihåg var organisationen från början ”*afsedd att betrygga medlemmarna mot förluster på oordentliga hyresgäster*”, och att den tidens oordentliga hyresgäster till stor del syntes husera i de många arbetarägda småhusen förefaller ju knappast vara någon orimlig tanke. Att vara hyresvärd i liten skala, eller med en tidigare formulering, ”*att kontrollera och disciplinera de fem hyresgästerna i gårdshuset,*” kan alltså även det ha haft sina sidor.

Som vi minns tycktes emellertid de akuta problemen med försumligen hyresgäster ha bedarrat ganska snart efter fastighetsägareföreningens bildande. När det ett halvår efter det första offentliga mötet ute på Almbacken var dags att utse en ordinarie styrelse – symboliskt nog i en av rådhusets sessionssalar<sup>288</sup> – stod redan andra motparter i förgrunden. Ledning och initiativ övertogs då av nya aktörer med en delvis annorlunda social profil; dels emedan det i första hand var deras intressen som ställts på dagordningen, dels som ett led i de därav betingade etableringssträvandena – m a o och med vissa reservationer en sorts parallell till vad som hände 1909 fast tvärtom! En sådan tolkning verkar i alla fall ligga mycket nära till hands.

Går vi så framåt i tiden, och jämför 1883 års styrelse med den tidigare studerade styrelsen från 1909, kan vi iakta en förstärkning av tendenserna. Arbetarna, dit vi för 1883 års vidkommande möjligen kan räkna ljustöparen B Nilsson och timmermannen alternativt byggmästaren L J Sjöström, har i 1909 års styrelse helt försvunnit. Ljustöparen Nilsson hade avgått 1886, och efter honom finner vi inga fler möjliga arbetare i styrelserna. Räkna vi vaktmästaren A Månsson som lägre tjänsteman, kan konstateras att även denna kategori – med Månssons avgång 1901 – upphört att vara representerad. Istället finner vi idel småborgare, högre tjänstemän och borgare. Den *yrkesgrupp* vars positioner mest uppenbart hade förstärkts var förstas byggmästarna. De 1883 två alternativt tre byggmästarna, varav en storbyggmästare, hade i 1909 års styrelse förvandlats till sex personer, hälften av ledamöterna, varav åtminstone tre storbyggmästare. Det tål också att påpekas att 1909 års styrelse innehöll två ledamöter av stadsfullmäktige, jämfört med noll i den första styrelsen.<sup>289</sup>

Antagandet är alltså att styrelserna i allt högre grad tenderade att representera vissa särintressen inom föreningen – som tidigare antytts främst byggproducenternas jämte de stora centrumbaserade fastighetsägarnas. In på 1900-talets första årtionde har vi på goda grunder också vågat anta förekomsten av en ny, starkt missnöjd och i styrelserna dåligt representerad mi-

noritet, nämligen ägarna till arbetarområdenas hyreskaserner. Vi har vidare gissat att denna stridbara minoritet troligen hade en mer medelklassbetonad prägel än den ifråga om styrelserepresentation mest gynnade fraktionen. Rimligen bör vi emellertid kunna tänka oss flera, än mer dolda och väsentligen mindre självmedvetna schatteringar. En betydande, om än – och med tanke på omfördelningen av ägandet – krympande minoritet, har sannolikt alltså utgjorts av arbetare med förankring främst i den småskaliga bebyggelsen. Ensamma kvinnor av skiftande social tillhörighet och med olika typer bestånd kan ha utgjort en annan, troligen avsevärt ringare minoritet etc. Sammantaget misstänker jag alltså att de organiserade fastighetsägarna socialt sett inte avvek i väsentligare mån från fastighetsägarkåren som helhet, och att sammansättningen på lång sikt rimligtvis tenderade att följa de sociala förändringarna i ägarstocken. Möjligen fanns en något tydligare dragning åt det sociala mittfältet. Styrelserna hade emellertid i allt högre grad kommit att representera vissa särintressen, och bärarna av dessa återfanns främst inom borgar- och småborgarklassen samt inom de övre regionerna av mellanskiktet.

Låt oss så gå vidare och undersöka hur mycket av detta som kan bekräftas, eller åtminstone göras mer troligt, genom ett studium av de senare matrikklarna. Den äldsta är från 1914, d v s fem år efter splittringen, och avser den nya fastighetsägareföreningen. Denna hade då redan hunnit växa avsevärt, troligen i första hand genom ett inflöde av medlemmar från den gamla föreningen. Detta innebär i sin tur att den ursprungliga sociala sammansättningen, inberäknat anknytningen till vissa typer av bestånd, kan framstå som mindre markerad än i ett tidigare skede. En kärntrupp av fastighetsägare kring det sociala mittfältet knutna till arbetarstadsdelarnas hyreskaserner bör ändå tydligt avteckna sig.

Sammansättningen av 1914 års styrelse antyder alltså något i den riktningen. Den var till 5/9 identisk med den ovan studerade styrelsen från 1909, och bestod av en arkitekt, två mindre eller medelstora byggmästare, en skofabrikör, en sjökaptan, en ingenjör, en förste postvaktmästare, en verkmästare och en målare.<sup>290</sup> Sex av ledamöternas tretton fastigheter var belägna på Møllevången, fyra i angränsande delar av Södra Förstaden och Södervärn, en inom ett likaledes hyreskasernsdominerat arbetarområde ute i Slottsstaden,<sup>291</sup> en på Kirseberg och en i Sofielund.<sup>292</sup> De enda som avviker från mönstret är fastigheterna i de båda sistnämnda, av småskalig bebyggelse starkt präglade arbetarstadsdelarna. Ägaren till det mycket riktigt lågt taxerade kirsebergshuset, en byggmästare S Sörensson, ägde emellertid också en hyreskasern på Møllevången.<sup>293</sup> Som något apart framstår då endast målaren Carl Lindblad – han som sedermera skulle sadla om till underfogde –



Tabell 11. *I stadsdelar anslutna fastigheter till Malmö Nya Fastighetsägareförening 1914; absoluta tal samt i andel av samtliga bostadsfastigheter med mer än en lägenhet.*

	Absolut	Andel	Av totalt
Gamla Staden	94	14%	685
Östra Förstaden	85	25%	337
Rörsjöstaden	36	29%	126
Mellersta Förstaden	46	32%	145
Södra Förstaden	95	21%	461
Södervärn	50	39%	127
Möllevången	63	72%	88
Hamnområdet	1	7%	15
Pildammsstaden	–	–	14
Slottsstaden	9	18%	50
Västra Förstaden	1	8%	12
Sofielund	24	10%	232
	503*	22%	2292

\*Tillkommer 4 anslutna fastigheter på Limhamn samt 13 fastigheter som saknas i föreningens register. Hela antalet anslutna fastigheter vid 1914 års slut var sålunda 520.

Källor: *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7 (bearbetat), *M&A* 1915, fastighetsreg, samt Mnfa: verksamhetsberättelse 1914, förteckning över anslutna fastigheter, s 11 ff jämte tablån s 4 (MSA).

med ett litet hus i Sofielund taxerat till blott 4.000 kr. Styrelsens anknytning till just Möllevången är alltså, helt enligt ritningarna, något mindre markerad än 1909, men kopplingen till hyreskasernsdominerade arbetarområden är fortfarande mycket påtaglig. Att tio av de tretton fastigheterna var taxerade till mellan 80- och 220.000 kr torde ligga väl i linje med det konstaterandet.

Ser vi så till föreningen som helhet visar det sig mycket riktigt att styrelsen faktiskt representerade något av en kärntrupp. Detta låter sig inte minst anas om vi studerar *anslutningsgraden* räknad på *anslutna fastigheter av samtliga bostadsfastigheter med fler än en lägenhet* i de olika stadsdelarna (tab 11).

Anslutningen på Möllevången var som synes massiv, och står med en andel på dryga 70% helt i en klass för sig. Att Södervärn, med sin i varje bemärkelse omarkerade gräns till Möllevången, hamnar på en god andraplats ligger också det fullt i linje med våra förväntningar. Den handfull stadsdelar som därpå följer ner till Södra Förstaden på 21%, har – med undantag av Rörsjöstadens – en betydligt mer heterogen karaktär. Alla rymmer, förutom hyreskaserner, ganska betydande områden av äldre småskalig karaktär, och i några fall, framför allt i delar av Södra Förstaden, finner vi också en mer citybetonad och medelklasspräglad storskalig bebyggelse. Det senare kan som förut framskyttat, och med reservation för citykaraktären, sägas gälla för Rörsjöstadens som helhet. Slående är förstas den mycket ringa anslutningsgraden i Gamla Staden. Att de centrumbaserade storägarna inte tillhörde den nya föreningens främsta tillskyndare har vi redan gissat, men siffrorna tyder onekligen på att inte heller den småskaliga bebyggelsens hyresvärdar var särskilt benägna att organisera sig – något som ju också klart indikeras av den mycket låga anslutningen på Sofielund.

Tendenserna tycks som antytts även finna visst stöd i medlemsstockens klassmässiga sammansättning, vilken visas i tabell 12. För att möjliggöra en mycket grov komparation med fastighetsägarkåren som helhet har även tillagts respektive kategoris förut redovisade andel av det totala antalet excerperade fastigheter i Malmö 1905 och 1924.

Avvikelserna från ägandestrukturen i stort tycks inte särskilt dramatiska, och som tidigare påpekats bör vi då också räkna med att lejonparten av de sociala förskjutningarna i ägandet sannolikt ligger avsevärt närmare 1905 än 1924. Så mycket som 28% av medlemmarna – dock inkluderat en jungfru – utgjordes av manliga arbetare, vilket ska vägas mot en beräknad andel inom fastighetsägarkåren som helhet på uppemot 35% 1905 och dryga fjärdedelen 1924. En hastig blick säger oss att detta rimmor illa med föreningens konstaterat dåliga förankring i de småskaligt präglade områdena. Vid närmare påseende visar det sig emellertid att de 117 organiserade arbetarnas fastigheter tenderade att vara kraftigt koncentrerade inom den högst taxerade delen av det arbetarägda beståndet. Medeltaxeringen 56.000 kr för de till föreningen anslutna yrkesskickliga arbetarnas fastigheter ska sålunda ställas mot genomsnittsvärden på 25.000 kr 1905 och 33.000 kr 1924 för kategorins hela innehav. Motsvarande medeltal för de 30 icke yrkesutbildade arbetarnas fastigheter lyder på 32.000 kr, att jämföras med genomsnitt på 12- respektive 20.000 kr för kategorins hela bestånd 1905 och 1924. Det var alltså i första hand arbetarna med de jämförelsevis största fastigheterna – och flesta hyresgästerna – som fann anledning att ingå i organisationen.

Tabell 12. *Medlemmarna i Malmö Nya Fastighetsägareförening 1914<sup>294</sup> efter social tillhörighet etc, samt resp kategoris andel av Malmös fastigheter 1905 och 1924.*

	Mnfäf	1914	Mö 1905	Mö 1924
Oidentifierade	7%	(30)	4%	9%
Ej yrkesutb arb	7%	(30)	11%	8%
Yrkesutb arb	21%	(87)	24%	19%
Änkor	2%	(7)	6%	2%
Arbetarklass	30%	(124)	41%	29%
Lägre tjänstemän	9%	(36)	5%	6%
Högre tjänstemän	7%	(28)	6%	5%
Änkefruar	6%	(25)	4%	7%
Mellanskikt	22%	(89)	14%	17%
Småborgarklass	27%	(110)	24%	19%
Borgarklass	10%	(39)	9%	11%
Fastighetsbolag	1%	(5)	1%	4%
Övr bolag/firmor	2%	(9)	4%	7%
Mö stad	–	–	3%	2%
Bostadsfören	–	–	0%	0%
Övr instit ägare	0%	(1)	1%	1%
Instit ägare	4%	(15)	9%	15%
Totalt	100%	(407)	101%	100%

Källor: Mnfäf: verksamhetsberättelse 1914, förteckning över anslutna fastigheter och ägare, s 11 ff (MSA), samt *MsAk* 1905, 1915 och 1924/1925, fastighets- och adressreg.

Som väntat tycks både småborgarklass och mellanskikt ha varit något överrepresenterade bland medlemmarna. Läger vi samman de bägge kate-

gorierna innefattas 49% av medlemmarna, mot andelar om sammantaget blott 38% respektive 36% inom fastighetsägarkåren som helhet. Borgarklassen hade däremot låtit sig mobiliseras mer proportionellt. Såväl fastighetsbolag som övriga fastighetsägande bolag och firmor verkar något underrepresenterade, men då ska man åtminstone för fastighetsbolagens del vara observant på att deras högre andelar i det totala beståndet torde ha sin grund i att de enskilda innehaven vanligtvis omfattade flera fastigheter. De fem anslutna fastighetsbolagen ägde t ex 15 fastigheter.<sup>295</sup> Bland medlemmarna finner vi vidare 23 byggmästare, varav åtminstone 4 storbyggmästare,<sup>296</sup> vilket totalt innebär 6% av medlemsstocken. Med tanke på de starka fluktuationerna i de byggmästarägda beståndet vågar vi dock knappast uttala oss om huruvida de var proportionellt representerade.

Mycket riktigt fanns även en minoritet kvinnliga medlemmar. Tjugo stycken utgjordes av fruar, och i den mån man lät sig representeras av sina män som hyresvärdar, är det väl rimligt att tänka sig att detta även gällde ifråga om föreningsangelägenheter. Fyrtiotre kvinnor faller emellertid inom den tidigare diskuterade kategorin kvinnliga hushållsföreståndare. Härav utgjordes merparten av änkor och framför allt av änkefruar.<sup>297</sup> Tillkommer så sju stycken fröknar samt tre kvinnor med yrkestitel, varav en jungfru och två folkskollärarinnor. Med 11% av medlemsstocken svarade alltså de kvinnliga hushållsföreståndarna ganska väl mot sin andel av hela fastighetsägarkåren, vilken löd på högst 13% 1905 och 14% 1924. Att den lilla tendensen till underrepresentation framför allt verkar ha bottnat i en oproportionellt låg organiseringsgrad bland änkor – den kategori som ju totalt sett hade de i särklass lägst taxerade och minsta husen – förefaller korrespondera väl med våra övriga iakttagelser. Det kan tilläggas att de sju organiserade änkornas fastigheter hade en medeltaxering om 18.000 kr, mot 9.000 kr för samtliga fastighetsägande änkor 1905 och 17.000 kr 1924. Även där ser vi alltså att tendensen lutar åt den jämförelsevis minst småskaliga delen av beståndet.

De 407 studerade medlemmarna ägde som framgått 503 fastigheter, eller 1,24 fastigheter per medlem, vilket sannolikt var mer än inom fastighetsägarkåren som helhet. Sextioen av medlemmarna hade fler än en fastighet, sexton hade fler än två och fem hade fler än tre fastigheter.<sup>298</sup> Låt oss emellertid också se i vad mån de anslutna fastigheterna skiljer sig från de icke anslutna. Som skymtat kan det ju finnas anledning att tro att de tenderade att vara större än genomsnittet.

Att medeltaxeringen för de anslutna fastigheterna var 82.000 kr mot 1905 års 42.000 och 1924 års 88.000 kr för hela det exciperade beståndet, säger oss knappast mer än att skillnaderna inte kan ha varit särskilt dramatiska. Låt oss därför göra en enkel närstudie av förhållandena 1914/1915 inom

någon av stadsdelarna. Södra Förstaden synes vara ett gott val. Som påpekats hade denna en i alla bemärkelser heterogen karaktär. Såväl till yta som till folkmängd och antal fastigheter var det den näst största stadsdelen efter Gamla Staden, och andelen till föreningen anslutna fastigheter ligger här mycket nära medeltalet för hela staden. Bland de 507 fastigheterna fanns enligt 1913 års bostadsräkning 46 stycken med endast en bostadslägenhet.<sup>299</sup> För att i görligaste mån exkludera dessa från våra beräkningar bortser vi helt enkelt från de 51 fastigheter som var taxerade till mindre än 7.000 kr. Att tre anslutna fastigheter faller på 'fel' sida om denna gräns visar att den självfallet erbjuder en viss felmarginal. Efter den operationen återstår 456 fastigheter, varav 92 tillhörde föreningsmedlemmar. Jämför vi så genomsnittstaxeringen för de anslutna respektive icke anslutna fastigheterna får vi ett värde på 82.000 kr för de icke anslutna och 93.000 kr för de anslutna fastigheterna – ett 13% högre taxeringsvärde, d v s en tämligen liten skillnad. Med tanke på underrepresentationen av väldigt lågt taxerade fastigheter skulle man kanske kunna förvänta sig att skillnaden borde varit större, men som framgår av tabell 13 visar det sig att man också hade en relativt dålig anslutning i de allra största och dyraste objekten. Tabellen tycks m a o kunna ge ytterligare belegg för att ägarna till mindre och medelstora hyreskaserner hade den allra största benägenheten att organisera sig.

För att komplettera bilden bör också sägas att föreningen innehöll flera verkligt stora fastighetsägare. Vissa känner vi igen från den tidigare genomgången av ägandestrukturen. Fastighetsaktiebolaget Triangeln stod med sitt innehav av nio fastigheter taxerade till sammanlagt 1,2 milj – varav fem på Södervärn och Möllevången – i en klass för sig. Ernst Wehtje, som fortfarande ingick i bolagets styrelse,<sup>300</sup> står som framgått också själv uppförd i matrikeln. Innehavet löd nu på två fastigheter i Södra Förstaden med totaltaxeringen 214.000 kr. Handlande C A Brundin, som återfanns på en 15:de plats på 1905 års 'lista', hade anslutit tre fastigheter med en totaltaxering om 365.000 kr, och apotekaren Bernström, med det som bekant extremt högt taxerade Teschka palatset – en mycket udda pjäs i sammanhanget – representerade med detta enda objekt 13% av föreningens samlade taxering i Gamla Staden. Vidare kan nämnas storbyggmästaren Anders Göransson och grosshandlaren Gotthard Zätterström, den förre på plats nummer 15 1924, och den senare med en fjärdeplacering 1905. Zätterström finns i matrikeln antecknad för två möllevångsfastigheter taxerade till vardera 100.000 kr, och Göransson hade låtit ansluta sex fastigheter, fem i Mellersta- och en i Östra Förstaden. Bland tidigare ej nämnda förmågor kan nämnas Möllevångens okronade fastighetskung, handlanden Gustav W Johansson, med hela fem fastigheter i nämnda stadsdel och en ute i Slottsstaden. 781.000 kr i samlad

Tabell 13. *Andel till Malmö Nya Fastighetsägareförening anslutna fastigheter 1914 av samtliga fastigheter i Södra Förstaden taxerade till över 6.000 kr: a) taxeringsvärde (tusental kr), b) antal fastigheter i stadsdelen inom visst taxeringsintervall, c) till föreningen anslutna fastigheter absolut och i andel av b.*

a	b	c	
7-19	98	9	9%
20-49	112	18	16%
50-99	110	31	28%
100-199	90	27	30%
200-	46	7	15%
Totalt	456	92	20%

Källor: *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7, *MsAk* 1915, fastighets- och adressreg, samt MnFäf: verksamhetsberättelse 1914, förteckning över anslutna fastigheter och ägare, s 11 ff (MSA).

taxering placerar innehavet på en tredjeplats bland föreningens högst taxerade bestånd efter Triangelns och apotekaren Bernströms. På fjärde plats, med fem fastigheter och 600.000 kronors taxering, följer Skånska Inteckningsaktiebolaget, och därpå ytterligare en ny stjärna i form av kassören M E Brodin, med fyra fastigheter taxerade till en halv milj. Slutligen må nämnas att de tre högst taxerade arbetarägda bestånden finns registrerade på målaren J M Hölén, eldaren J Blom och f d maskinisten Jöns Olsson – den senare med en sannolikt ganska stor hyreskasern på Møllevången taxerad till 170.000 kr, Blom med en fastighet i vardera Södervärn och Mellersta Förstaden till den totala taxeringen 185.000 kr, och målaren Hölén med ett till 210.000 kr taxerat hus i Rörsjöstaden.

Om vi därmed skulle sammanfatta våra iakttagelser i avseende på föreningens sammansättning, må väl först sägas att hypoteserna i stort sett bekräftades, men att mönstren i vissa hänseenden måhända var något suddigare än väntat. Till stor del låter sig detta säkert förklaras med att föreningen sedan bildandet 1909 hade varit stadd på kraftig tillväxt, framför allt genom ett troligtvis blandat inflöde från den förtvinande gamla föreningen. Vad här blottlagts torde man o*i grova drag* – och på ett par viktiga och flerfaldigt antydda nyanser när – även kunna appliceras på den gamla föreningen under åtminstone 1900-talets första decennium.

Slående var sålunda att medlemssammansättningen syntes korrespondera tämligen väl mot fastighetsägarkåren i stort. Vi kunde dock registrera en viss överrepresentation för hyresvärdar tillhörande småborgarklassen och mel-lanskiktet, vilka tillsammans omfattade ungefär hälften av medlemmarna, varav i sin tur styvt halva skaran utgjordes av småborgare. Bortåt en tredjedel var arbetare och tio procent bestod av personer ur en till synes likaledes pro-portionellt representerad borgarklass. Av resterande tio procent gick större delen inte att kategorisera, återstoden utgjordes av fem fastighetsbolag, nio övriga fastighetsägande bolag eller firmor – och på sladden en religiös för-samling.<sup>301</sup> Precis som inom fastighetsägarkåren i stort, men än mer marke-rat, kan vi alltså tillåta oss att tala om en kärna betående av småborgerliga element och personer med mellanskiktsförankring.

Även om det inom föreningen fanns en stor spännvidd också i avseende på anslutna fastigheter, med allt ifrån enstaka magnifika innerstadsobjekt till enkla småhus på Kirseberg och Sofielund, lät sig den förväntade anknyt-ningen till hyreskaserner mycket tydligt beläggas. Den i särklass mest hyres-kasernsdominerade stadsdelen, Möllevången, hade sålunda den klart högsta anslutningsgraden. Mindre benägna att organisera sig var ägarna till de allra minsta husen, något som tydligt demonstrerades av den låga anslutningen i stadsdelar som Sofielund och Gamla Staden, men som också fann oveder-sägligt stöd i vår närstudie av Södra Förstaden. I förstone syntes detta rimma illa med föreningens ganska starka förankring i arbetarleden, men här kunde så göras troligt att de organiserade arbetarna i första hand var de som hade de jämförelsevis största husen. För att trots allt komma upp i en nära nog proportionell representation, måste vi alltså till yttermera visso räkna med att dessa arbetare – förankrade i mindre hyreskaserner och smärre hyresfas-tigheter – var särskilt lätta att rekrytera. Som väntat, och inte minst med tanke på den dåliga anslutningen i Gamla Staden, kunde också visas att de centrubaserade storägarna, på något enstaka undantag när, i stort sett lyste med sin frånvaro. Detta gällde emellertid inte för den kategori storägare, vars bestånd huvudsakligen bestod av hyreskaserner, och av vilka vi fann fle-ra exempel inom föreningen. Sammantaget innebar den dåliga anslutningen såväl i de många lägst taxerade husen som i de relativt sett fåtaliga mycket dyrbara objekten, att föreningens fastigheter i genomsnitt inte syntes ha av-vikit nämnvärt från de icke anslutna fastigheternas medeltaxering.

Låt oss så avslutningsvis undersöka i vad mån vi har varit inne på rätt spår i våra förmodanden om den tongivande fraktionen i den gamla före-ningen. Att denna hade en mer borgerlig kärna med starka intressen i fram-för allt citybebyggelse, men också i byggproduktion och tomtexploatering, har sålunda redan i viss utsträckning bekräftats genom skärskådandet av

1909 års styrelse. Frågan gäller alltså snarast vilken omfattning denna schat-tering hade inom föreningen.

Matrikeln för den sammanslagna föreningen 1916 upptar, bortsett från åtta limhamnsfastigheter, 702 fastigheter.<sup>302</sup> Av dessa saknas 259 stycken i 1914 års matrikel, varibland 30 stycken faller på ägare som redan då tillhörde den nya föreningen. Återstår 229 nytillkomna fastigheter med ägare som inte tillhörde den nya föreningen 1914. Eftersom den gamla föreningen under 1915 räknade 197 betalande medlemmar, och de 229 nytillkomna fastigheterna i 1916 års matrikel synes fördelade på 209 ägare, kan vi alltså räkna med att den helt dominerande delen av de nytillkomna fastigheterna tillfördes föreningen via de sist kvarvarande medlemmarna i den gamla föreningen.

Med en för dessa fastigheter genomsnittlig taxering om hela 116.000 kr, jämfört med 82.000 kr för de undersökta fastigheterna i 1914 års matrikel, och således 42- respektive 88.000 kr för de excerperade totalbestånden 1905 och 1924, inser vi snabbt vartåt det lutar. Det gör vi också när vi hör namn som Gustaf Dieden, Fritz Flensburg, Harald Bager, Cornelius Faxé, Ernst Rüder, Holger Lauritzen, C L Müller etc<sup>303</sup> – och i än högre grad om vi studerar fastighetsinnehavens geografiska spridning (tab 14).

Nästan halva antalet nytillkomna fastigheter var alltså belägna inom Gamla Staden, och med en medeltaxering på hela 136.000 kr, jämfört med 81.000 kr för de till den nya föreningen 1914 anslutna fastigheterna i stadsdelen, förstår vi att de nya objekten endast i mycket ringa mån hade adresser i de äldre småskaligt präglade fattigområdena. Hela tjugo av de nytillkomna fastigheterna i Gamla Staden hade taxeringsvärden överstigande 200.000 kr, jämfört med blott fem av de i stort sett lika många fastigheterna i 1914 års matrikel på samma stadsdel. Anslutningen bland de mycket lågt taxerade fastigheterna i stadsdelen var som antytts skral, dock inte sämre än i den nya föreningen 1914. Tjugo av de nyanslutna fastigheterna i stadsdelen var sålunda taxerade till mindre än 25.000 kr, mot tjugotvå i den nya föreningen. Om vi bortser från i sammanhanget oväsentliga Västra Förstaden, kan vidare noteras att den näst högsta anslutningsgraden inte oväntat återfinns i Rörsjöstaden – den bland de av hyresfastigheter dominerade, mest medelklassbetonade stadsdelen. Mycket låga värden registrerar vi däremot typiskt nog för såväl Möllevången som Södervärn.

Sammantaget bekräftas alltså med råge vår misstanke om ett inte minst citybaserat bestånd. Låt oss emellertid också kontrollera var någonstans de nya medlemmarna var hemmahörande i socialt hänseende efter titlar. Någon detaljerad redovisning är här knappast av nöden. De enda mer påtagliga skillnaderna gentemot medlemmarna i den nya föreningen återfinns nämli-



Tabell 14. a) Enl 1914 års matrikel anslutna fastigheter till Malmö Nya Fastighetsägareförening, samt b) i 1916 års matrikel nytillkomna fastigheter vars ägare ej finns upptagna i 1914 års matrikel, stadsdelsvis och av samtliga bostadsfastigheter med mer än en lägenhet.

	a		b		av totalt
	abs	and	abs	and	
Gamla Staden	94	14%	102	15%	685
Östra Förstaden	85	25%	16	5%	337
Rörsjöstaden	36	29%	24	19%	126
Mellersta Förstaden	46	32%	4	3%	145
Södra Förstaden	95	21%	51	11%	461
Södervärn	50	39%	5	4%	127
Möllevången	63	72%	7	8%	88
Hamnområdet	1	7%	–	–	15
Pildammsstaden	–	–	–	–	14
Slottsstaden	9	18%	4	8%	50
Västra Förstaden	1	8%	4	33%	12
Sofielund	24	10%	12	5%	232
<b>Totalt</b>	<b>503</b>	<b>22%</b>	<b>229</b>	<b>10%</b>	<b>2292</b>

Källor: *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7 (bearbetat), *M&A* 1915, fastighetsreg, Mnfäf: verksamhetsberättelse 1914, förteckning över anslutna fastigheter, s 11 ff (MSA), samt dito i Mnfäf: verksamhetsberättelse 1916, s 14 ff (MSA).

gen föga överraskande inom två kategorier: arbetarklass och borgarklass. Arbetarklassen, med 30% (124) av medlemmarna i den nya föreningen 1914, utgjorde sålunda endast 16% (34) av de 209 nya medlemmarna. För borgarklassen gällde det omvända förhållandet. Enligt 1914 års matrikel utgjorde man som vi minns 10% (39) mot 22% (45) bland de nyvordna medlemmarna. I den nya föreningen år 1914 var alltså arbetarna tre gånger fler än borgarna, men bland de med sammanslagningen tillkomna medlemmarna var borgarna nästan en och en halv gång fler än arbetarna. Inom övriga kategorier var skillnaderna som antytts skäligen marginella, men tendenserna synes undantagslöst gå i förväntad riktning. De ringare tjänstemännen och de kvinnliga hushållsföreståndarna utgjorde sålunda något mindre andelar

bland de nya medlemmarna, medan däremot de högre tjänstemännen i likhet med småborgarna relativt sett hade en något högre representation.<sup>304</sup> Differenserna ifråga om yrkeskategorin byggmästare är som väntat dock klart notabel. I den nya föreningen 1914 fanns sålunda 23 byggmästare, lika med 6% av medlemmarna – precis samma antal som bland de nya medlemmarna, men i det fallet utgörande 11%.<sup>305</sup>

Även i dessa hänseenden verkar alltså våra antaganden i stort sett korrekta. Den gamla föreningens sista entusiaster – varibland vi i enlighet med våra tidigare resonemang också har att finna den tongivande minoriteten inom Malmö Fastighetsägareförening *före* splittringen – hyste mycket riktigt en markant större andel borgare och en mindre andel arbetare än den nya föreningen.<sup>306</sup> Ifråga om fastighetsinnehav, och som genomsnitt betraktade, var man dessutom mer besuttna, och därtill alltså väsentligen mer cityanknutna än medlemmarna av den nya föreningen. Anslutningen inom äldre småskaligt präglade områden var liksom för den nya föreningen mycket låg. Föga överraskande svarade också producentintressenas avsevärt starkare ställning i den gamla föreningens styrelser mot en i jämförelse med den nya föreningen klart högre andel byggmästare i medlemsstocken.

*Samtliga* organiserade hyresvärdar i staden – dvs räknat på den sammanslagna föreningen – avvek alltså i socialt hänseende *nyansen mer* från fastighetsägarkåren som helhet än enkom medlemmarna i den nya föreningen. I *den sammanslagna* föreningen var det sålunda snarare var fjärde än var tredje medlem som tillhörde arbetarklassen och snarare var sjunde än var tionde medlem som tillhörde borgarklassen. I övriga fall blir differenserna mellan den sammanslagna och den nya föreningen synnerligen marginella. Att antalet byggmästare med sammanslagningen fördubblades innebar t ex endast en ökning med en procentenhet, från sex till sju procent, jämfört med dess andel i den nya föreningen före samgåendet. Undantaget arbetar- och borgarklass – samt i avseende på innehav en ökad cityanknytning – finns det alltså ingen anledning att med tanke på samgåendet revidera den bild av den sociala strukturen som framkommit på grundval av den studerade matrikeln från 1914.

En ytterligare relation som noterats i det föregående var den mellan medeltaxeringen av de till den nya föreningen anslutna fastigheterna och övriga fastigheter. Med tillkomsten av de nya medlemmarnas många voluminösa objekt bör denna differens ha ökat. I den mån Södra Förstaden var representativ kunde vi anta att skillnaden 1914, med ett 10–15% högre genomsnitt för de anslutna fastigheterna i stadsdelen, var ganska liten. Fortfarande med Södra Förstadens fastighetstaxering 1915 som utgångspunkt kan nu tilläggas att *samtliga organiserade hyresvärdars fastigheter* i medeltal kan antas

ha varit omkring 25% högre taxerade än *icke organiserade hyresvärdars fastigheter*. Om de *totalt* 757 anslutna fastigheterna 1916 sålunda utgjorde ca 33% av det hela antalet fastigheter i staden – som vanligt exklusive Limhamn och undantaget fastigheter om endast en lägenhet – kan då beräknas att andelen av organiserade fastighetsägare kontrollerat taxeringsvärde bör ha rört sig omkring 38%.<sup>307</sup> Med vårt tidigare antagande om taxeringsvärdernas ungefärliga proportionalitet mot antalet hyreslägenheter kan vi därmed gissa att i storleksordningen 35–40% av samtliga hyresgäster sorterade under organiserade hyresvärdar 1916. Med samma relation mellan anslutna och icke anslutna fastigheter 1924, fast då med en anslutningsgrad på 41%,<sup>308</sup> hamnar enligt samma resonemang och beräkning den sökta andelen hyreslägenheter på i storleksordningen 45%. Dessa siffror kommer att få en viss betydelse i det följande.

”DEN POLITISKT LEFVANDE  
DELEN AF MEDELKLASSEN”<sup>309</sup>

När vi så avslutningsvis övergår till en diskussion om de organiserade fastighetsägarnas ideologiska förhållningssätt, är det inte minst fyra övergripande insikter från det föregående som bör följa oss på vägen. För *det första* att fastighetsägarkåren som helhet, oaktat stor social spridning, och än mer uttalat dess organiserade del, innehöll en solid kärna bestående av småborgerskap och mellanskikt. För *det andra* att arbetarna var på tillbakagång, såväl som fastighetsägare som sannolikt också inom fastighetsägareföreningen. Borgarklassen syntes däremot i bägge hänseenden förstärka sina positioner. För *det tredje* att hyresrelationen med storskalighetens/stordriftens genombrott av allt att döma tenderade att frikopplas från personliga bindningar för att istället framstå som en renodlat ekonomisk relation. För *det fjärde* att det med bildandet av den nya fastighetsägareföreningen skedde en kraftig upptrappning av motsättningarna på hyresmarknaden, en upptrappning som i sina tidigare skeden sannolikt hade inneburit en förskjutning av maktrelationerna till hyresgästernas förmån. Därtill skadar det inte att hålla i minnet att 1900-talets första decennium för samtliga nu nämnda förändringsprocesser – allt tydligare – framstår som något av en brytningstid.

Uppgiften är nu att få ett grepp om fastighetsägarnas föreställningsvärld. Vad vi vill veta är hur man uppfattade sig själva och sina motparter, hur man såg på politiken och på sin samhällliga roll. Vi vill veta vad som i ideologiska termer eventuellt kan ses som resultatet av erfarenheten som hyresvärd, och i vad mån man till trots för inbördes klassklyftor kan tänkas ha delat en någorlunda gemensam, via ägandet och hyresrelationen betingad

identitet. Ytterst är vi här på jakt efter eventuella samband mellan å ena sidan maktförhållanden på hyresmarknaden och å andra sidan ideologi och fastighetsägaridentitet. Nära till hands att reflektera över ligger då också frågan om i vilken utsträckning fastighetsägaridentiteten befrämjat eller hämmat ett 'traditionellt' klassmedvetande fotat huvudsakligen i aktörernas respektive yrkesroller och ställning i produktionen – kort sagt fastighetsägandets eventuella betydelse som klassformerande element. Förblev arbetaren arbetare även om han ägde ett kapital bundet i hus och hyrde ut lägenheter till andra arbetare, eller befrämjade rollen som hyresvärd kanske tvärtom samhörigheten med de besuttna i samhället?

Av skäl som kommer att framgå kan det vara lämpligt att vi tar vår utgångspunkt i en ovanlig tilldragelse på ett öppet fält ute vid Rörsjön en het söndagseftermiddag i augusti 1887, omkring en månad före ordinarie riksdagsval.<sup>310</sup> Där hade samlats runt 7.000 malmöbor för att visa sin sympati för kravet på allmän och lika rösträtt för alla myndiga män och kvinnor, och för att för första gången få tillfälle att utse sina egna riksdagskandidater. Massmötet var arrangerat av fackföreningarnas nybildade centralstyrelse, och i inbjudan hade man vänt sig i första hand till Malmös "omyndige", d v s icke röstberättigade, medborgare. Man hade emellertid också kallat "100-mannaföreningar, arbetareföreningar, goodtemplarloger samt alla övriga Malmökorporationer" – alltså rimligtvis även fastighetsägareföreningen. Efter att ha lyssnat till anföranden av bl a Axel Danielsson, och sedan man antagit en skarpt formulerad resolution i rösträttsfrågan, utsågs fem stycken riksdagskandidater: skraddarmästaren Gouvin, målmästaren Agri, handlanden Ekelund, kalkbruksägaren Cederberg och målmästaren Antonsson – den senare med förnamnet Anders och identisk med fastighetsägareföreningens sekreterare. Som kandidaterna inte kunde förmås att tala inför folkmassan beslutade centralstyrelsen på stående fot att till följande söndag utlysa ett nytt valmöte i arbetareföreningens stora sal, vid vilket man under mer hanterliga former skulle få tillfälle att höra kandidaternas åsikter. Inför detta gick man i pressen ut med en "särskild uppmaning till stadens herrar husegare och hantverksmästare att infinna sig."

Tanken var givetvis att grupper som kunde förväntas stödja de folkliga kandidaterna också vid valurnorna var nödvändiga för projektets välgång. Såväl hantverksmästarna som fastighetsägarna – bägge i helt dominerande mån utrustade med rösträtt – bedömdes här uppenbarligen utgöra något av nyckelgrupper. Man får kanske vidare tänka sig att uppmaningen främst avsåg de många fastighetsägarna ur småfolkets led. Någon större missämja mellan den gryende arbetarrörelsen och fastighetsägarna/fastighetsägareföreningen tycks ännu inte ha förelegat. En ansenlig minoritet av fastighetsägar-

kåren bestod av arbetare, och sak samma gällde ju av allt att döma fastighetsägareföreningen, som ju rent av möjligen hade initierats av hyresvärdar ur arbetarnas led. Tidningen *Folkviljan* hade i åtminstone en av sina fåtaliga artiklar i bostadsfrågan tagit de mindre hyresvärdarnas parti i en konflikt med stadens myndigheter.<sup>311</sup> *Malmö Husegares Tidning* hade i positiva ordalag på ledarplats kommenterat bildandet av socialistiska fackföreningar,<sup>312</sup> och så sent som 1885 hade fastighetsägareföreningen uppenbarligen figurerat som medintressent i ett planerat föreningshus tillsammans med bl a den liberala arbetareföreningen och fackföreningarna.<sup>313</sup> Att centralstyrelsen riktade en inbjudan till fastighetsägarna, och i ett tidigare skede möjligen också underförstått till bl a fastighetsägareföreningen, var alltså i sitt tidssammanhang knappast uppseendeväckande. Så inte heller att Malmös ”omyndige” medborgare syntes fästa sin tillit bl a till en känd representant för fastighetsägareföreningen.

Allt nog. De bortåt 400 personerna som sedermera mötte upp i arbetareföreningens sal fick där höra Antonsson redogöra för sitt program. Denne försäkrade de närvarande att han ”vore med om allmän rösträtt”, samtidigt som han dock ansåg det ”vara omöjligt att få strecket borttaget med en gång.” Beträffande de kommunala valen ville han ”nedsätta röstskalan.” Vidare uttalade han sig mot inskränkningar i tryckfriheten, mot en ökning av militärbudgeten och för förmögenhetsskatt och tullar. Det uppenbart liberalt färgade programmet vann mötets gillande och Antonssons tidigare nominering bekräftades enhälligt.

De övriga kandidaterna från rörsjömötet hade tydligtvis uteblivit, varför man började se sig om i lokalen efter ytterligare kandidater. Den liberala riksdagsmannen och boktryckaren C A Andersson föreslogs och godkändes. Därefter föll blickarna på fastighetsägareföreningens ordförande, fabrikören A E Forslund. Denne undanbad sig dock nomineringen, och då inga ytterligare föreslogs enade man sig slutgiltigt om Antonsson och Andersson.

Två veckor senare började det emellertid till *Arbetets* besvikelse gnissla i samarbetet mellan liberaler och fackföreningsrörelse. Att båda kandidaterna hade låtit sig inbjudas till ett valmöte i rådshusets Knutssal, dit endast röstberättigade ägde tillträde, uppfattades sålunda som ett svek. De båda kandidaternas program som i ett tidigare skede refererats med uppenbart gillande, bedömdes nu plötsligt utmärkas av ”småborgerlig halfhet”, och Antonsson åsattes i samma ledare epitetet ”politisk vingelmakare.”

Måhända beroende på sin flirt med arbetarrörelsen – därom vet vi inget – lyckades inte Antonsson bli nominerad i Knutssalen. Det återstod emellertid ännu en möjlighet för honom att få sitt namn på en valsedel, nämligen via en nominering på det valmöte till vilket inbjudits ”Stadens vid Riksdags-

*mannaval röstberättigade personer synnerligast tillhörande hantverks och Arbetarebefolkningen*”, vilket han själv – i sin egenskap som styrelseledamot i fastighetsägareföreningen – hade varit med om att utlysa till dagen efter sammankomsten i Knutssalen.<sup>314</sup>

I föreningens arkiv finns tyvärr inget protokoll bevarat från detta möte. Ett kort, men på ett intressant sätt reflekterande referat ger dock ett ögonvittne från tidningen *Arbetet*: *”Arbetareföreningens hus var nära nog fylld af en publik, af hvars hela karaktär man kunde sluta till, att här den politiskt lefvande delen af medelklassen hade samlat sig.”* Att dessa, i fastighetsägareföreningens regi, höll sitt eget valmöte var enligt vår sagesman helt i sin ordning eftersom valmännen tenderat att *”söndra sig i klasser!...!Arbetarne har haft sitt valmöte, nykterhetsvännerna sitt, tjänstemännen sitt, bourgeoisien sitt (syftade på mötet i Knutssalen) och nu senast medelklassen.”* Artikelförfattaren redogjorde därpå för resultatet av nomineringarna: Antonsson hade inte heller den här gången någon lycka med sig, utan fick vid omröstningen se sig slagen av målarmästaren Agri, boktryckaren C A Andersson, lektor Darin och konsultn Dieden, vilka alla utsågs till kandidater – *”detta skulle då vara den liberala listan i Malmö”*, konkluderar *Arbetet*.

Fastighetsägareföreningen anordnade sedermera liknande valmöten inför andrakammarvalen 1890 och 1893.<sup>315</sup> Inför 1896 års val, då frågan om ett möte tillsammans med Malmö Liberala Valmansförening aktualiserades, avstod styrelsen dock med hänvisning till stadgans paragraf ett, *”hvilken ej föreskrifva föreningen att befatta sig med politiska frågor.”*<sup>316</sup> Åtminstone protokollet tillåter dock inte några närmare inblickar i omständigheterna kring dessa val. Valmöten eller andra aktiviteter anordnades även i samband med flera av stadsfullmäktigevalen under 1880- och 1890-talet, en sista gång så sent som 1902.<sup>317</sup> I dessa sammanhang tycks av naturliga skäl dock allmänpolitiska ställningstaganden ha spelat en mindre framträdande roll. Här gällde det kort och gott att söka få in respektabla och allmänt fastighetsägarvänliga personer i fullmäktige. Till saken hör att staten ju ännu spelade en mycket liten roll som direkt motpart till fastighetsägarna, medan däremot de kommunala myndigheterna utgjorde något av huvudfiende. Vid de kommunala valen tilläts därför ett mer renodlat ’fastighetsägarintresse’ att dominera.<sup>318</sup>

Vad som är intressant i sammanhanget är emellertid att agerandet inför riksdagsvalet 1887 sålunda tycks visa att den tidiga fastighetsägareföreningen uppenbarligen var säte för en politiskt liberal opinion. Att en på pappret ganska snäv och politiskt neutral intresseorganisation utan interna protester tilläts utnyttjas som organisatorisk plattform av denna opinion, tyder onekligen på att liberalismen inte bara hade ett starkt fotfäste i styrelsen, utan fast mer på att den var väl förankrad i medlemsdjupen.

Back visar övertygande i sin undersökning att flertalet av landets fastighetsägareföreningar under 1800-talet hade just en liberal prägel, och hans tankegång är att detta låter sig förstås mot bakgrund av organisationernas rekryteringsbas i en liberalt sinnad fastighetsägande småborgerlighet.<sup>319</sup> Det var t ex inte ovanligt att man engagerade sig för liberala ståndpunkter i rösträtts- och nykterhetsfrågorna eller att man vid valen, precis som i Malmö, arbetade aktivt för att föra fram liberala kandidater. Om än med empiriskt stöd blott i den ovan citerade inbjudan till föreningens valmöte 1887, samt i en återfunnen tacksamhetskrivelse till en liberal riksdagsledamot 1883, misstänker Back att även malmöföreningen föll in i detta mönster.<sup>320</sup> En sådan misstanke synes alltså ha ytterligare fog.

Historikern Tom Ericsson framhåller i sin avhandling om småborgerligheten i Sverige 1850–1914, att fastighetsägareföreningarna, sådana han känner dem från Back, uppvisar nära släktskap med köpmannaföreningar och hantverksföreningar. Dessa korporationer sågs inför de politiska valen agera på ett likartat sätt som många fastighetsägareföreningar, och hyste därtill samma liberala sympatier.<sup>321</sup> Grundläggande för det ideologiska släktskapet var enligt Ericsson det faktum att man hade *samma* sociala förankring, nämligen i *småborgarklassen*.<sup>322</sup>

Beträffande köpmanna- och hantverksföreningarnas koppling till småborgerskapet måste vi naturligtvis hålla med Ericsson. Båda, i synnerhet hantverksföreningarna, organiserade ju per definition främst småborgerliga yrkesutövare.<sup>323</sup> Vad gäller fastighetsägareföreningarna blir emellertid saken mer komplicerad. Även om småborgarna hade en stark ställning i styrelserna, och även om vi på grundval av dess numerär räknat dem till malmöföreningens kärntrupper, utgjorde de ju trots allt bara en minoritet av medlemmarna. Arbetarna t ex, tycks ju i stort sett ha varit lika många, om i ett tidigare skede inte rent av fler. Tyvärr reflekterar inte Ericsson över detta faktum, vilket ju i sina huvuddrag torde framstå som tämligen uppenbart även utifrån Backs undersökning. Istället hårdrar han dennes resultat, med påföljd att antagandet om en med köpmanna- och hantverksföreningar identisk klassbas blir väl lättfunnet.

Tidningen *Arbetets* ovan citerade iakttagelse, enligt vilken mötesdeltagarna, d v s i första hand rimligtvis medlemmarna, kategoriserades som ”*medelklass*”, verkar ligga snäppet närmare verkligheten. ’Medelklass’ bör då inte förstås som ett strukturellt klassbegrepp, utan snarare ses i termer av faktisk levnadsnivå, kulturell identifikation, social status etc. Med det synsättet, som tillåter oss att inkludera större delen av mellanskiktet och kanske också vissa grupperingar ur arbetarklassens övre skikt, torde vi kunna innefatta en betydligt större del av medlemmarna. I den mån liberala åsikter var förhårs-

kande inom medelklassen som helhet, och inte bara inom dess snävt småborgerliga del, skulle i sin tur de av Ericsson uppdragande ideologiska släktbanden te sig mer begripliga. Kanhända är en så formulerad tolkning tillfyllest.

Kanske ligger det emellertid ändå en av Ericsson *inte avsedd poäng* just i framhävandet av småborgerligheten som fastighetsägareföreningarnas sociala bas. Denna skulle i så fall ha att göra med själva hyresvärdskapets karaktär. Ty även om vi här i de allra flesta fall har att göra med ett värv av bisysslokaraktär, d v s fränsett den verkligt storskaliga hanteringen på området, så torde det ju knappast föreligga någon avgörande olikhet mellan högarens tillhandahållande av varor, frisörens tillhandahållande av tjänster och hyresvärdens tillhandahållande av en tids nyttjanderätt till en bostad med därtill åtföljande kringssysslor. Alla befinner sig utanför den direkta mervärdeproduktionen, alla är de kapitalägare men samtidigt beroende av sitt eget arbete, och samtliga befinner sig i en mer eller mindre uttalad mellanposition, hårt klämda mellan kreditgivare och klienter. De kriterier vi vanligen laborerar med vid definitionen av småborgerlighet<sup>324</sup> synes alltså – med reservation för bisysslokaraktären – i hög grad passa in även på hyresvärdarna. Det finns m a o ett slags strukturellt släktskap mellan hyresvärdskap och småborgerliga värv i allmänhet, vars betydelse i sammanhanget inte bör underskattas. Konkret skulle det kunna innebära att exempelvis de arbetare, vilka som bisyssla idkade hyresvärdskap, tenderade att känna identifikation och samhörighet – politisk, kulturell etc – inte bara med andra mindre och medelstora fastighetsägare, utan även med småborgarna som klass. Inte endast *besuttenheten i sig*, utan framför allt *erfarenheten som hyresvärd*, skulle m a o ha utsatt arbetarnas klassmedvetande för en *dragnig i småborgerlig riktning*, och å andra sidan utövat en 'hämmande' inverkan på deras klassmedvetande som arbetare.<sup>325</sup> Att man anslöt sig till den liberalt färgade fastighetsägareföreningen tyks här kunna bära sanning för sägen.

#### BRYTNINGSTID

Som bekant var liberalernas förhållande till den framväxande arbetarrörelsen aldrig helt hjärtligt utan präglades från ömse håll av tilltagande misstänksamhet och ambivalens. Historien med Antonsson, som lät sig nomineras både en och två gånger på fackföreningarnas valmöten men som till slut ändå svek förtroendet, förefaller härvidlag typisk både för liberalernas och för fastighetsägareföreningens hållning. Någon gång under loppet av de följande åren började så Antonsson utvecklas i konservativ riktning, och efter en kort sejour som liberal riksdagsman kring sekelskiftet, finner vi honom



1903 som en av grundarna till Malmö Nya Valmansförening.<sup>326</sup> Han hade då hunnit vara fastighetsägareföreningens ordförande i tio år, en post som han skulle komma att behålla till 1907. Även på detta sätt personifierar han en utveckling inom fastighetsägareföreningen, där en liknande orientering bort från det liberala och mot det konservativa lägret kan skönjas en bit in på det nya seklet.

1900-talets första årtionde tycks alltså återigen vara på tapeten! Så sent som 1901 kunde man vid föreningens valmöte inför stadsfullmäktigevallet – bl a på August 'Kabbarparn' Nilssons<sup>327</sup> förslag – enas om att till den ene av sina två kandidater utse murarnas facklige förtroendeman, den välbekante socialdemokraten Nils Persson. Den andre var en av hans motparter på arbetsmarknaden, storbyggmästaren och organiserade högermannen N J Stenmarck. Om Persson yttrades att man var "öfvertygad att han, som sjelf vore delegare i fastighetsbolag, äfven skulle verka för, synnerligast de mindre husegarnes intressen." Det var alltså mycket riktigt samme Persson, snart nog riksdagsman, som konstaterades vara styrelseledamot i det lilla fastighetsbolaget Monbijou – ett bolag som sedermera följande sågs ingå i den nya fastighetsägareföreningen, dock utan Persson i ledningen. Persson nominerades även för omval året därpå, den sista gången föreningen anordnade något valmöte.<sup>328</sup>

En helt annan inställning möter vi 1908, då föreningen i samband med den stora kommunalarbetsstrejken helhjärtat och öppet stödde strejkbrytarna.<sup>329</sup> Påföljande år kom så storkonflikten på arbetsmarknaden, i samband med vilken man åtminstone inom vissa fastighetsägarkretsar, ju alldeles uppenbart befarade en fackföreningsledd hyresstrejk. I den under 1910-talet framväxande fackpressen för organiserade fastighetsägare kan vi så följa hur en antagonistisk inställning visavi socialdemokratin går mot sin fulla ideologiska mognad. Låt oss emellertid vänta lite med denna ideologi, och istället först söka tolka själva omorienteringen.

Back, som för andra fastighetsägareföreningar har noterat en liknande och ungefär samtidig kursändring i konservativ riktning, förklarar fenomenet dels med en allmän hänvisning till att fastighetsägarna ju trots allt – och just genom sitt ägande – aldrig hade varit helt utestängda från den politiska makten, "vilket i sin tur lätt (medförde) en känsla av delaktighet i den bestående ordningen...".<sup>330</sup> Man hade genom sina föreningar endast strävat efter ett större mått av rättvisa, aldrig efter någon radikal omgestaltning av samhället. Utslagsgivande för omorienteringen blev så enligt Back socialdemokratins ökande styrka och "de ofta hörda angreppen mot den enskilda äganderätten...".<sup>331</sup>

Detta är säkert en delvis riktig tolkning, i synnerhet om vi tillägger att socialdemokratins inställning till privat fastighetsägande i städerna hade ge-

nomgått en avsevärd skärpning mellan sent 1800- och tidigt 1900-tal. Termen bostadspolitik nämns överhuvudtaget inte i program eller programmatiska uttalanden från 1800-talet, och de officiellt antagna krav som går att sortera in under ämnet inskränker sig i stort sett till en här och var uppdykande vag formulering om ”sanitetskontroll över arbetarbostäder.”<sup>332</sup> Först i samband med diskussionerna om ett kommunalpolitiskt program 1901 blir kraven flera och mer preciserade. I partistyrelsens utkast till kommunalpolitiskt program från 1901 talas sålunda om införande av värdestegringskatt på tomter och fastigheter, samt om bostadsbyggande och bostadsförvaltning i kommunal regi med tillämpande av självkostnadshyror.<sup>333</sup> Över 1905 och 1908 års program sker sedan en ytterligare breddning av innehållet, och i 1911 års kommunalpolitiska program återfinner vi under rubriken ”*Den kommunala bostadspolitiken*” en hel räckta med krav, t ex en vidsträckt kommunal expropriationsrätt och inrättandet av en kommunal bostadsinspektion, vilka synes stå i uppenbar strid med fastighetsägarnas intressen.<sup>334</sup> Till sättandet av den sk bostadskommissionen 1912, vilket hade sin upprinnelse i en socialdemokratisk riksdagsmotion 1911, bör därutöver ha uppfattats som ett illavarslande tecken.<sup>335</sup> Vid den här tiden hade man som bekant också på bred front tagit säte i de kommunala parlamenten.

Att socialdemokraterna inte var pålitliga kom kanske trots allt inte som någon direkt chock för fastighetsägarna. Så mycket bittrare torde det då säkerligen ha upplevts att få höra snarlika tongångar inom vissa liberala kretsar. På rikspanet arbetade man under de första åren av 1900-talet aktivt med att få till stånd en mer hyresgästvänlig hyreslag, och från Stockholm hördes efter 1903 en ung vänsterliberal borgmästare, Carl Lindhagen, driva tesen att kommunerna, bl a genom stora markinköp och understödjande av icke spekulativa byggnadsföretag, borde visa ett aktivt ansvarstagande för bostadsförsörjningen.<sup>336</sup> Ideologisk inspiration hämtades inte minst från georgismen – en radikal kristet anstruken lära, vars kärninnehåll kan sägas ha gått ut på att allt ont i världen hade sin rot i det privata jordägandet. Ingemar Johansson har i sin studie av Stockholms bebyggelsehistoria tilldelat den av georgismen färgade och från liberalt håll initierade debatten om privat jordäganderätt i städerna, ”*en avgörande roll för tillkomsten av 1907 års lagstiftning om tomträtt*”<sup>337</sup> – ett institut som knappast kan ha fallit fastighetsägarna särskilt väl på läpparna. Som vi kommer att bli varse i ett följande kapitel tål också att påpekas att liberaler spelade en framträdande roll i Stockholms Hyresgästförening, landets första hyresgästförening av betydelse (1907–1909), i vars regi det bl a drevs en kampanj för att bort fastighetsägarna ur stadsfullmäktige. Som vi ska se hade föreningen under en mycket kort tid också en tam efterföljare i Malmö, av allt att döma även den med liberaler bland de drivande.

Utöver ett ideologiskt sett mindre fastighetsägarvänligt klimat emanerande ur strömkantringar *både* inom socialdemokratien *och* bland liberaler, torde emellertid rimligen också vissa av de förändringsprocesser som uppdragats i det föregående ha spelat en roll. Framför allt bör man peka på stordriftens ökande betydelse, och med den också på hyresrelationens tendens att reduceras till en naket ekonomisk relation – två nära förbundna processer, som sammantagna innebar nya erfarenheter för hyresvärdarna. Båda bäddade inte minst för en ökad polarisering på hyresmarknaden och ett förändrat maktförhållande i hyresgästernas favör. Att de *akuta* motsättningarna på hyresmarknaden i slutet av 1900-talets första årtionde mötte en så pass kraftfull motreaktion inom just de delar av fastighetsägarkåren som kan antas ha varit mest exponerade för dessa nya erfarenheter, och vars maktpositioner syntes mest hotade, kan ses som en bekräftelse av den tankegången. De akut ökande problemen med försumliga hyresgäster kan kort sagt knappast ha verkat befrämjande för fastighetsägarnas sympatier för den förhørende arbetarklassen och dess politiska åskådning. Härtill kommer så de sociala förändringarna inom såväl fastighetsägarkår som sannolikt också bland de organiserade fastighetsägarna. Att borgarklassens framflyttade positioner på arbetarklassens bekostnad i sig betydde att den politiska medianen förflyttades åt höger synes mer än rimligt. I mitten stod så alltså en bred, men politiskt vacklande och av tredskande hyresgäster hårt ansatt kärntrupp bestående av småborgerskap och mellanskikt. En kärntrupp som till följd av liberalers och socialdemokraters 'svek' mot fastighetsägarna, en förändrad tillvaro som hyresvärdar och ett hårdnande klimat på hyresmarknaden sökte efter nya ideologiska verktyg för att kunna orientera sig. Här kan så avslutningsvis vara av intresse att göra en referens till den engelske socialhistorikern Geoffrey Crossick, som i en analys av den brittiska småborgarklassen framhåller att de bittra erfarenheter som arbetarklassen och småborgerligheten vann genom sitt umgänge just på hyresmarknaden – de förra som hyresgäster och de senare som hyresvärdar – utgör en viktig del av förklaringen till att det ideologiska avståndet mellan de bägge klasserna ökade alltmer under loppet av 1800-talet.<sup>338</sup>

”DE UTGÖRA DEN EGENTLIGA KÄRNAN  
OCH STAMMEN I STÄDERNAS BEFOLKNING”

Innan vi går vidare in på de ideologiska föreställningar som utvecklades bland organiserade fastighetsägare bör först lämnas utrymme åt några källkritiska anmärkningar. För det *första* att den fackpress som främst använts inte såg dagens ljus förrän 1910, och då till en början endast som ”*organ för byggmästare, arkitekter m fl.*”<sup>339</sup> I denna tidning, *Nyheter från Byggnadsvärlden*, vilken fr o m 1913 började benämna sig som ”*organ för*” vissa fastighetsägareföreningar, däribland de båda malmöföreningarna, avhandlades i första hand byggtekniska frågor, medan däremot frågor med anknytning till fastighetsförvaltning och fastighetsägareföreningar var mera av ett bitema. I samband med bildandet av Sveriges Fastighetsägareförbund, omskapades så *Nyheter från Byggnadsvärlden* till *Fastighetsägaretidningen*, sedermera *Sveriges Fastighetsägaretidning*, och upptogs till förbundets officiella organ.<sup>340</sup> De empiriska belägg för en särskild fastighetsägarideologi som här kommer att återopas härrör alltså från undersökningsperiodens sista tio år, och i något fall t o m från än senare datum. Det förefaller mig emellertid mycket troligt att den samhällsyn och de värderingar som här kommer till uttryck i allt väsentligt började utvecklas redan före första världskriget. Antagandet är helt enkelt att dessa synsätt i huvudsak faller tillbaka just på den politiska omorienteringen under 1900-talets första decennium.

För det *andra* kan invändas att fackpressen i första hand var språkrör för rörelsens ledande personer. Frågan i vad mån deras åsikter delades av t ex malmökollegerna kommer givetvis aldrig att kunna besvaras med någon absolut säkerhet. Vad som kan sägas är att många medlemmar av allt att döma prenumererade på fackpressen,<sup>341</sup> att representanter från malmöföreningarna aktivt deltog på kongresser och andra sammandragningar samt att föreningarna därtill hela tiden var representerade i förbundsstyrelsen. På det hela taget bör man alltså ha varit väl förtroagna med rådande värderingar, både inom förbundet som helhet och inom dess ledande skikt. På medlemmötena, vilka under den sista tioårsperioden måste betecknas som mycket välbesökta,<sup>342</sup> och även på andra sätt, hade medlemmarna givetvis alla möjligheter att framföra eventuellt missnöje med de ideologiska värderingar som togs för givet i fackpress och förbundsledning. I protokollen finns dock inga som helst spår i denna riktning. Inte heller går det att registrera någon medlemsflykt el dyl som kan sättas i samband med de framförda värderingarna. Den absolut rimligaste utgångspunkten torde därför vara att de idéer, som i egenformulerat eller citerat skick spreds från ledande håll, inte bara var välkända och fullt accepterade i Malmö, utan att

de faktiskt artikulerade stämningar och värderingar som var rådande bland organiserade fastighetsägare i gemen. Att föreningen så sent som 1916–1923 återigen hade en organiserad liberal politiker på ordförandestolen behöver inte vederlägga det antagandet.

Låt oss därmed övergå till en granskning av dessa idéer. Hur formulerades de och hur ska vi förstå dem? Som en röd tråd genom hela den excerperade fackpressen löper för det första en mycket starkt markerad föreställning om att det privata ägandet – *i synnerhet* ägandet av fastigheter – medvetet och systematiskt höll på att undergrävas. Hotet mot äganderätten ansågs i första hand komma från socialistiskt håll. Fördömanden av socialismen var sålunda legio. Ett citat från en ledare i *Fastighetsägaretidningen* från 1915 kan här få exemplifiera tonen. Observera att citatet även innehåller en antydning om att fastighetsägarnas inställning hade genomgått en förändring under de gångna åren:

Med medlidsamt löje iakttog man på sin tid hurusom mäster Palm med sin synål började peta i stadsbyggnadernas murbruk. Medlidsamheten har försvunnit och efterträtts af insikten om nödvändigheten af att gå man ur huse, om man ska kunna bygga en skyddsvall mot den stormvåg, som från socialistiskt håll numera hotar öfversvämma våra samhällen.<sup>343</sup>

Eftersom den av socialismen hotade äganderätten, särskilt till fastigheter, uppfattades som själva grundbulten i den bestående samhällsordningen, ansågs följaktligen även samhällssystemet som sådant stå inför ett dödligt hot. Vid flerfaldiga tillfällen underströks denna fastighetsägandets fundamentala betydelse, men den kanske mest koncisa formuleringen var förmodligen den som antogs i en resolution vid en internationell fastighetsägarkongress i slutet av 1920-talet, och som med stort gillande återgavs i *Sveriges Fastighetsägaretidning*: ”Ägandet, särskilt fastighetsägandet, bildar grundvalen för den borgerliga samhällsordningen.”<sup>344</sup> I ett annat sammanhang hette det t o m att fastighetsägandet var ”en oföränderlig grund för...! civilisationen.”<sup>345</sup> I full konsekvens med detta synsätt framfördes inte sällan uppfattningen att socialdemokratins strategiska huvudväg mot det socialistiska målet gick via ett inledande angrepp just mot det privata fastighetsägandet. Ett sådant perspektiv anlades t ex på hyresstegringslagen.<sup>346</sup>

Steget från uppfattningen om fastighetsägandets till fastighetsägarnas centrala roll för den bestående ordningens väl är inte långt, inte heller steget till ett regelrätt klasskampsperspektiv. Sålunda underströks ofta att fastighetsägarna besatt ett särskilt ansvar för att upprätthålla det bestående samhället:

Fastighetsägaren är ofta i den situation att han behöfver göra anspråk på hjälp af samhället och dess organer, i gengäld har samhället, om och när det gäller dess välfärd, att påräkna sitt mest pålitliga stöd hos den, hvilken genom ägandet af en fastighet är bättre rotfäst i samhället än någon annan. Man har anledning att antaga, att när detta ömsesidiga stöd vacklar, så är det fara å färde för båda.<sup>347</sup>

Klasskampsperspektivet, som väl i och för sig kan sägas vara implicerat även i det ovan anförda citatet, kunde i sin tur uttryckas på följande sätt. Citatet är hämtat ur ett i *Sveriges Fastighetsägaretidning* refererat anförande av förbundssekreteraren, advokaten John Dondorff, på ett fastighetsägaremöte i Borås 1918:

Fastighetsägarna måste se till att göra sin sammanslutning starkare, därest den ska kunna motstå det starka trycket från andra samhällsklasser, som redan målmedvetet och framgångsrikt organiserat sig för att nå sina mål.<sup>348</sup>

Anspråket, för att återknyta till det föregående citatet, på att vara ”*bättre rotfäst i samhället än någon annan*” uttrycktes också i den mycket vanligt förekommande metaforen om fastighetsägarna som samhällets kärna: ”*De (fastighetsägarna) utgöra den egentliga stammen och kärnan i städernas befolkning.*”<sup>349</sup> Liksom för att ytterligare framhäva och fördjupa denna aspekt tillfogades dessutom ibland att ”*fastighetsägareklassen*” hade urgamla anor: ”*Klassen är den äldsta i vårt land, ty namnet bonde är nämligen språktekniskt sett, ej annat än en sammandragning af ordet boende; en som äger fastighet.*”<sup>350</sup> Nationalismen går heller inte att ta miste på: ”*Klassen känner sig mera än de icke besittande ett med fosterlandet.*”<sup>351</sup>

Ett ständigt återkommande tema var emellertid också att man inte uppskattades efter förtjänst. Dels beklagade man sig allt som oftast över att man i den allmänna opinionen utmålades som snikna blodsugare, och dels över att man missgynnades och utnyttjades av den politiska maktapparaten. Särskilt beklagligt var det naturligtvis att inte ens de borgerliga partierna var att lita på fullt ut. Typiska formuleringar på detta tema möter t ex i ett tal vid södra distriktets årsmöte 1922 av malmöföreningens vice ordförande Ernst Håkansson, då vorden byggmästare och f d styrelseledamot i Malmö Allmänna Valmansförening.<sup>352</sup>

Man skulle ju tycka att en samhällsklass, som förvaltar så stora värden och en i det mänskliga livet så nödvändig sak som bostäder, borde intaga en synnerligen aktad och hedrad ställning. Så är likväl, som alla känna, icke förhållandet. Tvärtom synas fastighetsägarna från, jag kan gott säga alla sidor, betrak-

tas icke som vanliga medborgare i samhället med vanliga rättigheter och skyldigheter, utan mera som en klass, som icke egentligen ha något existensberättigande, men som dock nätt och jämt tolereras, därför att det är så lätt och lämpligt att klämma fram skatter och andra prestationer ur desamma.<sup>353</sup>

Bitterheten blev knappast mindre av att man samtidigt ansåg sig vara utestängda från den politiska makten: ”*Utestängda ur riksdag och kommunalrepresentation, som fastighetsägarna nu äro, betraktade som samhällets fiender, hvar skola de söka hjälp?*”,<sup>354</sup> eller: ”*Det var icke så förr i tiden. Då hördes fastighetsägarens ord gärna och betydde även något, men med den moderna politiska partibildningen har han blivit så gott som utestängd, ty han är i allmänhet icke böjd för politik.*”<sup>355</sup>

En viss svaghet visade man däremot som antytts för korporativa lösningar, varvid framhölls att fastighetsägarnas organisationer borde vara företrädare i olika myndighetsorgan. Den tidigaste antydningen om en sådan åsikt får vi i ett kommenterat referat från en internationell fastighetsägarkongress i Berlin 1912, vilken bl a övervarades av förut aktuella C H Richter från Malmö Fastighetsägareförening. Det anförande som beskrevs som det ”*mest öfvertygande*” hölls av Berlins borgmästare, vilken bl a underströk att det var ”*oberättigat att fränkänna fastighetsägareintresset all befogenhet till representation inom kommunalförvaltningen.*”<sup>356</sup> Klarast uttrycktes böjelsen för korporativism möjligen i förbundsordföranden Willhelm Klemmings anförande vid förbundskongressen 1926:

Är detta partiväsen, som utgör grundstommen till parlamentarismen, den rätta organisatoriska konstruktionen för ett sunt statsskick? Jag tror det icke./.../är det icke naturligare, att de olika organen i ett statsskick avspeglade enskilda organen i dess näringsliv.<sup>357</sup>

Allt som allt var det alltså ett tämligen dystert scenario som frammanades. De socialistiska krafterna hotade att göra slut på det privata fastighetsägandet och därmed på den bestående samhällsordningen. Fastighetsägarna, som utgjorde samhällets kärna och därmed den bestående ordningen främsta garant, var emellertid förtalade och missuppfattade inom snart sagt alla läger och därtill utestängda från den politiska makten. Allt inramat i ett klart och tydligt klasskampsperspektiv.

Låt oss först slå fast att det här verkligen var fråga om genuina försök från de organiserade fastighetsägarnas sida att begripliggöra motsättningarna i samhället såväl som att definiera den egna rollen i skeendet. De ideologiska

utsagorna torde man inte vara tillkomna i syfte att dölja och fördunkla, utan tvärtom för att blottlägga och klargöra.<sup>358</sup>

Det privata fastighetsägandet uppfattades uppenbarligen som en faktor av verkligt central betydelse för det bestående samhällets fortlevnad. Som bärare av detta ägande är det alltså inte särdeles konstigt om man därtill uppfattade sig själva som en samhällets kärntrupp. Hotbilden var inte gripen ur luften. Framför allt socialdemokratins ökande styrka och politiska utfästelser utgjorde ett reellt hot mot vitala fastighetsägarintressen. I det sammanhanget bör även påpekas att antalet lagar som på något sätt minskade manöverutrymmet för fastighetsägarna ökade betydligt under decenniet före det första världskriget, samt att denna ökning inte minst fann stöd och initiativ inom det liberala och socialdemokratiska lägren.<sup>359</sup> Alldeles sant var det naturligtvis inte att man var utestängda från den politiska makten. Där emot torde det säkert kunna hävdas att såväl det moderna partiväsendets framväxt som de demokratiska reformerna i seklets början inverkade negativt på fastighetsägarnas möjligheter att hävda sina särintressen på de politiska arenorna.<sup>360</sup> Det kan nämnas att det i fastighetsägarepressen – och enligt denna i vissa ledande fastighetsägarkretsar – kring 1920 faktiskt luftades tankar på att bilda ett eget politiskt parti. I samband härmed refererades i positiva ordalag böndernas politiska sammanslutning, samt de tydligen långt framskridna planerna på partibildning som fanns bland de organiserade fastighetsägarna i Köpenhamnsregionen.<sup>361</sup> Det kan också nämnas att föreningen i Helsingborg, med motiveringen ”*att intet av partierna oaktat gjorda framställningar härom tänkt på att föreningen borde representeras* (i stadsfullmäktige)”, så sent som 1914 gick till fullmäktigeval på en helt egen lista under partibeteckningen ”*Fastighetsägare*.”<sup>362</sup>

Att i ideologiska termer tolka samhälleliga skeenden var inget självändamål, utan hade sina bestämda syften. Rent allmänt, och i vissa fall alldeles uppenbart, ville man hos myndigheter och politiker skapa ökad förståelse för fastighetsägandets betydelse och fastighetsägarnas situation.<sup>363</sup> Ideologin användes här klart och tydligt som maktresurs. Framför allt, och minst lika uppenbart, var emellertid ideologin ett led i skapandet och upprätthållandet av samhörighetskänsla och identitet inom kåren, dvs ett sätt att *mobilisera* maktresurser. Att praktiskt taget samtliga ideologiskt laddade artiklar i fackpressen avslutas med någon form av memento om sammanhållningens betydelse eller av vikten att organisera sig illustrerar mycket tydligt ett sådant samband. Den gemensamma ideologin skulle fungera som ett sammanhållande och stärkande kitt inom föreningarna – helst inom hela fastighetsägarkåren.

Det behövs knappast argumenteras för att den fastighetsägarideologi som



här kunnat skönjas bär på drag som för tankarna till konservatismen i mer allmän bemärkelse. Intressantare än så är dock att reflektera över ett mer specifikt släktskapsförhållande, ett förhållande som återigen ger oss anledning att vända blickarna mot köpmanna- och hantverksföreningarna.

När vi tidigare förde in dessa i diskussionen var det apropå att man under 1800-talets andra hälft agerade på ett likartat sätt som de tidiga fastighetsägareföreningarna och att man företrädde samma liberala ståndpunkter – ett konstaterande som bl a fick oss att framkasta tanken på en strukturell släktförbindelse mellan hyresvärdar och småborgerliga yrkesutövare i allmänhet. Nu visar det sig intressant nog att även hantverks- och köpmannaföreningarna under trycket av ökande sociala och politiska motsättningar i samhället började att marschera högerut kring sekelskiftet.<sup>364</sup>

Ericsson, som lika lite som Back följt upp den politiska omorienteringen inom fastighetsägareföreningarna, visar att den ideologi, som köpmanna- och hantverksföreningarna anammade från tyskt håll i samband med högervändningen, baserades på tankar och föreställningar om det s k medelståndet. Dit räknades förutom självständiga hantverkare och köpmän överhuvudtaget sådana grupper som representerade det ”*mindre näringslivets skilda områden.*” Enligt en annan samtida definition kunde kretsen vidgas till att omfatta även ”*tjänstemän, yrkesutövare, mindre ränte- och pensionstagare, delvis arbetsförmän, samt funktionärer anställda vid lantbruket, handeln och industrin.*”<sup>365</sup> Vad mer är, visar det sig, påminner dessa ideologiska föreställningar på ett närmast slående sätt om de som omhuldades inom fastighetsägarrörelsen.

Talesmännen för denna s k medelstånds rörelse, d v s främst företrädare för de organiserade butiksägarna och självständiga hantverkarna, var sålunda liksom de organiserade fastighetsägarna mycket starkt antisocialistiska. Precis som inom fastighetsägarrörelsen framhöll man sin strukturellt betingade immunitet mot socialistiska strömningar. Liksom de organiserade fastighetsägarna gjorde man anspråk på att utgöra själva ”*kärnan*” i befolkningen och samhället, liksom dessa stod man för en uttalad nationalism, och alldeles som fastighetsägarna hävdades att man som grupp hade ett speciellt arv att förvalta som gick tillbaka på deras historiska roll i det svenska samhället. Vidare var man inom medelstånds rörelsen, liksom inom fastighetsägarrörelsen, missnöjda med den politik, som företrädde av de etablerade partierna och ansåg sig i förhållande till myndigheterna därtill satta på undantag. Slutligen tycks man, precis som de organiserade fastighetsägarna, ha sett sig som utestängda från den politiska makten, något som i det fallet bl a fick konsekvensen att man önskade sig en egen minister ”*vid konungens bord.*” Tanken på en korporativ stat verkar inte ha legat långt borta.<sup>366</sup>

Vissa skillnader, främst i nyanser och betoning, kan dock noteras. Dels tycks det i medelstånds rörelsens ideologi inte ha förekommit samma notoriska framhållande av det privata ägandets betydelse, vilket möter inom fastighetsägarrörelsen – åtminstone lyfter inte Ericsson fram detta. Dels hade nationalismen i medelstånds rörelsens ideologi en utlänningsfientlig udd, vilken enligt Ericsson inte minst sammanhänger med fördomar om de med köpmännen konkurrerande gårdsfarihandlarna. Denna udd saknade av naturliga skäl plats i en fastighetsägarideologi. Möjligen har också 'kärnmetaforen' burit på en något annorlunda laddning hos medelstånds rörelsen. Ericsson tolkar sålunda metaforen framför allt som en social positionsbestämning, sådan att medelståndet befann sig på neutral mark *mellan* de bägge huvudkombattanterna arbete och kapital.<sup>367</sup> När fastighetsägarnas mellanställning framhävdes explicit handlade det vanligen om ett något trängre perspektiv, om ställningen mellan bankkapital och hyresgäster: *Om man i vår tid karaktäriserar fastighetsägaren som en mäklande mellanhand emellan det profithungriga kapitalet och den förhyrande allmänheten, så torde man hafva åstadkommit en sann bild af förhållandena*", heter det exempelvis i en ledare i *Fastighetsägaretidningen* från 1915.<sup>368</sup>

Skillnaderna till trots, torde det på det hela taget ändå stå tämligen klart att vi här har att göra med två ideologiska synsätt som måste betecknas som mycket snarlika – så snarlika och därtill samtida att ett mer intimt släktförhållande skäligen bör misstänkas. Möjligheterna för att de organiserade fastighetsägarna skulle ha inspirerats till sitt idébygge av företrädare för medelstånds ideologin förefaller mycket riktigt goda. Självständiga hantverkare, d v s främst hantverksmästare, samt handlanden, tycks visserligen bara ha utgjort minoriteter inom föreningarna, men å andra sidan kan vi nog med Back anta att det var fråga om ganska tongivande minoriteter.<sup>369</sup> Styrelserna för Malmös fastighetsägareföreningar 1882–1915 innehöll sammanlagt 70 personer. Här ibland finner vi, inkluderat 19 byggmästare, 34 hantverksmästare och 5 handlanden – låt vara att runt ett tiotal av dessa troligen bör hänföras till borgarklassen. Att medelstånds rörelsens ideologi, t ex via *Svensk Hantverks-tidning*, som Ericsson använder som en av sina huvudkällor, bör ha varit välkänd inom ledande fastighetsägarkretsar kan alltså anses som tämligen säkert. Mellan fastighetsägareföreningarnas och åtminstone hantverksföreningens styrelser i Malmö existerade däriill betydande överlappningar. Hälften av de 14 ledamöterna i hantverksföreningens styrelse 1906, för att exemplifiera från den aktuella tiden, utgjordes av före detta, samtida eller blivande ledamöter av fastighetsägareföreningsstyrelser.<sup>370</sup> Med tanke på vad som via Back är känt om den sociala sammansättningen i andra fastighetsägareföreningar, förefaller det föga troligt att Malmö skulle utgöra ett

unikum. Att Örebro Fastighetsägareförening i en jubileumsskrift från 1924 – med motiveringen att ”*idkare av hantverket och ägarne av fastigheter* (alltid har) *varit intimt förenade*” – valde att inflika en fyllig presentation av just hantverksföreningen,<sup>371</sup> tycks onekligen peka på att det var ett generellt fenomen. Vad jag vill göra gällande är alltså dels att det fanns mer eller mindre direkta kanaler genom vilka medelståndsideologin kunde sippra in i fastighetsägarnas organisationer och dels att det inom ’fastighetsägarrörelsen’ bör ha funnits synnerligen gynnsamma förutsättningar för ett anammande av just medelståndsrörelsens ideologi. Ja, måhända skulle en mer inträngande studie rent av kunna visa på att man i vissa stycken faktiskt bidrog till att utforma den?

*Sammanfattningsvis* kan alltså sägas att fastighetsägarna under *hela* perioden befann sig inom attraktionsfältet för ett småborgerligt klassmedvetande. Småborgare tillsammans med mellanskikt verkar hela tiden ha utgjort den största och mest betydelsefulla minoriteten såväl inom fastighetsägarkår som bland organiserade fastighetsägare. Därtill kommer så *de strukturella kopplingarna* mellan hyresvärdskap och småborgerliga värv i allmänhet. I det slutande 1800-talet ledde detta till en uppslutning bakom liberala idéer, men under det dubbla trycket av en förändrad praktik och hotet från nya sociala och politiska krafter skedde så vid 1900-talets ingång en politisk strömkantning i konservativ riktning. Hårtill bidrog troligen också att borgarklassen inom såväl fastighetsägarkår som fastighetsägareföreningar stärkte sina positioner samtidigt som arbetarna blev färre. Den politiska kursändringen var gemensam för stora delar av småborgerligheten, inom vars organiserade köpmanna- och hantverkarskikt anammades en särskild medelståndsideologi. Breda kanaler till dessa skikt och en på alla sätt gynnsam jordmån, gjorde att denna ideologi, i lätt modifierad form, fick tjäna som sammanhållande element och maktresurs även i fastighetsägarnas förändrade verklighet.

#### FRÅN INTRESSEORGANISATION TILL KAMPORGANISATION – SAMMANFATTANDE OCH KOMPLETTERANDE SYNUNKTER

’Fastighetsägarintressets’ organisatoriska och sociala formering har här, huvudsakligen från Malmös horisont, följts från 1880-talets början till 1920-talets mitt. Den *långsiktiga* utveckling som blottlagts skulle något tillspetsat kunna beskrivas som en utveckling från intresse- till kamporganisation. Jämför vi 1800-talsföreningens inriktning med den nya respektive den sammanslagna föreningens på 1910- och 1920-talen framstår detta som en ganska rimlig karaktäristik. Vattendelaren är därvid återigen 1900-talets

första decennium. Före den brytningsperioden – *före storskalighetens genombrott och därmed förknippade processer* – fann vi en organisation med *huvudsaklig* inriktning på intressefrågor med kommunal anknytning. På hitsidan av brytningsperioden får organiseringen istället främst motiveras av fastighetsägarnas frontställning visavi hyresgästerna. Den fastighetsägareförening, som bildades av de hårt ansatta ägarna till hyreskaserner 1909 – och som i den samtida diskussionen inom de egna leden signifikant nog benämndes ”*en ny typ av förening! ...! med mera så att säga offensiv anda*”<sup>372</sup> – skraddarsyddes med det primära syftet att fungera som en maktresurs på hyresmarknaden. Som sådan kom den med eftertryck också att verka. Karaktäristiken av den långsiktiga utvecklingen jävas knappast av det faktum att den gamla föreningen initialt, och *under en mycket kort period*, också den satte hyresrelationen i centrum för verksamheten. Istället bör tilläggas att föreningen under 1930-talet, under trycket från organiserade hyresgäster och fastighetsanställda, skärpte och renodlade sin kampprofil ytterligare, inte minst genom skapandet av en regelrätt stridsfond.<sup>373</sup>

Vad som sagts om fastighetsägarnas ideologi faller väl på plats i detta långsiktiga perspektiv. Den allmänt liberala hållning som tycks ha varit förhärskande i 1800-talets förening kan på sikt knappast ha varit särskilt lämpad som maktresurs och sammanhållande element i ett läge av social konfrontation med hyresgäster. Desto mer passande för en kamporganisation var då rimligtvis den aggressiva och starkt antisocialistiskt färgade variant av medelståndsideologin som blev en integrerad del av de senare årens praktik. Att den ideologiska strömkantringen så väl sammanföll med praktikens brytningsskede synes obestriddligen ägnat att understryka det förhållandet. Kampen på hyresmarknaden tolkades och upplevdes i det senare skedet som en del av klassmotsättningarna i samhället, och organiseringen sågs i det större perspektivet som en del av en pågående klasskamp.

Den sociala kärnan i organisationerna bestod under hela perioden av småborgerlighet och mellanskikt. En efterhand troligen minskande minoritet utgjordes av arbetare, medan å andra sidan en växande minoritet bestod av personer från borgarklassen. Vi kunde också notera förekomsten av en inte helt obetydlig minoritet kvinnliga hyresvärdar, främst från mellanskiktet. Överhuvudtaget fann vi att de organiserade fastighetsägarna efter titlar inte avvek nämnvärt från fastighetsägarkåren i gemen. Kärnan av småborgerlighet och mellanskikt befanns dock aningens mer solid inom föreningarna, samtidigt som arbetarna tycks ha utgjort en något mindre andel än inom fastighetsägarkåren som helhet. Huruvida arbetarna anammade de ideologiska föreställningar, som sågs emana från föreningarnas kärntrupper och sedermera inte minst från förbundshåll, är oviss. Skäl som talar för att så

faktiskt skulle kunna ha varit fallet ligger emellertid dels i det faktum att man tillhörde de besuttnas skara, dels i att det fanns en social motsättning inbyggd i själva hyresförhållandet, och dels genom den rent strukturella likhet som fanns mellan hyresvärdskap och småborgerliga värv i allmänhet. Deras identitet som hyresvärdar skulle man kunna ha varit starkare än deras identitet som arbetare.

I organisationerna ingick ägare till alla typer av hyresfastigheter. Ägarna till de allra minsta husen befanns dock, åtminstone i ett senare skede, klart underrepresenterade, medan däremot hyreskasernernas ägare då var markant överrepresenterade. En konflikt mellan de senare och ägarna till framför allt centrumbaserade bestånd kunde tydligt beläggas och tolkas i termer av upptrappade motsättningar i de nya hyreskasernsdominerade arbetarområdena. Det var också dessa, av tredskande hyresgäster hårdast ansatta grupper, som gick i spetsen för en ny och mer kampinriktad organisation, en organisation till vilken under 1910-talets första hälft allt fler, och till sist även den gamla föreningens centrumbaserade hyresvärdar anslöt sig.

Organiseringsgraden var till en början mycket låg, men tycks i alla fall så sent som under 1900-talets första decennium ha varit uppe i storleksordningen 25%. Härifrån steg den sedan, inte minst under hyresregleringens tid, så att den vid slutet av undersökningsperioden närmade sig 40%. Försokte vi istället på grundval av vissa faktiska omständigheter och rimliga antaganden beräkna andelen lägenheter sorterande under organiserade fastighetsägare hamnade vi på något högre siffror.

Åtminstone bildandet av den mer kampinriktade föreningen 1909 kunde med visst fog tolkas som ett svar på förskjutningar av maktrelationerna i hyresgästernas favör. Dessa hade i sin tur att göra med stordriftens genombrrott. Tendenserna till maktförskjutning förstärktes så på ett för fastighetsägarna olyckligt sätt genom ett hastigt uppkommande lägenhetsöverskott, vilket gjorde krisen akut. Den nya föreningens tillkomst markerade en upptrappning av motsättningarna, en upptrappning som rimligtvis innebar att maktrelationerna åter kunde förskjutas i önskad riktning. Att lägenhetsöverskottet snart nog förbyttes i bostadsbrist förstärkte sannolikt denna tendens mycket kraftigt. Upptrappningen på den lokala nivån svarade också mot en upptrappning av motsättningarna på den nationella nivån, vilket för fastighetsägarnas del inte minst indikeras av riksförbundets bildande. Möjligen – vi ska snart undersöka saken närmare – innebar redan införandet av den nya hyreslagen en tendens till förstärkning av hyresgästernas position. Mer säkert kom i varje fall hyresstegringslagen att verka i denna riktning, något som självfallet är ägnat att nyansera bilden av maktförskjutning på det lokala planet.

Vari låg då, avslutningsvis, själva makten hos fastighetsägarna? Det var ju också detta vi ville bli kloka på genom att fokusera fastighetsägareföreningarna. Inledningsvis gjordes gällande att maktrelationen mellan hyresvärd och hyresgäst alltid är behäftad med en grundläggande asymmetri. Själva ägandet ger, postulerade vi, hyresvärden ett visst maktövertag. Makten kan m a o sägas utgå från själva ägandet. I ett nästa steg kan så hävdas att fastighetsägarmakten utgör summan av de maktresurser över vilka man förfogade. På ett allmänt plan skulle det kanske räcka med dessa bestämningar. Resonemanget pockar emellertid på en precisering. Vad vi i ett ytterligare steg måste fråga oss är sålunda enkelt uttryckt vad maktresurserna egentligen skulle vara bra för. Vi söker helt enkelt de element som utgjorde hyresförhållandets omstridda kärna.

Den österrikiske historikern Michael John har i sin studie av de sociala underskiftens boende i sekelskiftets Wien bl a reflekterat just över ”*die Basis der Macht des Hausherrn.*” I enlighet med dessa funderingar vilade hyresvärdarnas maktställning ytterst på tre basala rättigheter, vilka alla var knutna till själva ägandet: en praktiskt taget oinskränkt *uppsägningsrätt*, rätten att fritt *välja hyresgäster* samt rätten till *godtycklig hyressättning*.<sup>374</sup> Johns antaganden förefaller inte bara allmänt sett rimliga. Erinrar vi oss vad föreningarnas aktiviteter visavi hyresmarknaden kretsade kring, går det också att mobilisera ett empiriskt stöd för att de i den malmöitiska verkligheten faktiskt utgjorde maktrelationens kärna. Mycken aktivitet utvecklades som vi minns just kring hyrans utfående och inte minst rätten till fri hyressättning. En andra huvudfråga gällde uppsägningar och avhysningar, och som ett tredje huvudintresse utnämnde vi registreringen av oönskade hyresgäster, d v s en verksamhet som i viss mening bottnade i hyresvärdens rätt att välja de hyresgäster han önskade.

Låt oss med dessa tentativa preciseringar av fastighetsägarmaktens fundament gå vidare och fråga oss vilka eventuella inskränkningar som härvidlag kom fastighetsägarna till del via lagar och inte minst hyresavtal. Utöver vad just anförts behöver då egentligen bara ett par saker tilläggas, nämligen något mycket kort om hur vi med ett maktrelationsperspektiv för ögonen bör uppfatta lagar och avtal. Dels förefaller det, som redan implicerats, rimligt att se dem som maktresurser, vilka på ett mer eller mindre aktivt sätt *kunde brukas av parterna för att befästa eller förändra rådande maktrelationer*, och det är främst den aspekten som här kommer att framhållas. Å andra sidan bör vi i vissa fall också se dem ur det omvända perspektivet, nämligen som *manifesta uttryck för rådande maktrelationer*. När det gäller hyresavtalen torde detta knappast vara särskilt svårt att inse. Jag påstår alltså att innehållet i de enskilda hyresavtalen på ett ganska oförmedlat och direkt sätt faktiskt

speglar det maktförhållande som vid teckningstillfället rådde mellan parterna. Vad gäller lagarna får vi emellertid tänka oss sambandet på ett mer indirekt och generellt plan, där självfallet också den politiska nivån är av utomordentligt stor betydelse – en nivå som inte kunnat beaktas tillfyllest inom ramarna för denna avhandling. Jag menar dock att det antydda sambandet med rådande maktrelationer finns, och att det i vissa fall också går att påvisa. Inte minst genom den sistnämnda aspekten utgör det följande kapitlet i sig också en naturlig del av maktanalysen. Framför allt bör det emellertid ses som en utgångspunkt för det därpå följande studiet av offentliggjorda hyreskonflikter, då bl a den lokala rättsliga praktikens roll i sammanhanget närmare kommer att belysas.

## OM HYRESLAGAR OCH HYRESKONTRAKT

### *Den gamla 'hyreslagen'*

De lagbestämmelser som fram till 1908 reglerade själva hyresförhållandet står att finna i 1734 års lag, jordabalken, sextonde och sjuttonde kapitlet. Därutöver berördes parternas relationer mer eller mindre explicit också av några bestämmelser i handelsbalken av samma år, samt av vissa paragrafer i 1877 års utsökningslag. Undantaget utsökningslagen reglerades alltså hyresmarknaden vid tiden för vår undersökningsperiods början av ett antal lagtexter, vilka författats under tider som varken skådat någon urbaniseringsvåg eller någon egentlig hyresmarknad.

Jordabalken, som kan sägas utgöra stommen i det som vi med en något anakronistisk term kan kalla för 1800-talets hyreslag, är till sin helt övervägande del avsedd för rurala förhållanden. Endast ett fåtal knapphändert formulerade paragrafer hänför sig explicit till "*lega av gård eller hus i staden*." Många gånger är emellertid den juridiska gränslinjen mellan de olika typerna av besittningsrätt på landsbygden, t ex landbolega, och städernas hyresförhållande mycket oklar, eller t o m helt upplöst.<sup>1</sup>

Det finns självfallet ingen anledning att i detalj redogöra för de olika lagtexternas innehåll. Istället bör vi nöja oss med att söka reda ut frågan om vilka gränser lagstiftningen, främst i de tre ovan berörda avseendena, satte för fastighetsägarmakten, eller i det omvända perspektivet, vilka rättigheter som tillkom hyresgästerna.<sup>2</sup>

Det första som då kan konstateras är att åtminstone en av de dessa rättigheter, *rätten till fri hyressättning*, föga överraskande saknar varje omnämmande och därmed laglig inskränkning. Någon sådan blev heller inte aktuell förrän i samband med den djupa bostadskrisen under första världskriget, då hyresstegringslagen infördes. Under övriga år – vi bortser här ifrån en av allt



att döma betydelselös lag mot hyresocker från 1923<sup>3</sup> – gällde alltså principen om fri hyressättning.<sup>4</sup>

Även fastighetsägarnas rätt att fritt välja sina hyresgäster lämnades i stort sett oantastad av lagens bokstav. Här gällde dock ett par undantag som kan vara värda att notera. Dels saknades alla förbud och inskränkningar både i fråga om hyresgästernas rätt att hysa inneboende och beträffande deras rätt att överlåta nyttjanderätten, d v s att hyra ut i andra hand. Dessutom hade hyresgästerna enligt lagen rätt att flytta under hyrestiden under förutsättning att man själv kunde ”sätta annan så god hyresman i sitt ställe.”<sup>5</sup> Huruvida den sistnämnda bestämmelsen skulle tolkas så att hyresgästen ägde rätt att helt utträda ur hyresförhållandet, eller om den blott gav honom rätt att överlåta nyttjanderätten var dock omtvistat.<sup>6</sup>

Den del av hyresförhållandet som utan tvivel var den mest regelomgärdade var uppsägningsrätten. Under själva legostämman, d v s den mellan parterna i förstone överenskomna hyrestiden (vanligen ett år) var det i princip inte tillåtet för någon av parterna att genom uppsägning utträda ur hyresförhållandet. Ett omtvistat, men i praktiken säkert föga betydelsefullt undantag vad avser hyresgästernas rätt att utträda ur hyresförhållandet har redan omnämnts. Ett andra undantag gällde om hyresgästen förmådde att ”visa laga förfall.” Under denna förutsättning, vars exakta innebörd dock tycks ha varit oklar, samt om hyran erlades för resterande del av legostämman, kunde hyresgästen befrias från hyresförhållandet.<sup>7</sup> I övriga fall gällde för hyresgästen en uppsägningstid om två månader – d v s uppsägning av avtalet senast två månader före legostämmans slut, eller därefter; två månader före laga fardag.<sup>8</sup>

I princip gällde regeln om två månaders uppsägningstid även för fastighetsägarna. Jämfört med hyresgästerna hade man dock enligt gällande lag fler och betydligt viktigare undantagsregler att återropa. Dels hade man rätt att säga upp en hyresgäst för omedelbar avflyttning om han inte betalade sin hyra i tid – och här medgav lagen ingen som helst respittid – eller om det kunde visas att hyresgästen förde ett ”lastbart och lösaktigt lefverne, att hus deraf beryktadt varder.” I båda dessa fall hade hyresgästen förverkat sin hyresrätt, och i båda dessa fall var han efter förverkandet likafullt skyldig att erlägga hyra fram till nästkommande fardag. Dels stadgades i händelse av att en fastighet bytte ägare, att den nye ägaren hade rätt att omedelbart säga upp hyresgästerna för avflyttning till nästkommande fardag – oavsett vilka hyres- eller uppsägningstider dessa hade avtalat med den förre ägaren. Slutligen, och denna regel hade tillfogats lagen så sent som genom en kunglig förordning från 1867, var hyresvärdarna befriade från skyldighet att meddela uppsägning om man önskade återta en lägenhet i samband med legostämmans

slut. Gjorde hyresvärden inga anspråk inom en månad efter legostämmans utgång fortsatte dock hyresförhållandet att gälla på obestämd tid.<sup>9</sup>

Gör vi ett försök till sammanvägning av stadgandena inom de tre vitala områden som här berörts, kan vi konstatera att lagen i samtliga fall gav värden ett betydande svängrum respektive ett gott skydd. Hyressättningen låg helt utanför alla regleringar, och de få inskränkningar som stadgades beträffande uppsägningsrätten och rätten att fritt välja hyresgäster var – *alldeles oaktat att de kunde sättas ur spel genom ett skrivet kontrakt* – knappast av den arten att de på något avgörande sätt stred mot hyresvärdarnas intressen. Något mer påtagligt skydd för hyresgästernas partsintresse går däremot inte att påvisa. Lagen visade en benhård, för att inte säga brutal, intolerans mot all form av försenad hyresbetalning. Den lämnade fältet fritt för uttag av ockerhyror etc. Vad som kanske framför allt bör understrykas är dock att uppsägningsbestämmelserna undanröjde varje tillstymmelse till besittningsskydd i modern mening. Hyresgästerna kunde m a o inte åberopa sig på någon lagstadgad kvarsittningsrätt, utan fick finna sig i att leva med osäkerheten att varje eventuell förlängning av hyrestiden i princip var helt beroende av fastighetsägarens goda vilja. Om lagens utformning i någon mening kan sägas ha haft en direkt inverkan på maktrelationen mellan hyresmarknadens parter vill jag mena att just detta förhållande bör tillmätas särskilt stor vikt.

Bilden av en i allt väsentligt fastighetsägarvänlig lag förändras inte heller nämnvärt vid anblicken av övriga lagrum rörande förhållandet mellan hyresmarknadens parter. I helt övervägande mån byggde dessa på förutsättningen att det var hyresgästen som var den felande parten – främst p g a att han av någon anledning ådragit sig en hyresskuld. Så är det i merparten av de i handelsbalken tillämpliga paragraferna, men naturligtvis i särskilt hög grad i utsökninglagen, vars bestämmelser praktiskt taget uteslutande kan sägas kretsa kring problemet hur fastighetsägaren med lagliga medel skulle kunna förmå hyresgästen att betala en skuld eller på annat sätt uppnå rättelse. I dessa båda lagbalkar finns bestämmelser om t ex vräkningsförfarande, utmätning av hyresskuld, vad som krävs för att få en skuldsatt hyresgäst belagd med reseförbud eller hans tillhörigheter belagda med kvarstad, vilken rättslig procedur som ska tillämpas om hyresgästen efter uppsägning vägrar att flytta, om överexekutorns rätt att verkställa dom angående ”*hyresmans flyttning*” utan att denna vunnit laga kraft etc.<sup>10</sup>

Endast ett fåtal av dessa lagrum innehåller något som kan liknas vid ett skydd för hyresgästernas intressen. Viktigast synes vara ett förbud i utsökningens sjunde kapitel mot att egenmäktigt, utan lagens mellankomst, ta sin rätt, vilket även torde ha inneburit ett förbud för hyresvärdar att exempelvis självsvåldigt låta utföra vräkningar, eller att på eget bevåg kvarhålla en

uppsagd och skuldsatt hyresgästs ägodelar.<sup>11</sup> Som ett allmänt skydd mot tilltag av detta slag kunde här också åberopas strafflagens stadgande om egenmäktigt förfarande.<sup>12</sup> Vidare finner vi en möjligen inte helt betydelselös paragraf i jordabalken, som medgav hyresgästen rätt att göra ett kostnadsavdrag på hyran för egenhändigt utförda reparationer etc, under förutsättning att värden givit löfte att *"hus täcka, och väl omboa och förbättra, hvad hus det helst är, och gör det ej."*<sup>13</sup> Som ett slags yttersta nödvärn för den skuldsatte hyresgästen fanns slutligen också stadgat vissa begränsningar ifråga om vad som var tillåtet att ta i mät, nämligen *"nödiga gång- och sängkläder för gäldenären, hans hustru och oförsörjda barn"*, samt om *"utväg till nödtorftigt uppehälle (saknades); då skall af det förråd som i huset finnes, undantagas hvad till underhåll för en månad tarfvas, så och nödiga arbetsredskap eller andra lösören, dock ej öfver ett värde af sjuttiofem kronor."*<sup>14</sup>

## Hyreskontrakten

Som framgått kunde viktiga delar av den lagstiftning som ovan presenterats, och som sålunda gällde ända fram till 1908, sättas ur spel genom ett skriftligt hyreskontrakt. Närmare bestämt gällde *avtalsfriheten* som överordnad princip både visavi jordabalkens och handelsbalkens bestämmelser, medan däremot utsköningslagens och – självfallet – strafflagens stadganden var tvingande. Vad som härvidlag gällde i praktiken, d v s hur dessa kontrakt vanligen var utformade i Malmö, ska här visas och diskuteras innan vi går vidare i handlingen för att så småningom granska och värdera resultatet av lagstiftarnas slit med att reformera den föråldrade hyreslagen.

Exakt hur vanligt det var att ett hyresförhållande stadfästes genom ett skriftligt upprättat hyreskontrakt går inte att fastställa. Mycket tyder dock på att det under hela undersökningsperioden, i Malmö såväl som annorstädes, tillhörde den normala praxis. Vi har t ex sett att Malmö Husegareförening redan under sitt första verksamhetsår, 1882, engagerade sig i fråga om hyreskontraktens utformning, och att man åtminstone från och med 1889 lät trycka ett eget kontraktsformulär vilket nyttjades av medlemmarna. Den stora mängd hyreskontrakt som finns bevarade i såväl domboksmaterialet som i överexekutorämbetets handlingar visar emellertid att sådana brukades långt utanför föreningens kretsar.<sup>15</sup> Att det helt dominerande flertalet av dessa består av *tryckta standardformulär*, vilka till yttermera visso härrör från ett flertal olika tryckerier, torde vidare kunna ses som ett tecken på stor efterfrågan.

Att skriftliga hyreskontrakt inte bara var vanliga, utan snarare gängse,

framgår också av att de finns bilagda hyresärendena hos både överexekutor och rådhusrätt. Uppvisandet av ett kontrakt var således ett formellt krav om man önskade komma i åtnjutande av överexekutors tjänster – något som man i sin tur var bunden till enligt utsökningslagen, t ex vid exekverande av vräkningar. Här fanns alltså ett direkt och viktigt incitament för användandet av skriftliga hyreskontrakt. För domstolarnas del utgjorde frånvaron av ett skriftligt kontrakt visserligen inget formellt hinder för att få en hyrestvist prövad. Baserade sig å andra sidan själva föremålet för tvisten, d v s hyresförhållandet, blott på ett muntligt avtal, ligger det dock i sakens natur att svårforcerade problem i bevisföringen lätt kunde tänkas uppstå. Som vi ska se nedan tycks emellertid även en önskan att kringgå just utsökningslagens bestämmelser om laga vräkningsförfarande ha kunnat haft en positiv inverkan på vissa fastighetsägares intresse för det skrivna hyreskontraktet. Flera goda skäl talar alltså för att åtminstone fastighetsägarna gjorde klokt i att sätta hyresvillkoren på pränt, liksom att man faktiskt gjorde det.

Att i jakten på hyreskontrakt göra en totalexcerpering av samtliga domböcker och överexekutorprotokoll mellan 1882 och 1925 har inte bedömts nödvändigt. Istället har jag följt en viss urvalsprincip. De kontrakt som i det följande utgör underlag för analysen har således antingen varit bifogade de överexekutorutslag i hyresärenden eller hyrestvister vid rådhusrätten, vilka fällts respektive blivit föremål för rättegång under 1882, eller under någon av de tre sista månaderna av vart tredje år fr o m 1885 t o m 1924. I stort sett samma ärenden kommer som nämnts också att ligga till grund för de följande analyserna av hyreskonflikter.

Bland de sålunda excerperade 386 hyreskontrakten kan, med avseende på innehållet, grovt sett urskiljas fem huvudtyper av formulär – vi kan kalla dem A, B, C, D och E.<sup>16</sup>

**FORMULÄR A** var mycket enkelt och koncist avfattat, och i den förtryckta texten upptogs endast ett fåtal villkor. Icke desto mindre innebar ett par av dessa en skärpning i förhållande till jordabalkens bestämmelser. Dels i så måtto att hyresgästen inte utan fastighetsägarens tillstånd fick transportera kontraktet eller hysa inneboende, vilket även torde ha innefattat rätten till andrahandsuthyrning. Vidare genom stipulerandet att ett eventuellt brott mot något av dessa villkor innebar att hyresgästen hade förverkat sin hyresrätt. Fastighetsägaren kunde under sådana omständigheter säga upp hyresgästen för omedelbar avflyttning i vilket fall han likafullt var skyldig att betala för hela hyrestiden. Formuläret verkar ha använts under hela undersökningsperioden – och fö även tidigare – men tycks att döma av frekvensen på dess uppdykande i handlingarna ha blivit allt ovanligare med tiden. Av totalt påträffade 45 kontrakt från tiden före 1890 är således 37 stycken teckna-

de på formulär A, vilket endast gäller för 18 av de 301 kontrakten tecknade efter 1900.

Det fåtal formulär av **TYP B** som finns bevarade i materialet – sju stycken – är samtliga påtecknade mellan 1883 och 1897. Villkoren är betydligt fler, och för hyresgästerna avsevärt strängare än de i formulär A. Till detta bidrar inte minst ett antal mer eller mindre specificerade ordningsregler, t ex hyresgästens skyldighet att ”ständigt hålla snyggt i såväl de hyrda lägenheterna som dertill hörande trappor, svala och hemlighus, samt alltid utan undantag på anvisad plats utslå allt skräde, sopor eller annan orenlighet, och icke dermed besvära gårdsplanen eller rännstenarnel...!” Vidare ålåg det hyresgästen att ”utan afdrag på hyran i försvarligt skick underhålla eldstäder och ikläda sig allt ansvar för dessa.” Varken ordningsreglerna eller det senare villkoret stod dock i någon motsättning till bestämmelserna i hyreslagen, utan är snarare att se som ett komplement till dessa.

Här fanns emellertid också villkor som innebar en direkt skärpning i förhållande till motsvarande lagrum. I formuläret återfinns vi således villkoren att hyresgästen inte fick hysa inneboende eller transportera kontraktet utan fastighetsägarens tillstånd – stipuleranden som fanns med i alla kontraktstyperna. En hyresvärd som var framsynt nog att använda sig av formulär B, kunde därutöver glädja sig åt att han, åtminstone på papperet, hade betydligt större möjligheter att bli kvitt oönskade hyresgäster än de kolleger som brukade det tidigare granskade formuläret: ”*efterkommes icke alla dessa föreskrifter* (syftande på samtliga kontraktsvillkor inkl ordningsreglerna) *medför sådant för hyresgästen det äfventyr att afflytta...dagar efter af mig gjord uppsägning och skyldighet att i allt fall betala hyran till legostämmans slut.*” Den lilla luckan mellan ”*afflytta*” och ”*dagar*” har i de fall jag kunnat kontrollera varit ifylld för hand med siffran åtta.<sup>17</sup>

I en förekommande, och i övrigt helt likalydande, variant av formulär B hade man också bemödat sig om att reglera själva vräkningsförfarandet, nämligen på så sätt att hyresvärden tillerkändes rätten att själv genomföra en eventuell avhysning ”*utan att derom anlita laga handräckning.*” Ett sådant villkor, vilket i något olika tappning även möter i de två följande huvudtyperna av formulär, innebar ett klart övertramp på vad som var förenligt med avtalsfriheten. Det stod i strid med såväl straff- som utsökningslagen. I nästa kapitel ska vi därför bl a titta närmare på frågan hur de rättsliga instanserna ställde sig till detta villkor såväl som till dess eventuella praktiska konsekvenser.

**FORMULÄR C**, som bär överskriften ”*Husegareföreningens formulär*”, förekommer i likhet med formulär B mycket sparsamt i materialet. De få påträffade kontrakten är tecknade mellan 1894 och 1897, men sannolikt rör det sig om det formulär som föreningen började använda redan 1889.<sup>18</sup> In-

nehållsligt sett överensstämmer det helt med formulär A utom på en punkt, nämligen att det också innehåller den ovan relaterade passusen om fastighetsägarens vräkningsrätt. Enligt formuleringen i föreningens formulär fick man dock tillgripa denna rättighet endast under förutsättning att hyran inte erlagts ”å stadgad tid.” Förelåg andra orsaker för vräkning, t ex att hyresgästen vägrat godta en uppsägning som grundade sig på att han hyst inneboende utan fastighetsägarens tillstånd, var således hyresvärden tvungen att på vanligt sätt agera via domstol eller överexekutor. Möjligen något oväntat tvingas vi alltså konstatera att detta formulär, vilket vi – bl a just p g a dess iögonfallande lagstridighet gällande vräkningsrätten – uppmärksammade redan i föregående kapitel, på denna punkt ändå visar sig vara förhållandevis restriktivt formulerat. Vi kan också notera att fastighetsägareföreningen således inte heller var först i Malmö med införandet av den här typen av vräkningsvillkor.

Bortåt två tredjedelar av de påträffade hyreskontrakten har tecknats på formulär tillhörande den näst sista av de fem huvudtyperna, **TYP D**. Det äldsta är undertecknat redan 1891, och var att döma av vissa detaljer i den förtryckta texten avsett att användas i Stockholm.<sup>19</sup> Ytterligare sju påträffade kontrakt av den här typen, uppenbarligen dock avsedda att brukas i Malmö, är tecknade på 1890-talet, medan alltså merparten, 241 stycken, har ingåtts först efter sekelskiftet. Formuläret möter dels i utgåvor signerade Fastighetsägareföreningen, från 1909 även Malmö Nya Fastighetsägareförening, dels i flera utgåvor utan signum, tryckta på olika malmötryckerier. Från ett par år in på 1900-talet och fram till och med 1915 dominerar denna typ av formulär så kraftigt i materialet att vi vågar påstå att det hade en mycket stor spridning på Malmös hyresmarknad.<sup>20</sup> Troligen var det rent av det vanligast förekommande kontraktsformuläret i början av 1900-talet. Som kommer att framgå i det följande bör emellertid då understrykas att 1907 års hyreslag i väsentliga avseenden desavouerade dess innehåll.

Formuläret innehåller ett större antal villkor än något av de tidigare granskade. Ordningsreglerna är fler, men i övrigt av i stort sett samma karaktär som de i formulär B. Hyresgästen fick inte begagna vaskarna då rören var frusna, han skulle handskas varsamt med elden, fick inte damma sängkläder i trappuppgångarna eller låta källarfönster stå öppna vintertid. Det ålåg honom att ”*skura och renhålla trappor, förstugor och bekvämlighetshus i den tur och ordning som emellan husegaren och dess ombud och hyresgäst öfverenskommes – vid försummelse häraf utföres rengöringen på hyresgästens bekostnad*”, o s v.

Att listan på rena ordningsföreskrifter är längst just i det formulär som dominerar den yngsta delen av materialet är säkert ingen slump, utan bör

sannolikt sättas i samband med vissa av de förändringar som diskuterats i det föregående. Förklaringen skulle helt enkelt vara att behovet av skrivna ordningsregler ökade i takt med att partsrelationen avpersonifierades – ett fenomen som i sin tur sågs som ett resultat av att bebyggelsen blev alltmer storskalig samtidigt som det blev allt ovanligare att fastighetsägarna bodde i samma hus som sina hyresgäster.

De flesta av de övriga villkoren finns i en eller annan form med även på något eller några av de andra formulären. Förbröt sig hyresgästen mot något av dessa, inklusive ordningsreglerna, gjorde han det *”vid äfventyr att afflyttning genast sker, och hyran lika fullt betales till hyresstämman slut”*, d v s samma hårda villkor som i formuläret B. I ett senare skede tycks dock detta villkor ha utgått. I likhet med formulär C gällde fastighetsägarens vräkningsrätt endast *”om hyran icke vid utsatt tid erlägges.”* Dock hade denna rätt nu utvidgats till att omfatta även ägarens *”ombud”*, t ex en vicevärd eller portvakt. Även detta stipulerande utgick emellertid under senare år. Två helt nya villkor hade också tillkommit: Dels att fastighetsägaren eller hans ombud *”när han så önskar”* skulle ha rätt att komma in i en förhyrd lägenhet i samband med *”reparation eller för att visa densamma för spekulanter, i händelse af lägenhetens uthyrande eller husets försäljning”*, dels att *”hyresgästen icke från lägenheten (fick) bortföra husgeråd eller lösöre, innan hyressumman för hela legostämman (var) betald.”*

Det yngsta formuläret, **FORMULÄR E**, vilket tycks ha börjat användas av fastighetsägareföreningen 1916,<sup>21</sup> har i stort sett samma innehåll som de mer harmlösa varianterna av det föregående formuläret, d v s med alla ordningsregler, men utan stipuleranden om fastighetsägarens vräkningsrätt och ett inkluderande av brott mot ordningsregler i förverkandegrunderna. Helt ny var emellertid en avslutande passus om att *”tvister mellan hyresgäst och hyresvärd, i andra frågor än gäldande av förfallen hyral...! skola hänskjutas till en skiljenämnd på tre personer, därav hyresvärd och hyresgäst utse vardera en och de sålunda utsedde den tredje...!”* Så vitt jag har kunnat se av verksamhetsberättelser och protokoll tycks dock institutet ifråga endast ha kommit till användning vid fyra enstaka tillfällen.<sup>22</sup>

Slutligen något kort om två stipuleranden som återfinns i alla fem huvudtyperna av formulär, men vars utformning, genom att det fanns ifyllbara luckor i den förtryckta texten, lämnades åt parterna att själva göra upp om i samband med tecknandet av kontraktet. Den ena luckan avsåg uppsägnings-tid och den andra tid för hyresbetalning.<sup>23</sup>

Uppsägnings-tiden, som i det normalfall som här åsyftades alltid var densamma för båda parter, varierade sålunda allt ifrån en, och upp till sex månader – grovt sett enligt mönstret: ju större och dyrare lägenhet desto längre

uppsägningstid. I de allra flesta fall är dock uppsägningstiden satt till tre månader före fardag, d v s en månad mer än vad lagen föreskrev. Vilken av parterna som hade mest att vinna på detta arrangemang torde inte minst ha varit beroende av i vilket konjunkturläge hyresmarknaden för tillfället befann sig. Under tider av god tillgång på lägenheter bör det av naturliga skäl ha varit de sinsemellan konkurrerande hyresvärdarna som hade det största intresset av en längre uppsägningstid, medan det däremot i det omvända konjunkturläget bör ha varit hyresgästerna som var de största tillskyndarna av en så lång uppsägningstid som möjligt.

Beträffande hyresbetalning tycks normalt ha gällt förskottsvis betalning ”sist å söckendagen näst före hvarje månads början”, vilket var fråga om ett ganska så stort avsteg från jordabalkens stadgande att ”hushyra i staden betale gästen åtta dagar förr än legostämman ute är.”<sup>24</sup> Även stipuleranden om kvartals- och upp till halvårsvis betalning har påträffats, men verkar endast ha kommit ifråga beträffande de större och dyrare lägenheterna. I en del fall, särskilt från början av undersökningsperioden, står ingenting om förskottsbetalning, utan anges endast att betalningen ska ske månadsvis. I dessa fall kunde alltså hyresgästen rätta sig efter lagens bokstav, d v s betala sin hyra i efterskott, senast åtta dagar före månadens utgång. Författarna till formulären D och E har dock försökt skapa enhetlighet även på den här punkten genom att redan i förtrycket ange att hyran, oavsett vilka betalningsterminer som gällde, skulle betalas i förskott.

Sammanfattningsvis gäller sålunda att samtliga förekommande formulärstyper i större eller mindre omfattning innehöll villkor som i förhållande till motsvarande lagrum innebar inskränkta rättigheter för hyresgästerna och utvidgade rättigheter för fastighetsägarna. De stipuleranden som inte hade några motsvarigheter i gällande lag, utan snarare var att se som ett komplement till denna, t ex ordningsreglerna, synes emellertid i allt väsentligt ha varit av samma karaktär, d v s villkor som å ena sidan naglade fast hyresgästen vid skyldigheter, och å den andra sidan försåg fastighetsägarna med rättigheter. Sammantaget tycks alltså den asymmetri i maktrelationen som gällde redan utifrån lagens bokstav snarast ha accentuerats i det ögonblick parterna satte sina namnteckningar på något av de förekommande kontraktsformulären – låt vara i varierande grad.

Vidare tycks det finnas ett visst stöd för slutsatsen att fastighetsägarna under perioden fram till den nya hyreslagens ikraftträdande 1908 i juridiskt hänseende stärkte sin ställning visavi hyresgästerna. Det verkar onekligen som om kontraktsvillkoren tenderade att bli allt fler, och för hyresgästerna allt hårdare, desto mer vi närmar oss 1908. Detta gäller även om vi undantar de rena ordningsreglerna. De tjugotvå äldsta avtalen som påträffats, slutna



mellan 1875 och 1883, är samtliga tecknade på det mycket enkla formulär A. Detta gäller däremot endast för ett av de tjugoåtta kontrakt som under-tecknats 1906 eller 1907, d v s åren närmast före den nya hyreslagens ikraft-trädande. Större delen av dessa senare, tjugotre stycken, är istället tecknade på formulär D – det med de för hyresgästerna mest omfattande och stränga villkoren.

Låt oss så slutligen summera hur de basala rättigheter som antogs utgöra grunden för fastighetsägarnas maktställning påverkades av de olika kontrak-ten. Genom förbuden i samtliga formulär mot att hysa inneboende och att överlåta kontrakt utan värdens tillstånd, var fastighetsägarnas rätt att fritt välja hyresgäster i praktiken befriad från de få inskränkningar som föreskrevs i lagen. Bestämmelser i samtliga formulär tillförsäkrade fastighetsägarna ett större spelrum med avseende på uppsägningsrätten än det som lagen ställde till deras förfogande. Härvidlag varierade dock möjligheterna allt ifrån for-mulär A:s mer modesta utvidgning av uppsägningsrätten (stadgandet om uppsägning i händelse av brott mot inhyse- eller transporteringsförbudet) till de betydligt strängare stadgandena i formulär B och D, enligt vilka möj-ligheten till uppsägning garanterades efter varje enkelt villkorsbrott från hy-resgästens sida. Via en direkt lagstridig bestämmelse i formulären B, C och D hade fastighetsägarna dessutom i varierande grad tillskansat sig rätten att själva ombesörja eventuella avhysningar.

I viss mening påverkade kontrakten även rätten till fri hyressättning. Vis-serligen stod det fastighetsägarna fritt att ta ut vilken hyra man önskade eller förmådde, men å andra sidan innebar ju tecknandet av ett juridiskt bindan-de kontrakt också att hyresnivån fixerades för legostämman. Juridiskt sett gick det visserligen för sig att i kontrakten förbehålla sig rätten att reglera hyran även under hyrestiden, men inget sådant fall har återfunnits.<sup>25</sup> I nor-malfallet fick alltså kontraktet i princip sägas upp om någon av parterna öns-kade att hyran skulle regleras. Det bör emellertid observeras att hyresnivåns låsning under hyrestiden självfallet, och precis som när det gäller uppsäg-ningstiden, kunde vara till fördel eller förfång för den ena såväl som för den andra parten. Var t ex den allmänna hyresnivån av någon anledning på väg uppåt, var det fastighetsägarens intressen som hämmades, och befann sig den allmänna hyresnivån i dalande, var det hyresgästens möjlighet att få till stånd en hyressänkning som blockerades så länge legostämman varade.

## 1907 års hyreslag

Bostadsfrågan tilldrog sig under det slutande 1800-talet ett allt större intresse i den pågående samhällsdebatten. En socialt engagerad opinion, främst med liberala och socialkonservativa förtecken, hade börjat definiera den som ett första rangens samhällsproblem i det man med stigande oro åsåg konsekvenserna av det otyglade profitintressets framfart inom bostadssektorn. Inte minst upprördes man över det växande stadsproletariatets eländiga bostadsförhållanden, i vars kölvatten man stundom tyckte sig se samhällsmoralens upplösning och sedernas förfall, eller rent av ett hotande sammanbrott för den bestående samhällsordningen. I mer eller mindre nära anslutning till frågorna om den akuta bostadsnöden och de osunda livsbetingelserna i arbetarstadsdelarna, aktualiserades också en serie mer övergripande problem vilka vette mot sådant som stadsplanering, bostadsfinansiering, boendeformer, emigrationen, myndigheternas eventuella ansvar för bostadsfrågornas lösning etc.<sup>26</sup> Åren före sekelskiftet gjorde så bostadsfrågan sin entré i riksdagsarbetet, och som ett av de tidigare ärendena möter vi i 1902 års riksdagstryck en motion av den liberale andrakammarledamoten och baptistpastorn Jakob Byström, i vilken han önskar sig en helt ny hyreslag.<sup>27</sup>

Vad som främst bekymrade motionären var att den gällande lagen allmänt sett hade blivit så föråldrad att hyresvärdarna i allt större utsträckning måste ”*hjälpa sig fram*” medelst bestämmelser i kontrakten, så ock att den allt ymnigare floran av kontraktsformulär i sin tur skapade stor oreda i fråga om vilka rättsförhållanden som rådde på hyresmarknaden. En sådan bristande enhetlighet i rättsförhållandet förelåg som framgått även i Malmö, men man får kanske förmoda att problemet var än större i Stockholm, där det enligt Byströms motion cirkulerade så många som ett tjugotal olika formulärstyper.

I motiveringen hänvisades vidare till ett förslag angående ny hyreslag vilket ett par år tidigare hade inlämnats till Kungl Maj:t av Stockholms Fastighetsägareförening. Förslaget efterlyste bl a följande: ett förenklat handräkningsförfarande i samband med vräkningar etc, ett uppsägningsförfarande som reglerades så att uppsägning kunde ”*ega rum utan svårigheter*”, samt att hyresvärdarnas ”*panträtt*” utvidgades till att gälla inte enbart hyresgästens ägodelar, utan all den ”*lösegendom, som hyresgästen i förhyrd lägenhet infört*” – vilket ju var en viss skillnad, och vilket ju var ett krav som malmöföreningen hade försökt väcka opinion för inom andra fastighetsägareföreningar redan 1888.

Utän att på något sätt avfärda fastighetsägarnas förslag, konstaterar Byström att de från fastighetsägarhåll framförda önskemålen möjligen var nå-

got ”ensidiga.” Även hyresgästernas fromma skulle beaktas. Med hjälp av en reformerad hyreslagstiftning borde sålunda staten söka råda bot på ”den godtycklighet, som (hyresgästerna) i många fall äro utsatta för af en del hyresvärdar.” T ex önskade han se att hyresgästerna med hjälp av rättsligt stöd skulle kunna ställa vissa krav på reparationer, liksom att det skapades större klarhet i fråga om vilka rättigheter och skyldigheter som gällde i samband med in- och utflyttning.

Lagutskottet förordade att motionen tillstyrktes, men betonade att lagen inte fick göra intrång på avtalsfriheten. Även andra kammaren tillstyrkte, men motståndet i första kammaren visade sig vara för starkt varför motionen föll. Byström gav sig emellertid inte utan kom igen med en ny och i stort sett likalydande motion året därpå. Den här gången förkastades dock motionen redan av lagutskottet, men då med motiveringen att frågan om ny hyreslag tids nog ändå skulle komma att föreläggas riksdagen i samband med en året förut beslutad revision av hela jordabalken, för vilket ändamål en lagberedning redan var tillsatt. Med hänvisning till detta pågående arbete, vars tyngsta bit handlade om att finna ett regelverk för det planerade tomträttsinstitutet, föll motionen också i de bägge kamrarna.<sup>28</sup>

Lagberedningens kvarnar malde emellertid långsamt, och inte förrän 1907 dök ärendet ånyo upp i riksdagen, då i form av en regeringsproposition (regeringen Lindman) i vilken hela den gamla jordabalken hade fått ett nytt utseende och döpts om till ”Lagen om nyttjanderätt till fast egendom.” Förslaget passerade lagutskott och kamrar i stort sett ograverat, och den nya lagen kunde träda i kraft den förste januari 1908.<sup>29</sup>

Kapitel tre i den nya balken, vilket kom att benämnas hyreslagen, upptar uteslutande sådana stadganden som rör hyresförhållandet, eller för att använda lagberedningens formulering: ”*de upplåtelser, hvilkas föremål är rätten att nyttja ett hus eller del därav till bostad eller för annat ändamål (.../ huruvida huset är beläget i stad eller å landet, grundar enligt förslaget icke någon åtskillnad i rättsligt hänseende.*”<sup>30</sup> Vid sidan av sin åldrige föregångare framstår 1907 års hyreslag med sina 31 paragrafer som en ganska omfattande produkt. En produkt som inte bara visar vad som i statsmaktens ögon var att anse som ”*rättvisa och billighet*”<sup>31</sup> i umgänget mellan hyresgäster och hyresvärdar, utan som i viss mån också kan förväntas spegla rådande praxis på hyresmarknaden, eller snarare de maktrelationer mellan hyresvärdar och hyresgäster som faktiskt förelåg i det gryende 1900-talets svenska städer. Stöd för en sådan uppfattning synes ligga i det faktum att några av bestämmelserna helt enkelt visar sig vara direkta kodifieringar av gängse kontraktsvillkor, vilket vi kommer att se exempel på nedan. Det är möjligt, och kanske rent av troligt, att även den gamla jordabalken i den här meningen bär på vittnes-

mål om rådande maktrelationer. Denna fråga saknar emellertid intresse, eftersom de maktrelationer varom jordabalken möjligen vittnar i så fall snarast torde vara lika med det tidiga 1700-talets!<sup>32</sup>

Frågan i vad mån lagstiftningen i sin tur kan tänkas ha påverkat maktrelationerna är däremot lika intressant och central i båda fallen. Någon fullständig analys av vilken roll lagen spelade kan dock inte göras förrän vi undersökt hur dess bestämmelser i praktiken tolkades och brukades av parterna, liksom hur de tillämpades av de lokala rättsinstanserna. Innan vi beger oss till den nivån bör vi emellertid göra klart för oss hur lagen var konstruerad. Låt oss börja med att fråga oss vilket mått av tvång som var förenat med stadgandena i den nya lagen.

Som påpekats lämnade den gamla jordabalken i princip fältet öppet för parterna att själva göra upp om hyresvillkoren. I likhet med vad som var underförstått i den byströmska motionen, ansåg lagberedningen att detta förhållande nu borde ändras så att vissa paragrafer i lagen upphöjdes till tvingande lagbud. Föreställningen att det var statens uppgift att genom lagstiftning ”säkra, efter rättvisa och billighet afvägda, grunder för husägarens och hyresgästens inbördes rättigheter och skyldigheter”, liksom att en sådan lagstiftning ansågs ha ”en icke ringa social betydelse”, var här grundläggande. Tyngdpunkten i den två sidor långa motiveringen ligger i övrigt på argumentet att en alltför långt gången avtalsfrihet visat sig innebära att hyresgästen stundom ”på nåd och onåd (blivit) underkastad hans medkontrahent”, något som således borde stävjas med hjälp av tvingande lagbud. Här förutsattes m a o att ”husägaren!...lärd den starkare” parten – vilket ansågs bevisat bl a med hänvisning till den ”lätthet” varmed fastighetsägarna hade visat sig kunna ”åstadkomma en sammanlutning, hvilken icke gärna kan få någon motsvarighet å den andra sidan.”<sup>33</sup>

Fem av paragraferna i den nya lagen blev sålunda av tvingande natur, och ytterligare några gjordes indirekt tvingande genom att de åberopade andra icke dispositiva lagrum, t ex i utsökningslagen. För övrigt gällde liksom tidigare principen om avtalsfrihet. Av de tvingande paragraferna kretsar samtliga på ett eller annat sätt kring något av de tre vitala områden som tidigare berörts: rätten att välja hyresgäster, uppsägningsförfarandet samt hyran. Låt oss därför i första hand se vilka förändringar som här skedde.

Den gamla lagen stadgade inte några inskränkningar beträffande hyresgästens rätt att hysa inneboende eller att hyra ut lägenheten i andra hand. Under vissa förutsättningar fick hyresgästen också lov att utträda ur hyresförhållandet och själv ”sätta en annan så god hyresman i sitt ställe.” Via kontraktstvillkor var hyresgästen emellertid fråntagen åtminstone de båda förstnämnda rättigheterna, och vi har därför sagt att fastighetsägaren i juridisk mening var praktiskt taget enväldig när det gällde valet av hyresgäster.

1907 års lagstiftare fastnade här för något som kan betecknas som en kompromiss mellan bestämmelserna i jordabalken och gängse kontraktsvillkor. Sålunda stadgades att hyresgästen måste inhämta hyresvärdens tillstånd om han önskade hyra ut i andra hand, d v s i enlighet med kontraktspraxis. Hyresvärderna fick emellertid inte lov att vägra ”*samtycke utan skälig anledning*”, med mindre än att hyresgästen i sådana fall fick rätt att säga upp avtalet. Ville någon av parterna helt och hållet överlåta kontraktet på den som hyrde i andra hand fordrades att de båda ursprungliga parterna var överens om saken. När det gällde rätten att hysa inneboende, behövde däremot hyresgästen inte fråga om fastighetsägarens tillåtelse, men denne ägde å andra sidan rätt att med omedelbar verkan förklara hyresrätten förverkad om inhysandet skedde ”*under sådana omständigheter, att där af (kunde) uppkomma men för hyresvärderna*”, något som i princip även gällde vid en andrahandsupplåtelse. Alla dessa stadganden var tvingande, och kunde således inte avtalas bort.<sup>34</sup>

Frågan om vad som var att anse som ”*skälig anledning*” eller ”*men för hyresvärderna*” skulle avgöras av domstol. Som ”*skälig anledning*” att vägra samtycke till andrahandsupplåtelse kunde enligt lagberedningen räknas sådana fall där den ursprunglige hyresgästen låtit bortföra sitt lösöre från lägenheten. Hyresvärderna saknade nämligen retentionsrätt (ungefär panträtt) i andrahandshyresgästens lösöre.<sup>35</sup>

Dessa stadganden tycks, åtminstone i samband med lagens tillkomst, ha varit bland de mest kontroversiella i hela hyreslagen, vilket antyder något av den vikt som faktiskt fästes vid just rätten att välja hyresgäster. Lagberedningen menade i sitt förslag att fastighetsägarens tillstånd borde krävas även i fråga om inneboende. Förslaget lämnades på den punkten orört i propositionen, men ändrades slutgiltigt av riksdagen, där man hänvisade till de många hyresgäster, särskilt i storstäderna, som för att kunna betala sin hyra och behålla sin bostad var tvingade att hysa inneboende – ett system som i princip inte borde försvåras genom hyresvärdarnas inblandning.<sup>36</sup>

Högsta domstolen, å sin sida, reste en fruktlös invändning i en annan riktning. Under återopande av Stockholms Fastighetsägareförenings ståndpunkt hävdade man att hyresvärderna utan uppgivande av skäl borde äga rätt att vägra samtycke – både i fråga om andrahandsuthyrning och inneboende. Framför allt borde inte hyresgästen få någon rätt att säga upp avtalet om sådant samtycke vägrades: ”*särskilt under tider af minskad efterfrågan på lägenheter (skulle) äfventyret att före hyrestidens slut mista hyresgästen /.../ komma att utöfva ett väsentligt tryck på hyresvärderna, så att han ej vågar vägra sublokation (andrahandsuthyrning) i annat fall, än då han anser sig viss om att undgå sågda äfventyr.*”<sup>37</sup>

HD:s argument leder oss osökt in på uppsägningsrätten. Precis som i den

gamla lagen är det kring denna för båda parter så vitala fråga som vi finner den största anhopningen av bestämmelser. Merparten av dessa hade emellertid i den nya lagen upphöjts till tvingande stadganden, och kunde således inte som tidigare upphävas avtalsvägen.<sup>38</sup>

Grundläggande var, liksom förut, att ett hyresförhållande normalt sett inte fick brytas av någon av parterna under den överenskomna hyrestiden, vilken alltså vanligen var lika med ett år. Förlängdes kontraktet härefter fick uppsägning ske till fardag. Bestämmelsen från 1867, att hyresvärden inte var pliktig att göra särskild uppsägning om han önskade bryta hyresförhållandet i samband med utgången av hyrestiden, behölls i den nya lagen. Man behöll också stadgandet att hyresavtalet var att anse som förlängt på obestämd tid om hyresvärden inte inom en månad efter hyrestidens utgång anmodat hyresgästen att flytta.<sup>39</sup> Vilken uppsägningstid som skulle gälla fick parterna själva avtala. Saknades överenskommelse gällde för ettårskontrakten en ömsesidig uppsägningstid om tre månader – en förlängning med en månad jämfört med jordabalkens stadgande – d v s en kodifiering av vad som tycks ha varit den normala praxis.<sup>40</sup>

Som vi erinrar oss medgav jordabalken endast två möjligheter för hyresgästen att bryta hyresförhållandet på annat sätt än via det normala uppsägningsförfarandet, nämligen om han kunde ”sätta annan så god hyresman i sitt ställe”, alternativt att han förmådde ”visa laga förfall.” Den förstnämnda möjligheten var blockerad genom kontraktsvillkor, medan innebörden av den andra var omstridd och troligtvis av föga praktisk betydelse. Med den nya hyreslagen erbjöds hyresgästen betydligt fler möjligheter.

Viktigast var kanske den bestämmelse som med tvingande kraft gav hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet i händelse av att hyresvärden inte kunde visa ”skälig anledning” för vägran att tillåta sublokation. Tvingande var också stadgandet att hyresgästen med omedelbar verkan ägde rätt att frånträda ett hyresavtal om lägenheten var så beskaffad, ”att dess användande (var) förenadt med uppenbar våda för inneboendes hälsa” och då hyresvärden trots tillsägelse inte ”genast” avhjält bristen.<sup>41</sup> I och för sig hade hälsovårdsmyndigheterna allt sedan 1874 haft en viss skyldighet att beordra utrymning av sådana lägenheter, men kruzet var att de utrymda hyresgästerna alltfört hade måst svara för kontraktens uppfyllande – något som av lätt insedda skäl torde ha haft en återhållande inverkan på deras benägenhet att tillkalla hälsovårdsinspektören. Vad som kom med den nya hyreslagen var alltså att se som ett privaträttsligt komplement till hälsovårdsstadgan. Särskilt när det gäller de allra fattigaste hyresgästerna, de som rimligtvis löpte störst risk att hamna i lägenheter som var direkt hälsovådliga, bör betydelsen av ett sådant komplement inte underskattas.<sup>42</sup>

Vidare fick hyresgästen rätt att med omedelbar verkan säga upp ett kontrakt ifall lägenheten vid tillträdet visade sig vara i sämre skick än vad hyresvärden utlovat vid avtalets ingående eller om det under hyrestiden uppstod skada på lägenheten som inte var vållad av hyresgästen, och då hyresvärden trots uppmaning inte ”*genast*” åtgärdat bristerna. Bestämmelsen gällde dock inte om ”*bristen* (var) *afringa betydelse*.” På samma sätt som föreskrevs i den gamla lagen lämnades hyresgästen i sådana fall också rätten att själv, mot ett hyresavdrag, ombesörja nödvändiga reparationer etc. Det nya var alltså dels att stadgandet nu inte endast avsåg utlovade reparationer etc, dels att det kopplades till en valmöjlighet för hyresgästen att utträda ur hyresförhållandet.<sup>43</sup>

Trots en invändning från HD-ledamoten Carl Herslow, som med emfas anförde att fastighetsägareföreningarna omedelbart, med hjälp av sina kontraktsformulär, skulle komma att annullera dessa rättigheter – vilka ju för hyresvärdarnas del skulle innebära en faktisk reparationsskyldighet – erhöll bestämmelserna blott dispositiv status.<sup>44</sup> Tillfogas bör dock att justitierådet Herslows profetia, åtminstone vad gäller fastighetsägareföreningarna i hans hemstad Malmö, inte slog in. Bland de excerperade kontrakten finns dock enstaka exempel där hyresvärdarna själva låtit införa ett extra villkor som upphävde hyreslagens stadgande.<sup>45</sup> En likaledes dispositiv rätt att omedelbart frånträda avtalet tillkom vidare hyresgästen under vissa speciella förutsättningar, t ex om lägenheten brunnit upp eller på annat sätt förstörts före inflyttningen, om fastigheten före inflyttningen tagits i mät eller om lägenheten inte var utrymd i samband med inflyttning.<sup>46</sup> Så långt hyresgästernas extraordinära möjligheter att utträda ur hyresförhållandet.

Beträffande fastighetsägarnas motsvarande möjligheter ska här först nämnas något om en tidigare lagstadgad rätt, som man med hjälp av en tvingande paragraf nu fråntogs – nämligen rätten att köpa en fastighet och sedan omedelbart säga upp alla hyresgästerna.<sup>47</sup> I lagberedningens motivering tilldelas således den gamla rättsprincipen ”*köp bryter lega*” epitetet ”*stötande*”, och i ett avsnitt fyllt av indignation över fastighetsägarnas visade omoral heter det bl a att den:

*/.../numera i de allra flesta fall (inte har) någon annan betydelse än att den bereder honom (den nye hyresvärden) tillfälle att förhöja hyresafgiften utöfver hvad genom hyresaftalet betingats. Erfarenheten visar ock, hurusom under tider af hyresstegring denna utväg med framgång anlitas; ställd i valet mellan att möjligen blifva i saknad af bostad eller att finna sig i den förhöjning af hyran, nye ägaren kräfver, nödgas hyresgästen vanligen besluta sig för det senare.*<sup>48</sup>

Om vi får tro lagberedningen ser vi här också ett ovanligt tydligt exempel på hur oväntat enskilda lagbestämmelser kunde slå i praktiken, eller snarare, hur de i vissa fall kunde utnyttjas för andra syften än vad som ursprungligen var tänkt.<sup>49</sup> Exemplet understryker återigen hur viktigt det är att komplettera analysen av själva lagtexterna med en undersökning av en lokal hyresmarknads mångfacetterade verklighet. Det understryker emellertid även en ytterligare aspekt, nämligen hur man från lagstiftarens sida faktiskt bemödade sig om att inte reglerna i alltför påtaglig mån skulle komma att avvika från vad som i den allmänna opinionen var att anse som rätt och rimligt! Allt nog, jordabalkens stadgande att "*köp bryter lega*" upphävdes – och detta var alltså möjligen viktigt ur flera synvinklar än vad vi i förstone hade anledning att tänka oss.

Det område inom vilket det hade rätt störst diskrepans mellan vad som stod i lagen respektive kontrakten var otvivelaktigt det som rörde hyresrättens förverkande. Enligt jordabalken var denna rätt i egentlig mening förverkad blott under två förutsättningar: om hyran erlades för sent eller om det kunde visas att hyresgästen förde "*ett lastbart och lösaktigt lefverne, att hus deraf beryktadt varder.*" Vad gäller hyresbetalningen minns vi vidare att en försenad sådan, om inte annat avtalats, var lika med en hyresbetalning som betalades senare än åtta dagar före hyrestidens utgång. Den hyresvärd som använde sig av ett av de i Malmö gängse kontraktsformulären kunde emellertid tillgodoräkna sig ytterligare ett antal omständigheter varunder hyresrätten i juridisk mening ansågs förverkad. Sett ur hyresgästens synvinkel gällde detta i bästa fall endast om han hyst inneboende, hyrt ut i andra hand eller transporterat kontraktet utan att inhämta fastighetsägarens tillstånd. I sämsta fall hade han nödgats skriva under något av de mer omfattande formulären, vilket kunde innebära att han löpte risk att vråkas vid minsta småförseelse, t ex då han glömt stänga ett källarfönster eller om han ertappats med att ventilera matos i trappuppgången.<sup>50</sup> Med någon överdrift skulle kunna hävdas att varje förändring av rättsläget på den här punkten var ägnat att förbättra hyresgästens ställning.

De inblandade statliga instanserna med lagberedningen i spetsen var också mycket riktigt rörande överens om att hyresgästernas rättsliga ställning borde stärkas. Utifrån konstaterandet att bostaden var "*ett af de mest trängande lefnadsbehofven*", och under hänvisning till "*de bestämmelser, som ej sällan finnas upptagna i de nu använda hyresformulären, och af hvilka åtskilliga gå vida utöfver hvad som anses nödigt eller rimligt*", var man också eniga om att de stadganden som avsåg förverkandegrunder borde göras tvingande. Det skulle alltså inte längre vara möjligt att i kontrakten stipulera om andra grunder för hyresrättens förverkande än de som stadgades i hyreslagen.<sup>51</sup>



En viss oenighet rådde det däremot kring frågan om vilka dessa grunder skulle vara, och inte helt oväntat var det just spörsmålet om ordningsreglernas status som verkar ha varit det mest kontroversiella. Närmare bestämt var det lagberedningen som här gick på en hårdare linje än övriga instanser. I sin långa motivering argumenterade man för att brott mot vissa av de ordningsregler som angavs i kontrakten, de som kunde anses ”*så i öfverensstämmelse med ortens sed och allmänna uppfattning*”, borde utgöra tillräcklig förverkandegrund.<sup>52</sup> Mot detta förslag gjorde HD i sitt yttrande en skarpt formulerad invändning, vari anfördes att de föreslagna ramarna var synnerligen ”*obestämda och tånjbara*” och att det på det hela taget var orimligt att en hyresgäst skulle mista sin hyresrätt blott för att han förbrutit sig mot en enkel ordningsregel.<sup>53</sup> Även regering och riksdag höll med om detta, och i det slutliga stadgandet saknas lagberedningens omstridda formulering.<sup>54</sup> Enligt lagtexten kunde dock hyresgästen sägas upp med omedelbar verkan; om han inte iakttog ”*allt hvad som erfordras för bevarande af sundhet, ordning och skick inom fastigheten*”, om det kunde visas att lägenheten ”*vanvårdades*” eller om hyresgästen åsidosatte någon avtalad ”*förpliktelse, hvars fullgörande måste anses vara för hyresvärdens afsynnerlig vikt.*”<sup>55</sup> Självklart måste även dessa stadganden betraktas som i viss mån tånjbara, men av HD:s yttrande framgår det å andra sidan klart att de grunder för hyresrättens förverkande som här avses ligger på en helt annan nivå än vad som ursprungligen avsågs av lagberedningen. Exakt på vilken nivå går naturligtvis inte att avgöra utifrån endast lagtexten, men det kan noteras att justitierådet Skarstedt i en fristående kommentar till hyreslagen, som exempel på ”*förpliktelse, hvars fullgörande*” o s v, nämner ett tänkt förbud mot inkvartering av hundar i fastighet som till större delen används som sjukhem.<sup>56</sup>

Ytterligare fyra förverkandegrunder angavs i den nya lagen. För det första en redan omnämnd, nämligen den att hyresgästen upplåtit lägenheten för andrahandsboende etc på sådant sätt att det vållat ”*men*” för hyresvärdens. För det andra i händelse av sen hyresbetalning.<sup>57</sup> Här ansåg man dock att 1734 års bestämmelse, enligt vilken det inte medgavs någon som helst respittid, var ”*allt för sträng.*” Flera ursäktliga omständigheter kunde ju tänkas medföra, resonerade man, att hyresbetalningen ibland blev försenad. Längre än till ”*två söckendagar efter förfallodagen*” ville man emellertid inte sträcka sig.<sup>58</sup> Till tvådagarsrespiten adderades sedermera i samband med hyresregleringens upphävande 1923 en ytterligare respit om tolv dagar efter delgiven vräkningsansökan.<sup>59</sup> Samma respit om två plus tolv dagar gäller fortfarande.<sup>60</sup> Som förfallodag räknades, om parterna inte avtalat annat, näst sista dagen av fjärdedels år, d v s ett dispositivt fasthållande vid jordabalkens princip om efterskotts betalning. Den motsatta, och i kontrakten gängse

principen, avfärdade lagberedningen med hänvisning till att den ”*icke (var) i förhållandets natur grundad.*”<sup>61</sup> För det tredje: ”*om lägenheten (nyttjades) till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes och hyresgästen icke på tillsägelse (vidtog) rättelse*”, och för det fjärde om hyresgästen förvägrade hyresvärden tillträde till lägenheten, ”*när sådant erfordras för utförande af nödig tillsyn eller för utförande af förbättringsarbete*”, eller för att förevisa den för en spekulant – d v s bestämmelser liknande dem som redan fanns i vissa kontraktsformulär.<sup>62</sup>

För samtliga här nämnda förverkandegrunder gällde att uppsägning fick ske med omedelbar verkan.<sup>63</sup> Det bör emellertid observeras att kontraktens stränga stipulerande att hyra likafullt skulle utgå till hyrestidens slut, inte kodifierades i den nya lagen. Lagberedningen ville nämligen uttryckligen inte sanktionera det ”*missbruk af aftalsfriheten*” som tydligtvis förekom, och som gick ut på att hyresvärden, efter att ha funnit en lämplig anledning att vräka Andersson, så snabbt som möjligt upplät lägenheten till Pettersson, varefter han under en tid kunde uppbära två hyror för samma lägenhet.<sup>64</sup> Istället skulle hyresgästen kunna ådömas ett visst skadestånd.<sup>65</sup> Återigen alltså – ett mycket troligt exempel på hänsynstagande till det allmänna rättsmedvetandet. I vilken utsträckning sådana eventuella skadestånd i sin tur kunde komma att kompensera fastighetsägaren för hyresbortfallet är naturligtvis ännu så länge en öppen fråga. Vidare fick hyresrätten inte förklaras förverkad enligt någon av de ovan angivna grunderna om hyresgästen kunde visa att det som lades honom till last var ”*af ringa betydenhet.*”<sup>66</sup>

Genom några icke tvingande paragrafer slutligen, lämnades hyresvärden ytterligare ett par möjligheter att säga upp ett hyresavtal, dock under iakttagande av kontrakterad eller lagenlig uppsägningstid: dels om hyresgästen försattes i konkurs<sup>67</sup> – en uppsägningsrätt vilken i det omvända fallet som bekant även hyresgästen var utrustad med; dels om det ”*för aftalets fullgörande (ställt) pant eller borgen*”, vilken sedan av någon anledning försämrats, och då hyresgästen efter anfordran inte förmått ställa ny säkerhet. Detta senare stadgande hade inte något att göra med fastighetsägarens rätt att kvarhålla lösöre etc, utan gällde endast de av allt att döma mycket sällsynta fall, där själva avtalet byggde på förutsättningen att det ställts en särskild säkerhet för dess uppfyllande.<sup>68</sup>

Av de tre här särskilt fokuserade aspekterna på hyresförhållandet var det alltså uppsägningsrätten som var den i särklass mest reglerade – såväl i jordabalken som i kontrakten och i den nya hyreslagen. Minst reglerad i alla dessa sammanhang var hyressättningen. Varken den gamla eller den nya lagen inkräktade på fastighetsägarens rätt att sätta den hyra han behagade eller förmådde. En reservation av närmast trivialt slag angående kontraktens

inverkan har dock anförts, nämligen att blotta förekomsten av ett kontrakt i princip innebär att hyresnivån fixeras för en viss bestämd tid.

Icke desto mindre innebar emellertid den nya lagen att fastighetsägarens suveräna rättigheter vad gäller hyressättningen åtminstone i någon liten mån naggades i kanten. Dels gick han miste om den goda möjligheten att i samband med ett fastighetsköp omedelbart höja hyran. Dessutom har vi sett att han i ett par speciella fall kunde ådömas att göra avkortning på hyran, t ex om lägenheten inte var utrymd i samband med inflyttning. Slutligen, och detta kan väl i viss mån också sägas höra hit, har konstaterats att värden inte längre hade rätt att kräva hyra för återstoden av hyrestiden ifall hyresgästen förverkat sin hyresrätt.

Låt oss emellertid också kort beröra några viktiga stadganden som helt, eller åtminstone till stor del, faller utanför våra tre särskilt penetrerade områden. Vissa sådana har redan omnämnts, t ex i samband med uppsägningsrätten, då vi konstaterade att den nya lagen gav hyresgästen ett visst stöd när det gällde att utkräva reparationer under hyrestiden – något som ur hyresgästens synvinkel självfallet måste betraktas som ett framsteg. På motsvarande sätt har det också framgått att det ålåg hyresgästen en tvingande plikt att väl vårda lägenheten. Apropå vårdningsplikten kan fö tilläggas att både jordabalken och den nya hyreslagen innehöll den tämligen självklara regeln att hyresgästen hade att ersätta de skador han själv vållat.<sup>69</sup>

Ett annat område, vilket flyktigt berörts både i samband med genomgången av jordabalken och kontrakten, gällde de bestämmelser som reglerade själva det rättsliga förfarandet vid hyrestvister, verkställande av domar etc. Inte minst intressanta är naturligtvis de stadgar som reglerade proceduren vid vräkningsärenden – bestämmelser som ju måste anses som ett synnerligen viktigt komplement till fastighetsägarnas uppsägningsrätt. Jag har dock medvetet undvikit att vara särskilt utförlig på dessa punkter eftersom jag av vissa skäl finner det lämpligare att ta upp dem i direkt anknytning till analysen av hyreskonflikterna. Det har emellertid funnits anledning att redan i detta sammanhang göra halt inför vissa av de mer grundläggande stadgandena inom området.

Merparten av de bestämmelser som här avses, t ex angående hyresin- drivning, vräkningsförfarande och kvarstad, fann vi i handelsbalken, och framför allt i utsökningslagen, d v s lagbalkar som på det hela taget förblev opåverkade av jordabalkens revision. På ett par viktiga punkter – en gällande beslutsrätten i vräkningsfrågor, en annan gällande fastighetsägarens rätt att kvarhålla lösören (retentionsrätten) – medförde dock tillkomsten av den nya hyreslagen förändringar även i de bägge ovannämnda balkarna.

Särskilt vräkningsproceduren hade sedan länge varit en källa till missnö-

je i fastighetsägarkretsar, och ett förenklat uppsägningsförfarande var något som stod högt på den önskelista, som Stockholms Fastighetsägareförening hade inlämnat till Kungl Maj:t 1901. Missnöjet tycks som nämnts framför allt ha gällt att det vid avhysningsärenden ansågs dröja för lång tid mellan anmälan och verkställighet.<sup>70</sup>

Lagberedningen hoppades nu uppenbarligen kunna undanröja grunden för missnöjet genom att på domstolarnas bekostnad stärka den exekutiva myndighetens, överexekutorämbetets, makt. Enligt utsökningslagen hade överexekutorn på egen hand fått fälla avhysningsutslag endast om ansökan grundade sig på ”*underlåtenhet att å utsatt tid erlægga hyran*”, samt i de fall där hyresgästen trots anmaning vägrat att avflytta vid hyrestidens slut eller efter en normal uppsägning.<sup>71</sup> Var grunden en annan skulle fallet prövas och beslutas i domstol. Med den nya lagen fick emellertid överexekutorn rätt att avgöra samtliga vräkningsärenden där ansökan baserade sig på någon av de i hyreslagen angivna förverkandegrunderna, vilket alltså innebar utvidgning av hans befogenheter.<sup>72</sup> Vräkningsärenden som tidigare hade varit föremål för domstolsbehandling förvandlades m a o till något av expeditiönsärenden. Bilden av en maktförskjutning från dömande till verkställande instans är dock inte alldeles entydig, eftersom överexekutorn enligt samma paragraf i hyreslagen också framtogs en befogenhet han tidigare haft, nämligen den att under vissa förutsättningar själv besluta om verkställighet av flyttningsdom oaktat att domen ifråga ännu inte vunnit laga kraft.<sup>73</sup>

När det gällde rätten att kvarhålla lösöre slutligen, tycks man i viss mån även här ha sökt tillmötesgå fastighetsägarnas intressen. Redan enligt tidigare gällande lag hade överexekutorn visserligen haft makt att belägga hyresgästens lösöre med kvarstad under förutsättning att anmälan avsåg skuld på förfallen hyra.<sup>74</sup> Fastighetsägarna ansåg dock inte sina rättigheter tillgodosedda härmed utan önskade som bekant se retentionsrätten utvidgad till att omfatta även andra personer än kontraktsinnehavaren. Dessutom ville man uppenbarligen ha rätt att hindra hyresgästen från att bortföra lösöre från lägenheten innan summan för hela hyrestiden var betald – åtminstone känner vi ju igen detta som ett villkor i vissa kontraktsformulär.

Det förstnämnda önskemålet tillgodosågs inte genom den nya lagen, men väl det andra. Rent principiellt var det här fråga om en form av försäkring mot eventuellt framtida hyresskulder, och denna princip sanktionerades således nu i hyreslagen. I förhållande till gällande kontraktspraxis begränsades dock fastighetsägarens rätt i så måtto att han endast tilläts kräva kvarhållande av lösöre till ett värde motsvarande den hyra som skulle inflyta under loppet av det närmaste halvåret.<sup>75</sup>

## *Maktrelationer och juridiska maktmedel – sammansfattande synpunkter*

Här har förutsatts att såväl *lagarna* som *hyreskontrakten* ur de omedelbara brukarnas, d v s hyresvärdarnas och hyresgästernas, synvinkel kan ses som verktyg för att upprätthålla eller förändra maktrelationen. Vad vi haft att göra med är alltså en form av maktresurser. Huvudsyftet har inte varit att utvärdera hur dessa maktresurser användes, utan snarare att söka få ett grepp om hur de så att säga teoretiskt sett fördelade sig mellan parterna och på vad sätt de var konstruerade. Till sin karaktär var de något olika. Lagarna syftade i det längre perspektivet till att *upprätthålla* normer – och därmed maktrelationer – medan å andra sidan kontrakten, under förutsättning att det rädde ett visst mått av avtalsfrihet, hade en mer offensiv och *förändringsinriktad natur*.

Alla lagparagrafer och alla kontraktsvillkor väger naturligtvis inte lika tungt som maktresurser, och alla de områden inom vilka våra aktörer förfogade över maktresurser är givetvis inte att betrakta som lika väsentliga. Detta är en självklarhet. Genomgången och analysen har därför redan från början koncentrerats till några få områden eller rättigheter, där vi preliminärt menade att parterna hade särskilt stora intressen att bevaka. Närmare bestämt gällde det *rätten att välja hyresgäster, uppsägningsrätten* samt *rätten till fri hyressättning*.

När vi ursprungligen förde in dessa rättigheter i diskussionen var det därför att vi ansåg dem utgöra de basala element varpå fastighetsägarnas makt(övertag) ytterst vilade. Detta innebär emellertid inte de är att anse som helt och hållet likvärdiga eller att fastighetsägarnas intressen på varje punkt motsvarades av ett lika vitalt motsatt intresse från hyresgästernas sida och vice versa.

Framför allt tror jag det kan vara lämpligt att i det här sammanhanget tona ner betydelsen av rätten att utse hyresgäster. Inom hyresförhållandet, och ur hyresgästens vardagliga perspektiv, torde detta främst ha varit en fråga som kretsade kring rätten att hysa och utse en inneboende, eller möjligen en andrahandshyresgäst – rättigheter som för många hyresgäster säkert kunde vara av nog så vital betydelse för det egna boendet. Självfallet, och som vi sett exempel på, hade även fastighetsägaren intressen att bevaka på den fronten. Ändå är det väl inte riktigt detta snäva perspektiv vi i första hand tänker på när vi talar om hyresvärdens rätt att utse hyresgäster? För fastighetsägaren innebär det ju dessutom rätten att fritt välja sina hyresgäster överhuvudtaget, d v s en fråga av betydligt vidare och mer principiell räckvidd, och framför allt en fråga som *föregår själva hyresförhållandet*. Den intressekonflikt,

som kan förekomma i det fallet, torde då snarast kunna exemplifieras med 1970- och 1980-talens debatt om obligatorisk bostadsförmedling eller med 1990-talets avslöjanden om privata bostadsförmedlingars diskriminering av utländska sökanden.<sup>76</sup> Rätten att välja hyresgäster måste utan tvekan anses som fundamental. Kanske kan den rent av sägas utgöra fastighetsägarens mest grundläggande maktresurs, men den brukades i första hand utanför hyresförhållandet och den är därför av mindre intresse i detta sammanhang. Detta helt bortsett från att det i efterhand självfallet är förenat med betydande svårigheter att empiriskt greppa eventuella konflikter inom detta område.

Väsentligen lättare att finna spår efter är de kraftmätningar som försiggick inom hyresförhållandets ramar. Vad jag tänker på är inte minst de konflikter som var länkade till uppsägningar respektive till hyressättningen eller överhuvudtaget till hyran. I själva verket, vill jag mena, är det kring just dessa frågor som vi finner de tydligaste och mest laddade intressekollisionerna i ett hyresförhållande. I en analys av maktrelationer bör följaktligen de rättigheter och skyldigheter som är knutna till dessa konflikter väga tyngre än de som har att göra med rätten att välja hyresgäster. Låt oss därmed, med dessa förtydliganden i bakhuvudet, söka ge ett mer komprimerat slutomdöme kring vår huvudproblematik, dvs frågan hur rättsläget på hyresmarknaden förändrades från 1880-talet fram till mitten av 1920-talet, och vilken betydelse detta kan ha haft för maktrelationerna.

Med kännedom om 1734 års lag och efter vad vi kunde förmoda utifrån vår genomgång av ett rätt så stort antal hyreskontrakt, tycktes hyresgästernas rättsliga ställning snarast ha genomgått en försvagning under loppet av 1800-talets sista decennier och fram till och med 1907. Av allt att döma var formuläret A det vanligast förekommande kontraktsformuläret under 1880-talet och formuläret D det gängse under 1900-talets första decennium. I det perspektivet kan man rent av tala om en ganska så remarkabel försvagning – åtminstone för hyresgästerna i Malmö. Detta då främst beroende på en kraftig ökning av antalet juridiskt sett giltiga förverkandegrunder.

1907 års hyreslag innebar på väsentliga punkter ett brott i denna utveckling. Införandet av fler tvingande regleringar innebar att kontraktens utformning generellt sett blev mindre betydelsefull. Vad som främst förtjänar att framhållas är den tvingande regleringen av uppsägningsrätten. Dels, och framför allt, emedan fastighetsägaren framtogs rätten att efter eget huvud definiera förverkandegrunder, dels eftersom hyresgästen bereddes fler lagliga möjligheter att frånträda ett ingånget hyresavtal, t ex om lägenheten dömdes ut av hälsovårdsnämnden. Hyresgästernas rättsliga ställning stärktes också i vissa andra avseenden. Viktigast var kanske att fastighetsägarna inte längre erbjöds samma möjligheter att inskrida mot inneboendesystemet. Även det

större legala skyddet för andrahandsupplåtelse har nämnts, liksom hyresgästens rätt att under vissa omständigheter utkräva reparationer – det senare visserligen reglerat genom ett dispositivt stadgande.

När vi säger att hyresgästens rättsliga ställning stärktes måste vi emellertid samtidigt reservera oss på några viktiga punkter. Som framgått var fastighetsägarens exklusiva rättigheter beträffande hyressättningen på intet sätt brutna, eller ens ifrågasatta. De få juridiska inskränkningar som vi här trots allt lyckades spåra torde utan vidare kunna betecknas som marginella i sammanhanget. På den punkten hände ingenting förrän med hyresregleringens tillkomst 1917, och beträffande denna har redan gjorts gällande att den i allt väsentligt var till hyresgästernas fromma.

Vidare får vi akta oss för att övervärdera betydelsen av de förändringar som med 1907 års lag skedde inom uppsägningsrättens område. Hyresgästen hade förvisso fått ett klart starkare skydd mot godtyckliga uppsägningar i och med att förverkandegrunderna med tvingande kraft hade definierats – men bara under själva hyrestiden, vilket nogsamnt bör observeras. Vid hyrestidens slut, eller därefter, inför första bästa fardag, kunde han fortfarande bli körd på porten av vilken anledning som helst. Det saknades m a o alltså varje tillstymmelse till optionsrätt eller besittningsrätt i modern mening. Dessutom har vi sett att den nya lagen av allt att döma innebar en viss försvagning av hyresgästens rättssäkerhet i samband med avhysningar – jag tänker då på överexekutorns utökade befogenhet att fälla utslag i vräkningsärenden.

Vad som utifrån denna undersökning måste konstateras är sålunda att fastighetsägarna juridiskt sett stod betydligt bättre rustade än hyresgästerna. Till yttermera visso har vi tyckt oss kunna ana att denna obalans avseende parternas tillgång på juridiska maktmedel ökade successivt ända fram till 1908, då skillnaderna i någon mån minskades genom den nya hyreslagens ikraftträdande. Införandet av hyresregleringen innebar sedermera att fastighetsägarmakten inskränktes betydligt. Med återgången till fri hyressättning 1923 beskars så istället uppsägningsrätten genom införandet av tolvdagarsrespiten. Så långt huvudresultaten i denna undersökning. Men hur tillämpades regelsystemet i vardagen? Låt oss gå vidare för att se hur juridiken användes som maktmedel i samband med konkreta hyreskonflikter.

# FASTIGHETSÄGARE VERSUS FÖRSUMLIGA HYRESGÄSTER

## *Inledning*

Som inledningsvis påpekats kommer jag i detta kapitel främst att behandla skuldkonflikterna, d v s de konflikter som hade sin direkta bakgrund i påståenden om uppkommen hyresskuld alternativt för sent erlagd hyra. Detta var den i särklass vanligaste typen av hyreskonflikt, i Malmö såväl som sannolikt även i andra städer.<sup>1</sup> Övriga förekommande konflikttyper kommer att uppmärksammas först i samband med vad jag kallat det enskilda motvärdet, d v s i nästföljande kapitel.

Analysen är disponerad på följande sätt. Först, och som en direkt uppföljning av föregående kapitel, kommer jag att undersöka vilka eventuella samband som kan tänkas föreligga mellan å ena sidan förändringar i lagstiftningen och å den andra sidan variationen av antalet skuldkonflikter över tid och konflikternas innehåll. Med huvudsyftet att nå fram till en övergripande bedömning av rätten som maktresurs ska vi därefter ur några olika synvinklar studera framför allt rådande rättspraxis. I ett nästa steg kommer så uppmärksamheten att riktas mot skuldkonflikternas sociala frontlinjer, eller enklare uttryckt, frågan om vilka det var som råkade i luven på varandra. Den problematik vi därmed vill närma oss ytterligare gäller inte minst i vad mån hyreskonflikterna kan ses som en del av klassmotsättningarna i samhället. I det sammanhanget får vi också anledning till en del ytterligare funderingar om betydelsen av storskalighetens genombrott etc. Slutligen kommer vi så att återvända till konfliktfrekvensens tidliga variationer. Närmare bestämt ska vi med den sociala analysen i bakhuvudet fråga oss vilken roll reallönemässiga och hyresmarknadskonjunkturella förändringar härvidlag kan ha spelat samt vilka samband som kan tänkas föreligga mellan konfliktfrekvens och maktrelationer. I flera av sammanhangen kommer vi också få anledning att stifva förnyad bekantskap med fastighetsägareföreningarna.



Innan vi går in på analyserna bör dock lämnas plats för några källkritiska anmärkningar.

## *Huvudkällor och urval*

Föremålet för vår nyfikenhet är alltså inte minst ett systematiskt urval av den stora mängd skuldkonflikter mellan hyresvärdar och hyresgäster i Malmö, som i en eller annan form efterlämnat avtryck i domböcker och överexekutorprotokoll, d v s manifesta konflikter som åtminstone i *någon del av sina förlopp* utspelades på offentliga arenor. Med det vill jag då också antyda att det utom räckhåll för vår nyfikenhet självfallet bör ha slitits ett okänt antal tvister på privata, och för eftervärlden därmed fördolda arenor. Betydelsen av detta tillkortakommande skall dock inte överbetonas. Dels finns – inte minst genom våra kunskaper om fastighetsägareföreningarnas verksamhet – goda skäl att misstränka att de typer av konflikter som offentliggjordes faktiskt representerar en tämligen rättvisande provkarta på de vanligast förekommande tvisteämnena, dels vågar vi av skäl som kommer att framgå i vissa fall också ställa antaganden om mörkertalet. Detta alldeles fränsett att förstahandsintresset i mångt och mycket ju faktisk riktar sig mot de rättsliga och exekutiva apparaternas roll som maktresurser.

De ärenden som avgjordes genom ett utslag av överexekutorn kallades lagsökningsärenden och förutsatte existensen av någon form av skriftligt upprättat avtal mellan parterna, t ex ett hyresavtal.<sup>2</sup> Tanken var att några problem med bevisningen härigenom inte skulle föreligga, utan att den sökande parten med ett överexekutorutslag i ryggen snabbt och lättvindigt, med eller utan handräckningshjälp, skulle kunna komma i besittning av något som rätteligen var hans, t ex en obetald hyra eller en lägenhet. Det aktuella källmaterialet från överexekutorämbetet består dels av dagböcker över handräckningsmål, dels av liggare över fällda utslag med bifogade handlingar, såsom hyreskontrakt, ansökningar och eventuella förklaringar. I dagböckerna finns även de lagsökningar registrerade som av någon anledning inte fullföljdes, d v s som inte ledde fram till något utslag.<sup>3</sup> Även vad i materialet från rådhusrätten, domböckerna,<sup>4</sup> finns i de flesta fall bifogat ett flertal handlingar av större eller mindre intresse. Domböckernas karaktär av berättande källa gör dem i hänseende på kvalitativ analys oftast överlägsna överexekutorns arkivalier. Slutligen har använts stadsfogdens, efter 1910 förste stadsfogdens arkiv. Dessa innehåller framför allt uppgifter om eventuellt lämnad handräckningshjälp, t ex angående exekverandet av avhysningsbeslut.<sup>5</sup>

Den urvalsprincip som väglett mig i samband med excerperingen har re-

dan framskymtat i det föregående. Det aktuella källmaterialet har sålunda totalexcerperats för månaderna oktober t o m december vart tredje år med början 1882.<sup>6</sup> Risken för att de utvalda månaderna och åren på något sätt skulle ge en systematiskt skev bild av verkligheten bedömer jag som ganska liten. Visserligen existerade ett fenomen kallat *septemberskolkare*, vilket avsåg sådana hyresgäster som inför sin förestående flyttning helt enkelt struntade i att betala sin sista månadshyra,<sup>7</sup> och visserligen skulle man kanske lockas att tro att årets stora flytttag även på annat sätt tenderade att alstra konflikter. Mycket riktigt har jag också funnit en del spår av såväl *septemberskolkare* som av andra typer av flyttningsrelaterade konflikter, dock inte i så stort antal att konfliktmönstret under höstsäsongerna på något avgörande sätt verkar skilja sig från resterande delar av året. De stickprovskontroller som gjorts under årets övriga månader tyder också på att konflikterna normalt tycks ha fördelat sig tämligen jämnt över året.<sup>8</sup> Året 1882, som apropå fastighetsägarföreningens bildande lyfts fram just i detta hänseende, tycks alltså mycket riktigt ha utgjort något av ett undantag. Vad slutligen gäller de mellanliggande icke undersökta åren, har jag medels översiktliga genomgångar av materialet förvisat mig om att några anmärkningsvärda skillnader jämfört med intelligande undersökta år inte föreligger.

Urvalet omfattar totalt 633 konflikter, varav 536 lagsökningsärenden, 91 tvistemål och 6 brottmål. Av totalsiffran utgörs *minst* 88% (556) av skuldkonflikter. För 6% (37) av konflikterna – samtliga tillhörande kategorin ej fullföljda lagsökningar – återfinns vi ingen anklagelsepunkt alls, utan blott ett yrkande om avhysning. Endast 6% (40) av konflikterna kan alltså rubriceras som icke skuldrelaterade. Beträffande skuldkonflikterna finner vi från fastighetsägarnas sida – ensamt eller i olika kombinationer – yrkande om kvarstad i lösöre, gäldande av hyresskuld eller avhysning. Samtliga skuldkonflikter bygger på påståenden om uppkommen hyresskuld eller för sent betald hyra. Av dessa bägge anklagelser dominerade i sin tur påståenden om hyresskuld stort med hela 548 fall mot således blott 8 fall av anklagelser om för sent erlagd hyra. Beträffande några av skuldkonflikterna finns även andra anklagelsepunkter av varierande slag med i bilden.<sup>9</sup>

Slutligen bör påpekas att jag självfallet enbart intresserat mig för konflikter gällande bostadslägenheter eller olika former av kombinerade objekt i vilka bostad ingått som del, t ex bostad med tillhörande butik. I de fall kontrakt saknats i handlingarna, något som främst gäller för de totalt 227 icke fullföljda lagsökningarna, har emellertid hyresobjektets art för det mesta inte gått att fastställa. Följaktligen måste vi tyvärr räkna med att det i marginalen ändå kan ha insmugit sig en eller annan konflikt gällande enbart affärslokaler, mindre verkstäder etc.

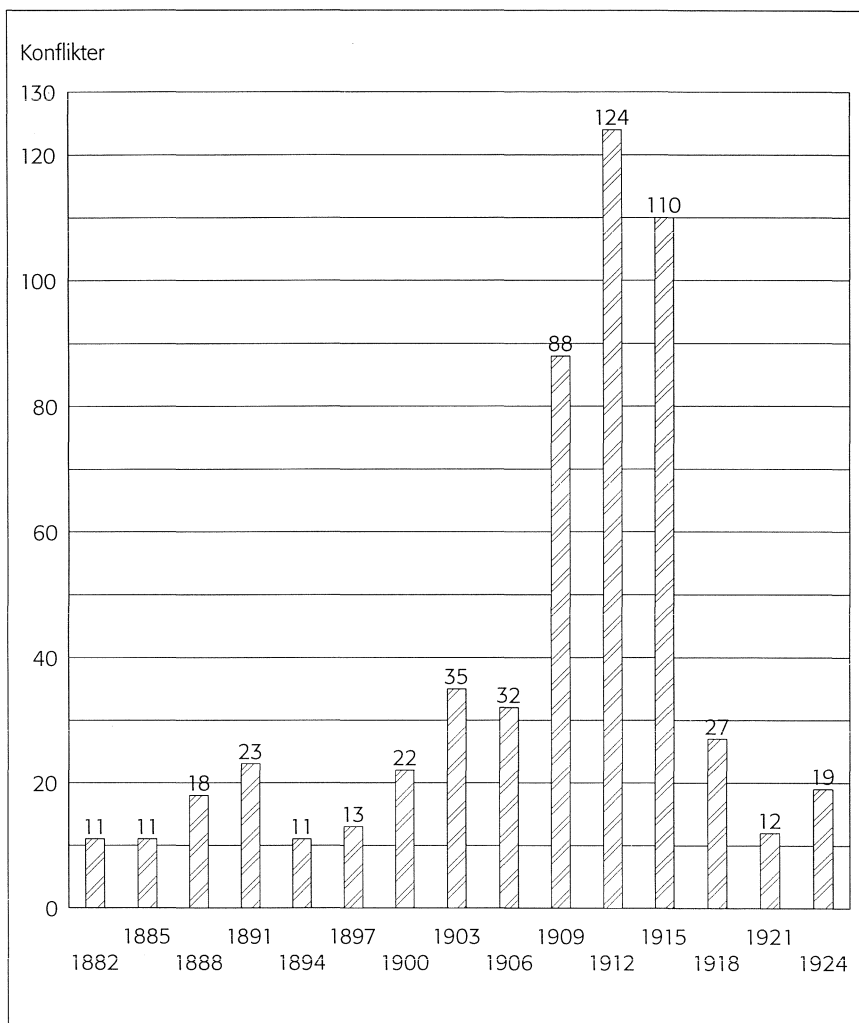
## *Skuldkonflikterna och revisionen av hyreslagarna.*

Låt oss först som sist studera hur antalet skuldkonflikter varierade under perioden (diagr 2 nästa sida). I diagrammet kan tydligt iakttas två fall av stigande och två fall av sjunkande trender: en första ökning, vars början vi inte känner, men som i vart fall tycks nå sin kulmen någon gång mot slutet av 1880- eller början av 1890-talet, följd av en svagt minskande trend med en lägsta nivå gissningsvis någonstans kring mitten eller slutet av 1890-talet. Därefter en ny och efterhand allt markantare ökning mot en topp, vars maximala höjd man tycker sig kunna ana någonstans under första hälften av 1910-talet. Den därefter mycket brant sjunkande trenden, som ju också noterades i fastighetägareföreningens årliga statistik över försumliga hyresgäster, tycks i sin tur brytas kring 1920. Fastighetsägareföreningens statistik visar på ett minimum av anmälningar till kontoret just 1921. Den svaga ökning som därpå låter sig anas i diagrammet finner även den stöd i fastighetsägareföreningens statistik.<sup>10</sup> Starkt förenklat skulle vi alltså i hänseende på skuldkonflikter kunna tala om stigande oro på 1880-talet, om ett lugnt 1890-tal och om en därefter allt ökande oro, kulminerande någonstans framemot mitten av 1910-talet. Mot slutet av världskriget har så en ny lugn period inträtt, vilken i någon mån dock tycks vara på väg att brytas igen i början av 1920-talet. Det må tilläggas att mönstret, åtminstone fr o m 1915, i grova drag tycks svara mot utvecklingen i landet som helhet.<sup>11</sup>

Vilka samband kan det då eventuellt finnas mellan konfliktfrekvensens variationer och förändringar i lagstiftningen? Som vi minns förändrades stadganden rörande hyrans erläggande vid två tillfällen: 1908 med ikraftträdandet av den nya hyreslagen och 1923 i samband med hyresregleringens avskaffande. Noga räknat finner vi även en i det föregående ej redovisad särbestämmelse i hyresstegringslagen gällande enbart vissa slag av lägenheter.

Före 1908 stadgades kort och gott att fastighetsägaren hade rätt att säga upp hyresgästen för omedelbar avflyttning om hyran inte erlagts senast förfallodagen. Därtill ägde han alltså också rätt att avkräva hyresgästen resterande hyresbelopp för tiden fram till nästkommande laga fardag. Den sistnämnda bestämmelsen var i likhet med de flesta andra stadganden blott dispositiv, och i de typer av kontraktsformulär som fr o m någon gång på 1890-talet i allt högre grad tycks ha dominerat marknaden, hade den skärpts i så måtto att hyran enligt avtalet skulle betalas för hela återstoden av legostämman. Legostämman, eller hyrestiden, omfattade i normala fall ett år,

Diagram 2. Antal offentliggjorda hyreskonflikter i Malmö okt–dec grundade på påståenden om uppkommen hyresskuld eller för sent betalad hyra.



Källor: RrA: 1:a avd db samt ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inneliggande handlingar (MSA).

d v s det första hyresåret. Förlängdes hyresförhållandet löpte hyrestiden vidare från fardag till fardag. Vad som skulle räknas som förfallodag fick parterna själva avtala, och detta innebar vanligen ett stipulerande om förskottsbetalning ”sist å söckendagen näst före hvarje månads utgång.” Saknades avtal

om förfallodag, vilket av allt att döma var ovanligt, fick hyran däremot enligt gällande lag erläggas i efterskott, senast åtta dagar före legostämmans utgång. Beslut om såväl ekonomiska anspråk som hyresgästs avskiljande från lägenhet skulle fattas av överexekutor eller domstol. Överexekutorn ägde också att efter särskild framställan från käranden eller sökanden verkställa sådana beslut. Fastighetsägarna fick alltså under inga omständigheter själva lov att exekvera eventuella vräkningar etc.

Den nya hyreslagens ikraftträdande 1908 innebar förändringar på tre punkter: dels infördes en generell betalningsrespit om två söckendagar efter förfallodagen, dels avskaffades den legala rätten att ställa hyresanspråk även för tid efter uppsägnings ikraftträdande. Istället kunde dock hyresgästen av domstol komma att ådömas visst skadestånd. Vidare, om avtal angående förfallodag saknades, skulle som sådan hädanefter räknas näst sista dagen av varje kvartal. Betalningen fick i sådana fall dock fortfarande ske i efterskott.

Den särbestämmelse som infördes med hyresstegringslagen 1917 gällde endast innehavare av lägenheter om högst tre rum och kök, med *längre* förskottsvisa betalningsterminer än en månad. Med hyresstegringslagen gavs i dessa fall rätt till månadsvis förskottsbetalning med normala två dagars respit. Bestämmelsen kom att fortleva under annan rubrik även efter hyresregleringens avskaffande 1923 – samma år som en respit om tolv söckendagar efter delgiven vräkningsansökan infördes.<sup>12</sup>

Frågan är alltså om dessa lagändringar på något sätt kan bidra till att förklara något av trendbrotten i konfliktfrekvensen. En hastig återblick på diagram 2 säger oss att två av lagrevisionerna mycket riktigt ägde rum under perioder då antalet offentliggjorda skuldkonflikter uppenbarligen förändrades mycket dramatiskt: mellan 1906 och 1909, då antalet skuldkonflikter gjorde sin i absoluta tal brantaste stigning, från 32 till 88 fall, och mellan 1915 och 1918, när antalet skuldkonflikter omvänt uppvisade sitt största ras, från 110 registrerade ärenden till blott 27.

Begrundar vi innebörden av de lagändringar som faktiskt gjordes framstår emellertid genast möjligheterna att koppla dessa till konfliktfrekvensens variationer som mycket små. Det går helt enkelt inte att finna någon rimlig anledning till varför antalet skuldkonflikter skulle börja öka mycket kraftigt bara för att man avkortade betalningsterminerna i de (mycket få) fall där avtal om förfallodag saknades, eller därför att man omvandlade rätten att utkräva hyra efter avtals upphörande till en skadeståndsrätt, eller därför att man införde en viss betalningsrespit. Den senare åtgärden skulle ju fö snarast ge oss anledning att förvänta oss det rakt motsatta utfallet – ett mindre antal offentliga skuldkonflikter än tidigare.<sup>13</sup>

Lika lite torde den kraftiga minskningen av antalet konflikter mellan

1915 och 1918 kunna förklaras utifrån det faktum att innehavare av vissa i och för sig mycket vanliga lägenhetskategorier, men med vissa – åtminstone i Malmö – sällsynta kontraktsvillkor, gavs rätt till kortare betalningsterminer.<sup>14</sup> I detta senare fall antar vi ju dessutom att konfliktfrekvensen hade börjat dala redan några år före lagändringen.

Tanken att finna någon enkel och avgörande koppling mellan lagändringarna och *variationerna av antalet* offentliggjorda skuldkonflikter kan vi alltså därmed låta falla. Istället bör vi inrikta oss på att söka se om någon av de refererade lagändringarna kan ha inneburit något väsentligt för konflikternas *innehåll*.

*”Allt detta vid äfventyr att afflyttning  
genast sker, och hyran likafullt betales  
till legostämmans slut”<sup>15</sup>*

Närmast till hands ligger det då att undersöka vilken konkret betydelse inhi-berandet av rätten att i vissa fall utkräva hyra även för tid efter hyresavtalets upphörande fick. Vi är ju bl a intresserade av att få veta i vad mån den skadeståndsrätt som infördes med 1907 års hyreslag kompenenserade fastighetsägarna för förlusten av deras tidigare rätt.

För att börja med tiden före 1908, så finner vi sammanlagt 169 excerperade konflikter bottenande i påståenden om uppkommen hyresskuld. Beträffande 52 av dessa ställdes blott yrkande om betalning av skulden, i 4 fall krävdes endast hyresgästens avskiljande från lägenheten och i övriga 113 fall finner vi yrkanden om både avskiljande och skuldens gäldande.

De konflikter som manifesterade sig endast i yrkande om skulds gäldande bör vi här bortse från. Detta därför att det långt ifrån alltid framgår huruvida hyresgästen redan brutit kontraktet och flyttat, om han hade för avsikt att flytta, eller – vilket är det alternativ som definitivt gör den här konfliktkategorin mindre användbar för våra syften – om hyresförhållandet obrutet löpte vidare. Var det på det senare viset fanns det ju ingen anledning, eller för den delen laglig möjlighet, för fastighetsägaren att utsträcka hyreskraven framåt i tiden. Den andra kategorin, den vars yrkanden blott hade som mål att så snabbt som möjligt få hyresgästen körd på porten, ger däremot redan i sig en intressant upplysning, nämligen att hyresvärdarna – trots laga föreskriven rätt – uppenbarligen inte alltid brydde sig om att kräva betalning av skulden. Som vi ska se kan det finnas anledning att reflektera en smula över varför man i vissa fall agerade på detta synbarligen generösa sätt.

I särskilt hög grad bör vi emellertid intressera oss för den tredje och sista kategorin, d v s för de konflikter som manifesterade sig både i form av vräkningyrkanden och hyresanspråk, och vad vi i första hand ska söka utröna är då givetvis i vad mån det ställdes hyreskrav som sträckte sig längre framåt i tid än till avtalets upphörande, eller mer precist, längre än till den månad då fastighetsägaren ansökte om laga sanktion för hyresavtalets omedelbara uppsägande. 113 sådana fall har excerperats. 46 av dessa har vi tyvärr ingen användning för eftersom de saknar uppgifter om hyresfordringarnas utsträckning i tid.<sup>16</sup> Återstår 67 konflikter.

Förutsatt att hyresvärdarna önskade utnyttja lagens bokstav maximalt, om hyrestiden i samtliga fall var den vanliga, d v s ett år, och med hänsyn till att alla undersökta konflikter utspelades under tiden oktober t o m december, borde vi alltså i idealfallet finna 67 yrkanden om hyra antingen t o m mars eller t o m september påföljande år, beroende på vilket kontraktsformulär man använde och när hyresavtalet slutits. Verkligheten var emellertid inte fullt så enkel.

Något förbryllande visar det sig sålunda att man endast i 45 fall (67% av fallen) ställt betalningsanspråk som sträcker sig längre framåt i tiden än till avtalets upphörande. I åtminstone 22 fall (33%) har hyresvärdarna således av någon anledning agerat med vad som skulle kunna tyckas vara ett onödigt stort mått av återhållsamhet. Även bland de 45 ärenden där det ställdes mer långtgående yrkanden finner vi i flera fall påtagligt modesta anspråk. I tre fall nöjde man sig med att kräva hyra t o m januari, trots att man enligt lagen hade rätt till full betalning t o m mars.<sup>17</sup> Så många som 41 hyresvärdar yrkade visserligen på att få ut hyra motsvarande tiden fram t o m mars, vilket man i praktiskt taget samliga fall också fick gehör för,<sup>18</sup> men då bör det observeras att hyresvärdarna i tio av dessa fall i *enlighet med kontraktsvillkoren* var ersättningsberättigade ända fram till 1 oktober, och i ytterligare ett fall ända fram t o m mars året därpå. Blott i en enda konflikt restes anspråk på hyra t o m september, trots att hyresgästerna alltså i elva fall genom kontrakten förbundit sig att oaktat mellankommande vräkning gälda hyra för hela hyrestiden, d v s till den 1 oktober.<sup>19</sup>

Givet att hyresvärdarna faktiskt önskade utnyttja lagen maximalt, måste vi i så fall snarast söka efter en förklaring till vad det var som hindrade dem från att fullt ut resa sina legalt sanktionerade anspråk. Ett sådant hinder skulle kunna vara att man p g a hyresgästernas fattigdom och/eller motspänstighet hur som helst inte kunde förvänta sig (hela) den gottgörelse som man enligt lagen hade rätt att utkräva – en misstanke som kanske i särskilt hög grad drabbar de skuldkonflikter, där fastighetsägaren blott och bart krävde hyresgästens omedelbara avflyttning.<sup>20</sup> Hur det förhöll sig med hy-

resgästernas betalningsförmåga etc ska vi emellertid systematiskt söka utröna först i ett följande avsnitt. Parentetiskt vill jag dock peka på en i materialet begravd antydning om att medellöshet och/eller motspänst åtminstone i en del fall kan ha spelat en roll. I ansökningshandlingarna till två av de fyra lagsökningar, där endast vräkning yrkades, heter det sålunda att hyresgästen "*ej kan förmås att betala hyran.*"<sup>21</sup> D v s kanske ett slags uppgivet konstaterande inför ett beklagligt men ovedersägligt faktum. En likartad formulering återfinns vi endast i ett ytterligare fall.<sup>22</sup>

Ett annat hinder skulle möjligen kunna ligga i förekomsten av en rättspraxis i skuldärenden, vilken på ett för fastighetsägarna ofördelaktigt sätt avvek från, eller åtminstone tänjde på, lagens bokstav. Frågan är alltså: går det att påvisa en sådan praxis?

Låt oss börja med att vända blicken mot den oväntat stora frånvaron av 'septemberyrkanden'. Som nämnts känner vi bara till ett sådant yrkande – en lagsökning från 1903, där det sedermera visade sig att hyresgästen, en murare A Sörensson, trots påtecknat kontrakt av vissa skäl aldrig flyttat in och därför inte heller ansett sig skyldig att betala någon hyra.<sup>23</sup> Kontraktet slog emellertid med solklar skärpa fast att Sörensson, oavsett om avtalet på grund av bristande hyresbetalning i förtid upphörde att gälla, var skyldig att erlægga hyra för hela legostämman, vilken i det aktuella fallet sålunda sträckte sig till den 1 oktober 1904. Överexekutorn vägrade dock att till fullo sanktionera det framförda anspråket utan klassificerade det i de delar som hänförde sig till tiden efter den 1 april som "*tvistigt*" – en formulering som innebar att sökanden hänvisades till att efter egen framställan föra sin talan vidare inför domstol. Någon domstolsprövning av ärendet kom emellertid aldrig till stånd, vilket rimligen bör kunna tolkas som att den aktuella hyresvärden, hustrun Petronella Jönsson, inte fann det mödan värt att tvista i saken. Hon saknade helt enkelt – och troligen då också med rätta – anledning att förvänta sig ett mer generöst beslut av rättens ledamöter än av överexekutorn.

Vad fallet tycks peka på är m a o förekomsten av en rättspraxis, enligt vilken man till tvingande lag upphöjt jordabalkens dispositiva föreskrift att hyran i sådana fall blott skulle gäldas till *nästkommande laga fardag*, d v s ett de facto upphävande av det under perioden allt vanligare kontraktsvillkoret att hyresgästen oaktat vräkning och oavsett hur lång hyrestid som övererenskommits, hade att erlægga hyra för *hela återstoden* av legostämman. Uppenbarligen överskred detta villkor med viss råge gränsen för vad som var att anse som förenligt med "*rättvisa och billighet*" i hyresförhållandet.

Givet en sådan rättspraxis blir nästa fråga varför så många som runt en tredjedel av de aktuella hyresvärdarna uppenbarligen ändå nöjde sig med att



äska ersättning fram t o m den månad, då man ansökte om laga sanktion för hyresgästens omedelbara uppsägning etc. Förutom rättspraxis hade man ju i dessa fall obestriddligen också lagens bokstav på sin sida.

Frågan är emellertid om man under alla förutsättningar verkligen kunde räkna med rättspraxis som en trogen bundsförvant? Jag tänker då särskilt på hur det förhöll sig med sådana fall som resulterade i att fastighetsägaren efter en vräkning och ett tillgodosett hyresanspråk motsvarande tiden fram till nästkommande fardag, kunde tillskansa sig två hyror för samma lägenhet – något som ju bör ha gått utmärkt väl för sig om han utan dröjsmål lyckades finna nya hyresgäster.

Det fanns inget lagrum som förbjöd hyresvärdarna att utnyttja lagen på det sättet, men som vi kommer ihåg från motiven till 1907 års hyreslag, be- tecknades handlandet av lagberedningen som ett ”*missbruk af aftalsfriheten.*” Vad lagberedningens inställning låter oss ana är m a o att ett sådant skick stod i strid med det allmänna rättsmedvetandet. Frågan är förstås *hur* all- mänt, d v s om det även omfattades av de lokala rättsvärdarna i Malmö och, framför allt, om det i så fall tilläts få några konsekvenser för deras dagliga gärning. Konkret: låt oss tänka oss att överexekutorn eller rådhusrätten hyste vetskap eller stark misstanke om att en ’marsyrkande’ fastighetsägare redan slutit ett nytt hyresavtal avseende den lägenhet från vilken han med lagens hjälp just var i färd med att vräka en skuldsatt hyresgäst. Lät man ändå utan vidare tilldöma honom ett belopp från denne hyresgäst så att han i prakti- ken kom att uppbära två hyror för en och samma lägenhet ända fram till den förste april?

I materialet finns två ärenden där ämnet aktualiseras. Den ena konflikten manifesterade sig som ett ganska komplicerat och segslitet tvistemål, i vilket hyresvärden, smedmästaränkan Börjesson, inledningsvis anklagar sin hyres- gäst, en nipperihandlerska Ingrid Willman, för att utan föregående uppsäg- ning ha lämnat sin lägenhet den 1 oktober 1882. Enligt jordabalkens 16:de kapitel 13:de paragraf finner hon sig därmed ha rätt att utkräva hyra för ti- den fram till nästföljande laga fardag, lika med 275 kr. Svaranden genkärar emellertid med påstående att hon tvingats flytta p g a ”*den stora myckenhet svampar som bildat sig uti rummen*”, och yrkar på ersättning för genom flytt- ningen åsamkade förluster i handelsrörelsen. Hon påstår sig dessutom med hjälp av vittnen kunna styrka att hon sagt upp avtalet i kontraktsenlig tid etc. Mer intressant för vårt vidkommande är emellertid att hon som ytterli- gare ett tungt vägande skäl mot de ställda hyresanspråket anför det faktum att lägenheten redan blivit återuthyrd, varför således i praktiken ingen hyres- förlust skulle uppkomma för käranden. Den direkta effekten av det argu- mentet blir att käranden inför sittande rätt genast reducerar sitt anspråk från



Huset närmast i bild är Kalendegatan 5 i Gamla Staden. Där bodde nipperihandlerskan Willman 1882. (Malmö Muséer)

ursprungliga sex till blott två månadshyror, d v s hyran för de månader då lägenheten av allt att döma stått tom. Efter en del ytterligare för oss ovidkommande turer i målet dömer så rätten till förmån för käranden och hennes nedbantade anspråk.<sup>24</sup>

Den andra konflikten, ett tvistemål i vilket hyresgästen, en tillskärare N Andersson, kärke mot handlanden och hyresvärden J A Svensson, utspelades under november–december 1903. Bakgrunden var att käranden i slutet av april s å blivit lagsökt av svaranden, anklagad för att trots gällande kontrakt till den 1 oktober ha flyttat redan den siste mars. Eftersom kärandens kontraktsbrott varit ovedersägligt hade han av överexekutorn blivit ålagd att genast gottgöra svarandens anspråk på 126 kr, motsvarande sex månaders hyra, vilket han också gjort. Emellertid hade det under hösten kommit till kärandens kännedom att svaranden hyrt ut lägenheten till andra personer redan från den 1 juli, varvid denne fram till den 1 oktober införskaffat sig en extra hyresinkomst om 63 kr. I det aktuella tvistemålet yrkar därför käranden att hans förre hyresvärd ska ersätta honom med motsvarande belopp.

Svaranden erkänner utan omsvep såväl återuthyrningen som den extra hyresförtjänsten, men hävdar samtidigt att han, emedan hyresförhållandet mellan de bägge ursprungliga parterna genom ett överexekutorutslag upphört att gälla, haft lov att ”*använda sin lägenhet på sätt han fann för godt.*” Med en i stort sett likalydande motivering förklarar rätten därefter sitt ogillande av käromålet.<sup>25</sup>

Även om vi tar i beaktande att käranden i det förra fallet måhända också känt sig pressad av genkärandens övriga anklagelser, förefaller det ändå sannolikt att den främsta orsaken till hennes plötsliga medgörlighet var att hon, i och med avslöjandet av återuthyrningen, upplevde spelet som förlorat, d v s förväntade sig att rätten efter avslöjandet hur som helst skulle komma att underkänna hennes ursprungliga anspråk. Hennes agerande medförde visserligen att rätten inte fick någon anledning att uttala sig i saken, varför vi aldrig kan få något helt säkert svar på frågan huruvida hennes negativa förväntan var befogad eller ej. Det rimligaste alternativet får väl dock ändå anses vara att hennes uppenbara misströstan inte var helt gripen ur luften, utan att den faktiskt hämtade näring ur hennes kännedom om rådande rättspraxis. Med tanke på rättens klart dokumenterade motivering och beslut i det senare tvistemålet, skulle vi därmed tvingas till slutsatsen att rättspraxis på den här punkten förändrades i fastighetsägarvänlig riktning någon gång mellan 1882 och 1903.

Ytterligare stöd för slutsatsen finner vi om vi studerar de långtgående hyreskravens fördelning över tid. Det visar sig sålunda att yrkanden som sträckte sig utöver tiden för avtalens upphörande var särskilt vanliga under 1900-talets första decennium. Sådana yrkanden finner vi då i hela 78% (31 av 40) av de aktuella konflikterna, mot endast i 38% (10 av 26) av konflikterna före 1890-talets mitt.<sup>26</sup> Tänkbart är alltså att myndigheterna fram på 1900-talet tenderade att tillämpa en från fastighetsägarnas synvinkel sett mindre restriktiv rättspraxis än tidigare. En möjlighet är att detta hade att göra med det kraftigt växande lägenhetsöverskottet. Om vi fick tro Ernst Håkansson, ledde ju detta så småningom till att ”*massor av hyresgäster började försumma sina hyresbetalningar och flyttade från hus till hus utan att göra rätt för sig*” (s 80). Att genom tillämpandet av en liberal rättspraxis främja en ökad flyttningsiver i här antydda former torde för myndigheternas vidkommande rimligen ha framstått som mindre lämpligt. Snarare torde det ha gällt att stävja hyresgästernas beteende. En omläggning av rättspraxis i skuldärenden därhän att hyresgästerna generellt tvingades stå för hyran ända fram till nästkommande fardag kan då givetvis ha framstått som en synnerligen rationell åtgärd.

Låt oss sammanfatta. Det förhöll sig inte på det sättet att samtliga hyres-

gäster som vräktes p g a uppkommen hyresskuld krävdes på hyra minst fram till nästföljande fardag. Så visade sig, utslaget på hela perioden före 1908, blott gälla för omkring två tredjedelar av de undersökta fallen. Någoting hindrade alltså fastighetsägarna från att fullt ut dra fördel av de maktresurser som lagen synbarligen ställde till deras förfogande.

Utan att i detta sammanhang närmare undersöka saken antog vi att ett sådant hinder mycket väl kan ha legat i hyresgästernas fattigdom och/eller motspänstighet. Framför allt fann vi emellertid anledning att misstänka att den 150 år gamla jordabalken lämnade gott om utrymme för rättens och överexekutorns egna tolkningar. En sådan tolkning gick enligt vad vi kunde se ut över fastighetsägarnas rätt att avtalsvägen, och oaktat vräknings eller kontraktsbrotts mellankomst, låta tillförsäkra sig hyran ända till legostämmans slut. Här tycktes myndigheterna i praktiken helt enkelt ha upphöjt jordabalkens dispositiva stadgande, att hyran blott skulle gäldas till nästkommande laga fardag, till tvingande lag. Konstaterandet att hyreskontrakten genom rättspraxis sannolikt desavouerades på den här punkten är naturligtvis i sig ett viktigt resultat i sammanhanget, särskilt som vi i analysen av kontraktsvillkoren lockades tro att den skärpning av villkoren som obestriddligen ägde rum under perioden *generellt* bidrog till att förskjuta maktrelationerna till fastighetsägarnas fördel. Så visade sig alltså *i praktiken* inte vara fallet.

Vad vi till yttermera visso tyckte oss förstå, dels utifrån ett par konkreta hyresskuldärenden, dels med ledning av andelen långtgående hyreskrav vid olika tidpunkter, var att fastighetsägarna – framför allt i ett tidigare skede – inte ens kunde känna sig helt säkra på att få sanktion för hyreskrav motsvarande hyran till nästföljande fardag. Inställningen att fastighetsägarna inte skulle ges möjlighet att uppbära två hyror för en och samma lägenhet kan här ha varit avgörande. Praxis blev att de skulle få hyra till nästkommande fardag, enbart om de annars inte fick någon hyra alls. Med möllvångsepokens lägenhetsöverskott blev så upprätthållandet av denna praxis mindre gångbar. Här gällde istället att dämpa hyresgästernas starkt ökande flyttningsiver. Att man i detta skede verkar ha övergått till en rättspraxis, som generellt följde lagens bokstav om hyrans utfående till nästkommande fardag, ser följaktligen mer ut som en tanke än en slump.

## *Skadeståndsrätten*

Vad hände då efter 1907, då rättigheten att utkräva hyra för tid efter avtalets upphörande inhiberades och ersattes med en skadeståndsrätt? Härom behöver inte ordas så särskilt mycket, och detta främst av det enkla skäl att endast

två fall av skadeståndsanspråk återfinns i materialet. Detta faktum gör svaret på vår tidigare fråga, om huruvida fastighetsägarna genom att ställa skadeståndsanspråk förmådde att kompensera sig för bortfallet av sin tidigare rätt, tämligen lättfunnet. Den givna följdfrågan är då varför det blev på det här sättet, varför skadeståndsrätten således i allt väsentligt tycks ha förblivit en ur fastighetsägarnas synvinkel skäligen uddlös maktresurs. Låt oss börja med att kort syna de två aktuella skadeståndsärendena, båda från 1909.

Det första fallet gäller ett tvistemål mellan handlanden A Möller, kärande, och hustrun Johanna Brink, svarande. Hustru Brink hade enligt Möllers påstående utan föregående uppsägning lämnat sin lägenhet den 1 oktober med en sedan juli månad ackumulerad hyresskuld om 123 kr. Emedan käranden ”*ansåge sig ur stånd att anskaffa annan solvent hyresgäst före den 1 april*”, yrkade han dessutom på ett skadeståndsbelopp om 246 kr, motsvarande hyran t o m mars. Svaranden erkände hyresskulden, men bestred skadeståndet med påstående att lägenheten sagts upp i tid samt att en vägg rasat in. Hon förmådde dock inte styrka sina uppgifter varför hon av rätten ålades att ersätta käranden med yrkat belopp.<sup>27</sup>

Den andra konflikten hade sin upprinnelse i att svarandens och kontraktssinnehavarens make, en cigarrhandlare A M Almquist på Amiralsgatan, hade gjort konkurs. Käranden, hovrättsnotarien A G Möller, hade därför funnit sig berättigad att, oaktat gällande treårskontrakt till den 1 april 1910, säga upp svaranden redan till den 1 oktober 1909. Svaranden, som tydligt givit sig av godvilligt, häftade dock en hyresskuld på 31 kr för september. Med en exakt likalydande motivering som i föregående fall yrkade käranden därtill ett skadestånd motsvarande hyran för tiden 1 oktober 1909 till 1 april 1910, lika med 400 kr. I rättsens beslut tillstyrktes yrkandet om skuldens gäldande, men avslogs utan motivering kravet på skadestånd.<sup>28</sup>

Några ytterligare skadeståndsyrkanden står som sagt inte att finna bland de totalt 381 excerperade skuldkonflikterna efter 1907. Måhända kan följande omständigheter ha varit av betydelse. För det *första* tycks skadestånd juridiskt sett ha knutits till villkoret om hyresförlust. Frågan om rättmätigheten i ställda skadeståndsanspråk skulle sålunda ”*enligt allmänna rättsgrunder*” uttryckligen avgöras utifrån en bedömning från fall till fall. Innebörden härav är väl inte alldeles glasklar. Men att döma av lagberedningens kommentarer i ärendet, och som vi också förstår av motiveringarna till de bägge relaterade skadeståndsyrkandena, vars identiska lydelse tyder på en formalisering, verkar det dock uppenbart att förväntad hyresförlust ansågs utgöra en nödvändig förutsättning för att överhuvudtaget komma ifråga för ett skadestånd.<sup>29</sup> De *legalt sanktionerade* dubbla hyresinkomsternas tid tycks alltså därmed ha varit till ända.

För det *andra* föll skadeståndsanspråken, till skillnad från de tidigare hyresanspråken, uteslutande på domstolarnas lott att avgöra. Rådhusrättens kvarnar malde långsammare än överexekutorns, vilket kan ha varit orsaken till att fastighetsägarna under den tidigare behandlade perioden successivt tenderat att vända rådhusrätten ryggen, för att istället uppsöka överexekutorns expedition. Åren 1882–1888 avgjordes sålunda 50% av alla skuldärenden (20 av 40 ärenden) i rådhusrätten – en siffra som hade sjunkit till 6% (5 av 89 ärenden) för de undersökta åren 1900–1906. Vad gäller just de långtgående hyreskraven blir motsvarande andelar hela 82% (9 av 11) jämfört med blott 3% (1 av 31 ärenden) för den senare perioden.<sup>30</sup> Därtill kommer att en eventuell förlust i ett tvistemål innebar en större kostnad än ett nekat bifall hos överexekutorn – m a o ett ökat ekonomiskt risktagande, vilket i sig ytterligare bör ha bidragit till att höja tröskeln för potentiella skadeståndspiranter.

För det *tredje* och sista stod bistrare tider på hyresmarknaden åter för dörren. Bostadsbristen började återigen att göra sig starkare påmind åren närmast före världskriget och situationen blev så småningom akut. Någon ljusning kunde som nämnts inte skönjas förrän några år in på 1920-talet, då byggmarknaden åter började få viss luft under vingarna. Att under sådana omständigheter driva en för fastighetsägarintresset liberal linje i rättspraxis skulle förmodligen ha förefallit stötande, samtidigt som incitamentet att stävja illegalt flyttande bortfallit. Möjligen är det alltså mer än en tillfällighet att de enda funna skadeståndsanspråken härrör från ett år då det alltjämt rådde överskott på lägenheter.

Skadeståndsrätten kan alltså hur som helst inte ha kompenserat fastighetsägarna för förlusten av deras tidigare rätt att utkräva hyra ända till nästkommande fardag. Med införandet av den nya lagen och en restriktiv linje i rättspraxis tycks det inte längre ha varit lika lätt att vräka hyresgäster för att därefter i praktiken uppbära två hyror för samma lägenhet. Med tanke på skadeståndsanspråkens ytterst ringa antal 1909, två stycken (2% av samliga skuldärenden under det året), då det fortfarande rådde överskott på lägenheter, vilket kan jämföras med antalet 'marsyrkanden' 1906, som var hela 16 stycken (50% av alla skuldärendet det året), förefaller det därtill föga troligt att man ens kunde kompensera sig för de *verkliga* hyresförluster som uppkom i samband med avhysningar och kontraktsbrott. Lättnaden för hyresgästernas del synes alltså ha blivit tvåfaldig. Samtidigt som en åtminstone potentiell drivkraft bakom vräkningarna försvann, riskerade man inte heller i samma utsträckning som tidigare att till sin förre hyresvärd få punga ut med upp till sex månadshyror – på ett och samma bräde och ovanpå obehaget av en eventuell avhysning. Förändringen av hyreslagen måste i detta hän-

seende sägas ha inneburit en inte helt oväsentlig förskjutning av maktrelationerna till hyresgästernas fördel.

Med detta kan vi så släppa frågan om sambanden mellan *lagarnas förändring*, konflikternas innehåll och eventuella förskjutningar i maktrelationerna. Det förefaller mig sålunda mindre troligt att någon av de övriga refererade lagändringarna med relevans för just skuldkonflikterna innebar några nämnvärda förskjutningar av maktrelationerna. Frågan om rätten som maktresurs är emellertid för den skull ingalunda uttömd. Inte minst måste utrönas mer om hur rättspraxis förhöll sig till gällande lagar och förordningar och vad detta innebar för de i konflikterna inblandade parterna.

Att i detalj analysera varje tänkbar rättspraxis vore av naturliga skäl både praktiskt ogörligt och därtill av föga värde för våra syften. Istället bör vi koncentrera oss på sådana lagrum och förordningar, som vi på förhand kan misstänka lämnade utrymme för olika praxis, och vars tillämpning därtill i någon mening kan antas ha varit av betydande vikt för maktrelationerna. Två företeelser tycks mig särskilt väl värda att undersöka. För det *första* – och om vi med rättspraxis inte blott avser rättens eller överexekutorämbetets sätt att i en given situation tolka och tillämpa lagar, utan även inbegriper rent handläggningstekniska och procedurmässiga aspekter – frågan om vilken praxis som tillämpades i vräknings- och indrivningsärenden. För det *andra* fastighetsägarnas åtgärd att i kontrakten låta tillskriva sig rätten att på egen hand exekvera vräkningar. I vilken omfattning tog sig denna jämte vissa andra närbesläktade och självtagna rättigheter manifesta former, och hur ställde sig myndigheterna härvidlag? Bägge problemen ger oss förstås också anledning att reflektera över rätts- och utsökningsväsendets kvaliteter som maktresurser, både specifikt i samband med just skuldkonflikter, samt i mer generella termer. Även i en del andra avseenden kommer de följande analyserna bitvis att vara av mer generell karaktär, d v s utan specifik relevans för enbart skuldkonflikterna.

Låt oss alltså i förstone undersöka vilken praxis som tillämpades i avhysnings- och indrivningsärenden. Hur var själva proceduren konstruerad, vilka formella och praktiska möjligheter hade parterna att påverka handläggning och beslut och hur lång var handläggningstiden? Kort sagt, hur pass väl uppfyllde den dömande och framför allt den exekutiva apparaten fastighetsägarnas behov av för ändamålet väl anpassade och smidigt fungerande maktresurser?

## *Handläggningen av skuldärenden*

Vid en lagsökning inlämnades först en ansökan till överexekutorn, vari såväl kontraktsbrottets art som önskade åtgärder specificerades.<sup>31</sup> Som följer av de ovan relaterade hyreslagarna fick en ansökan före 1908 tidigast lämnas in dagen efter förfallodagen, och under de följande åren tidigast på tredje dagen efter förfallodagen. Till ansökan skulle även bifogas fastighetsägarens, *sökandens*, exemplar av hyreskontraktet, samt, om avhysning eller kvarstad i lösöret yrkades, en av två personer tecknad borgensförbindelse. Det senare därför att det skulle finnas ekonomiska garantier på sökandesidan för täckandet av sådana skadesråndskostnader som kunde tänkas uppstå om motparten sedermera gavs rätt i ett eventuellt överklagande hos hovrätten.<sup>32</sup>

Samtidigt som ansökan inlämnades utfärdade överexekutorn en s k resolution innehållande en anmodan till hyresgästen, *förklaranden*, att inom fyra dagar skriftligen förklara sig ”*vid äfventyr, om det försummas, att målet ändock afgöres.*” Delgivandet av resolutionen, till vilken även ansökningshandlingarna fanns bifogade i avskrift, skulle ske genom sökandens egen försorg, vilket innebar att han antingen själv fick traska över till hyresgästen, eller också, vilket tycks ha varit det normala, att han anlidade ett på överexekutorns kontor anställt biträde.

Nästa steg för sökanden var att hos överexekutorn anhålla om målets fullföljande. Detta kunde ske tidigast fyra dagar från delgivandet av resolutionen, utan att någon förklaring hade inlämnats, eller så snart en förklaring influit inom den givna tidsfristen. I det senare fallet gavs sökanden även möjlighet att inom i vanliga fall en vecka, och om han så önskade, inkomma med en s k påminnelse, vari han skriftligen kunde bemöta förklarandens argument. Utnyttjades möjligheten fick sökanden finna sig i att vänta med sin eventuella anhållan om målets fullföljande tills efter inlämnandet av påminnelsen.

Framställdes så en formell anhållan om fullföljande hade överexekutorn att fälla ett utslag i målet. Även om utslaget gav fastighetsägarens krav önskad sanktion gick ärendet inte automatiskt vidare till verkställighet, vilket följer ur de ultimativa ordalag varmed ett utslag alltid var formulerat. Det ålades sålunda hyresgästen, att ”*vid vräkningsäfventyr, med allt sitt husfolk genast ifrån lägenheten afflytta*” (och/eller att vid utmättningsäventyr genast betala hyresskulden). Hyresgästen gavs alltså en chans att frivilligt betala och/eller flytta – en möjlighet som före 1923 i princip inte var förenad med någon som helst respittid, men som därefter alltså kom att omfatta tolv söckendagar efter delgiven vräkningsansökan. Försatt hyresgästen den möjligheten var det upp till fastighetsägaren, om och när han så önskade, att ak-



tivera stadsfogden, efter 1911 förste stadsfogden, vilket lät sig göras mot uppvisande av utslaget och en formell begäran om förrättning. Denne aktiverade i sin tur sina underfogdar för exekverande av själva vräkningen och/eller indrivning av skulden.

Även om det alltså inte fanns någon automatik i övergångarna mellan de olika leden i proceduren måste man väl ändå snarast göra den reflexionen, att förfarandet utmärktes av en viss enkelhet – åtminstone i sina utifrån betraktade konturer. De formella hindren i form av byråkratiska irrgångar och andra komplicerande element synes man ha varit ganska få, och därtill av tämligen överkomligt slag. Värt att lägga märke till är att de flesta bestyren snarast föll på sökandens lott. Gällde det en vräkning skulle han först ordna med borgensmän, därefter hade han att inlämna en ansökan och eventuellt också att överbringa resolutionen. Därpå kunde han komma att känna sig manad att bemöta en eventuell förklaring, varefter han också måste anhålla om målets fullföljande för att så slutligen inkomma med en begäran om verkställighet – inalles sex moment. Myndighetens åligganden bestod av fem moment: utfärdande och eventuellt överbringande av resolutionen samt fällande, kungörande och verkställande av utslaget. Hur som helst, det finns ingenting i det formella förfaringsättet som från ytan betraktat ger vid handen att det i praktiken skulle ha fungerat särskilt illa.

Ändå visar det sig, om vi studerar hur lång tid som i praktiken förflöt *mellan förfallodag och verkställd förrättning*, att detta i många fall kunde röra sig om ett förbluffande långt tidsintervall (tab 15).

Ett utifrån dessa 80 ärenden framräknat medeltal på detta tidsintervall ger siffran 112 dagar, respittiden i förkommande fall frånräknad. Genomsnittet varierade dock ganska påtagligt över tiden, vilket visas i tabell 16.

Att ingen siffra redovisas för 1880-talet beror helt enkelt på att inga lag-sökningar i hyresskuldärenden då gick vidare till förrättning. I övrigt kan vi lägga märke till att det i medeltal således förflöt mer än dubbelt så lång tid mellan förfallodag och förrättning under 1900-talets första decennium jämfört med decenniet dessförinnan, varefter tidsintervallet tycks ha befunnit sig i svagt krympande. Ser vi till några extremvärden, kan det konstateras att det i ett fall från 1915 dröjde hela 536 dagar, dvs nästan ett och ett halvt år, mellan utgången av respittiden om två dagar efter förfallodagen och förrättningen, vilket kan jämföras med ett fall från 1909 med ett motsvarande tidsintervall om endast 18 dagar.<sup>33</sup> Skillnaden i tidsintervall mellan två fall inom ett och samma år slutligen, var som störst 1915 med 513 dagar, och som minst 1894 med blott två dagars skillnad: 19 respektive 21 dagars tidsintervall. Antalet verkställda förrättningsärenden under det sistnämnda året var dock endast två till antalet.<sup>34</sup>

Tabell 15. *Tidsintervall mellan hyrans förfallodag och p g a lagsökning i hyresskuldärenden verkställd förrättning, där sådant intervall kunnat framräknas (100%=80 ärenden). Respittiden i förekommande fall frånräknad. Undersökta månader och år som ovan (diagram 2, s 162).*

	mer än 100 dagar	mer än 150 dagar	mer än 200 dagar	mer än 250 dagar	mer än 300 dagar
andel fall:	39%	30%	15%	8%	5%

Källor: ÖeA: dagböcker över handräkningsmål samt SfA resp FSfA: dagböcker i utsökningsmål (MSA).

För att kunna avgöra hur pass bra eller dåligt utsökningsväsendet faktiskt fungerade bör vi söka utröna orsakerna till varför tidsintervallet mellan hyrans förfall och verkställd förrättning, både i ett kortare och i ett längre perspektiv, uppenbarligen kunde uppvisa betydande variationer. Nyfikenheten gäller förstås inte minst frågan om varför nämnda tidsintervall i så många fall tycks ha varit väsentligen längre än vad man rimligtvis borde kunna förvänta utifrån kännedomen om den formalia som gällde för själva handlägningsproceduren. Här bör då observeras, att den sökta förklaringen inte nödvändigtvis behöver ha någonting att skaffa vare sig med den exekutiva apparatens konstruktion i sig, eller med den praxis varmed aktuella förordningar etc tolkades och hanterades av myndigheterna. Två ytterligare möjligheter gives:

- ❖ att vissa fastighetsägare av någon anledning undlät att agera med den kvickhet som man kanske borde kunna förvänta sig
- ❖ att hyresgästerna på något sätt och i varierande grad lyckades förhåla proceduren.

Det sistnämnda alternativet förefaller vara det minst sannolika. Hyresgästernas formella möjligheter att påverka procedurens längd måste betecknas som synnerligen begränsade. Man kunde förvisso framkalla en smärre fördröjning av proceduren genom att, förslagsvis på fjärde dagen efter delfäendet av resolutionen, inkomma med en förklaring i ärendet. Men därmed var också de rent formella möjligheterna att påverka skeendet i stort sett uttömda för hyresgästens del. F ö visar det sig att det var en ganska liten minoritet

Tabell 16. *Genomsnittligt antal dagar mellan hyrans förfallodag och verkställd förrättning. Respittiden i förekommande fall frånräknad. Antalet förrättningsärenden inom parentes. Undersökta månader och år som ovan (diagram 2, s162).*

	1880-t	1890-t	1900-t	1910-t	1920-t
genomsnittligt tidsintervall:	–	57 (6)	124 (30)	109 (37)	93 (6*)

\* ett extremt högt värde från 1924 utelämnat (ÖeA: 1924, nr 417 [MSA]).

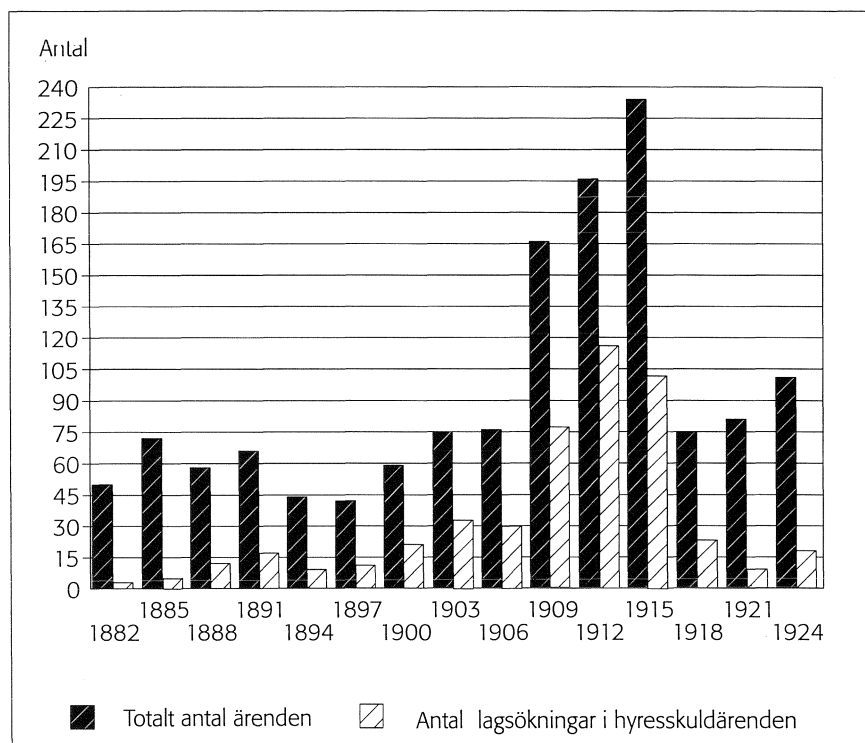
Källor: ÖeA: dagböcker över handräkningsmål samt SfA resp FSfA: dagböcker i utsokningsärenden (MSA).

av hyresgästerna i de aktuella förrättningsfallen som överhuvudtaget utnyttjade den möjligheten.<sup>35</sup> Man kunde också föra sin klagan över ett överexekutorutslag hos högst densamme eller överklaga det hos hovrätten. Det undersökta materialet innehåller dock endast ett exempel på hos överexekutorn förd klagan,<sup>36</sup> och så vitt jag har kunnat se finns det i de aktuella fallen överhuvudtaget inga exempel alls på överklaganden. Även om det för den skull naturligtvis är fullt möjligt att överklaganden faktiskt förekom, bör de alltså sannolikt ha varit mycket sällsynta. Vidare kan man tänka sig möjligheten att hyresgästerna medvetet försökte hålla sig undan delgivandet av resolutionen och/eller verkställandet av själva förrättningen. Sådana manövrer var emellertid, även om de faktiskt tycks ha förekommit, inte särskilt verkningfulla. I det förra fallet räckte det att delgivningen anslogs på hyresgästens dörr eller överlämnades till någon av hans husfolk. Beträffande det senare ägde underfogdarna hur som helst rätt att utan hyresgästens närvaro ta sig in i lägenheten för att utrymma den och/eller beslagta egendom.<sup>37</sup>

Återstår alltså endera eller en kombination av de båda övriga förklaringsalternativen. Eftersom intresset i just det här sammanhanget främst är riktat mot myndigheternas roll kan det ju vara lämpligt att först undersöka i vad mån de enskilda konflikternas tidsliga utsträckning kan kopplas till utsokningsväsendets praxis. Kanske fanns det någon form av flaskhals i systemet? Måhända var det helt enkelt underdimensionerat i förhållande till de uppgifter man hade att lösa?

Låt oss se om det på något enkelt sätt går att skaffa sig en uppfattning om utsokningsväsendets arbetsbelastning. Ett visst mått härvidlag får vi genom att räkna antalet notiser i överexekutorns dagböcker från oktober t o m de-

Diagram 3. *Antal handlagda handräckningsärenden i Malmö samt därav antalet lagsökningar i hyresskuldärenden. Undersökta månader enligt ovan (diagram 2, s 162).*



Källa: ÖeA: dagböcker över handräckningsmål (MSA).

cember för de undersökta åren (diagr 3). Bakom varje notis döljer sig ett handlagt handräckningsärende – ärenden som då inte nödvändigtvis behöver ha resulterat vare sig i något utslag eller i någon verkställd förrättning, men som i minsta fall har inneburit att överexekutorn utfärdat en resolution. För att samtidigt få en uppfattning om hur stor del av den totala ärendemängden som utgjordes av lagsökningar i hyresskuldärenden har även dessa lagts in i diagrammet. Innan vi försöker oss på någon tolkning bör det dock understrykas att de redovisade siffrorna självfallet inte säger hela sanningen om den exekutiva myndighetens arbetsmängd. Dels tas det inte några som helst kvalitativa hänsyn, dels mäter vi endast en förvisso viktig, men dock, del av myndighetens arbetsuppgifter, till vilka även hörde viss skatteindrivning, förrättandet av exekutiva auktioner etc. Betydelsen av den senare

bristen bör emellertid inte överbetonas eftersom man möjligen bör kunna tänka sig att de olika göromålen hade en tendens att samvariera.

Arbetsbelastningen, mätt på det här sättet, varierade alltså högst påtagligt. Lägst antal ärenden, 42 stycken, vilket ger ett snitt på runt tre ärenden i veckan, hade man att handlägga hösten 1897, medan den största ärendevolymen kan noteras för 1915 med hela 234 ärenden eller i genomsnitt ca 20 ärenden per vecka. Vidare ser vi att utvecklingen av den totala ärendemängden i stora drag tenderar att följa utvecklingen av antalet lagsökningar i hyresskuldärenden: nedgången i början av 1890-talet följd av en med tiden allt kraftigare ökning som sträcker sig ända bortemot början eller mitten av 1910-talet. Där någonstans så ett markerat trendbrott, vilket för hyresskuldärendenas del ser ut att komma något tidigare än för övriga ärenden, och så på nytt en tendens till ökning från omkring 1920.

Misstanken att tidsintervallet mellan hyrans förfall och verkställd förrättning i första hand var beroende av själva handläggningstiden växer sig självfallet starkare om det går att visa på en korrelation mellan detta och den ovan redovisade ärendevolymen. Redan det faktum att intervallet i genomsnitt fördubblades mellan 1890-talet och 1900-talets första decennium (tab 16), d v s samtidigt som antalet handlagda ärenden uppvisade en markant ökning, ger oss en vink om att vi kan vara på rätt spår. Låt oss emellertid ta ytterligare ett steg och se vad som händer om vi bryter ner decenniegenomsnittet från tabell 16 i mindre beståndsdelar och sätter tidsintervallets årsvisa förändringar i relation till utvecklingen av den totala ärendemängden enligt ovan (tab 17).

Med tanke på att antalet förrättningar under vissa av åren var ytterst ringa bör vi naturligtvis undvika att dra alltför stora växlar på enskildheter i statistiken. Däremot kan vi mycket väl tillåta oss att ana vissa tendenser och trender av lite mer långsiktigt slag, och vad vi då upptäcker är ju onekligen en tendens till korrelation mellan å ena sidan utvecklingen av ärendevolymen och å andra sidan de årsvisa förändringarna av tidsintervallet mellan hyrans förfall och verkställd förrättning.

Så långt komma förefaller det alltså frestande att tro att tidsåtgången mellan hyrans förfall och verkställd förrättning på ett mer eller mindre direkt sätt var beroende av myndighetens arbetsbelastning – allt enligt den enkla formeln: ju fler ärenden att handlägga desto längre handläggningstid. Som maktmedel i händerna på fastighetsägarna skulle alltså en lagsökning under vissa perioder, till följd av den exekutiva myndighetens praktik, vara mindre effektiv än under andra. Slutsatsen att maktrelationerna i tider då överexekutorn hade mycket att bestyra skulle visat en tendens att förkjutas till hyresgästernas fördel och vice versa ligger då självfallet mycket nära till hands.

Tabell 17. Kolumn 1: *Genomsnittligt antal dagar mellan hyrans förfallodag och verkställd förrättning (respittiden i förkommande fall frånräknad). Antalet förrättningsärenden inom parentes.*

Kolumn 2: *Antalet i Malmö handlagda handräckningsärenden. Undersökta månader enligt ovan (diagram 2, s 162)*

	1.	2.
1891	118 (2)	66
1894	20 (2)	44
1897	32 (2)	42
1900	81 (3)	59
1903	60 (6)	75
1906	129 (7)	76
1909	159 (14)	166
1912	94 (20)	196
1915	115 (13*)	234
1918	34 (3)	75
1921	45 (2)	81
1924	115 (4*)	101

\* Utelämnat ett extremt högt värde från vardera året (ÖeA: 1915, nr 1058 och 1924, nr 417 [MSA]).

Källor: ÖeA: dagböcker över handräckningsmål samt SfA resp FSfA: dagböcker över utsökningsmål (MSA).

Hypotesen är emellertid ohållbar i det långa loppet. Man kan nämligen inte utgå från att fastighetsägarna redan på morgonen efter förfallodagen, eller så snart gällande respittid runnit ut, med andan i halsen och med i förväg författade ansökningar i västfickorna, infann sig på överexekutorns expedition i rådhusets norra flygel, för att därefter, vederbörligen beväpnade med resolutioner, omedelbart styra kosan mot de tredskande gäldenärernas lägenheter. Kort sagt: att fastighetsägarna under hela proceduren agerade med maximal hastighet. Så tycks aldrig ha skett i praktiken, och därmed är vi inne på det sista förklaringsalternativet.

Vid närmare kontroll visar det sig sålunda att fastighetsägarna i medeltal hade låtit vänta på sig ända till den 84:e(!) dagen efter förfallodagen respektive utgången av respittiden, innan man överhuvudtaget hade behagat maka

sig iväg till överexekutorns expedition med en ansökan. Motsvarande genomsnitt för samtliga lagsökningsfall i hyresskuldärenden, inkluderat även de fall som inte gick vidare till verkställighet, är t o m något högre: hela 100 dagar.<sup>38</sup> Då det som ovan visats i medeltal förflöt 112 dagar mellan hyrans förfall respektive utgången av respittiden och verkställandet av förrättning, kan vi därav sluta oss till att dessa konflikter under i genomsnitt de tre första fjärdedelarna av det tidsintervallet ännu inte hade nått offentlig status, samt att den genomsnittliga handläggningstiden, räknat från inkommen ansökan till verkställd förrättning, *högst* kan ha omfattat fyra veckor (112 dagar minus 84 dagar lika med 28 dagar).

En så lång genomsnittlig handläggningstid förutsätter emellertid i sin tur att fastighetsägarna i övriga moment agerade med maximal kvickhet, eller konkret: att man redan fyra dagar efter delgivandet av resolutionen, eller så snart en förklaring hade lämnats, inkom med en anhållan om målets fullföljande, samt att man redan samma dag som utslaget kungjordes infann sig på stadsfogdens kontor med en begäran om förrättning (efter 1923 under förutsättning att tolv sökendagar hade förflutit sedan delgivningen av resolutionen). Inte heller dessa tänkta förutsättningar är förenliga med faktiska förhållanden.

Om vi för jämförlighets skull även i detta sammanhang håller oss till de hyresskuldärenden som slutade i exekutiv förrättning, kan vi sålunda medelst överexekutorns noteringar konstatera att fastighetsägarna i genomsnitt dröjde ända till den tionde dagen efter inkommen ansökan innan man gick vidare med en begäran om målets fullföljande, d v s till den sjätte dagen efter utlöpanget av 'förklaringsfristen' om fyra dagar.<sup>39</sup> Återstår 112 minus 84 minus 10 dagar, lika med *högst* 18 dagars genomsnittlig handläggningstid hos överexekutor och stadsfogde.

Överexekutorn, visar det sig, behövde i genomsnitt blott tre dagar för att producera ett utslag.<sup>40</sup> I hela 83% av fallen (65 st) tog det honom två, tre eller fyra dagar. I tre fall var handläggningstiden endast en dag.<sup>41</sup> Av allt att döma var det mycket sällsynt att ett utslag dröjde längre än tio dagar. I den här serien har jag bara funnit två stycken: ett på tolv och ett på tretton dagar.<sup>42</sup> Förvisso går det över tid att iaktta vissa smärre variationer beträffande handläggningsmomentets längd, och självfallet kan det mycket väl vara så att förklaringen då döljer sig just bakom överexekutorns växlande arbetsbelastning. Kortaste genomsnittliga handläggningstider – 1,2 respektive 2,0 dagar – finner vi t ex mycket riktigt 1894 och 1897, d v s samma två år som överexekutorn med våra mått mätt var som minst sysselsatt.<sup>43</sup> Variationer på några få dagars handläggningstid hit eller dit framstår emellertid som skäpligen ointressanta i sammanhanget eftersom de ju hur som helst enbart kan

förklara en mycket liten del av hela den tid som förflöt mellan hyrans förfall och verkställd förrättning.

Tyvär saknas uppgifter om datum för inkommen förrättningsbegäran, varför handläggningstiden hos stadsfogden inte med säkerhet kan fastställas. Att ärendena i genomsnitt skulle ha legat hos stadsfogden i femton dagar, d v s vad som återstår av teoretiskt möjlig handläggningstid efter avdraget för överexekutorns tre dagar, förefaller dock mindre sannolikt. De ofta nog mycket stora skillnaderna i tidsåtgång mellan ungefär samtidigt fällda utslag och därpå verkställda förrättningar, som förefinns i materialet, pekar snarare mot att det även i det momentet främst var fastighetsägarna själva som försinkade proceduren. Det räcker med att anföra ett par exempel. Medan ett utslag i ett hyresskuldmål den 12 december 1891 resulterade i en verkställd förrättning först tre och en halv månad senare, gick ett liknande utslag veckan därpå i verkställighet redan efter nio dagar.<sup>44</sup> Vidare, efter ett utslag den 4 oktober 1915 dröjde det nästan ett helt år, hela 351 dagar, innan underfogdarna trädde i aktion. I ett till synes fullt likvärdigt fall, vars utslag fälldes dagen efter det förra utslaget, skred emellertid underfogdarna till verket redan sex dagar senare o s v.<sup>45</sup> Fullt så nyckfullt kan systemet knappast ha fungerat i kraft av sina egna inneboende brister.

Till yttermera visso går det att konstatera att fastighetsägarna i 14% av de aktuella fallen (11 st) instruerade stadsfogden att låta ärendena vila. Sådana uppskov gavs både för längre eller kortare tid, och ibland förlängdes fristen flera gånger efter utgången av det ursprungliga uppskovet. Efter uppskovens utlöpande tycks dock inte stadsfogden ha visat prov på någon större senfärdighet, utan snarare på motsatsen. I ett fall effektuerades förrättningen redan samma dag som uppskovet löpte ut och i ett annat fall dagen efter. Tre av fallen exekverades på andra dagen, två på den tredje, två på den sjätte, ett på den trettonde och ett på den fjortonde dagen efter den givna tidsfristens utgång. Allt som allt ett genomsnitt på ca fem dagars handläggningstid.<sup>46</sup>

Även om vi alltså får stå ut med en viss osäkerhet beträffande ärendenas handläggningstid hos stadsfogden, måste slutsatsen ändå bli, att den exekutiva myndighetens praktik på intet sätt var någon huvudorsak till variationerna av det tidsintervall som förelåg mellan hyrans förfall och verkställd förrättning. Frågan hur pass väl den exekutiva apparaten uppfyllde fastighetsägarnas behov av en smidigt fungerande maktresurs, tycks – om vi med smidighet i första hand avser ett enkelt och i praktiken någorlunda kort handlägningsförfarande – snarast ge oss anledning till en positiv bedömning. Det förefaller sålunda i allt väsentligt ha varit fastighetsägarna själva som av någon anledning drog ut på konflikterna och bromsade upp processen. *Generellt sett* tog man mer eller mindre god tid på sig för att inkomma



med en ansökan. Man drygade medvetet ut på hyresgästernas fyradagarsre-spit mellan resolution och begäran om fullföljande, och man tycks slutligen inte heller ha funnit några skäl att efter givet utslag omedelbart aktivera stadsfogden.

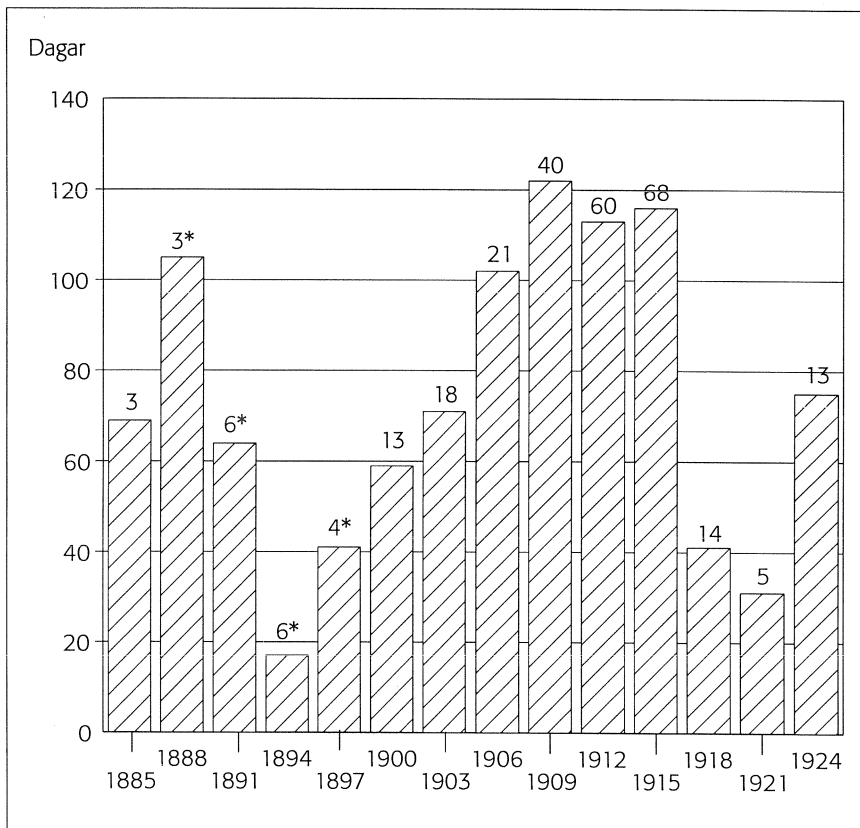
Sannolikt ägde fenomenet sin motsvarighet också i samband med tvistemål. I medeltal dröjde det sålunda efter hyrans förfall hela 140 dagar innan det första rättegångstillfället.<sup>47</sup> Tyvärr saknas uppgifter om datum för uttågandet av stämning, varför vi inte kan fastställa hur lång tid rätten hade för vana att ligga på ärendena, men jag vågar ändå drista mig till att även i detta sammanhang anföras ’nyckfullhetsargumentet’, som ett indicium på att det i första hand var fastighetsägarna som tog tiden i anspråk. Man bör sålunda fråga sig om det verkligen är rimligt att rådhusrättens rutiner fungerade så dåligt och så nyckfullt, att två rättegångar som båda inleddes den 23 oktober 1882, i det ena fallet hade föregåtts av en 18 månader lång handläggningsprocess och i det andra fallet av ett handläggande om blott tre veckor o s v – exemplen skulle kunna mångfaldigas.<sup>48</sup> Dessutom, får man kanske tillägga, är det väl knappast särskilt troligt att hyresvärdarna generellt sett skulle ha agerat långsamt i förhållande till den ena myndigheten och med maximal snabbhet i förhållande till den andra?

## *Om fastighetsägarnas tålmod*

Frågan är då hur man ska tolka fastighetsägarnas förhållningssätt. Vad kan det ha funnits för skäl att inte genast göra hyreskonflikterna offentliga, och av vilken anledning bromsade man allt som oftast upp den rättsliga proceduren när den väl inlett?

Låt oss för sakens skull titta närmare på hur lång tid det dröjde innan fastighetsägarna fann det mödan värt att lagsöka en skuldsatt hyresgäst, och då framför allt koncentrera oss på frågan huruledes den visade benägenheten att dra ut på konflikterna varierade under perioden. Det aktuella tidsintervallet och dess variationer över tid åskådliggörs i diagram 4. Av lätt insedda skäl känns mönstret i grova drag igen från tabell 17 (s 180), som visade det genomsnittliga tidsintervallet mellan hyrans förfall och verkställd förrättning. Medeltalen i diagram 4 är dock framtagna utifrån ett betydligt bredare underlag, 274 ärenden mot blott 78 i tabell 17, vilket beror på att det även inkluderar sådana ärenden som efter fällt utslag försvann ur den offentliga hanteringen. Utan att vara alltför djärva, och med reservation för att framför allt 1880-talets medelvärden kanske trots allt framstår som något osäkra i sammanhanget, vågar vi ändå dra den slutsatsen att fastighetsägarna under

Diagram 4. *Genomsnittligt antal dagar mellan hyrans förfall och till överexekutorin inkommen ansökan om lagsökning i hyresskuldärenden (respittiden i förekommande fall frånräknad). Antalet ärenden med siffror ovanpå staplarna. Undersökta månader enl ovan (s diagram 2, s 162).*



\* Utelämnat ett extremt högt värde från vardera året (ÖeA: 1888, nr 220, 1891, nr 180, 1894, nr 174 och 1897, nr 205 [MSA])

Källor: ÖeA: dagböcker över handräkningsmål (MSA).

1890-talet, ja ända fram t o m 1903, tycks ha varit betydligt mindre benägna att låta ett myndighetsingipande dröja än under åren 1906 t o m 1915, varefter det så sker en tydligt markerad återgång till det tidigare, mindre senfärdiga, beteendet.

Anta vidare att agerandet på något sätt går att koppla till hyresmarknads-konjunkurens växlingar. 1890-talet utmärktes av en mer eller mindre svårar-

tad bostadsbrist. Därefter ljusnade läget betydligt, för att så småningom kulminera och sedan åter vända nedåt någonstans i början av 1910-talet. Under och efter världskriget har vi sedan ånyo att göra med en svårartad bristsituation, vilken inte visade några tecken på att hävas förrän en bit in på 1920-talet. Med reservation för det knapphändiga underlaget tycks fö o också 1880-talet passa bra in bilden. Som nämnts har sålunda andra hälften av det decenniet utmärkts av god tillgång på hyreslediga lägenheter (ang hyresmarknadskonjunkturens växlingar, se vidare s 224 ff).

Som synes går det alltså att finna en viss korrelation mellan å ena sidan fastighetsägarnas beteende och å den andra sidan tillgången på bostäder. Enda störande anomali skulle utgöras av året 1915, då ju av allt att döma bostadsbristen börjat sätta in på allvar. Snubblande nära till hands ligger alltså formeln: ju större tillgång på bostäder desto större intresse från fastighetsägarnas sida att så långt möjligt undvika, eller åtminstone uppskjuta, ett laga förfarande. Mycket talar för att detta är att se som ett fullt rationellt beteende.

Var bostadsbristen ringa, eller ingen alls, torde det sålunda i självbevarelSENS namn ha funnits starka skäl för hyresvärdarna att i möjligaste mån söka behålla sina hyresgäster. Uppstod i ett sådant läge en hyresskuld, bör det ha framstått som allt annat än taktiskt riktigt att genast rusa åstad till överexekutorn med en anhållan om vräkning och/eller utmätning. Framför allt var det förstås oklokt att omedelbart vråka hyresgästen. Åtminstone om man inte dessförinnan hade förvissat sig om att det fanns någon ny solvent spekulant att tillgå, och det kunde man ju i sin tur inte alltid vara så säker på när det fanns gott om lediga lägenheter. Man kan vidare spekulera i om situationen inte också bör ha påkallat en viss återhållsamhet med utmätningvapnet. Ett alltför idogt nyttjande av fogdens tjänster kunde ju eventuellt tänkas få den oönskade konsekvensen att de skuldsatta hyresgästerna reagerade surt och flyttade.

Bättre då i alla händelser att uppbåda sitt tålmod och avvakta. Under tiden kunde man ju alltid försöka förmå den tredskande hyresgästen att betala, och här ökade naturligtvis då också hyresgästernas möjligheter att t ex medelst muntliga utfästelser om återbetalning av skulden söka utverka en längre respit – den senare aspekten ett inte helt oviktigt tillägg till vad som tidigare sagts apropå hyresgästernas rent formella möjligheter att påverka konflikternas förlopp. Hur som helst – och som även Sten-Åke Stenberg utgår ifrån i sina analyser av vräkningarna under 1900-talet<sup>49</sup> – måste risken att hyresgästen inte skulle komma att betala sin skuld i fastighetsägarens kalkyl vägas mot att bli stående med en tom lägenhet. Därom kan rimligtvis inget tvivel råda. Före 1908, särskilt in på 1900-talet, kunde den senare komplikationen visserligen mildras genom att överexekutorn sanktionerade

hyresskuldernas framskrivande ända till nästkommande fardag. Rådde stor konkurrens om hyresgästerna, vilket ju inte minst var fallet just under 1900-talets första decennium, torde emellertid fastighetsägarna knappast ha kunnat ta för givet att man ens till fardagen skulle lyckas återbefolka sina tomma lägenheter.

Var däremot tillgången på bostäder knapp gällde förstås allmänt sett omvända förhållanden. Eftersom hyresvärdarna då inte behövde frukta att lägenheterna skulle förbli outhyrda så särskilt länge, kunde man, så snart det stod klart att den skuldsatte hyresgästen inte hade för avsikt att inom rimlig tid betala sin skuld, utan några större betänkligheter kosta på sig besväret att lagsöka. Någon större hyresförlust skulle ju i alla händelser inte uppkomma, och vem vet, kanske kunde man rent av, med hänvisning till bristsituationen, kalkylera med möjligheten att den nye hyresgästen skulle kunna förmås att betala ett högre hyrespris än den förre?<sup>50</sup>

Må så vara. Fenomenet att fastighetsägarna under vissa perioder uppenbarligen drog ut på konflikterna längre än under andra torde här ha funnit sin mest rimliga tolkning. Någon alternativ står så vitt jag kan se inte att uppbringa. Vi har redan i flera tidigare sammanhang snuddat vid tanken att konjunkturen på hyresmarknaden spelade en utomordentligt viktig roll för maktrelationerna. Vårt antagande att hyresvärdarnas benägenhet att i samband med skuldkonflikter påkalla myndigheternas hjälp generellt sett tycks ha varit konjunkturavhängig, är i högsta grad ägnat att inskräpa och understryka detta.

Det sagda ska emellertid inte övertolkas. Om än viktig och kanske i viss mening rent av grundläggande, så får vi inte glömma att lägenhetstillgången trots allt bara utgjorde en bland flera betingelser för maktrelationerna. Sak samma gäller om fastighetsägarnas skiftande benägenhet att infinna sig hos överexekutorn. Även om konjunkturläget, räknat på ett stort antal fall och över längre tid, sannolikt är den faktor som ger det starkaste genomslaget i statistiken, kan naturligtvis läget på hyresmarknaden för den skull inte i lika hög grad åberopas i varje enskilt fall. Låt oss emellertid tillsvidare låta den tråden vila och istället vända tillbaka till frågan om de exekutiva och dömande myndigheternas användbarhet som maktresurser.

## Upptrappningseffekten

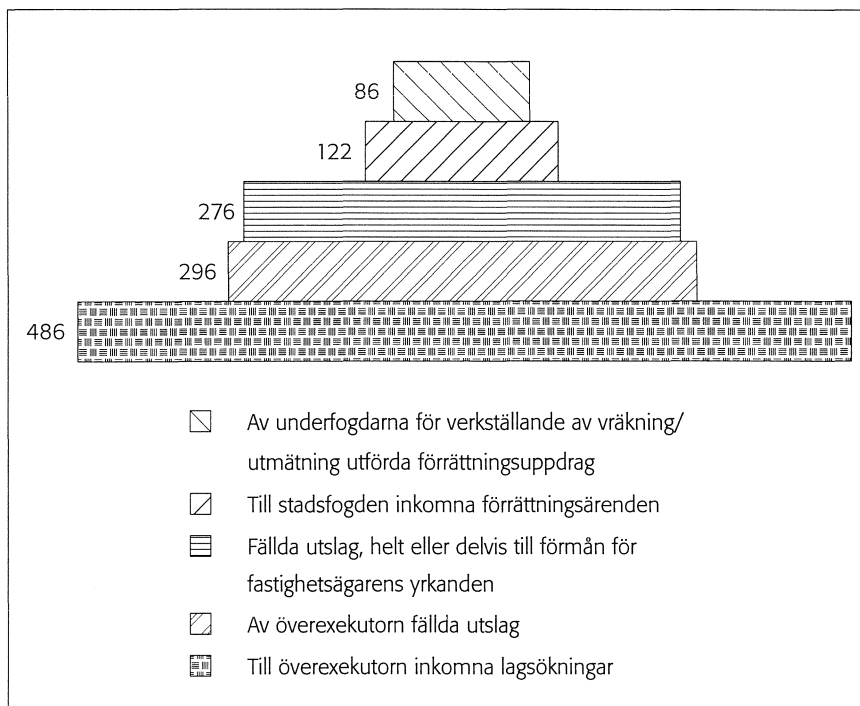
Även om bruket av juridiska maktmedel alltså med stor sannolikhet var konjunkturkänsligt, vilket fick till följd att de under vissa perioder tenderade att förlora i slagkraft, får det inte förläda oss att undervärdera deras användbarhet. Vi har redan konstaterat att ett lagsökningsförfarande formellt sett var en förhållandevis enkel procedur och att den exekutiva myndighetens kvarnar fungerade tämligen smärtfritt – även i perioder med hög arbetsbelastning och även i tider av ringa bostadsbrist. Det finns emellertid också andra aspekter på framför allt ett lagsökningsförfarande som är ägnade att understryka dess effektivitet och slagkraft snarare än dess tillkortakommanden. Två sådana aspekter döljer sig mellan staplarna i diagram 5.

Dels kan vi genom att jämföra de två näst understa staplarna genast sluta oss till att en förkrossande majoritet av alla utslag, noga räknat 93%, helt eller delvis gick fastighetsägarnas väg.<sup>51</sup> Bland de 276 utslagen av detta slag var det i själva verket blott 11 stycken som i någon del gick fastighetsägarna emot.<sup>52</sup> 90% av samtliga utslag (265 st) följde alltså till punkt och pricka hyresvärdarnas yrkanden. Detta faktum förtjänar givetvis att framhållas i en diskussion om lagsökningsförfarandets, med fastighetsägarnas ögon sett, starka sidor.

För det andra bör vi vända blickarna mot det bortfall av ärenden som synes ske mellan processens olika led – och här föresvävar det mig då att vi har att göra med en kanske än viktigare aspekt. Räknar vi efter finner vi att 39% (190) av alla inkomna ansökningar (486) aldrig gick vidare till ett fullföljande, utan försvann ur den offentliga hanteringen tillsammans med utfärdad resolution. Endast 44% (122) av de utslag som helt eller delvis låg i linje med värdarnas yrkanden (276) bollades vidare till stadsfogden, och av dessa resulterade i sin tur blott 70% (86) i ett av underfogdarna verkställt förrättningsuppdrag. Totalt sett var det alltså bara 18% (86) av alla till överexekutorn inkomna ansökningar (486) som passerade genom processens samtliga led.

Vad som här framkommit var knappast unikt för Malmö.<sup>53</sup> Frågan är hur vi ska tolka det, och vad det kan lära oss om styrkan i ett lagsökningsförfarande? En möjlig delförklaring vore att överexekutorn hade för vana att i sina utslag ta hyresgästernas parti. Det antagandet är emellertid redan vederlagt, och måste därför förkastas. En alternativ delförklaring skulle kunna vara att många av de ansökningar som inlämnades till överexekutorn måhända vilade på så tvivelaktig grund att sökanden inte fann det mödan värt att gå vidare med ett fullföljande. Empiriskt kan hypotesen vare sig verifieras eller falsifieras eftersom vi saknar ansökningshandlingarna till de icke full-

Diagram 5. *Antal hyresskuldärenden i lagsökningsprocessens olika moment etc. Undersökta månader och år enl ovan (diagram 2, s 162).*



Källor: ÖeA: dagböcker över handräckningsmål samt SfA resp FSfA: dagböcker i utsökningsmål (MSA).

följda ärendena. Att det skulle ha förhållit sig på det sättet förefaller emellertid ändå föga troligt. De lagar som reglerade hyresrättens förverkande p g a bristande hyresbetalning var få och entydiga, och för att kunna lagsöka fordrades det dessutom uppvisande av ett med kvittenser försett skriftligt hyreskontrakt. Redan en hastig blick på ansökninghandlingarna bör alltså för överexekutorns del ha varit tillräcklig för att han skulle kunna förvissa sig om i vad mån sökanden kunde tänkas uppfylla de juridiska förutsättningarna för att gå vidare med sin lagsökning. Fanns inga sådana förutsättningar kunde det förstås heller inte bli tal om att utfärda någon resolution – och sådana hade ju i de aktuella fallen uppenbarligen utfärdats.

En betydligt rimligare tolkning följer däremot ur det lika enkla som självklara postulatet att fastighetsägarna inte hade anledning att använda sig av större maktresurser än vad nöden krävde – och vad jag då vill gära gällan-

de är förstås att nöden vanligtvis inte var så särskilt krävande. Jag förmodar således att det successiva bortfallet av ärenden i första hand ska tolkas som att hyresgästerna, under trycket av alltmer upptrappade åtgärder från sökandens sida, i de allra flesta fall faktiskt betalade sina skulder och/eller utrymde sina lägenheter långt innan underfogdarna nödgades inträda i handlingen.

Applicerar vi den tolkningen på siffrorna i diagram 5, säger den oss att man i stor omfattning reagerade på detta sätt redan då fastighetsägaren plägade uppvisa en av överexekutorn undertecknad resolution. För det mesta tycks dock denna åtgärd ha varit otillräcklig, varför sökanden fick lov öka trycket på hyresgästen ytterligare genom att fullfölja och låta ärendet gå vidare till ett utslag. Först om inte heller denna åtgärd gav det önskade resultatet lämnades ärendet vidare till stadsfogden. Så långt komna återstod bara runt var fjärde (122) av de ursprungligen lagsökta hyresgästerna. Med sina ärenden vilande hos stadsfogden betalade och/eller flyttade så av allt att döma nästan var tredje (36) av de återstående. På något annat sätt torde man i vart fall knappast kunna tolka det faktum att fastighetsägarna i 31 av dessa fall, ofta efter att först ha lämnat anstånd, besvärade sig med formaliteten att återkalla förrättningsbegäran.<sup>54</sup> Beträffande de resterande fem ärendena av detta slag hade anstånd lämnats tills vidare, varpå de helt enkelt försvinner ur stadsfogdens dagböcker – något som onekligen även det tycks tala för att parterna omsider lyckats nå en uppgörelse.<sup>55</sup>

Kvar fanns en ståndaktig minoritet om knappt var femte av de från början lagsökta (86 av 486), för vilkas vidkommande man uppenbarligen ansåg sig behöva utlösa även det allra sista steget i mekanismen: aktiveringen av underfogdarna. I 81 fall gällde det förrättande av vräkning, för det mesta kombinerat med utmätning av hyresskuld.<sup>56</sup> Av underfogdarnas efterlämnade rapporter kan dock inhämtas att man i inte mindre än 61 fall tvingats återvända från sina uppdrag utan att ha behövt vräka så mycket som en kvarglömd katt. Detta sedan det vid förrättningsbesöken visat sig att de aktuella lägenheterna redan var utrymda, eller åtminstone höll på att utrymmas. Ställda inför hotet om handgriplig avhysning hade hyresgästerna helt enkelt givit sig av på egen hand, eller ”*godvilligt afflyttat*”, som det hette med dagboksförfattarnas formaliserade språkbruk.<sup>57</sup> Hela 325 av de ursprungligen aktuella lagsökningarna innehöll ett vräkningsyrkande. Av dessa var det således blott 20 stycken (6%) som ändade i de facto verkställda vräkningar.

Fenomenet tycks inte endast ha gällt lagsökningfallen, utan torde högst sannolikt kunna appliceras även på tvistemålen. 71 undersökta käromål grundar sig på påståenden om uppkommen hyresskuld eller för sent erlagd hyra. I tre fall anges i domboken att en uppgörelse mellan parterna träffats någon gång mellan det sista rättegångstillfället och kungörandet av do-

men.<sup>58</sup> En dom saknas i handlingarna.<sup>59</sup> Återstår 67 fällda domar. Av dessa följde 61 stycken helt eller delvis fastighetsägarens yrkanden, varav 25 styckena innebar att hyresgästen ”*vid vräkningsäventyr*” ålades att ”*från lägenheten genast afflytta.*”

I förbifarten kan noteras att 13 av de 61 domarna endast delvis gick kärandens yrkanden till mötes.<sup>60</sup> Medan som vi sett 90% av alla överexekutorutslag följde fastighetsägarnas yrkanden till punkt och pricka, gällde motsvarande omständighet således endast 72% (48 fall) av de till rådhusrätten ingivna käromålen. De inför domstol svarande hyresgästerna tycks alltså ha haft något större möjligheter att hävda sig mot fastighetsägarnas anklagelser än sina lagsökta gelikar. Utan att här gå närmare in på saken vill jag allmänt sett mena att skillnaden främst bör tillskrivas det faktum att käromålen till sin natur oftast var mer komplicerade, och därigenom också i ett initialt skede mindre förutsebara än lagsökningsfallen.

Åter till de 25 avhysningsdömda hyresgästerna. 12 av dessa tycks utan vidare upptrappning av konflikterna ha böjt sig för rättens beslut.<sup>61</sup> Åtminstone var det bara 13 fall som gick vidare till stadsfogden.<sup>62</sup> Härifrån återkallades sedermera 4 ärenden, varför vi får förmoda att även dessa hyresgäster funnit det för gott att flytta.<sup>63</sup> Återstod för underfogdarnas del att ta sig an 9 fall. Vid 4 av förrättningsbesöken visade det sig att hyresgästerna redan hunnit, eller var i färd med att flytta.<sup>64</sup> Endast 5 av de 25 avhysningsdömda hyresgästerna föll således offer för en på klassiskt manér genomförd vräkning.<sup>65</sup>

Oavsett om det var fråga om lagsökningsfall eller tvistemål tycks det alltså ha varit så att hyresgästerna i de allra flesta fall faktiskt flyttade och/eller betalade sina skulder redan innan, eller långt innan, konflikterna nått dithän att underfogdarna stod för dörren. De juridiska maktmedlens främsta tillgång synes alltså snarast ha legat i dess potential, i dess förmåga att på fastighetsägarens yrkande kunna framkalla en hotbild – bilden av ett uppsplitande förrättningsscenario, förenat med förlusten av hem, pengar eller lösöre, eller i värsta fall allt på en gång. En hotbild som efter behov, och genom formella påkallanden från fastighetsägarens sida, stegvis kunde fås att anta allt fastare konturer och som därför ytterligt sällan behövde omsättas i praktisk handling. Häri, menar jag, ligger också nyckeln till vår förståelse av de juridiska maktmedlens verkliga styrka och effektivitet.<sup>66</sup>

Mot bakgrund av det sagda kan det kanske tyckas som om fastighetsägarna inte borde ha haft så särskilt mycket att ondgöra sig över i avseende på myndigheternas användbarhet i samband med skuldkonflikter. Utsikterna att vinna överexekutorn eller rätten för sin sak måste ju i själva verket betecknas som strålande respektive åtminstone goda. Själva handläggningen löpte av allt att döma relativt snabbt och smärtfritt, och i den mån



ären den drog ut på tiden berodde detta till största del på fastighetsägarnas eget, i konjunkturella överväganden grundade mått av tålmod. Det finns så vitt bekant heller ingenting som tyder på någon bristande dådkraft eller liknande från underfogdarnas sida, och som visats var ju därtill oddsens synnerligen goda för att deras tjänster överhuvudtaget aldrig skulle behövas i anspråk.

Ändå är det uppenbart att man i vissa lägen upplevde det som en nackdel att i samband med t ex avhysningsärenden se sig hänvisade till ett laga förfarande. På något annat sätt torde man i vart fall inte kunna tolka det faktum att många hyresvärdar lät utrusta sig med kontraktsformulär, vari införts villkoret, att därest hyran icke erlades ”å stadgad tid, eger husegaren att, utan anlåtande af domstol eller exekutiv myndighet, skilja hyresgästen från lägenheten.”<sup>67</sup> Frågan är i vilken omfattning och i vilka situationer detta villkor utnyttjades, hur myndigheterna såg på saken, och om vi utifrån de slutsatser som här inställer sig eventuellt tvingas nyansera vår syn på de rättsliga instansernas användbarhet och styrka som maktresurser.

## *Frågan om privat genomförda förrättningar*

Att det i fastighetsägarkretsar ansågs att myndigheternas handläggning av framför allt vräkningsärenden under vissa omständigheter var alltför tidskrävande har redan kunnat konstateras. Förhållandet behöver i sig inte heller motsägas, vare sig genom vårt påvisande av den faktiska handläggningstiden eller av hyresvärdarnas benägenhet att dra ut på konflikterna. När en fastighetsägare väl kom till skott med sin ansökan dröjde det ju trots allt ett antal dagar innan hyresgästen var förpassad ur huset alternativt mer eller mindre självmant låtit maka på sig. I det enskilda fallet kan detta mycket väl ha upplevts som djupt otillfredsställande, kanske i synnerhet om en ny hyresgäst var kontrakterad och fastighetsägaren hade ett inflyttningsdatum att passa. Just den senare situationen ska vi fö se ett exempel på nedan. Hur som helst förefaller det mycket rimligt att tänka sig att fastighetsägarna hade ett vitalt intresse av att själva kunna välja de maktmedel som bäst lämpade sig för de akuta omständigheterna – något som fordrade att man var utrustad med egen vräkningsrätt, helst också med rätt att själva kunna lägga beslag på gäldenärernas pengar och lösören. Problemet var bara att privata ingripanden av det här slaget var förbjudna, både enligt strafflagens bestämmelser om egenmäktigt förfarande och genom utsökningslagen.<sup>68</sup> Frågan vi måste ställa oss är då – som vanligt – huruvida rättspraxis verkligen stod i samklang med lagens bokstav.

För att börja med vråkningsrätten tycks så ha varit fallet åtminstone fram till 1889. Det året prövade HD ett fall från Stockholm. En hyresvärd hade med hänvisning till en i kontraktet införd klausul, likalydande den som sedermera kom att bli vanlig i Malmö, p g a bristande hyresbetalning och under pågående rättslig behandling av hyresskulsärendet, låtit reglerna upplåten kontors- och verkstadslokal. I tvistemålsprocessen mot hyresgästen förklarades denne skyldig att genast avträda lokalen, men icke förty beslutade rådhusrätten i den process som därpå följde med hyresgästen som kärke, att bötfälla fastighetsägaren med 50 kr för egenmäktigt förfarande. Fastighetsägaren överklagade domen i hovrätten, där den under hänvisning till kontraktets lydelse ogillades. Att även HD efter ett överklagande av hyresgästen tog upp ärendet antyder att bruket av ifrågavarande kontraktsklausul, eller åtminstone dragandet av dess yttersta konsekvenser, var en relativt ny företeelse med ett ännu så länge oklart rättsläge. Rimligen bör man då kunna tycka att HD:s beslut att fastställa hovrättens dom bör ha bidragit till att skingra oklarheterna.<sup>69</sup> Det kan tilläggas att HD redan året därpå behandlade ett liknande fall, men där hyresavtalet saknade den aktuella klausulen. Stockholms rådhusrätt hade dömt fastighetsägaren till ett bötesbelopp om 15 kr, ett beslut som sedermera fastställdes både av Svea hovrätt och HD.<sup>70</sup> Önskade någon ”*gripa Konungens Befallningshafvande i embetet*”, som termen löd, gällde det alltså i minsta fall att vara försedd med rätt sorts kontraktsformulär.<sup>71</sup>

Så långt HD. Hurudant var då läget i Malmö och hur reagerade man där på signalerna från huvudstaden? Som vi vet tycks det aktuella kontraktsvillkoret ha förekommit i vissa privat utgivna, men troligtvis sparsamt använda formulärsutgåvor redan före 1889. Från myndigheternas sida måste man ha varit väl medveten om detta, men man inskred av allt att döma aldrig.<sup>72</sup> Jag har emellertid inte stött på något rättsfall eller annan källa som tyder på att fastighetsägarna i det här skedet verkligen utnyttjade den rätt man genom sina kontrakt gjorde anspråk på att äga. Överhuvudtaget har jag från tiden före 1889 bara funnit en enda konflikt där en hyresgäst stämt sin värd för egenmäktigt förfarande.<sup>73</sup> Frånvaron av uppgifter i det excerperade materialet kan självfallet inte tas till intäkt för att fastighetsägarna vid den här tiden aldrig omsatte den aktuella klausulen i praktisk handling. Men det ger i alla fall ett visst stöd för misstanken att privat genomförda avhysningar åtminstone var ovanliga.

Några månader efter den aktuella HD-domen, och av allt att döma med direkt hänvisning till denna,<sup>74</sup> införde så fastighetsägareföreningen det aktuella villkoret i sina kontraktsformulär. Under 1890-talet dyker det som bekant upp i allt fler av de undersökta formulären. Vid ingången till 1900-talet verkar klausulen om egen vråkningsrätt snarare ha varit regel än undan-

tag. Detta förhållande står sig ända fram till omkring 1915, varefter den tycks försvinna åtminstone i nyutgåvor.

I syfte att utröna den lokala rättspraxis i Malmö har jag förutom de vanliga åren och månaderna även granskat domböckerna för hela åren 1889 t o m 1893. Detta dels för att det ju eventuellt kunde tänkas att fastighetsägareföreningen önskade sig se ett så snabbt prejudikat som möjligt. Dels emedan vi vet att man inom föreningen, och troligtvis på förekomsten anledning, under just de här åren vid flera tillfällen diskuterade klausulen. Framför allt debatterade man huruvida föreningen borde ikläda sig eventuella ”böter och rättegångskostnader för vräkning, utan anlitande af exekutif myndighet i enlighet med våra nyaste hyreskontrakter” – något som man ju också beslutade sig för att göra,<sup>75</sup> men som samtidigt antyder att lagen kanske tolkades mer bokstavligt av Malmö rådhusrätt än vad som var fallet vid Svea hovrätt och HD.

Totalt har blott tre fall återfunnits, samtliga mycket riktigt härrörande just från början av 1890-talet. I det första möter vi skomakaren B N Ljungdahl, som bodde ensam med sina barn i en lägenhet om ett rum med tillhörande garderob. Den 28 augusti 1891 lät han genom allmänne åklagaren ta ut stämning på sin hyresvärd, f d cigarrsorteraren J Olausson, med påstående att denne dagen förut hade sökt skilja honom från hans lägenhet genom att låta avmontera och bortföra dörrar och fönster. Som skäl hade Olausson åberopat den aktuella kontraktsklausulen samt det faktum att Ljungdahl inte hade betalat hyran på dryga tre månader. Dessutom hävdade Olausson inför rätta att målsäganden fört ett ”oordentligt lefverne” och därigenom stört övriga hyresgäster, samt att både fönster och dörrar hade blivit satta på plats igen endast några få dagar efter borttagandet. Inget av dessa argument vann emellertid något gehör i rätten, och inte heller hjälpte det att svaranden vid det sista rättegångstillfället kunde uppvisa ett pinfärskt utslag från överexekutorn, vari målsäganden ålades att betala sin skuld och genast försvinna från lägenheten. Rätten dömde Olausson att för egenmäktigt förfarande böta fem kr.<sup>76</sup>

Även i de båda andra fallen – bägge från 1892, det ena i vilket en hyresvärd medelst hänglås hade låtit regla en uthyrd fabrikslokal, det andra i vilket en hyresgäldande änka vid hemkomsten till sin bostad funnit sitt lösöre utburet på gården och lägenheten tillbommad – slutade det med att rätten bötfällde hyresvärdarna med vardera fem kr. Inte heller här hjälpte det att hyresvärdarna åberopade den omstridda kontraktsklausulen, eller att man kunde förevisa domstols- respektive överexekutorutslag, som under vräkningshot ålade hyresgästerna att genast avflytta från sina lokaler, samt att vid utmätningsäventyr omedelbart gälda sina skulder.<sup>77</sup>

Resultatet av genomgången tyder alltså på att rådhusrätten i Malmö mycket riktigt höll sig med en egen, mer lagtrogen rättspraxis än vad som var fallet vid de båda högre instanserna i Stockholm. Det måste dock understrykas att bötesbeloppen var mycket låga och att svaranden endast i ett fall tvangs att betala rättegångskostnad – dock bara sin egen.<sup>78</sup> Inte heller om den aktuella kontraktsklausulen saknades tycks emellertid bötesbeloppen ha varit särdeles dryga. Det enda mer solklara fall som återfunnits av den här typen är från 1893.<sup>79</sup> Under det att nya hyresgäster med allt sitt bohag stått på gården och väntat på att bli insläppta, hade fastighetsägarinnans handgångne män trängt sig in i den aktuella lägenheten, som alltjämt befolkades av en p g a hyresskuld uppsagd arbetskarl, och bryskt burit ut allt lösöre. Rätten dömde henne att böta tio kr plus erläggande av sina egna kostnader i målet.<sup>80</sup>

Det säger sig självt att risken att bötfällas med belopp av den här storleksordningen av många fastighetsägare mycket väl kan ha betraktats som högst överkomlig – och detta alltså oaktat om kontrakten var utrustade med den omstridda klausulen eller ej. Att det i de undersökta domböckerna inte förekommer några ytterligare fall än de redan anförda, liksom det faktum att ingen medlem i fastighetsägareföreningen – undantaget en som ju troligen hade fått de interna reglerna om bakfoten – någonsin tycks ha ställt anspråk på ersättning för ådömda böter, får väl emellertid ändå anses tala för att den självtagna vräkningsrätten nyttjades relativt sparsamt. Så åtminstone om vi avser de *yttersta konsekvenserna* av denna rätt, d v s handgripligen utförda vräkningar. Analogt med vad som antogs om de lagenligt genomförda avhysningarna, bör det ju dessutom rimligtvis ha förekommit fall där hyresgästen *inför blotta hotet* att finna sig handgripligen utslängd av sin fastighetsägare, *och/eller* att lagsökas, valde att ge sig av under mer ordnade former.<sup>81</sup> Kanske var det just i sådana här mer informella sammanhang som den aktuella kontraktsklausulen kom till användning, d v s som ett hotfullt tillhygge att vid behov trycka i synen på juridiskt lindrigt bevandrade hyresgäster. Detta skulle i så fall möjligen också kunna förklara varför klausulen, trots att den uppenbarligen saknade betydelse i rättsliga sammanhang, ändå hängde med i hanteringen så pass länge.

Därmed kan vi lämna de privata vräkningarna och istället undersöka hur motsvarande förhållanden gestaltade sig beträffande panträtt, utmätning och indrivning av hyresskulder. Utmätning behöver vi inte orda så särskilt mycket om. Vilka regler som gällde har vi redan varit inne på, några kontraktsvillkor som beviljade fastighetsägaren egen utmätningsrätt har inte återfunnits, så inte heller några röster som ifrågasatte principen om ett laga förfarande. Så vitt jag har kunnat se har privata förrättningar av det här mer drastiska slaget inte heller förekommit.<sup>82</sup>

En mer omtvistad fråga gällde pant i lösöret. Önskades sådan var fastighetsägaren tvungen att i vanlig ordning lagsöka eller inleda tvistemålsprocess, varpå överexekutorn efter särskild framställan kunde belägga gäldenärens lösöre med kvarstad.<sup>83</sup> Kvarstadsbeslut fattades direkt i samband med inkommen ansökan, och bifogades den resolution som fastighetsägaren hade att överbringa till den skuldsatte hyresgästen. Så långt förefaller allting enkelt och klart. Som nämnts kunde emellertid den komplikationen inställa sig att hyresgästen varit förutseende nog att upprätta boskillnad, att flytta sitt lösöre eller att via en lagligen registrerad skentransaktion sälja det.

Här skapades sålunda incitament för fastighetsägarna att försäkra sig om att så inte skedde. Två sätt som praktiserades av de organiserade fastighetsägarna i Malmö har redan berörts: dels sökte man tillsammans med andra fastighetsägareföreningar få till stånd en lagändring dithän att allt lösöre i lägenheten, oavsett vem det tillhörde, skulle vara att anse som potentiellt pantgods, dels lät man införskaffa listor över gjorda lösöresköp och boskillnader. Det förstnämnda misslyckades och huruvida listgranskandet fick några praktiska konsekvenser är obekant. Ett tredje sätt, som troligen började praktiseras någon gång på 1890-talet, var som påpekats att kontraktsvägen låta försäkra sig om att lösöret inte fick bortflyttas från lägenheten förrän hyran för hela legostämman var betald. Med 1907 års reviderade jordabalk fick man i det hänseendet också lagen på sin sida i så måtto att hyresgästen tillhörigt lösöre till ett värde av minst sex månadshyror i princip alltid måste finnas tillgängligt i den förhyrda lägenheten.<sup>84</sup>

Ett fjärde sätt var givetvis att gå handgripligt tillväga för att därigenom antingen söka hindra utflyttande av lösören och/eller att som pant själv lägga beslag på dylika. Liksom i fallet med vräkningar, och med samma lagliga grund, var detta emellertid otillåtet. Frågan är: hur såg rättspraxis ut och hur pass vanliga var fastighetsägarnas övertramp?

Inkluderat även de fall som återfanns i samband med sökandet efter illegala vräkningar från åren 1889–1893, finner vi i domböckerna summa fem rättsfall. Fyra av dessa är mycket snarlika. Fastighetsägaren har först förgäves sökt förmå sin motpart att betala en skuld om en eller ett par månadshyror. Därefter har han i hyresgästens frånvaro tagit sig in i lägenheten och bortfört lösören till ett värde som han ansett svara mot hyresskulden. Oavsett om hyresgästen genom att betala skulden lyckats återfå sina tillhörigheter eller ej har denne stämt sin hyresvärd för egenmäktigt förfarande. I två av fallen, ett från 1882 och ett från 1893, har parterna under pågående rättslig process lyckats uppnå en förlikning.<sup>85</sup> I de båda övriga fallen, det ena från 1891 och det andra från 1892, har fastighetsägaren dömts att böta 20 respektive 10 kr, samt att med 24 respektive 25 kr gottgöra käranden

för dennes kostnader i målet.<sup>86</sup> I fallet med de lägsta böterna utgjorde 5 kr vite för en ärekränkning av kändens hustru, vilken utdelats i samband med att en i målet figurerande soffa beslagtogs. Att böterna för egenmäktigt förfarande i det fallet blev så pass låga som 5 kr, sammanhänger antagligen dels med att fastighetsägaren med viss framgång kunde argumentera för det troliga i att hyresgästen haft för avsikt att flytta sitt lösöre från lägenheten, dels med att hyresgästen återfått den aktuella soffan i samma stund han hade betalat sin skuld.

I ett fall från 1889 slutligen, ogillades däremot käromålet helt.<sup>87</sup> Parterna hade i det fallet skrivit under på ett kontrakt som avslutades med lydelsen att därest hyran inte i rätt tid erlades, ägde värden rätt att säga upp avtalet, varpå hyresgästen ”*med lösboet (måste) godtgöra för återstående tiden.*” Hyresskuld hade uppstått och uppsägning skett. Redan ett bra tag innan uppsägningstiden var till ända, och innan skulden var betald, hade emellertid hyresgästen börjat flytta ut sitt bohag. Saken hade dock i sista stund uppdragats av fastighetsägaren, som framför ögonen på den olycklige hyresgästen låtit lossa flyttkärran och tagit möblerna i förvar. För att förhindra att ytterligare bohag flyttades ut hade han samtidigt sett sig nödsakad att från lägenheten bortföra en del av det kvarvarande möblemanget. I sitt ogillande utslag hänvisade rätten såväl till kontraktets lydelse som till fastighetsägarens generella rätt att i fall som detta genom ett kvarhållande själv förhindra bortförandet av bohaget.

Att utifrån de exciperade fallen söka bilda sig en någorlunda säker uppfattning om vad som var rättspraxis är inte alldeles lätt. Klart verkar i alla fall vara att direkta intrång i lägenheter med det blotta syftet att som pant för en hyresskuld lägga beslag på lösören ansågs överskrida gränsen för det tillåtna. Att fastighetsägaren i det fall som flyktigt relaterats ådrog sig ett bötesbelopp om 20 kr plus sina egna och kändens rättegångskostnader, tyder vidare på att tillgrepp av det här slaget rent av sågs med strängare ögon än egenmäktiga vräkningar. Hade panten återbördats till sin ägare tycks påföljden visserligen ha blivit mindre kännbar, men – och med tanke på svarandens gäldande av båda parter rättegångskostnader – fortfarande mer kännbar än i fall av egenmäktiga vräkningar. Kunde det däremot göras troligt att tillgreppet *endast syftade till att förhindra* att lösöret flyttades ut tycks det av allt att döma ha ansetts legitimt. I det aktuella fallet hänvisar rätten visserligen även till ett villkor i hyresavtalet, men som detta inte återfunnits i något av de hundratals övriga undersökta kontrakten – vilket man rimligen borde kunna förvänta sig om det tillmättes avgörande betydelse – lutar det snarast åt att den återopade klausulen trots allt ansågs sekundär i sammanhanget.

Totalt återfinns i det undersökta materialet 453 lagsökningsärenden med

krav på hyresskuld. Att blott 35 av dessa (8%) åtföljs av en begäran om kvarstad i lösöret skulle i och för sig kunna tyda på att lagen i stor utsträckning nonchalerades av fastighetsägarna.<sup>88</sup> Å andra sidan var det kanske inte i första hand mer eller mindre slitna lösören man åstundade, utan snarare konstanter, och måhända var det mer rationellt för borgenären att vid behov låta hyresgästen själv stå för det eventuella omvandlandet av lösören till reda pengar. Både kvarstadsbelägganden och egna beslagtaganden skulle då snarast motverka ett sådant syfte. Det var dessutom otillåtet för hyresgästen att flytta ut sitt bohag innan eventuella mellanhavanden med värden gjorts upp – först genom kontrakten, men senare som bekant även enligt lag. Till saken hör vidare att egenmäktigt tagande av pant ju sannolikt också betraktades som ett allvarigare brott än egenmäktiga avskiljanden. Några år sedan kontraktsklausulen om vräkningsrätten införts såg man sig inom fastighetsägareföreningen föranlåten att uppmana sina medlemmar att i samband med illegala vräkningar inte beslagta ”godset som möjligen kunde vara i lägenheten, om sådant önskades borde handräckning begäras hos öfverexekutor i vanlig ordning.”<sup>89</sup> Som bekant nekade man vid ett senare tillfälle att ersätta en medlem för böter, vilka ådragits genom han egenmäktigt lagit beslag på lösörespant. Även bortsett från det faktum att så få fall av egenmäktigt beslagtagande har återfunnits i domböckerna, finns det alltså skäl som talar för att (även) den här sortens tillgrepp var sällsynta.

Helt annorledes förhöll det sig självfallet med indrivning av hyresskulder. Här fanns varken någon lag eller någon rättspraxis som kunde inverka hämmande på verksamheten, och som vi erinrar oss var det ju inte minst inom den branschen som den nya fastighetsägareföreningen under första hälften av 1910-talet kom att uträtta sina verkliga stordåd. Det uppenbara behovet av organiserad inkassoverksamhet skulle ju, kan tyckas, även kunna säga oss någonting om *myndigheterna* som maktresurs, eller mer precist, visa på en funktionell brist hos de till buds stående juridiska maktmedlen. Påståendet måste dock betecknas som både trivialt och i viss mån även missvisande. För det första var naturligtvis inte behovet av inkassoverksamhet i sig någonting nytt. Fastighetsägarna har förmodligen alltid behövt ägna viss möda åt just hyresindrivning. Detta var helt enkelt något som hörde till hyresvärdsskapets grå vardag. Lyckades man inte i sitt uppsåt lagsoekte eller instämde man vederbörande.

Att hyresindrivningen antog organiserad form just kring 1910 speglar mer det förhållandet att problemen med försumliga hyresgäster vid den tidpunkten hade börjat växa de enskilda fastighetsägarna över huvudet. Ur den nya fastighetsägareföreningens verksamhetsberättelse för 1912 framgår exempelvis, att 550 försumliga hyresgäster under det året anmälts till fö-

reningens kontor i och för inkassering. 229 av dessa hade betalat sin skuld till föreningens inkassare eller, efter dennes påstötning, direkt till hyresvärden. Övriga 321 hyresgäster hade genom föreningens försorg lagsökts, och här är det förstås mycket troligt att än fler hade behövt lagsökas om indrivningen – som tidigare – uteslutande hade måst skötas på individuell basis av fastighetsägarna själva. Detta säger oss emellertid betydligt mer om fastighetsägareföreningens styrka som maktresurs än om de rättsliga instansernas svaghet. Föreningens verksamhet byggde inte i första hand på myndigheternas tillkortakommanden, utan snarare på de enskilda fastighetsägarnas, och i det här fallet bör föreningens insatser främst ses som ett komplement till de redan existerande och i och för sig väl fungerande juridiska maktmedlen.

Såväl i samband med avskiljanden, som vid tagande av pant och indrivning, fanns sålunda uppenbarligen situationer vid vilka ett laga förfarande var mindre användbart och som istället inbjöd till privata initiativ. När det gäller indrivning blir konstaterandet närmast en trivialitet. Med avseende på avskiljanden och tagande av pant var de tillfällen som påkallade privat agerande måhända färre, men till skillnad från vid indrivning, kringskars här möjligheterna till privat agerande i varierande grad genom lag och/eller den lokala rättspraxis. Både illegalt exekverade vräkningar och privat tagande av pant förekom dock, om än sannolikt i begränsad omfattning. Att de förekom hade säkert till viss del sin grund i det faktum att böterna, särskilt när det gäller vräkningarna, var låga eller mycket låga. Möjligen kan man gissa att illegala uppsägningar, sådana där hyresgästen godvilligt gav sig av inför blotta hotet om vräkning, var vanligare, men hur det förhöll sig med den saken går inte få något säkert grepp om. Slutligen konstaterade vi även att beslagtaganden för att förhindra illegalt utflyttande av lösören av allt att döma inte var straffbart – åtminstone inte enligt malmöitisk rättspraxis.



# *Skuldkonflikternas sociala frontlinjer*

## INLEDNING

Sedan tidigare vet vi att såväl fastighetsägarkårens som sannolikt även fastighetsägareföreningarnas sociala tyngdpunkt med tiden tenderade att förskjutas uppåt. Frågan är om en sådan tendens går att belägga även beträffande de i skuldkonflikterna inblandade fastighetsägarna. Döljer sig som antytts å hyresgästsidan ett starkt, rent av växande inslag av personer från arbetarklassen, skulle vi ju i så fall *även på den strukturella nivån* finna ett stöd för tesen att hyresrelationen med tiden tenderade bli en del av klassmotsättningarna och klasskampen i stort. Stöd för den tesen har vi ju redan tyckt oss kunna uppbbringa, inte minst i analysen av de organiserade hyresvärdarnas ideologi, d v s *på den subjektiva nivån*. Frågan om de organiserade fastighetsägarnas närvaro i skuldkonflikterna hör alltså även den hemma i problematiken. Den frågan kan emellertid dessutom skänka ytterligare djup åt våra funderingar om fastighetsägareföreningarnas styrka och roll som maktresurser. Våra tankar om såväl maktrelationer som klassformering ger oss också anledning att undersöka var någonstans de offentliggjorda skuldkonflikterna hade sin upprinnelse. Var det i den storskaliga bebyggelsen, de mindre lägenheterna och i fastigheter där hyresvärderna inte var fysiskt närvarande, eller är bilden måne mer komplicerad? Visade ägarna till stora fastigheter, särskilt om man hade sitt boende förlagt någon annanstans, en större benägenhet att tillgripa juridiska maktmedel än ägarna av mindre fastigheter, d v s fastigheter där hyresrelationen hade en mer personlig prägel och där maktrelationerna sannolikt lutade mer över i fastighetsägarens favör?

Slutligen kan det också vara av intresse att bena upp konflikterna efter könsliga gränslinjer. Måhända går det att finna spår av könskonflikt, eller åtminstone av vissa genusrelaterade skillnader? Var det möjligen så att kvinnor i någon mening drabbades hårdare av konflikterna än männen, eller går det t ex att visa att kvinnliga fastighetsägare var mer eller mindre benägna att ta till offentliga maktmedel än sin manliga gelikar? Hur skulle vi i så fall kunna tolka detta i ett maktrelationsperspektiv?

## FASTIGHETSÄGARNA

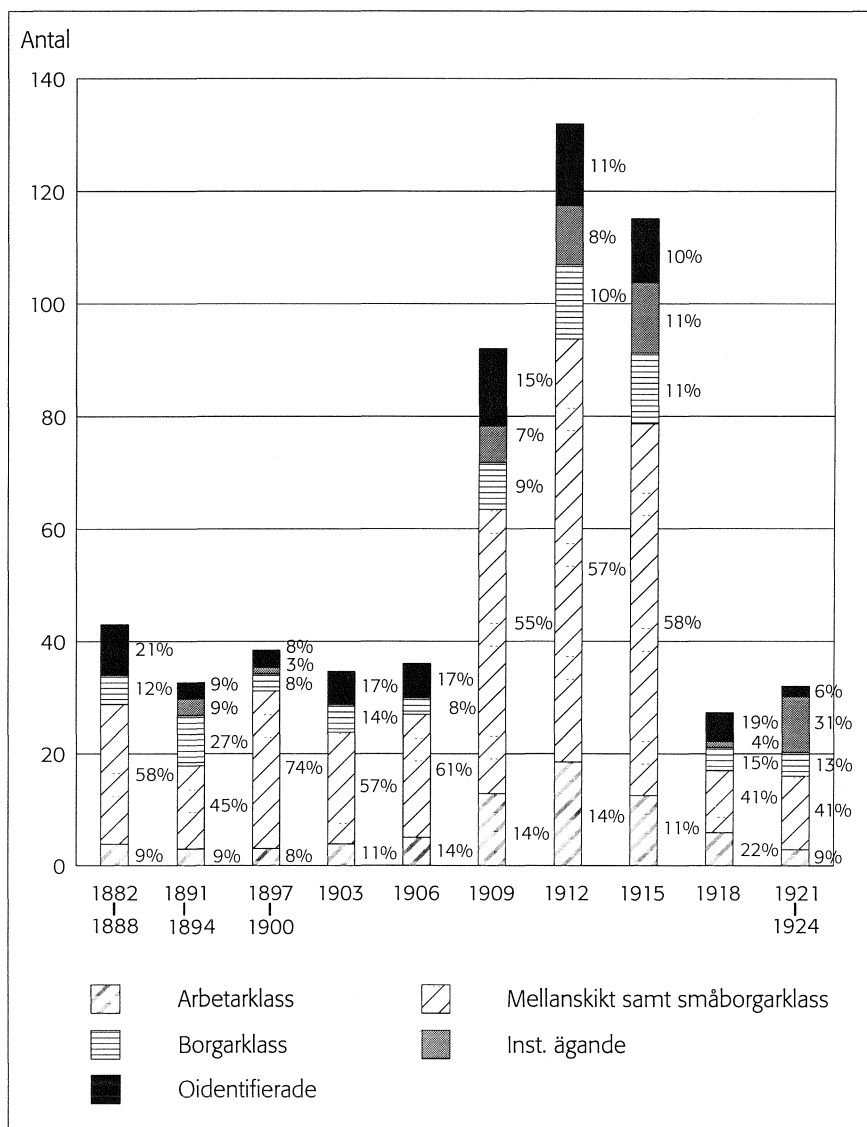
Låt oss emellertid börja med parternas sociala hemsvist och i förstone då fastighetsägarnas, vilken visas i diagram 6. Eftersom antalet skuldkonflikter under en del år var mycket lågt har jag i diagrammet låtit sammanföra vissa av

de undersökta åren, vilket innebär att den kronologiska symmetrin haltar något. De tre undersökta åren på 1880-talet har sålunda fått bilda en stapel, 1891 och 1894 en, 1897 och 1900 en samt 1921 och 1924 en, medan däremot antalet kärande/sökande under de undersökta åren 1903 t o m 1918 har ansetts nöjaktigt många för att kunna redovisas vart för sig. Det bör dock påpekas att antalet konflikter, bortsett från åren 1909, 1912 och 1915, i sammanhanget ändå måste betecknas som lågt. En viss försiktighet vid tolkningen av diagrammet får därmed anses påkallad. Vidare bör observeras att det är *de enskilda konflikterna* som utgör basen för de redovisade siffrorna och *inte de enskilda fastighetsägarna*. Har en fastighetsägare kärat/sökt vid flera tillfällen under samma undersökningsperiod har denne alltså räknats flera gånger. Från utgångspunkten hur de sociala motsättningarna på hyresmarknaden bör ha *upplevts* av samtiden synes en sådan redovisningsprincip klart vara att föredra framför alternativet att blott räkna varje person högst en gång per undersökningsperiod. En ytterligare princip har varit att i de få fall där en vicevärd eller förvaltare har stått som kärande/sökande redovisa den sociala hemvist istället för fastighetsägarens. För den händelse vicevärden/förvaltaren varit befullmäktigad att själv vidta rättsliga åtgärder har jag helt enkelt funnit det rimligt att räkna denne som den egentlige hyresvärden.

Med hänsyn tagen till den försiktighet som påkallats, är det ingen särskilt lätt uppgift att ur diagrammet dra några slutsatser om sociala förändringar – något som fö även gäller om vi bryter ner de i diagrammet redovisade sociala kategorierna etc till vissa underkategorier.<sup>90</sup> De fluktuationer som kan iakttas över tid synes antingen vara för små eller alltför tillfälliga – t ex arbetarklassens plötsliga uppgång till 22% av antalet kärande/sökande 1918 – för att vi ska våga spekulera i annat än slumpens nycker. Det tycks m a o finnas skäl för slutsatsen att den sociala sammansättningen på det hela taget förhöll sig tämligen oförändrad över åren. Något entydigt mönster i utvecklingen går i vart fall inte att se.

Ett undantag utgörs av den institutionella ägarkategorin, vilken fr o m någon gång efter sekelskiftet tycks öka sin närvaro i rättsliga och exekutiva sammanhang. Dissekeras kategorin finner vi inte helt oväntat att det i första hand är fastighetsbolagen, d v s indirekt inte minst borgarklassen, som döljer sig bakom den ökningen.<sup>91</sup> I så mån finns det alltså ändå ett visst fog för påståendet att den sociala tyngdpunkten bland de kärande/sökande, precis som beträffande fastighetsägarkåren i sin helhet, visade en tendens att förskjutas uppåt. Vad som saknas, om vi är ute efter att finna en parallell utveckling till de sociala förskjutningarna inom hela fastighetsägarkåren, är dock någon motsvarighet till arbetarklassens trendmässiga tillbakagång.

Diagram 6. Kärandsökande fastighetsägare vid samtliga offentliga skuldkonflikter efter social tillhörighet etc. Undersökta månader enl ovan (diagram 2, s 162).



Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inneliggande handlingar (MSA), samt *MsAk*.

Givet att den sociala sammansättningen bland de kärande/sökande sålunda förhöll sig någorlunda konstant över åren, skulle vi alltså ha att göra med en grupp som till i runda tal hälften, eller t o m över hälften, bestod av personer ur mellanskikt och i synnerhet småborgarklass.<sup>92</sup> Arbetar- och borgarklass utgjorde minoriteter, med en representation av vardera blott runt var tionde sökande/kärande, borgarklassen med tiden något mer om vi tillgodoräknar dem fastighetsbolagen. På det hela taget alltså en sammansättning som vi vid det här laget känner ganska väl igen. Intrycket av mellanskikts- och småborgardominans förstärks än mer om vi studerar vilka personer som kärade eller lagsökte vid mer än ett tillfälle. Totalt finner vi 60 fastighetsägare som under någon av undersökningsperioderna kärade/sökte mer än en gång. Med avseende på social tillhörighet fördelar sig dessa enligt följande (tab 18):

Redan en flyktig jämförelse med siffrorna i diagram 6 säger oss att de ägare som kärade mer än en gång tenderade att befinna sig något högre upp – för att inte säga mer mitt på – den sociala skalan, än de som blott kärade/sökte vid enstaka tillfällen. Framförallt är det just mellanskiktet och småborgarklassen som i det här sammanhanget får en större tyngd, medan däremot det omvända förhållandet kan sägas gälla för arbetarklassen, som i tabellen uppvisar en klart lägre representation än under någon av de undersökta perioderna enligt diagram 6.

Samma tendenser står sig synnerligen väl även om vi går ytterligare ett steg och ur materialet låter vaska fram de fastighetsägare som under någon av undersökningsperioderna kärade/sökte vid minst tre tillfällen. Totalt har vi då att göra med en grupp om 18 hyresvärdar fördelade på sammanlagt 64 skuldkonflikter, bakom vilka vi i inte mindre än 49 fall (77% av samtliga) finner hyresvärdar tillhörande mellanskiktet eller småborgarklassen. En företrädare för borgarklassen dyker upp i tre av de aktuella konflikterna (5%)<sup>93</sup> och bakom resterande tolv tvistemål/lagsökningar (19%) döljer sig dels tre fastighetsbolag fördelade på nio konflikter (14%),<sup>94</sup> samt i tre fall drätselkammaren, d v s Malmö stad.<sup>95</sup> Arbetarklassen figurerar inte alls i sammanhanget.

Låt oss här också konkretisera siffrorna med några exempel ur gruppen 'återfallssökanden'. Som den i särklass mest frekvente brukaren av juridiska maktmedel finner vi pastorn, sedermera f d pastorn, Mårten Nilsson Hellin, som enligt egen utsago vid 33 års ålder 1896 införskaffade sin första fastighet – en sannolikt mindre hyresfastighet i Östra Förstaden, vilken han även nyttjade för eget boende.<sup>96</sup> Hans karriär som hyresvärd sträckte sig över en tjuugoåttårsperiod, varunder han sammanlagt torde ha ägt åtminstone tre mindre eller medelstora hyreskaserner belägna i Södra- och Östra Förstaden, ”*angående hvilka (han) ej blott utfört allt förvaltningsarbe-*

Tabell 18. *Antal fastighetsägare som under någon av undersökningsperioderna 1882/1885/1888, 1891/1894, 1897/1900, 1903, 1906, 1909, 1912, 1915, 1918 eller 1921/1924 kärade/sökte i hyresskuldärende vid mer än ett tillfälle. (a=antal) (b= andel av samtliga). Undersökta månader som ovan (diagram 2, s 162).*

	a	b
Oidentifierade	1	(2%)
Arbetarklass	3	(5%)
Mellansk/smbkl	42	(70%)
Borgarklass	9	(15%)
Inst ägare etc	5	(8%)
<b>Totalt</b>	<b>60</b>	<b>(100%)</b>

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inneliggande handlingar (MSA), samt *MsAk*.

*te, utan själv med egna händer utfört allt måleriarbete och nästan allt öfrigt reparationsarbete.*” Redan bland de excerperade konflikterna från 1897 möter vi honom som sökande i ett hyresskuldärende. Får vi tro den lagsökte hyresgästen ska pastorn i samband med konfliktens upprinnelse ha uppträtt så ”*våldsamt*” och ”*brutalt*” att gäldenären måst tillkalla hjälp ”*för att han skulle aflägsna sig.*” 1903 dyker Hellin upp i samband med ytterligare en lagsökning och i 1912 års excerpter från överexekutorämbetet stöter vi på honom hela åtta gånger i och för utbekommande av hyresskuld och/eller vräkning. Hösten 1915 slutligen, finner vi honom som sökande hos överexekutorn i sex icke fullföljda ärenden, fem rubricerade som vräkningärenden utan angivande av orsak, och ett gällande krav på förfallen hyra.<sup>97</sup>

En annan tämligen flitig gäst i rådhusets norra flygel var den till Malmö sedermera inflyttade och därmed före detta lantbrukaren, möjligen inspektorn, J A Lindhe.<sup>98</sup> I de av mig totalexcerperade fastighetsregistren förekommer han både 1883 och 1905. Det förstnämnda året står han upptagen som ägare till två fastigheter, troligen relativt små, i Gamla Staden. Även om hans bestånd 1905 hade hunnit växa ut till vad som närmast skulle kunna betecknas som ett litet imperium – omfattande hela sju fastigheter, de flesta belägna i de östra delarna av Gamla Staden – möter vi honom först på en tjugofjärde plats bland stadens fastighetsägare räknat på beståndens samlade

taxeringsvärde. Större delen av hans bestånd har alltså antagligen bestått av ganska små fastigheter. Hösten 1900 figurer han i tre lagsökningsärenden, varav ett icke fullföljt, gällande vräkning och utbekommande av hyresskuld. Därefter stöter vi på honom i sammanlagt sju lagsökningsärenden under de undersökta åren fram till 1912, samtliga sannolikt bottnande i uppkomna hyresskulder.<sup>99</sup>

I sammanlagt tio lagsökningsärenden, sex stycken 1894, ett 1903, tre 1909 och ett 1912, möter vi också arkitekten och byggmästaren Axel Stenberg – han som i den nya fastighetsägareföreningen föreslog en kollektiv hyreshöjningsaktion, ”*men (ej hade) riktigt klart för sig hur det skulle gå till.*” Stenberg, som under sin karriär även var styrelseledamot i åtminstone ett fastighetsbolag,<sup>100</sup> stod som ensam ägare till åtta fastigheter 1905, merparten belägna i Södra Förstaden, de flesta troligtvis medelstora hyreskaser-ner. Med ett sammantaget taxeringsvärde om 480.000 kr placerade sig hans fastigheter det året på en icke föraktfull trettonde plats ifråga om högst taxerade fastighetsbestånd. Ännu 1924 kontrollerade han genom sin hustru tre fastigheter, den största, i vilken paret själv huserade, var taxerad till för tiden modiga 500.000 kr. Stenberg, som under 1910-talet även lyckades etablera sig som Malmös okrönte biografkung, var periodvis styrelseledamot i Malmö Byggmästareförening. Till sannolik skillnad från Hellin och Lindhe tillhörde han de organiserade hyresvärdarnas skara.<sup>101</sup>

Kanske kan man tillåta sig tanken att de tre ovan presenterade värdarna representerade tre skilda typer av fastighetsägare: pastor Hellin – den icke organiserade hyresvärderna i den lite mindre skalan, vilken på sin ’fritid’ skötte hela ruljansen själv (möjligen bör vi dock bortse från hans i sammanhanget något udda yrke – det hade onekligen varit mera representativt om vi mött honom som, låt säga, hökerihandlare eller snickarmästare). Lindhe, lantbrukaren, som på ålderns höst flyttat in till staden och slagit sig på hyresvärdskap i relativt stor skala. Så stor att han sannolikt måste ha lejt både vicevärdar och gårdskarlar, men som, möjligen på sin agrara bakgrund, ändå inte lyckas uppnå tillräckligt stor identifikation med sin bisyssla för att exempelvis ansluta sig till fastighetsägareföreningen, och som därför antagligen förblev en något udda fågel i fastighetsägarkretsar. Slutligen Stenberg – arkitekten, biografägaren och kanske framför allt byggmästaren, som redan genom sina yrkesroller var väl förtrogen med fastighetsbranschen och dess aktörer, som i kraft av sitt fastighetsinnehav kunde räkna sig till eliten bland stadens hyresvärdar, och som den arbetsköpare han var väl visste betydelsen av starka intresseorganisationer.

## DE ORGANISERADE FASTIGHETSÄGARNA

Innan vi övergår till hyresgästsidans sociala sammansättning bör vi också kontrollera i vilken mån fastighetsägareföreningarnas medlemmar var representerade. På grund av avsaknaden av matriklar kan vi för tiden fram till och med undersökningsåret 1909 endast notera att 7 av sammanlagt 55 styrelseledamöter figurerar i 8 av totalt 264 skuldkonflikter, liksom att merparten av de konflikter vari styrelsemedlemmar figurerar, 6 stycken, återfinns bland 1909 års totalt 88 skuldkonflikter. Betecknande är att 4 av dessa 6 konflikter faller på ledamöter av den nya föreningens första styrelse.<sup>102</sup>

Den äldsta matrikeln härrör från 1914 och omfattar medlemmarna i den nya föreningen.<sup>103</sup> Kontrollerar vi denna mot 1912 års undersökta månaders sammanlagt 124 skuldkonflikter, finner vi att det bakom åtminstone hälften av dessa, 63 stycken, eller möjligen så många som 71 stycken,<sup>104</sup> döljer sig personer tillhörande föreningen. Går vi vidare till 1916 års matrikel<sup>105</sup> – den första från den på nytt sammanslagna föreningen – och jämför denna med personerna bakom 1915 års 110 skuldkonflikter, finner vi organiserade fastighetsägare i minst 55 och högst 59 fall. Ett sista nedslag kan göras mot slutet av undersökningsperioden, låt säga 1923 års matrikel ställd mot hyresvärdarna bakom 1921 och 1924 års sammanlagt 31 skuldkonflikter. 19 av dessa konflikter visar sig involvera organiserade fastighetsägare.

Fastigheter tillhörande medlemmar av den nya fastighetsägareföreningen kan i enlighet med tidigare beräkningar ha hyst runt en fjärdedel av samtliga hyresgäster 1914, en siffra som med den på nytt sammanslagna föreningen 1916 kunde skrivas upp till i storleksordningen 30–35%, och till omkring 45% 1924 (s 113, och s 113 not 307). Siffrorna skulle man tyda på att de organiserade hyresvärdarna under den här perioden sannolikt stod för en oproportionellt hög andel av de offentliggjorda skuldkonflikterna. 1912 – och då kan vi väl att märka endast ta hänsyn till den nya föreningen – fann vi ju organiserade fastighetsägare bakom över hälften av konflikterna (51–57%), trots att man bara kontrollerade runt var fjärde lägenhet. För 1915 blir motsvarande siffror 50–54%, jämfört med i runda tal en tredjedel av lägenheterna, och för 1921 och 1924 års konflikter slutligen, 61% medlemmar bland de sökande/kärande, vilket sålunda ska ställas mot de organiserade hyresvärdarnas andel av hela lägenhetsstocken som kretsade någonstans kring 45%.

Den konstaterade överrepresentationen kan kanske i förstone te sig som ett något oväntat resultat. Möjligen hade det legat närmare till hands att tänka sig att de fastighetsägare som var organiserade, och därmed hade tillgång till avsevärt fler maktresurser än sina icke organiserade kolleger, just

därför skulle vara underrepresenterade i rättsliga och exekutiva sammanhang. Nu var det alltså inte så, och en första rimlig tolkning skulle kunna vara att föreningsmedlemmarnas hyresgäster generellt sett var mer skuldsatta än övriga hyresgäster – något som alltså trots medlemmarnas större maktresurser skulle fått genomslag i statistiken. Dessutom – vilket preliminärt kan ses antingen som en alternativ eller en kompletterande tolkning – kan det ha varit så att de organiserade hyresvärdarna intog en mindre medgörlig, för att inte säga mer aggressiv, hållning gentemot sina gäldenärer än vad som var gängse inom den icke organiserade delen av fastighetsägarkåren. Mycket pekar på att så faktiskt var fallet, t ex medlemmarnas skyldighet att anmäla försumliga hyresgäster till föreningens ”svarta bok”, de böter som drabbade medlem vilken mottog en hyresgäst som inte kunde visa att han hade gjort rätt för sig hos sin förre hyresvärd, samt på det hela taget föreningens i flera sammanhang tydligt demonstrerade ’offensiva’ inställning visavi problemet med tredskande hyresgäster.

Kanske kan den hypotesen även underbyggas med kvantitativa data. Var det på det sättet att de organiserade fastighetsägarna generellt sett hyste en större förkärlek för laga åtgärder än sina oorganiserade kolleger, ja i så fall borde ju detta rimligtvis också ha inneburit att man tenderade att agera med större kvickhet. Och mycket riktigt, jämför vi de genomsnittliga tidsintervallen mellan hyrans förfall och till överexekutorn inkommen ansökan, finner vi faktiskt en sådan tendens. Medan de organiserade fastighetsägarna i genomsnitt behövde 89 dagar på sig för att offentliggöra en skuldkonflikt, dröjde sålunda de oorganiserade fastighetsägarna i medeltal 103 dagar. Ändå hade de organiserade fastighetsägarnas ärenden först gått omvägen via föreningens inkassoavdelning!<sup>106</sup> Det kan tilläggas att en svag skillnad i samma riktning föreligger även beträffande tidsintervallet mellan utfärdad resolution och inkommen ansökan om målets fullföljande.<sup>107</sup>

För att därmed återgå till fastighetsägarnas sociala profil och för att sammanfatta, bör det då återigen betonas att den i diagram 6 redovisade sociala strukturen, avseende de i offentliga skuldkonflikter inblandade hyresvärdarna, generellt tycks utmärkas av kontinuitet snarare än av förändring. Räknar vi fastighetsbolagens uppdykande på scenen som ett uttryck för borgarklassens agerande kan vi dock tillåta oss att tala om en svag tendens till uppåtriktad förskjutning av den sociala tyngdpunkten. I stort sett, och för hela tidsperioden, tycks dock ha gällt att fastighetsägare från mellanskiktet och i synnerhet småborgarklassen var de i särklass mest frekventa nyttjarna av överexekutorns och rådhusrättens tjänster, medan däremot kärande eller sökande hyresvärdar ur arbetar- eller borgarklassen utgjorde minoriteter i sammanhanget. Några signifikanta avvikelser från vad vi rent statistiskt skulle



kunna förvänta oss utifrån ägandets sociala fördelning synes på det hela taget svåra att upptäcka. Dock har vi tyckt oss kunna konstatera att de organiserade fastighetsägarna var överrepresenterade. De tolkningar vi här fastnade för utmynnade i två alternativa eller varandra kompletterande påståenden: det ena att föreningens maktresurser trots allt inte var tillräckliga för att uppväga det möjliga faktum att medlemmarna överlag hyste ett mer skuldtyngt klientel än övriga fastighetsägare, och det andra att de organiserade hyresvärdarna var jämförelsevis mer benägna att hålla efter försumliga hyresgäster. Åtminstone det sistnämnda av dessa påståenden tyckte vi oss också kunna finna visst empiriskt belägg för.

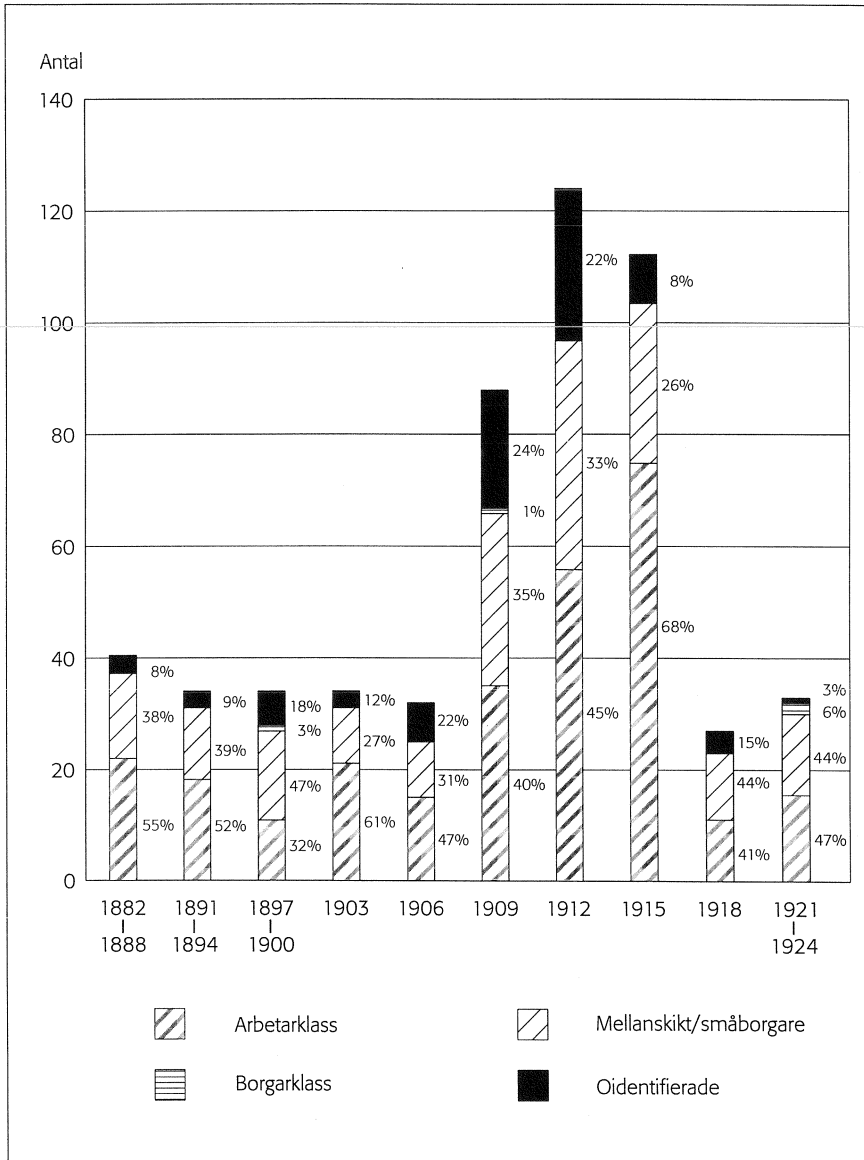
#### HYRESGÄSTERNA

De skuldsatta och inför rätta dragna eller lagsökta hyresgästernas sociala tillhörighet visas i diagram 7. På motsvarande sätt som i fallet med de kärande eller sökande fastighetsägarna gäller även här att det är konflikterna och inte de enskilda personerna som utgör bas för statistiken. Jämfört med situationen på fastighetsägaresidan blir skillnaderna mot om vi istället hade räknat varje enskild individ för sig i det här fallet dock av mycket mer marginell art. Det är m a o mycket ovanligt att en och samme hyresgäst dyker upp i mer än ett ärende per undersökningsperiod.<sup>108</sup>

Som väntat kan vi genast konstatera att det generellt sett fanns en tydlig social klyfta mellan de skuldsatta hyresgästerna och deras hyresvärdar. Framför allt – och inte heller det särskilt oväntat – är det arbetarklassen som i det här sammanhanget har en avsevärt mycket större representation än vad som var fallet på fastighetsägaresidan, samtidigt som borgarklassen nästan helt och hållet lyser med sin frånvaro. Draget av klasskonflikt tycks alltså så långt vara obestridligt. I ett viktigt avseende finns det dock en väsentlig likhet mellan parterna. Sålunda ser vi att mellanskikt och småborgerskap var förvånansvärt rikligt representerat även på hyresgästsidan, med som lägst 26% och som högst 47% av samtliga svaranden. Om än inte riktigt lika tydligt som på kärandesidan, var det i sin tur småborgerskapet som här vanligtvis dominerade den församlingen.<sup>109</sup>

De sociala variationerna över tid tycks vare sig särskilt påtagliga eller trendliknande. Vid en första anblick tycker man sig visserligen kunna ana en möjlig tendens sådan att andelen arbetare ökade med antalet konflikter, men vid en mer noggrann kontroll visar sig iakttagelsen knappast hållbar. För det första stämmer den bara för några få år, och för det andra har vi i det här fallet viss anledning att ta hänsyn till gruppen okända. Andelarna för den gruppen varierar sålunda konsekvent med omvänd riktning mot ande-

Diagram 7. Svarandeförklarande hyresgäster vid samtliga offentliga skuldkonflikter efter social tillhörighet etc. Undersökta månader enl ovan (diagram 2 s 162).



Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inläggande handlingar (MSA) samt *MsAk*.

len arbetare. När andelen arbetare ökar, sjunker andelen okända och vice versa. Med mellanskiktets och småborgerskapets procentuella variationer förhåller det sig precis tvärtom. Undantaget mellan 1918 och 1921/24, då andelen okända minskar samtidigt som mellanskiktets och småborgarnas andel ligger fast, stiger de senares andel när andelen okända ökar och vice versa. Följaktligen bör merparten av de icke identifierade hyresgästerna ha tillhört arbetarklassen, och alltså varierade andelen arbetare i själva verket mindre än den synes göra i diagrammet. Kvar står vi med den enda rimliga slutsatsen, nämligen att den sociala strukturen på svarandesidan, liksom med viss reservation även på kärandesidan, tycks ha förhållit sig tämligen konstant över åren. Några tydliga trender går i varje fall definitivt inte att se.

Sammantaget kan vi då sluta oss till att de offentliga skuldkonflikterna på hyresmarknaden i mångt och mycket bör ha varit en affär mellan framför allt arbetarklass och mellanskikt/småborgerskap, men att den även rymde tydliga drag av inbördes uppgörelse mellan kontrahenter ur de senares skara. Slutsatsen vilar dock enbart på ett statistiskt sannolikhetsresonemang, vars osäkerhetsmarginaler är ganska betydande. Beroende på hur käromålen och lagsökningarna i realiteten fördelade sig över det sociala fältet kan t ex draget av klasskonflikt mellan arbetarklass och mellanskikt/småborgerskap ha varit både starkare och svagare än vad som låter sig anas utifrån partskollektivens sammansättning. Till yttermera visso kan mönstret också ha förändrats över åren – något som ju är fullt möjligt *även om partskollektiven i sin helhet socialt sett förhållit sig konstanta*. Vad vi behöver veta är helt enkelt vem som faktiskt råkade i konflikt med vem, och för att bringa ökad klarhet på den punkten bör vi låta korstabulera de enskilda kontrahentparen från åtminstone några av de undersökta åren.

Låt oss välja perioderna så att de tidsmässigt ligger ett gott stycke ifrån varandra och så att de innehåller ett tillräckligt stort antal poster för att våra slutsatser inte i nämnvärd grad ska behöva störas av slumpen. För komparationens skull bör dessutom periodernas samlade sociala strukturer vara så lika som möjligt. Med dessa kriterier för ögonen kan vi å ena sidan välja de undersökta åren på 1880-talet, sammanslagna med åren 1891 och 1894, och å andra sidan den samlade aktörsskaran bakom 1912 och 1915 års konflikter. För att kombattanterna ska bilda jämna par har jag i de fall där två fastighetsägare kärat eller sökt mot en hyresgäst valt att endast redovisa den av ägarna som i ansökan råkat nämnas först.<sup>110</sup> I det första fallet får vi då 73 konfliktpar och det senare 234. Sammantaget har de sociala strukturerna under de olika perioderna följande utseende (tab 19):

I socialt hänseende finns det alltså inga anmärkningsvärt stora avvikelser mellan de bägge jämförelseperioderna. På fastighetsägarsidan är skillnaderna

Tabell 19. *Kärandelsökande fastighetsägare samt svarande hyresgäster vid samtliga offentliga skuldkonflikter efter social tillhörighet etc. Undersökta månader som ovan (diagram 2, s 162). (1 = andel av samtliga, 2 = absolut antal).*

	Fastighetsägare			
	1882-1885-1888-1891-1894		1912-1915	
	1.	2.	1.	2.
Arbkl	10%	7	13%	30
Mellansk/smbkl	52%	38	57%	133
Borgarkl	19%	14	10%	24
Inst äg etc	4%	3	10%	23
Oidentif	15%	11	10%	24
Total	100%	73	100%	234

	Hyresgäster			
	1882-1885-1888-1891-1894		1912-1915	
	1.	2.	1.	2.
Arbkl	53%	39	55%	128
Mellansk/smbkl	38%	28	30%	70
Borgarkl	–	–	–	–
Inst äg etc	8%	6	15%	36
Oidentif				
Total	99%	73	100%	234

Källor: Malmö rådhusrätts första avd. domböcker, överexekutorns dagböcker över handräckningsärenden och inläggande handlingar (MSA) samt *MsAk*.

närmast obetydliga vad gäller arbetarklass och mellanskikt/småborgerkap (3 resp 5 procentenheter). De största avvikelserna bland hyresvärdarna finner vi för borgarklassen, vilken hade en 9 procentenheter mindre representation under den senare perioden, men då å andra sidan kategorin institutionella ägare hade en 6 procentenheter starkare representation. På svarandesidan synes skillnaden beträffande arbetarklassens representation endast vara 2 procentenheter, men med tanke på vad som ovan framkommit om gruppen okända, vilken är 7 procentenheter högre vid det senare tillfället, kan vi dock utgå ifrån att differensen i praktiken var något större än vad siffrorna

Tabell 20. *Andel konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäster med viss social tillhörighet etc av samtliga offentliga skuldkonflikter. Undersökta månader som ovan (diagram 2, s 162). (1=arbetarklass, 2=mellanskikt/småborgarklass, 3=borgarklass, 4=institutionellt ägande etc, 5=oidentifierade)*

		1882-1885-1888-1891-1894						
		Käranden/sökanden						
		1.	2.	3.	4.	5.	Total	Abs tal
Svarande	1.	4%	25%	10%	4%	11%	53%	39
	2.	5%	23%	10%	–	–	38%	28
	3.	–	–	–	–	–	–	–
	5.	–	4%	–	–	4%	8%	6
Total		10%	52%	19%	4%	15%	100%	
Abs tal		7	38	14%	3	11		73

		1912-1915						
		Käranden/sökanden						
		1.	2.	3.	4.	5.	Total	Abs tal
Svarande	1.	9%	30%	6%	5%	4%	55%	128
	2.	3%	16%	2%	4%	6%	30%	70
	3.	–	–	–	–	–	–	–
	5.	1%	11%	2%	1%	0%	15%	36
Total		13%	57%	10%	10%	10%	100%	
Abs tal		30	133	24	23	24		234

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inneliggande handlingar (MSA), samt *MsAk*.

ger vid handen. Någon hyresgäst ur borgarklassen finner vi inte för någon av perioderna, medan däremot mellanskiktet/småborgarklassen vid den senare perioden var 8 procentenheter färre än under de undersökta åren 1882–1894. I tabell 20 följer så själva korstabuleringen.

Vår tidigare slutsats om de sociala frontlinjerna visar sig i stort sett korrekt. Alldeles uppenbart var skuldkonflikterna i mångt och mycket en affär

mellan hyresgäster ur arbetarklassen och fastighetsägare ur mellanskikt eller småborgarklass. Till en icke ringa del kan de därtill beskrivas som interna uppgörelser just inom gruppen mellanskikt/småborgarklass. Detta var under båda perioderna den näst vanligaste konflikttypen. Däremot tycks det stöta på svårigheter att belägga någon social polarisering över tid. Visserligen verkar andelen konflikter med hyresgäster ur arbetarklassen och hyresvärdar tillhörande småborgerskap eller mellanskikt öka, men då bör vi också hålla i minnet att andelen arbetare på hyresgästsidan är något högre under den senare perioden, vilket ju dessutom gäller andelen hyresvärdar ur mellanskikt/småborgarklass. Det finns alltså troligtvis en rent statistisk förklaring till ökningen. Till yttermera visso blir den i förstone misstänkta tendensen till polarisering än svagare om vi även tar hänsyn till konflikterna mellan svarande arbetare och kärande borgare eller institutionella ägare. För 1800-talets del ger detta i så fall 39% av konflikterna och för 1900-talsperioden 41%. Å andra sidan förstärker dessa siffror onekligen intrycket av klasskonflikt för hela perioden. Tillåter vi oss slutligen också att anta att det bakom de flesta oidentifierade hyresgäster döljer sig en arbetare skulle vi faktiskt kunna pressa upp andelarna till över 40% respektive bortemot 55%.

I strukturell mening skärptes alltså inte de sociala fronterna över tid. Däremot förtjänar det alltså att framhållas att de offentliggjorda skuldkonflikterna under hela perioden synes ha inkluderat en stor portion klasskonflikt. Jag vill dessutom mena att denna aspekt av konflikterna med tiden tenderade att *upplevas* som alltmer central av de inblande. Såväl t ex den mer kampinriktade fastighetsägareföreningens tillkomst 1909 som de organiserade fastighetsägarnas förändrade ideologiska preferenser är som framhållits ägnade att stödja en sådan tolkning. Fler omständigheter kommer att anföras i det följande.

#### KVINNORNA

Som utlovats bör vi slutligen också söka synliggöra eventuella genusrelaterade dimensioner i konfliktmönstret. Vad man kanske här i första hand tänker på är om det på svarandesidan fanns en överrepresentation av ensamma äldre kvinnor, eller åtminstone av kvinnliga hushållsföreståndare, d v s av grupper som man kan misstänka hade en särskilt utsatt och svag ställning på hyresmarknaden. Hur många sådana kvinnor som döljer sig inom gruppen svarande framgår av tabell 21.

Från början av 1880-talet fram till mitten av 1890-talet synes andelarna kvinnliga hushållsföreståndare ligga på något högre nivåer än under de följande undersökningsåren, 1897 t o m 1909. Därpå stiger deras andel av

Tabell 21. *Kvinnliga hushållsföreståndare av samtliga svaranden i offentliga skuldkonflikter. Undersökta månader och år som ovan (diagram 2, s 162).*

År	82-88	91-94	97-00	03	06	09	12	15	18	21-24
And kv hhf	13%	15%	9%	9%	6%	7%	17%	12%	15%	13%
Ant kv hhf	5	5	3	3	2	6	21	13	4	4
Ant svaranden	40	33	34	33	32	88	124	110	27	32

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräckningsärenden och inläggande handlingar (MSA), samt *MsAk*.

samtliga svaranden ganska markant, och kvarligger på en relativt sett högre nivå ända till undersökningsperiodens slut. Måhända finns det anledning att misstänka att detta är styrt av annat än slumpen.

Vis av erfarenhet tänker man i första hand på lägenhetstillgången. Någon alldeles tydlig och över perioden heltäckande korrelation med växlingarna i denna står emellertid inte att finna. Som vi ska se kan det dock anas en svag tendens till samstämmighet, särskilt för den senare hälften av undersökningsperioden. Andra hälften av 1880-talet präglades som bekant av god tillgång på lägenheter. Därefter följde en åtminstone decennielång period av bostadsbrist, vilken troligen inte började vända förrän någonstans kring sekelskiftet. Under den här perioden är det alltså inte helt lätt att upptäcka någon korrelation med kvinnorepresentationens växlingar. Därefter skedde en ökning av tillgången, vilken ånyo började vända nedåt kring 1910. Någon gång kring första världskrigets utbrott har så en ny bristsituation infunnit sig, vilken i stort sett kom att dominera bilden under hela den resterande delen av undersökningsperioden. Med lite god vilja skulle här faktiskt kunna anas ett visst samband. En brytpunkt kring 1910 tycks i båda fallen föreligga. På den ena sidan brytpunkten har vi att göra med en relativt sett lägre kvinnorepresentation parad med god eller mycket god tillgång på lägenheter. På den andra sidan vidtar en period av minskande tillgång och därefter svår knapphet på bostäder parad med en markerat högre representation av kvinnliga hushållsföreståndare. Med ytterligare lite god vilja skulle det faktiskt även gå att klämma in 1890-talets bostadsbrist i det svagt framtonande mönstret. Faktum är ju att kvinnorepresentationen då var något, eller under första hälften av decenniet t o m mycket högre än under åren 1906 och 1909, då det rådde mycket god tillgång på lägenheter. Som den klart felande länken återstår i så fall bara 1880-talet.

Låt oss åtminstone leka med tanken på att det antydda sambandet faktiskt existerade. Kanske går det i så fall att tolka i termer av maktrelationer? Att de kvinnliga hushållsföreståndarnas andel av de svarande låg på en högre nivå under tider av bostadsbrist, skulle ju faktiskt kunna ha att göra med att fastighetsägarnas maktposition då var särskilt stark, och att kvinnliga hyresgäster generellt sett troligen hade en svagare ställning i förhållande till hyresvärdarna, än vad männen hade. Var det på det sättet är det ju rimligt att tänka sig att kvinnornas relativt sett svagare position tenderade ge särskilt högt utslag i tider av bostadsbrist. Orsakerna till kvinnornas svagare ställning behöver i sin tur inte endast ha varit av ekonomisk art – att kvinnorna hade sämre löner, utkomstmöjligheter etc – utan kan också ha bottnat i socialt och kulturellt betingade mönster. Delgruppen änkor, vilken man ur rent ekonomisk synvinkel kan förmoda hade en särskilt svag ställning bland kvinnorna,<sup>111</sup> utgjorde sålunda i de flesta fall blott en liten minoritet av de svarande kvinnliga hushållsföreståndarna, och saknar t o m helt representation under tre av undersökningsperioderna.<sup>112</sup>

Frågan är då om de kvinnliga hushållsföreståndarna var överrepresenterade bland de svarande. En på grundval av mantalsuppgifter genomförd undersökning avseende hushållen i Malmö 1925, visar att så många som vart tredje hushåll hade kvinnlig föreståndare.<sup>113</sup> Hur förhållandena tedde sig dessförinnan vet vi inte säkert, men ett grovt mått torde kunna erhållas genom att helt enkelt räkna andelen kvinnonamn i adresskalendrarna. En sådan excerpering ger vid handen att runt vart femte hushåll 1882 hade en kvinnlig hushållsföreståndare, en andel som enligt 1912 års kalender då hade vuxit till hela 28%.<sup>114</sup> Visserligen upptog adresskalendrarna från den här tiden inte ens hälften av samtliga hushåll, men det finns å andra sidan inga skäl att misstänka att det skulle föreligga någon systematisk snedfördelning som drabbade just kvinnorepresentationen. Det torde i sammanhanget knappast heller vara av någon betydelse att en liten minoritet av hushållen inte hyrde sin bostad.

De kvinnliga hushållsföreståndarna verkar alltså ingalunda ha varit överrepresenterade bland de svarande, utan snarare underrepresenterade. Detta behöver emellertid inte utesluta att kvinnorna generellt hade en svag ställning på hyresmarknaden. Saken kan helt enkelt vara den att det bland de svarande fanns en än rikligare representation av andra svaga grupper, t ex fattiga barnrikefamiljer. Det kan dock tilläggas att var fjärde hyresgäst som vräktes genom den exekutiva myndighetens försorg, räknat på hela undersökningsperioden, utgjordes av hushåll med kvinnlig föreståndare.<sup>115</sup>

När det gäller kvinnliga hushållsföreståndare på kärandesidan finns det som jag ser det inga givna hypoteser. Utgår man ifrån antagandet att de



Tabell 22. Kvinnliga hushållsföreståndare av samtliga käranden/sökanden i offentliga skuldkonflikter. Undersökta månader enl ovan (diagram 2, s 162).

År	82-88	91-94	97-00	03	06	09	12	15	18	21-24
And kv hhf	9%	6%	11%	6%	3%	3%	7%	8%	7%	3%
Ant kv hhf	4	2	4	2	1	3	9	9	2	1
Ant knd/skn.	43	33	38	35	36	92	132	114	27	32

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inläggande handlingar (MSA), samt *MsAk*.

även som hyresvärdar hade en jämförelsevis svag ställning skulle man möjligen kunna förvänta sig att de i högre grad än manliga fastighetsägare tenderade att förlita sig på myndigheternas hjälp. Som vi vet tycks man ju t ex inte ha varit nämnvärt underrepresenterade i fastighetsägareföreningen, för att nämna en annan maktresurs. Å andra sidan kanske just detta att utnyttja offentliga maktmedel var ett handlingsmönster som av sociala och kulturella skäl var främmande för många kvinnor. Kanske var det istället ett kvinnligt mönster att söka tackla sina försumliga hyresgäster med mera av lämpor och mindre av naket maktspråk? Låt oss kontrollera hur det förhöll sig med den kvinnliga närvaron på kärandesidan (tab 22).

För att börja med de tidliga variationerna, så ser vi genast att dessa bildar ett ganska ryckigt mönster. Ett mönster av den karaktären låter sig knappast relateras vare sig till exempelvis växlingarna i antalet konflikter eller till den varierande lägenhetstillgången. Det rimligaste synes därför vara att hänvisa till slumpens inverkan.

Därefter till frågan om andelen kvinnliga hushållsföreståndare bland de kärande kan mäta sig med den andel fastigheter man förfogade över i staden. 1883 ägdes 17% av alla Malmös fastigheter av kvinnliga hushållsföreståndare, vilket motsvarade en tiondel av det samlade taxeringsvärdet, medan däremot deras andel av kärandestocken under åren 1882/1885 var 9%. 1905 förfogade man över totalt 13% av fastigheterna, motsvarande 7% av taxeringsvärdet, men bland de kärande 1903 och 1906 utgjorde man endast 6% respektive 3%. 1924/25 slutligen, var deras andel av stadens fastigheter fortfarande 13%, motsvarande 8% av det samlade taxeringsvärdet, medan man under undersökningsperioden 1921/24 figurerade som kärande i blott ett skuldärende, 3% av samtliga.

Mätt på det här sättet var man alltså som fastighetsägare snarast under-

representerade bland de kärende. Som högst utgjorde de 11%, och som minst rörde sig den kvinnliga närvaron i ärendemängden endast om några få procent. Det verkar alltså som om kvinnliga hushållsföreståndare och hyresvärdar, i jämförelse med sina manliga kolleger, var något mindre benägna att offentliggöra sina konflikter.

Avslutningsvis vill jag apropå den nu aktuella gruppen gärna peka på ytterligare en intressant – om än inte alldeles lätttolkad – omständighet. Sålunda visar det sig att 35% av de kvinnliga hushållsföreståndarna (13 av totalt 37) riktade sina käromål eller lagsökningar mot andra kvinnliga hushållsföreståndare, trots att dessa blott utgjorde 12% av alla svaranden (66 av 553). Inkluderar vi bland de kvinnliga hushållsföreståndarna på kärandesidan ytterligare fyra konflikter med kvinnliga käranden utan titel, skulle det innebära att hela 39% av de kärende kvinnliga hushållsföreståndarna (16 av 41) riktade sina laga åtgärder mot gelikar. En så markant könsmissig snedfördelning kan knappast förklaras med slumpen. De kvinnliga hyresvärdarna tycks helt enkelt ha varit särskilt benägna att offentligen drabba samman med just kvinnliga hyresgäster!

Gissningsvis – och om det nu inte var så att kvinnor tenderade att hyra hos kvinnor<sup>116</sup> – kan beteendet tolkas utifrån antagandet att kvinnor generellt hade en svag och utsatt ställning *både som hyresgäster och hyresvärdar*. För en kvinnlig hyresvärd framstod det kanske därför som ett särskilt lättvindigt företag att lagsöka eller tvista just mot en kvinna, medan man i förhållande till männens försumligheter kanske oftare nödgades inta en mer avvaktande och försiktig hållning. De förhyrande kvinnorna å sin sida visade måhända en tendens att spela på sina kvinnliga värdars medsysterliga solidaritetskänslor och allmänt svaga ställning. Det givna utfallet av sådana motstridiga och i grunden maktrelationsbetingade attityder blev att hyresmarknadens kvinnliga aktörer tenderade att drabba samman inbördes.

#### I VILKA BOENDEMILJÖER ALSTRADES KONFLIKTERNA?

En första fråga på detta tema är givetvis var någonstans i staden de försumliga hyresgästerna hade sina bopålar. Detta åskådliggörs i tabell 23, som visar hur stor andel av de analyserade konflikterna som utspelades i varje stadsdel, dels för de undersökta åren 1882–1903 och dels för åren 1906–1924.<sup>117</sup> Dessutom visas i en tredje kolumn bostadslägenheternas procentuella fördelning över de olika stadsdelarna enligt 1913 års bostadsräkning. Uppgifterna från bostadsräkningen kan alltså jämföras med siffrorna från den senare perioden.

För den tidigare perioden, 1882–1903, vågar jag inte uttala mig om någ-

Tabell 23. *Andel skuldkonflikter per stadsdel samt de uthyrda bostadslägenheternas i Malmö procentuella fördelning på stadsdelar enligt 1913 års bostadsräkning. Undersökta månader och år som ovan (diagram 2 , s 162). Absoluta tal inom parentes.*

	1882–1903		1906–1924		Bostadsräkn 1913	
Gamla Staden	42%	(41)	27%	(80)	17%	(3363)
Östra Förstaden	16%	(16)	11%	(33)	17%	(3292)
Rörsjöstaden	8%	(8)	8%	(24)	9%	(1869)
Mell Förstaden	3%	(3)	4%	(11)	7%	(1526)
Södra Förstaden	20%	(19)	18%	(53)	24%	(4745)
Möllevången	2%	(2)	16%	(49)	10%	(2007)
Södervärn	6%	(6)	7%	(22)	8%	(1524)
Pildammsstaden	–	–	1%	(2)	0%	(49)
Slottstaden	1%	(1)	1%	(2)	2%	(493)
Sofielund	–	–	3%	(9)	4%	(844)
Västra Förstaden	–	–	–	–	0%	(40)
Hamnområdet	–	–	–	–	0%	(48)
Kirseberg	1%	(1)	2%	(6)		inkl i Öfs
Limhamn	–	–	2%	(7)		inkorp 1915
<b>Totalt</b>	<b>99%</b>	<b>(97)</b>	<b>100%</b>	<b>(298)</b>	<b>98%</b>	<b>(19828)</b>

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inneliggande handlingar (MSA), *MsAk* samt bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tablå, s 9.

ra eventuella disproportioner mellan de olika stadsdelarna. Antalet lägenheter eller hushåll går inte att få fram med mindre än att vi låter totalexecerpera mantalslängderna. De officiella uppgifterna om folkmängd är uppstickna efter församling, och gränserna för dessa sammanfaller mycket dåligt med gränserna mellan stadsdelarna.<sup>118</sup> Klart är i alla fall att Gamla Staden under denna period inrymde en ansenlig del av stadens invånare och lägenheter, men att detta förhållande var stätt i hastigt förändring – som bekant särskilt efter sekelskiftet. Räknat på andel taxeringsvärde representerade Gamla Staden 1883 ungefär 75% av stadens fastighetstaxering, en siffra som 1905 hade sjunkit till 45%.<sup>119</sup> Att andelen skuldkonflikter i Gamla Staden verkar påfallande högt under den äldre perioden, liksom det faktum att den är be-

Tabell 24. *Skuldkonflikternas fördelning på lägenhetskategorier 1912/1915, undersökta månader som ovan (diagram 2, s 162), samt lägenhetskategorier i Malmö enl 1913 års bostadsräkning.*

kategori	1r	1rok	2r	2 rok	3r	3 rok	4r	4 rok	övr*	tot
1912/15	4%	41%	3%	31%	1%	11%	2%	1%	7%	101%
Br 1913	3%	39%	–	28%	–	9%	5%	6%	8%	98%

\*I bostadsräkningen avses här "blandade" lägenheter, d v s lägenheter som förutom till boende även använts för annat ändamål, t ex kontorsverksamhet. Min egen siffra omfattar i 9 av 10 fall bostadslägenheter av varierande storlek med tillhörande butik. Ett fall avser ett förhyrt "hus med trädgård, åker m m."<sup>120</sup>

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: ineliggande handlingar (MSA) samt bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 3, s 10

tydligt lägre under den senare, torde alltså i första hand ha att göra med stadens geografiska och bebyggelsemässiga expansion.

Studerar vi för den tidiga perioden konflikternas fördelning inom Gamla Staden kan anas en viss koncentration till de i flera avseenden påvra sydöstra delarna. Ett liknande mönster möter vi även för den senare perioden, då vi också finner förhållandevis många konflikter allra längst ut i Västers fattigkvarter. Jämför vi den procentuella andelen skuldkonflikter i Gamla Staden för *den senare perioden* med stadsdelens andel av samtliga uthyrda bostadslägenheter 1913, kan vi dessutom sluta oss till att stadsdelen som helhet tycks ha varit betydligt mer konflikttrabbad än den statistiskt sett borde ha varit. Den äldre småskaliga bebyggelsen var alltså på intet sätt undantagen från konflikter i hyresförhållandet. Uppenbarligen var dock dess fastighetsägare, åtminstone i ett senare skede, mindre benägna att organisera sig.

Starkast överrepresentation – om än ytterligt knappt mer än den i Gamla Staden – finner vi emellertid som väntat på Möllevången. Här hade ju också den nya fastighetsägareföreningen sitt särklassigt starkaste fäste, och här dominerades bebyggelsens ju nära nog totalt av hyreskaserner. På det hela taget bör emellertid ändå framhållas att spridningen över stadsdelar förefaller något jämnare än vad vi i förstone kanske hade anledning att tro. Å andra sidan får väl detta även sägas ha gällt för den sociala sammansättningen på svarandesidan, där ju inslaget av småborgare och mellanskikt faktiskt visade

Tabell 25. *Andel lägenheter i bostadshus med visst antal lägenheter i Malmö 1913 och andel offentliga skuldkonflikter i bostadshus med visst antal hushåll 1882/1891/1903 och 1912.*<sup>121</sup> *Absoluta tal inom parentes. Undersökta månader enligt ovan (diagram 2, s 162)*

Antal läg resp hush	3–5	6–10	11–15	16–20	21–	tot	
1882/1891/1903	15%	28%	23%	5%	30%	101%	(40)
1912	8%	8%	13%	14%	59%	102%	(80)
Bost räk 1913	10%	16%	16%	18%	40%	100%	(22946)

Källor: RrA: 1:a avd db, ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inneliggande handlingar, UvA: mantalslängder (MSA), *MsAk*, samt bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7.

sig ganska betydande – ett förhållande som självfallet låter sig avspeglas också i den geografiska spridningen.

Mycket riktigt synes också konflikternas fördelning på olika lägenhetskategorier vara någorlunda proportionell mot sammansättningen av hela lägenhetsbeståndet. Som väntat finner vi dock en viss överrepresentation av smålägenheter (tab 24).

Vad kan då, avslutningsvis, i något mer preciserade termer sägas om storleken på de konfliktdrabbade fastigheterna? Därtill vill vi ju också gärna veta huruvida de konfliktdrabbade hyresgästerna delade hus med sina värdar. Kort sagt: finner vi några ytterligare belägg för att stordriftens mer renodlat ekonomiska hyresrelationer skulle ha tenderat att innebära ett högre mått av offentliggöranden? Låt oss börja med att studera tabell 25.

Skillnaderna beträffande konflikternas fördelning på hus av olika storlek mellan de båda kontrollerade perioderna måste i första hand rimligen antas avspegla den storskaliga bebyggelsens frammarsch i staden. Sålunda kan noteras att dryga 40% av skuldkonflikterna under de tidigare åren tilldrog sig i hus med färre än 11 hushåll, en siffra som 1912 hade sjunkit till 16%. Det sistnämnda året utspelade sig 6 av 10 konflikter i hus med fler än 20 hushåll, något som under den tidigare perioden blott gällde för var tredje konflikt. Av större intresse är dock att jämföra 1912 års siffror med dem som kan vaskas fram från det följande årets bostadsräkning (se ovan not 121). Mycket riktigt finner vi då att konflikterna i oproportionellt hög grad tycks ha drabbat just de större fastigheterna. Trots att var fjärde lägenhet inrymdes i hus

som hade mellan 3 och 10 lägenheter finner vi här blott runt var sjätte konflikt, och trots att endast 4 av 10 lägenheter var belägna i fastigheter med mer än 20 lägenheter drabbade 6 av 10 konflikter sådana hus.

Vad gäller fastighetsägarens boende kan som väntat konstateras en ganska tydlig skillnad över tid. För de skuldkonflikter som inträffade under något av de undersökta åren 1882–1891 gäller sålunda att fastighetsägaren i 54% av fallen bodde i samma hus som sin gäldenär, något som gällde vid blott 35% av 1918 och 1921 års konflikter.<sup>122</sup> Att utvecklingen i huvudsak bör sättas i samband med den storskaliga bebyggelsens frammarsch jämte den sociala omfördelningen av ägandet har vi redan varit inne på i tidigare sammanhang. Bland de konflikter från 1912 som hade sin upprinnelse i fastigheter med mer än 20 hushåll var sålunda hyresvärden i form av eget boende frånvarande i hela 71% (32 av 45) av fallen, vilket ska ställas mot en motsvarande andel om 55% (12 av 22) för de konfliktdrabbade hus som hyste färre än 16 hushåll.<sup>123</sup>

Den i sammanhanget mest intressanta frågan är emellertid om konfliktdrabbade fastigheter (även) med hänsyn till hyresvärdens eventuella närvaro, vilket vi gissade ovan, tenderade att skilja sig från mängden. På grundval av uppgifter i 1913 års bostadsräkning går det att göra en grov uppskattning av andelen fastigheter som inhyste både hyresgäst och hyresvärd, och man hamnar då på en siffra i storleksordningen 30–40%.<sup>124</sup> Denna ska jämföras med vad som gällde för 1912 års skuldkonflikter, då fastighetsägaren i 33% av fallen hade sitt boende förlagt till samma fastighet som sin gäldande kontrahent. Någon överrepresentation, sådan att fler konflikter tenderade att drabba fastigheter där värden var fysiskt frånvarande, tycks alltså inte ha förelegat. Slutsatsen blir att den tendens till avpersonifiering av hyresförhållandet, som rimligen följde redan på bebyggelsens ökade storskalighet, i sig sannolikt hade större betydelse för fastighetsägarens benägenhet att bruka juridiska maktmedel än frågan om hans egen närvaro i fastigheten. Måhända är det ett memento om att betydelsen av de i många fall ständigt närvarande vicevärdarna inte bör underskattas i sammanhanget.

#### SAMMANFATTNING

Vi inledde med att undersöka den sociala sammansättningen inom gruppen kärande/sökande, och fann att denna hade förhållit sig i stort sett konstant över åren. Räknade vi fastighetsbolagen på främst borgarklassens konto kunde dock en svag tendens, liknande den inom fastighetsägarkåren som helhet anas. De personer som kärade eller lagsökte tillhörde framför allt mellanskiktet och inte minst småborgarklassen – fastighetsägarkårens såväl som fas-

tighetsägareföreningarnas solida kärna. Både arbetar- och borgarklass utgjorde minoriteter. Mellanskikt- och småborgardominansen framstod som än tydligare när vi undersökte vilka personer som kärade eller sökte flera gånger.

Vidare fann vi att de organiserade fastighetsägarna var överrepresenterade bland de kärande. Förhållandet kunde antas sammanhänga med att man generellt sett hyste ett mer skuldtyngt klientel än övriga fastighetsägare och/eller att man intog en mer stridslysten attityd visavi försumliga hyresgäster.

Även de svarande hyresgästernas sociala profil utmärktes på sikt troligen mer av konstans än av förändring. En inledningsvis antydd hypotes att arbetarklassen efterhand skulle befinnas rikligare representerad visade sig alltså i så måtto förfelad. Arbetarna tenderade dock att dominera gruppen, men bland de svarande fanns hela tiden även ett starkt inslag av personer ur mellanskiktet och småborgarklassen. Borgarklassen å sin sida hade knappast någon representation alls inom gruppen.

Därefter lät vi i syfte att urskilja ett mer detaljerat socialt mönster korstabulera de enskilda kombattanterna från några av de undersökta åren. Vi fann att konflikterna till stor del utspelade sig mellan å ena sidan fastighetsägare ur mellanskiktet och hyresgäster ur arbetarklassen, och å andra sidan mellan både fastighetsägare och hyresgäster ur mellanskiktet/småborgarklassen. Någon tendens till social polarisering över tid gick dock inte att belägga. Hyreskonflikternas *drag av subjektivt upplevd klasskonflikt*, sade vi, kan emellertid av olika skäl ändå ha ökat med åren.

När det gäller de kvinnliga hyresgästerna, eller mer precist, de hyresgäster bakom vars titlar vi kunde förmoda dolde sig en kvinnlig hushållsföreståndare, lyckades vi inte belägga hypotesen att dessa i någon högre utsträckning än männen skulle ha drabbats av hyreskonflikter. En antydning till överrepresentation av kvinnliga hushållsföreståndare fanns dock inom den lilla grupp hyresgäster som faktiskt vräktes. Som ett utslag av de kvinnliga hyresgästernas generellt svaga position på hyresmarknaden tolkade vi också det möjliga faktum att deras andel av de svarande tycktes visa en tendens att öka i tider av lägenhetsbrist.

Bland de kärande kvinnliga hushållsföreståndarna kunde vi ana en viss underrepresentation. Vi vågade gissa att de kvinnliga värdarna, vilka antagligen hade en svagare ställning i relation till hyresgästerna än sina manliga kolleger, tvingades inta en mer avvaktande och diplomatisk taktik visavi tredskande hyresgäster. Kanske nödgades man därför i större utsträckning än manliga fastighetsägare avhålla sig från att driva konflikterna till sin offentliga spets.

Vidare kunde konstateras att en anmärkningsvärt stor andel av de kärän-

de kvinnliga hushållsföreståndarnas laga åtgärder tenderade att drabba just kvinnliga hyresgäster. Detta tolkades som att man både som hyresgäster och fastighetsägare sökte utnyttja motpartens svaga och utsatta ställning.

Vad gäller skuldkonflikternas sociogeografiska spridningsmönster fann vi för den första hälften av undersökningsperioden inga anmärkningsvärda disproportioner mellan de olika stadsdelarna. En specialstudie av konflikternas fördelning inom Gamla staden tycks dock tala för att närstudier av det här slaget troligen skulle ge fler nyanser åt bilden. Även för den senare delen av undersökningsperioden fann vi en förhållandevis jämn fördelning mellan olika stadsdelar. Oproportionellt många konflikter hade dock sin upprinnelse på Möllevången och inom vissa delar av Gamla Staden, ett mönster som tycktes kunna ligga ganska väl i linje med resultatet av den sociala analysen. Sak samma tycktes gälla för de offentligen omtvistade lägenheterna, vilka nära nog representerade ett statistiskt tvärsnitt av stadens lägenhetstyper, men med en viss dragning åt de mindre lägenheterna, de om högst 3 rok.

Beträffande de konfliktdrabbade fastigheternas storlek kunde konstateras ganska betydande skillnader mellan undersökningsperiodens båda halvår. Sålunda drabbade blott runt en tredjedel av skuldkonflikterna i det tidigare skedet fastigheter med fler än 15 hushåll, vilket kan jämföras med 1912, då detta gällde för över 70% av konflikterna. En på grundval av 1913 års bostadsräkning gjord uppskattning av den samlade lägenhetsstockens fördelning på hus av olika storlek sade oss också att oproportionellt många konflikter drabbade just större fastigheter. Detta låg väl i linje med ett tidigare antagande om att fastighetsägarens benägenhet att bruka juridiska maktmedel ökade då hyresförhållandet, bl a med ett större antal boende per hus, tenderade att mista sin prägel av personlig relation.

Vidare kontrollerade vi hur pass vanligt det var att kontrahenterna delade hus, och tyckte oss även i det hänseendet kunna konstatera en tydlig skillnad mellan ett tidigare och ett senare skede av undersökningsperioden. För 1880-talets skuldkonflikter gällde att fastighetsägaren i över hälften av fallen bodde i samma hus som sin gäldenär, ett förhållande som några årtionden senare endast gällde var tredje konflikt. Värden närvaro i de konfliktdrabbade husen syntes i sin tur föga oväntat ha varit något ovanligare i större än i mindre fastigheter.

Slutligen prövade vi även ett antagande om avpersonifieringens eventuella betydelse för fastighetsägarens benägenhet att bruka juridiska maktmedel. Slutsatsen blev att i den mån avpersonifieringen av hyresförhållandet hade någon betydelse, så var det snarare antalet boende i fastigheten än frågan om värden fysiska närvaro som var viktig i sammanhanget.



# *Konfliktfrekvens och maktrelationer*

## PROBLEMET

Maktrelationernas eventuella samband med *antalet* skuldkonflikter utgör ett ännu så länge 'olöst' problemkomplex. Med våra nyvunna insikter om kombattanternas sociala tillhörighet i bakhuvudet kan det nu vara lämpligt att ånyo ta upp den tråden.

Hittills har vi tyckt oss kunna konstatera att konfliktfrekvensens fluktuationer varken kan förklaras av lagarnas revision eller av någon förändrad rättspraxis. Inte heller de aktuella myndigheternas varierande grad av effektivitet tycks ha haft något nämnvärt med saken att skaffa. Sak samma beträffande den skiftande benägenhet att tillgripa juridiska maktmedel, som av vissa skäl möjligen kunde kopplas till storleken på fastigheterna etc. Någon korrelation mellan den storskaliga bebyggelsens frammarsch i staden och den konstaterade konfliktfrekvensen med sina starka svängningar föreligger helt enkelt inte. Återstår här i första hand att undersöka några andra möjliga betingelser av ekonomisk och materiell art.

En sådan har redan berörts, nämligen den relativa tillgången på lägenheter, och vad vi fann var att fastighetsägarnas benägenhet att medelst juridiska maktmedel agera visavi försumliga hyresgäster tycks ha varit starkt beroende av denna. Rådde stor efterfrågan och liten tillgång på lägenheter visade man större benägenhet att lagsöka och tvista än i det motsatta fallet. Våra indicier på den punkten syntes tämligen klara. Under rådande bostadsbrist förlöpte det sålunda i genomsnitt väsentligt kortare tid mellan hyrans förfall och vidtagande av laga åtgärd, än under tider av lägenhetsöverskott. Maktrelationerna, sade vi, varierade alltså i hög grad med tillgången på lägenheter.

För sammanhangets skull stannade vi vid det konstaterandet, och undlät därmed att ställa följdfrågan om på vilket sätt det aktuella förhållandet kunde tänkas avspegla sig i konfliktfrekvensen. Hade vi gjort det skulle vi möjligen ha fastnat för hypotesen att antalet konflikter borde ha varit som störst då bostadsbristen var som värst och vice versa, varpå vi efter en kontroll skulle tvingats konstatera att så inte alls var fallet. När bostadsbristen grasseerade som värst framemot 1920 var antalet konflikter snarast som lägst, och när antalet började stiga brant under andra hälften av 1900-talets första decennium rådte det en allt bättre tillgång på hyreslediga lägenheter. Fastighetsägarnas större maktövertag i tider av bostadsbrist tycks alltså inte nödvändigtvis ha inneburit att *fler* hyresgäster drabbades av laga åtgärder, och på motsvarande sätt tycks inte heller hyresgästernas stärkta positioner under ti-

der av lägenhetsöverskott ha resulterat i en nedgång av antalet skuldkonflikter.

Fastighetsägarnas *med lägenhetstillgången skiftande* maktövertag kan emellertid antas betinga mängden konflikter i mer än en riktning. Hypotetiskt skulle man t ex mycket väl kunna tänka sig ett läge där fastighetsägarnas ställning på grund av rådande bostadsbrist var mycket stark, men där hyresgästerna – *just därför* – var särskilt noga med att i rättan tid erlægga sina hyror och vice versa. För en mer noggrann kontroll behöver vi dock öka skärpan i vår bild av hyresmarknadens konjunkturella svängningar. Låt oss därför först som sist ägna dessa en kort exkurs.

### HYRESMARKNADSKONJUNKTUREN

Beträffande andra halvan av undersökningsperioden är vi som framgått förhållandevis väl underrättade. Med hjälp av bl a bostadsräkningarnas hårddata samt en i övrigt gott etablerad bild av sakernas tillstånd råder det härvidlag inte så värst mycket utrymme för kritisk tvekan. Men hur ska vi egentligen kunna veta något om tiden dessförinnan? Vilka belägg och hållpunkter finns, och på vad sätt skulle det utifrån dessa vara möjligt att konstruera en sammanhängande serie som med någorlunda säkerhet tillät oss att skönja detaljerna i utvecklingen?

En första hållpunkt finner vi i form av fastighetsägareföreningens beslut 1885 att låta inrätta ”*tre hyresbyråar, en å Öster, en å Söder och en inom Broarna.*”<sup>125</sup> Precis som Ernst Håkansson i föreningens minnesskrift från 1932, torde vi här utan större risk våga tolka åtgärden som ett tecken på att det fanns gott om lägenheter att fördela.<sup>126</sup> Att så var fallet synes även finna visst stöd i Eric Clark's beräkningar av förhållandet mellan fastigheternas marknads- och taxeringsvärden i ett fåtal men väl spridda malmökvarter. Den aktuella kvoten befinner sig sålunda vid tillfället i trendmässigt krympande på värden under ett.<sup>127</sup> Bjurling, som studerat byggnadsnämndens protokoll, har för 1885 till yttermera visso funnit ett explicit påstående om bostadsöverskott,<sup>128</sup> och det må tilläggas att befolkningstillväxten vid tiden befann sig i ett tillstånd av stagnation.<sup>129</sup>

Ett nästa kvalitativt indicium härrör från 1888, då fastighetsägareföreningen dels beslutar upprätta en (ytterligare?) bostadsförmedling, dels tar upp diskussioner om bildande av en hyresförsäkringsanstalt.<sup>130</sup> Det senare självfallet även det en åtgärd med sannolik hemortsrätt just i en överskottssituation. Det är också i den här vevan de tidigare nämnda problemen med hyresgäster som flyttar mellan ordinarie fardagar diskuteras. I övrigt saknar vi kvalitativa indicier från 1880-talet. En excerpering av *Skånska Af*



En oktoberflytt någon gång på 1920-talet. Flyttlassen står uppställda i korsningen av Friisgatan och Bergsgatan. (Malmö Muséer)

*tonbladet* för dagarna 25/9 t o m 5/10, d v s kring årets stora omflyttningsdag, åren 1881–1887, och därefter enligt samma urvalsprincip *Arbetet*, ger inga ytterligare upplysningar. Inte heller magistratens femårsberättelser har något att förtälja i frågan.<sup>131</sup> Ett bottenläge för befolkningstillväxten kan noteras för 1887, medan däremot relationen marknadsvärde/taxeringsvärde fortsätter att falla t o m 1890.<sup>132</sup>

Nästa belägg återfinns i *Arbetet* 1891. Dagen efter fardagen konstateras att "en obestriddlig bostadsbrist råder", och att det efter aftontidningarnas utkommande på fardagen funnits "ett femtiotal personer (som) slagits om ett par rum och kök." Flera hade på kvällen måst inhysas av polisen, sedan de alldeles misslyckats att skaffa sig tak över huvudet.<sup>133</sup> Om inte förr så åtminstone vid denna tidpunkt hade alltså en bristsituation inträtt. Denna tycks ha hållit i sig åtminstone t o m 1894. Enligt *Arbetet* hade det årets fardag bjudit på stor dramatik. När gatudammet framemot aftonen skingrats efter flyttlassens framfart hade minst 60 familjer befunnits husvilla, och varken polis eller arbetsinrättning hade den här gången förmått vara behjälpliga med till-

fälliga härbärgen. En stackars familj vars fruktlösa jakt på ny bostad *Arbetet* följt under dagen, hade slutligen nödgats inhysas i utspritt tillstånd hos ”*medlidsamma familjer*.” Familjen bestod av ”*en sjuk hostande man*”, en därtill ”*sjuklig*” hustru samt åtta barn, varav fem minderåriga. Mannen hade arbetat som bleckslagare vid SJ:s verkstäder, men gått arbetslös sju månader p g a sjukdom.<sup>134</sup> Jag nämner exemplet i förbigående bara för att vi ska få en liten insikt om vad den förste oktober kunde innebära i tider av bostadsbrist.

Under resterande år av 1890-talet finner vi i det excerperade pressmaterialet inga ytterligare kvalitativa indicier på marknadsläget. Troligen har dock bristsituationen så sakteliga börjat hävas mot slutet decenniet. Som tidigare nämnts började byggandet då, efter en ganska svag tioårsperiod, ånyo att skjuta fart, och på en kort nedgång alldeles vid sekelskiftet, skulle ju med känt resultat snart nog självaste Möllevångsepoken stå för dörren. Kvoten marknadsvärde/taxeringsvärde stiger efter bottennoteringen 1890 mot ett högsta värde 1897. Efter en del obestämt hoppande synes den så fr o m 1901 glida in i en svagt – från 1908 hastigt – sjunkande trend.<sup>135</sup> Samtidigt ökar emellertid också befolkningen i betydligt snabbare takt mellan medio 1890-tal och mitten av 1900-talets första decennium, än under tioårsperioden dessförinnan, varför läget måhända ändå är något svårbedömt i sina detaljer.<sup>136</sup>

Som framgått finns här alltså vissa hållpunkter. Ett överskott på lägenheter med kulmination någon gång under mitten/slutet av 1880-talet, och en av allt att döma svårartad bristsituation under åtminstone första hälften av 1890-talet. Så småningom, och som tidigare belagts, en ny överskottssituation med en topp runt 1910. Därefter börjar marknadsläget långsamt att skärpas igen, åtminstone för mindre lägenheter. Efter krigsutbrottet verkar så kristendenserna spridas och fördjupas, med ett bottenläge någon gång kring 1920. Resterande år fram till 1925 kan som bekant konstateras en viss ljusning. Det förtjänar dock påpekas att situationen i Malmö så sent som 1927 i vissa hänseenden alltjämt präglades av bristsituationens efterdyningar. Drygt 200 familjer sågs det året hänvisade till permanentboende i kolonistugor, 160 familjer framlevde sina dagar i av hälsovårdsnämnden utdömda bostäder och ca 100 familjer tvingades ännu hålla tillgodo med nödbostäder, t ex de illa beryktade barackerna ute på Sorgenfri.<sup>137</sup>

Förlagsvis skulle vi så kunna kontrollera våra hållpunkter mot antalet utbudna lägenheter i dagspressen. På så vis skulle vi kanske kunna erhålla en bild av marknadens rörelser och ungefärliga läge även mellan sagda hållpunkter. Valet har fallit på tre tidningar: *Arbetet*, *Skånska Afionbladet* och *Sydsvenska Dagbladet*. Ur dessa har för utgivningsdag närmast före den 1 okt

excerperats samtliga annonser avseende lägenheter och hyresrum. Fanns det några lägenheter över på marknaden bör de av lätt insedda skäl ha varit särskilt synliga just vid den tiden. *SDS* och *SkAb* har kontrollerats för varje år fr o m 1882 och *Arbetet* fr o m sitt första hela utgivningsår 1888. En viss rollfördelning har kunnat konstateras mellan de undersökta tidningarna. Sålunda tycks *SkAb* under 1880-talet framför allt ha fungerat som tummelplats för smålägenheternas annonsörer. Sökte man efter en större lägenhet borde man däremot bläddra i *SDS*. När så *Arbetet* kom blev det efterhand den som övertog annonsmarknaden för mindre lägenheter, samtidigt som *SkAb* alltmer syntes konkurrera med *SDS* om de stora lägenheternas annonsörer. Låt oss emellertid för helhetens skull i första hand använda oss av ett på de studerade tidningarna utslaget genomsnitt (diagr 8).

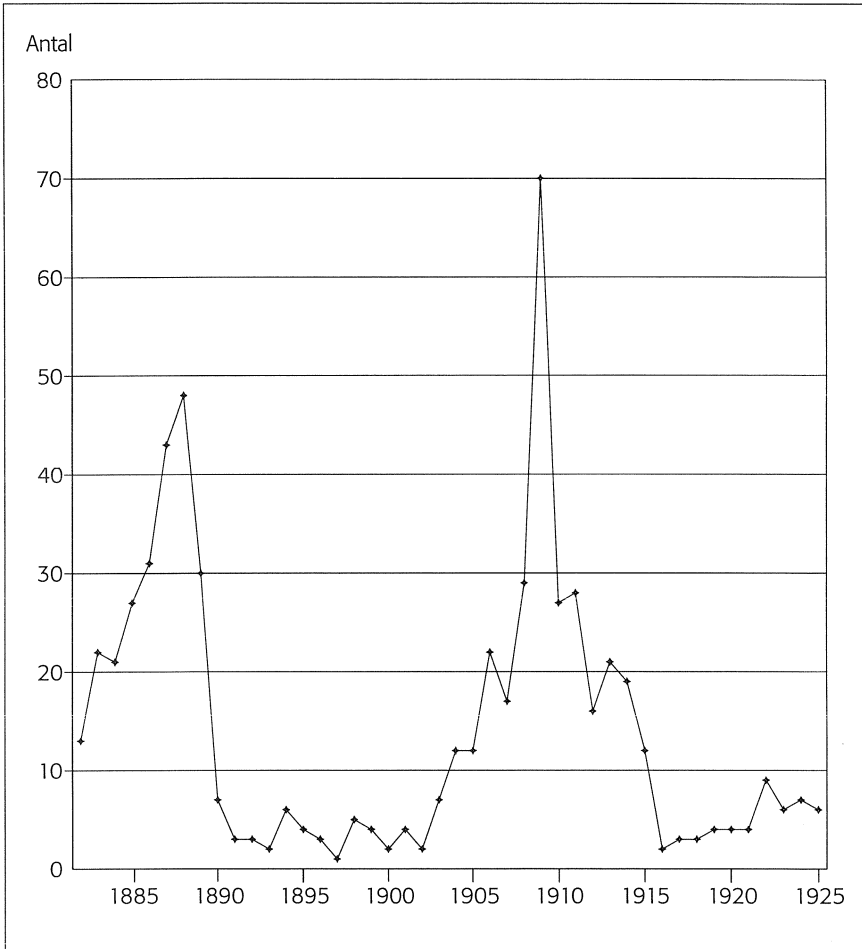
Alldeles som väntat kan vi sålunda iaktta två mycket markerade toppar i diagrammet: den ena mot slutet av 1880-talet och den andra kring 1909. Med hänvisning till vad som sagts om rollfördelningen mellan de studerade tidningarna må tilläggas att 1880-talets topp nästan uteslutande baserar sig på annonserna i *SkAb*, medan däremot 1909 års topp är klart skönjbar i samtliga tidningar. I förbigående kan också noteras att antalet lägenhetsannonser efter den senare toppen sjunker betydligt hastigare i *Arbetet* än i *SDS*. Som tidigare framhållits kvarstod ju mycket riktigt överskottssituationen längre för stora lägenheter. 1890-talets bostadsbrist ger sig som synes väl till känna på annonsmarknaden, även om det med tanke på det knappa antalet annonser givetvis är svårt att skönja några detaljer. Får vi tro diagrammet började läget dock inte vända igen förrän än ett par år efter sekelskiftet.<sup>138</sup> Början av 1880-talet bör vi möjligen också uttala oss försiktigt om. Något överskott kan knappast ha förelegat, men å andra sidan finns det ju heller inga kvalitativa källor som pekar på en bristsituation. Detta så mycket mer som en återfunnen protokollanteckning från Kockums bolagsstyrelse faktiskt tyder på att tendenser till överskott kunnat förnimmas redan i slutet av 1870-talet.<sup>139</sup>

#### HYRESMARKNADSKONJUNKTUREN OCH KONFLIKTFREKVENSEN

Låt oss därmed återvända till vår hypotes om sambandet mellan hyresmarknadskonjunktur och konfliktfrekvens. Vad vi vill kontrollera är om antalet lediga lägenheter tenderade att vara konstant proportionellt mot antalet offentliggjorda konflikter. (diagr 9).

Det visar sig att konfliktfrekvensen var låg under det av bostadsbrist hemsökta 1890-talet, att antalet konflikter synes öka i betydande grad mel-

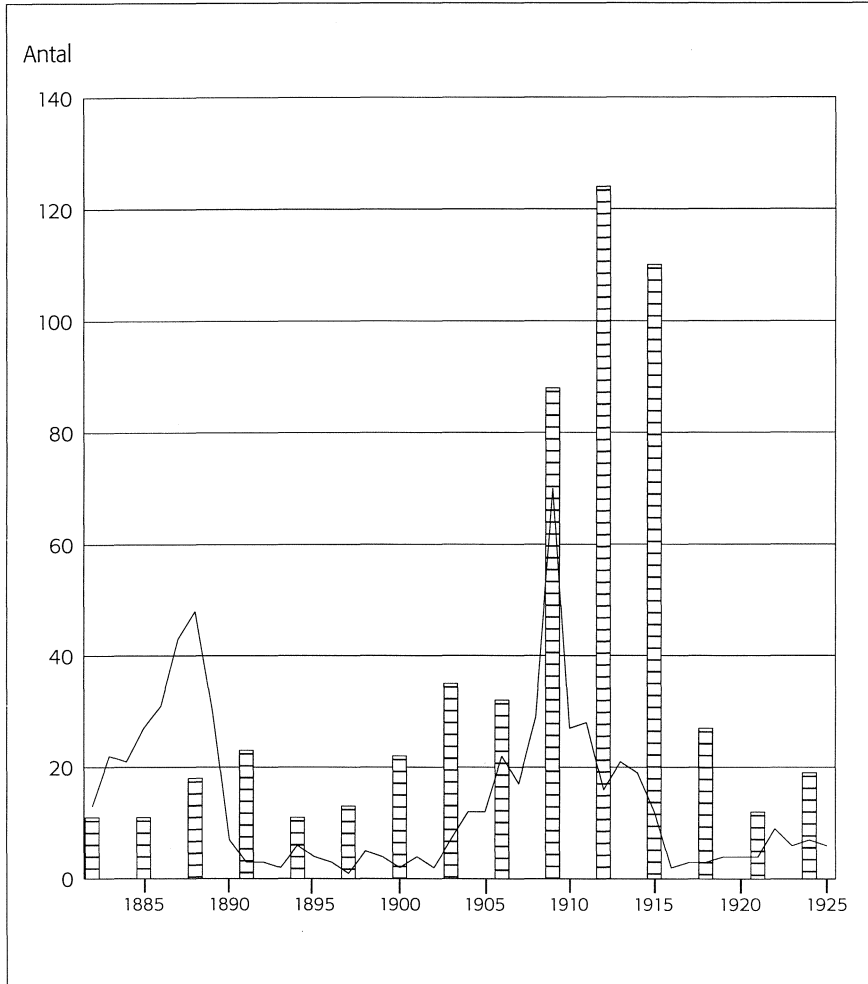
Diagram 8. *Genomsnittligt antal utbudna lägenheter i några malmötidningar den 30 sept varje år.*



Källor: *Arbetet*, *Skånska Aftonbladet* och *Sydsvenska Dagbladet* – samtliga den 30/9 resp år, eller, under år då tidningar ej utkommit å denna datum, närmast föregående utgivningsdag.

lan 1906 och 1909, d v s då även antalet lediga lägenheter ökade kraftigt, samt slutligen att antalet konflikter fr o m någon gång kring krigsutbrottet och fram till början 1920-talet tycks minska mycket drastiskt med tilltagande bostadsbrist. Här bör då också påminnas om att vissa samtida och väl inierade iakttagare ju faktiskt fastnade för precis samma hypotes. Som nämnts

Diagram 9. Genomsnittligt antal utbudna lägenheter i några malmötidningar den 30 sept varje år (kurva) samt antalet tvistemål och lagsökningar i Malmö anledning av påstådd hyresskuld (staplar). Undersökta år och månader som ovan (diagram 2, s162).



Källor hyresannonser: *Arbetet*, *Skånska Aftonbladet* och *Sydsvenska Dagbladet* – samtliga den 30/9 resp år, eller under år då tidningar ej utkommit å denna datum, närmast föregående utgivningsdag. Källor hyreskonflikter: RrA: 1:a avd db samt ÖeA: dagböcker över handräckningsärenden och ineliggande handlingar (MSA).

utpekade sålunda den nya fastighetsägareföreningens förste ordförande, Ernst Håkansson, just överskottssituationen som den grundläggande orsaken bakom hyresgästernas ”*ständigt värre själfsvåld*” kring 1909 (s 80). Även fastighetsägareföreningens styrelse lanserade som bekant en rent marknads-konjunkturell förklaring i samband med den omvända situation som rådde några år senare, eller med deras egna ord: ”*nu, då tillgången på lägenheter minskas, lägga sig hyresgästerna mera vinn om att betala sin hyra.*”<sup>140</sup>

Mot hypotesen kan dock anföras att den minskande bostadsbristen under 1880-talet inte verkar avspegla sig i någon mer påtaglig ökning av antalet konflikter. Den måttliga ökning som anas mot slutet av decenniet tycks inte kulminera förrän efter det att konjunkturen ånyo hade förbytts i en bristsituation. Samma eftersläpningsfenomen verkar också gälla första hälften av 1910-talet. Trots att lägenhetsöverskottet då minskade, var av allt att döma minskningen av antalet skuldkonflikter fram till 1915 mycket marginell. Frågan är emellertid om dessa avvikelser är tillräckliga för att falsifiera vår hypotes. Obestriddigt är ju att den förväntade korrelationen under vissa tidsavsnitt faktiskt är mycket god. Låt oss alltså inte förkasta den, utan istället undersöka om inte avvikelserna i det tänkta idealmönstret snarast bör ses som ’störningar’, orsakade av någon eller några hittills icke synliggjorda krafter.

Något säger mig i så fall att gåtans lösning bör ha med pengar att göra. Vi får ju inte glömma bort att väldigt många människor (hyresgäster), särskilt ur arbetarklassen, faktiskt levde på, eller kanske snarare under gränsen för den rena fattigdomen. I synnerhet torde detta ha gällt för perioden före mitten av 1890-talet, då vardagen – för att tala med Yvonne Hirdman – ”*för stora grupper av arbetarfamiljer!...Ivar en fråga om överlevnad.*”<sup>141</sup> Därefter förbättrades situationen successivt även för de sämst ställda, men så sent som 1914 kan nämnas att man i en levnadskostnadsundersökning avseende förhållandena i Malmö kunde konstatera att dryga hälften av totalt 225 undersökta arbetar- och lägre tjänstemannahushåll hade större årsutgifter än årsinkomster.<sup>142</sup> Beräkningar grundade på ett systematiskt urval av de konfliktdrabbade hyresgästhushållen tyder på att i runda tal vartannat sådant hushåll faktiskt saknade såväl pengar som andra utmätningsbara tillgångar.<sup>143</sup> Det tycks m a o som om de mycket fattiga hushållen skulle ha varit klart överrepresenterade bland dem som i anledning av hyresskuld drabbades av laga åtgärder.<sup>144</sup> Notabelt är att dessa utblottade hyresgäster fördelar sig någorlunda proportionellt mellan organiserade respektive oorganiserade hyresvärdar.<sup>145</sup> Detta sagt apropå antagandet i föregående delkapitel att de organiserade fastighetsägarna möjligen skulle ha hyst ett mer skuldyngt klientel än sina oorganiserade kolleger. Så tycks alltså inte ha varit fallet.



Ett stort antal offentliga konflikter skulle alltså kunna vara det enkla resultatet av att många hyresgäster *nödgades* ligga efter med hyran och vice versa. Redan den gamla fastighetsägareföreningens styrelse antydde ett sådant samband, då man apropå det höga antalet konflikter kring 1909 i en officiell skrivelse hänvisade till ”*den stora arbetslöshet och osäkerhet å arbetsmarknaden, som af flera anledningar faktiskt varit rådande,*”<sup>146</sup> d v s en helt annan förklaring än den håkanssonska. Min poäng är att båda tolkningarna kan vara riktiga. Troligtvis betingades antalet konflikter *både* av den rådande hyresmarknadskonjunkturen *och* av hyresgästernas ekonomiska situation. För att pröva i vad mån en sådan misstanke håller streck mot faktiska förhållanden bör vi studera periodens reallöneutveckling.

#### REALLÖNEN, HYRESMARKNADSKONJUNKTUREN OCH KONFLIKTFREKVENSEN

Det problem forskaren ställs inför när det gäller det sena 1800-talets och det tidiga 1900-talets reallöneutveckling är mindre en fråga om löne- och prisutvecklingen i sig och mer en fråga om hur konsumtionen var sammansatt.<sup>147</sup> För 1800-talets del har man i huvudsak varit utlämnad åt antaganden, fotade i fragmentariskt förekommande källmaterial av typen enstaka hushållsböcker och andra privata räkenskaper.<sup>148</sup> Först framemot sekelskiftet och under de därpå följande årtiondet klarnar bilden något, inte minst tack vare vissa samtida lokalundersökningar, företagna i privat såväl som offentlig regi.<sup>149</sup> Det offentliga intresset för vetenskapliga kartläggningar av konsumtionsmönster och levnadskostnader var emellertid vid den här tiden ännu i sin linda, och den första riksomfattande levnadskostnadsundersökningen lät vänta på sig till 1913/14.<sup>150</sup> Undersökningen, som låg till grund för socialstyrelsens levnadskostnadsindex,<sup>151</sup> omfattade främst arbetar- och lägre tjänstemannafamiljer i städerna, och kom att följas av ytterligare en undersökning 1922/23.<sup>152</sup> Samtidigt som dessa undersökningar tveklöst måste anses som en huvudkälla till tidens konsumtionsmönster, har de emellertid inte undgått kritik från senare forskning. Denna har bl a tagit fasta på den sociala skiktningen inom arbetarklassen, varvid framhållits att de familjer som frivilligt åtog sig att under ett helt år föra de omfattande hushållsböcker på vilka undersökningarna uteslutande bygger, sannolikt är att betrakta som ”*mönsterfamiljer*”, underförstått ur arbetarklassens övre skikt. Undersökningarna skulle m a o inte ha så mycket att förtälja om de fattigare skiktens konsumtion.<sup>153</sup>

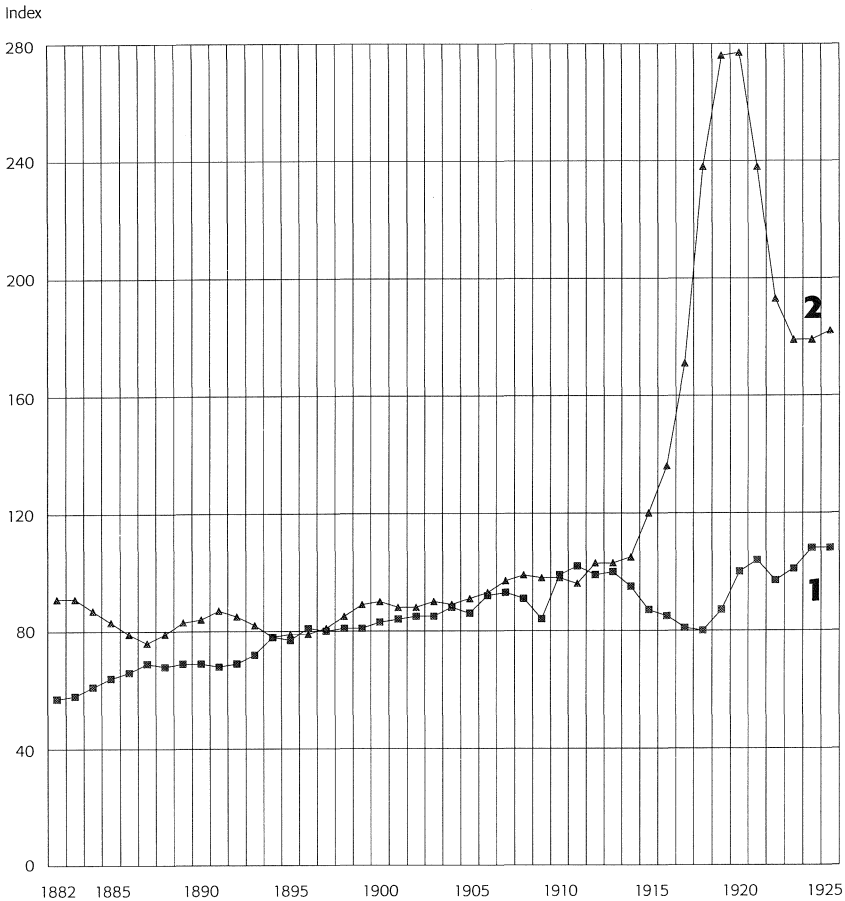
Oaktat problemen, som dessutom kompliceras genom förekomsten av geografiska skillnader, vill jag ändå mena att man inom forskningen lyckats

teckna en *för våra syften* fullt godtagbar bild. Kritiken till trots har den dessutom fördelen av att ha stått sig förhållandevis väl genom åren. Jag tänker då framför allt på Gunnar Myrdals arbete från 1930-talet, *The Cost of Living in Sweden*, vilket i sin tur bygger vidare på traditionen från nationalekonomen Karl Åmarks pionjärarbeten från 1920-talet.<sup>154</sup>

För att få fram ett levnadskostnadsindex applicerbart på den stora massan av befolkningen för perioden före tillkomsten av socialstyrelsens index, konstruerar Myrdal sålunda på grundval av spridda källor en 'korg', fylld av de förnödenheter som kunde tänkas ingå i 1880-och 1890-talens konsumtion, och förutsätter för den diakrona jämförelsens skull att dessa inte förändrades i någon nämnvärd grad fram till 1914.<sup>155</sup> Det senare antagandet kan naturligtvis kritiseras, men vad själva korgen anbelangar har Lennart Jörberg i sin likaledes klassiska studie, *A History of Prices in Sweden 1732–1914*, visat att dess exakta innehåll faktiskt inte tycks spela någon större roll, åtminstone inte för trenderna. Trots ett delvis olikartat innehåll följer sålunda hans eget levnadskostnadsindex det myrdalska ganska väl.<sup>156</sup> I diagram 10 visas Myrdals levnadskostnadsindex, vilket 1914 övergår i socialstyrelsens dito.<sup>157</sup> Som en andra kurva har jag lagt in Bagge & Lundberg & Svennilssons reallöneindex för manliga arbetare inom industri och hantverk, vilket för levnadskostnadernas del baserar sig på de båda ovannämnda serierna.<sup>158</sup> Av begripliga skäl är det valda måttet på reallöneutvecklingen ganska trubbigt. Dels avser det ett genomsnitt för riket och dels inbegriper den aktuella gruppen, som vi vet, långt ifrån alla skuldsatta hyresgäster. Det är dock rimligt att tänka sig att låga reallöner för industriarbetarna kan ses som ett resultat av ett mer allmänt sviktande konjunkturläge och vice versa. Studerar man vad som är känt om konjunkturväxlingarna i Malmö finner man sålunda en hyfsat god överensstämmelse med den redovisade reallöneutvecklingen.<sup>159</sup> Antagligen är alltså generaliserbarheten trots allt större än vad man kanske i förstone föreställer sig.

Hypotesen är alltså att antalet offentliggjorda skuldkonflikter i huvudsak betingades av lägenhetskongjunkturen, men att bilden därtill påverkades av hyresgästernas ekonomiska situation, vars rörelser i sin tur ses som funktion av reallöneutvecklingen. Ju fler lediga lägenheter och ju sämre reallöner desto fler konflikter. Ju bättre reallöner och ju större bostadsbrist desto färre konflikter. Förändringarna i de tre variablerna åskådliggörs schematiskt och förenklat i nedanstående tablå. Låt oss därefter göra vår analys intervall för intervall.

Diagram 10. *Genomsnittlig reallöneutveckling räknad på årslöner för manliga arbetare inom industri och gruvdrift (1) samt levnadskostnadsutveckling (2) (basår 1910/13 = 100).*



Källor: Bearbetat efter Bagge & Lundberg & Svenilsson (part one), tab 26, s 260 f.

### 1882–1885

Mellan 1882 och 1885 förändrades inte konfliktnivån trots en mycket kraftfull ökning av antalet lediga lägenheter. Emellertid skulle konfliktnivåns konstans i det fallet mycket väl kunna förklaras med att reallönerna under samma tid ökade starkt.

Tablå. *Förändringar i konfliktnivå, hyresmarknadskonjunktur samt reallönenivå för manliga industriarbetare. Baserat på uppgifterna i diagram 9 och 10.*

	konfliktnivå	lediga lägenheter	reallöner
1882			
	oförändrat låg	stark ökn	stark ökn
1885			
	måttlig ökn	mkt stark ökn	måttlig ökn
1888		(överskott)	
	svag ökn	stark minskn	oförändrade
1891		(bostadsbrist)	
	stark minskn	?	stark ökn
1894		(bostadsbrist)	
	mkt svag ökn	?	svag ökn
1897		(bostadsbrist)	
	stark ökn	möjligen svag ökn	svag ökn
1900		(bostadsbrist)	
	måttlig ökn	svag ökn	svag ökn
1903			
	mkt svag minskn	kraftig ökn	måttlig ökn
1906			
	mkt stark ökn	mkt stark ökn	måttlig minskn
1909		(överskott)	
	måttlig ökn	mkt stark minskn	stark ökn
1912			
	svag minskn	stark minskn	stark minskn
1915		(bostadsbrist)	
	mkt stark minskn	måttlig minskn	måttlig minskn
1918		(bostadsbrist)	
	stark minskn	svag minskn	mkt stark ökn
1921		(bostadsbrist)	
	måttlig ökn	svag ökn	svag ökn
1924		(bostadsbrist)	

### 1885–1888

Konfliktnivåns förändringar under det nästföljande intervallet, 1885 till 1888, kan förklaras på likartat sätt. Att antalet konflikter, trots den uppkomna överskottssituationen på bostadsmarknaden, ändå inte ökade mer än högst måttligt, kan ha berott på att den stigande reallönenivån verkade i motsatt riktning.

## 1888–1891

Utvecklingen av antalet konflikter under perioden förblir tills vidare en anomaly i förhållande till vår hypotes. Trots en av allt att döma närmast dramatisk minskning av antalet lediga lägenheter mellan 1888 och 1891, och trots oförändrade reallöner, skedde sålunda en svag ökning av antalet konflikter.

## 1891–1903

Resterande delen av 1890-talet, ja ända fram till 1903, är det som nämnts svårt att närmare avgöra fluktuationerna ifråga om lägenhetstillgång. Det enda vi med någorlunda säkerhet vet är att det under perioden rådde en mer eller mindre svårartad bostadsbrist. Härtill kan nu även läggas det faktum att reallönerna befann sig i successivt stigande. Dessa faktorer sammantagna, skulle alltså kunna förklara varför vi åtminstone 1894 och 1897 har att göra med mycket låga konfliktnivåer. Både från 1897 till 1900 och från 1900 till 1903 synes emellertid konfliktnivån, trots den fortsatta reallönestegringen, vilja stiga betänkligt. Vad som samtidigt hände med bostadsbristen är som sagt svårt att avgöra. Det fåtaliga lägenhetsannonserna till trots, finns det emellertid som visats vissa indikationer som tyder på att tillgången på lägenheter framemot slutet av 1890-talet faktiskt började öka något. I så fall skulle vår hypotes kunna hålla streck även för denna utvecklingsfas.

## 1903–1906

Mellan 1903 och 1906 minskade så antalet konflikter något, vilket förhållande inte heller det motsäger våra antaganden. Det svagt minskande antalet konflikter skulle sålunda kunna förklaras med att den under perioden accentuerade reallöneförbättringen tog ut, och t o m. överflyglade effekten av det samtidigt ökade utbudet på lägenhetsmarknaden.

## 1906–1909

Under perioden har vi att göra med en synnerligen bastant ökning av antalet konflikter. En sådan ökning synes i sin tur ligga mycket väl i linje med våra antaganden. 1909 hade den tidigare bristsituationen definitivt brutits, och av allt att döma fanns det under det året ett rejält överskott på lägenheter. Den tendens till höjning av konfliktnivån som detta medförde, förstärktes tillika av reallönenivåns samtidiga djupdykning, varför alltså ökningen av antalet konflikter blev särskilt markant just i det här intervallet.

## 1909–1912

Härefter följer så en besvärlig period för vår hypotes. Från 1909 till 1912 skedde nämligen – tvärt emot vad vi skulle kunna förvänta utifrån det försämrade utbudet på hyresmarknaden och de därtill kraftigt stigande reallönerna – en ytterligare ökning av antalet konflikter. Huruvida just den ökningen går att förklara med hänvisning till särskilda omständigheter ska vi emellertid återkomma till nedan.

## 1912–1915

Vid slutet av nästa treårsperiod, 1912 till 1915, har så den alltjämt höga konfliktnivån trots allt sjunkit något. Att antalet konflikter, trots att en ny bostadsbrist nu höll på att ta form, ändå inte uppvisade en brantare nedgång, bör i enlighet med vår hypotes i första hand ses mot bakgrund av den samtidigt starkt fallande reallönenivån.

## 1915–1918

Reallönenivån fortsatte därefter att falla ytterligare fram till 1918. Samtidigt gick emellertid bostadsbristen in i ett synnerligen akut läge, vilket bör ha inneburit att hyresgästerna nu prioriterade sina hyresbetalningar än hårdare. Antalet konflikter sjönk alltså kraftigt, trots att även reallönerna minskade. Till saken hör då också att hyran under den här perioden, som en följd av den allmänna inflationen och hyresregleringen, de facto upptog en allt mindre andel av en i övrigt dramatiskt stigande hushållskostnad.<sup>160</sup>

## 1918–1921

Effekten av de under perioden kraftigt stigande reallönerna och det alltjämt svårartade läget på bostadsmarknaden blev som väntat en ytterligare sänkning av konfliktnivån.

## 1921–1924

1921 till 1924 slutligen, skedde så en viss höjning av den trots allt fortfarande mycket låga konfliktnivån. Visserligen uppvisade även reallönerna en svag ökning, men effekten härav kan antas ha varit otillräcklig för att helt motverka effekten av det samtidigt något lättande trycket på hyresmarknaden.

För att summera finner vi sålunda att hypotesen om att *antalet* konflikter i huvudsak var beroende av läget på bostadsmarknaden, men också av reallöneutvecklingen/det allmänna konjunkurläget, i det stora hela tycks kunna stämma ganska väl. För det enskilda tidsintervallet är det naturligtvis omöjligt att avgöra *hur mycket* uppåt eller nedåt konfliktnivån 'borde' ha rört sig, i synnerhet som faktorerna i de flesta fall måste antas ha motverkat varandra. I samtliga sådana fall synes dock konfliktnivåns utveckling utifrån de aktuella variabelernas rörelser fullt rimliga. Enda undantaget gäller för intervallet 1888–1891, där vi trots ett minskande utbud av lägenheter och trots stillaliggande reallöner kunde iaktta en svag ökning av antalet konflikter. Med tanke på att vår hypotes naturligtvis inte låter sig generaliseras till varje enskilt fall, får väl emellertid en ökning om i absoluta tal blott fem konflikter trots allt anses befinna sig inom rimliga felmarginaler.

Vad man för hypotesens hållbarhet särskilt borde önska sig, är dock att konfliktnivån rör sig åt 'rätt' håll under de tidsintervall där *bägge faktorerna verkade i samma riktning*, d v s förstärkte varandra. Frånsett 1890-talet, där vi inte är riktigt säkra på detaljerna i bostadsmarknadens konjunkturrörelser, men där vi åtminstone för första hälften av decenniet bör kunna koppla den mycket låga konfliktnivån till den samlade effekten av svår bostadsbrist och stigande reallöner, finner vi två sådana intervall: dels 1906–1909 och dels 1909–1912. Beträffande det förstnämnda synes utvecklingen ligga mycket väl i linje med den anförda hypotesen, medan den däremot i det andra intervallet styr rakt på tvärs mot våra förväntningar. I det föregående har emellertid redan antytts att det kan finnas en mycket rimlig förklaring till den senare avvikelser.

Som vi vet var det ju just i detta skede som de organiserade fastighetsägarna, främst under den nya föreningens fanor, mobiliserade sina nyvunna maktresurser för att en gång för alla disciplinera de tredskande hyresgästerna – en målsättning som ju med rätta kan sägas ha utgjort själva drivkraften bakom bildandet av den nya föreningen. Vi har tidigare sagt att den organiserade indrivningsverksamhet som tog fart kring 1910 i viss mening avlastade myndigheterna. Detta må vara sant, men det innebär ju för den skull inte att det totala antalet lagsökningar minskade. Tvärtom tycks det mig mycket troligt att medlemmarna i den nya föreningen, eggade av styrelsens appeller om kamp mot tredskande hyresgäster och därtill tvingade av föreningsstads-gan, via föreningens kontor började anmäla sina hyresgäster som aldrig förr. Totalt sett, och föreningens indrivningsverksamhet till trots, vill jag alltså mena att det är både möjligt och rimligt att antalet lagsökningar tenderade att öka markant just med framväxten av den nya föreningen. I samma riktning pekar ju onekligen också det faktum att föreningsmedlemmarna under

perioden faktiskt var överrepresenterade i rättsliga och exekutiva sammanhang. Det vi utifrån vår hypotes tolkar som en anomali kan alltså förklaras som en dramatisk och relativt plötslig minskning av mörkertalet.

#### SAMMANFATTNING SAMT NÅGOT OM FASTIGHETSÄGARNAS EKONOMI

Redan i ett föregående avsnitt har vi kunnat sluta oss till att maktskillnaderna mellan parterna ökade då tillgången på hyreslediga lägenheter minskade. Ökande maktskillnader innebar i sin tur att fastighetsägarnas benägenhet att tillgripa juridiska maktmedel ökade. De hyresgäster som släpade efter med hyran drabbades under sådana omständigheter snabbare än eljest av laga sanktioner. Samtidigt har vi emellertid kunnat belägga en tendens till minskat antal offentliggjorda konflikter just i samband med bostadsbrist. Detta har vi med fastighetsägarna själva tolkat som att hyresgästerna då lade sig särskilt vinn om att sköta sina hyresbetalningar. De ökande maktskillnaderna resulterade alltså inte i att fler hyresgäster drabbades av laga åtgärder. Däremot är det förstås rimligt att tänka att man drabbades på annat sätt. Att bristsituationer t ex kan utnyttjas för att driva upp hyresnivån är, med viss reservation för perioden 1917–1923, närmast en självklarhet. Sett ur det perspektivet är det säkert heller inte någon slump att kontraktsvillkoren skärptes betydligt just under 1890-talet.

Under tider med relativt god tillgång på lägenheter minskade maktskillnaderna. Risken att bli stående utan hyresgäster sänkte i betydande grad fastighetsägarnas iver att lagsöka och tvista. Istället avvaktade man i det längsta en uppgörelse i godo. Minskande maktskillnader bör alltså å ena sidan ha inneburit en tendens till ett minskat antal offentliggjorda konflikter. Ändå tycks det i praktiken snarast ha lutat åt det omvända förhållandet – att antalet konflikter var som störst när maktskillnaderna till följd av en överskottssituation var som minst. Detta kan tolkas som en effekt av att hyresgästerna då, utan någon större risk för att efter en eventuell konflikt behöva finna sig utan tak över huvudet, kunde kosta på sig att lågprioritera hyresbetalningarna. Som visats finner också denna slutsats stöd i samtida fastighetsägares egen uppfattning om saken.

Även om vår inledande hypotes om ett samband mellan antalet konflikter och svägningarna i hyresmarknadskonjunkturen i stora stycken tycktes kunna beläggas empiriskt, fann vi samtidigt en del betänkliga avvikelser. Flera av dessa gick emellertid att förklara med att utvecklingen av reallönnnivån kunde antas ha verkat i motsatt riktning mot effekten av hyresmarknadskonjunkturen. Ett problem var dock att vår hypotes strängt taget bara



kunde falsifieras för de perioder där båda faktorerna måste antas ha verkat i samma riktning. Tre sådana perioder förelåg, och för två av dessa visade sig hypotesen kunna stämma hyfsat respektive synnerligen väl. Det viktiga undantaget gällde utvecklingen 1909 till 1912. Här borde antalet konflikter ha minskat eftersom reallönerna steg samtidigt som bostadstillgången minskade, men istället skedde en ytterligare ökning. Perioden sammanföll emellertid precis med det skede då de organiserade fastighetsägarnas mobiliseringsgrad uppvisade sin ditills mest påtagliga höjning. Det oväntade utfallet kunde alltså helt enkelt förklaras som en minskning av mörkertalet.

Slutsatserna om hyresmarknadskonjunkturen och hyresgästernas privat ekonomi som betingande omständigheter finner även visst stöd i Stenbergs analyser av vräkningarnas variationer på riksnivå. Stenberg antar utifrån ett likartat resonemang att vräkningsfrekvensen i huvudsak är beroende av ”*fattigdom, handlingsmönster och tillgången på lägenheter*.” Som ett mått på fattigdomens omfattning använder han andelen fattighjälps- och socialbidragstagare samt andelen arbetslösa. Med handlingsmönster avses ”*avvikande beteende*”, vilket anses mätbart med hjälp av variationer i brottslighet och alkoholmissbruk, eller mer precist: antalet dömda för ”*kriminalregisterbrott*” per 100.000 invånare över 15 år respektive antalet döda i skrumplever. Utbudet på hyresmarknaden antas stå i proportion till andelen nybyggda lägenheter per 1.000 invånare.<sup>161</sup> Två tidsperioder, 1915–1937 och 1950–1981, analyseras var för sig med hjälp av statistisk metod. Variabeln ’handlingsmönster’ visar sig inte ha något signifikant samband med vräkningsfrekvensen för den första perioden, men – beträffande alkoholmissbruk – väl för den andra. Bättre korrelation befins föreliggande mellan vräkningsfrekvens och de valda indikatorerna på fattigdom. Det statistiska sambandet mellan vräkningarna och andelen nybyggda lägenheter visar sig svårtolkat, varför Stenberg här avstår från slutsatser.<sup>162</sup> En kontroll av andelen *hyreslediga lägenheter* mot antalet vräkningsansökningar under perioden 1976–1980 ger dock en positiv korrelation.<sup>163</sup> Så långt Stenberg.

Innan vi helt släpper ämnet ekonomi som konfliktbetingelse må ytterligare en dunkel punkt som hastigast beröras. Hittills har vi sålunda inte nämnt så särskilt mycket om fastighetsägarnas ekonomiska belägenhet, och teoretiskt sett skulle ju den faktiskt kunna ha haft en helt igenom avgörande betydelse i sammanhanget. Om fastighetsägarnas ekonomi av en eller annan anledning försämrades mycket drastiskt är det sålunda rimligt att tänka sig att det ställdes hårdare krav på hyresgästernas betalningsdisciplin än eljest, d v s att benägenheten att tillgripa juridiska maktmedel ökade.

Det första som kan sägas är då att den redovisade reallöneutvecklingen i grova drag bör ha gällt även för fastighetsägarna. Vi har ju funnit det rimligt

att anta att reallöneutvecklingen i huvudsak följde de allmänna konjunkturväxlingarna, och fö vet vi ju också att de fastighetsägare som tillgrip laga åtgärder till en icke ringa del bestod av helt vanliga lönearbetare. I beaktande av just den aspekten finns det alltså anledning att tro att båda parter tenderade ha det knapert samtidigt. Den tendens till ökning av antalet konflikter, vilken sågs som ett resultat av hyresgästernas minskande reallöner, bör man ha förstärkts ytterligare genom att motparten på samma gång och av samma anledning fick mindre råd att undvara sina hyresinkomster. Vår slutsats om reallöneutvecklingen, där vi kanske en smula ensidigt betonade hyresgästernas situation, måste därför nyanseras i så måtto att konfliktfrekvensens rörelser bör ses *både* som en effekt av hyresgästernas och fastighetsägarnas ekonomiska belägenhet.

En andra aspekt på fastighetsägarnas ekonomi gäller tillgången på hyresgäster. Av närmast självklara skäl måste fastighetsägarnas ekonomiska belägenhet i synnerlig grad antas ha varit beroende av hur pass väl man lyckades fylla sina hus med hyresgäster. Lyckades man dåligt, tvingades man för konkurensens skull samtidigt att hålla hyrorna nere. Då försvagades självfallet hyresvärdarnas ekonomi – något som *i sig* givetvis bör ha utgjort ett starkt incitament för användandet av maktmedel. Kruxet är emellertid att maktförhållandet samtidigt tenderar att förskjutas till hyresgästernas fördel. Ställda inför valet att tillgripa maktmedel, varigenom framtida hyresintäkter sattes på spel, eller att visa tålmod, tenderade man att välja det senare. Det är lätt att föreställa sig att belägenheten bör ha upplevts som extra frustrerande, om den som under det olycksaliga året 1909 tillika parades med lågkonjunktur, storkonflikt på arbetsmarknaden och fallande reallöner.

En tredje och sista aspekt på fastighetsägarnas ekonomi rör deras särskilda kostnader. I normalfallet kan vi givetvis tänka oss att såväl utgifter som hyresinkomster var kalkylerbara storheter, sådana att de med större eller mindre lycka, allt efter rådande hyresmarknadskonjunktur etc, kunde regleras mot varandra. Ens om vi kunde, finns det därför ingen anledning att i detalj studera vare sig sammansättningen av kostnadsbilden eller den exakta hyresutvecklingen. Vad man däremot bör fråga sig är om fastighetsägarna vid någon tidpunkt drabbades av oväntade försämringar i kostnadsläget, vilka påtagligen kan tänkas ha stört kalkylerna, och som därtill kan sättas i samband med konflikternas variationer. Min bedömning efter en genomgång av framför allt fastighetsägareföreningarnas protokoll är dock att några sådana samband inte kan spåras. Visserligen knorrade man allt som oftast över ökande kostnader och pålagor, men så vitt jag kunnat se går det inte att göra några *generella* kopplingar mellan ökande utgifter, t ex av typen höjda räntor på in-teckningslån<sup>164</sup> eller extraordinära skatteuttag, och ett ökat antal

konflikter.<sup>165</sup> Inte minst det faktum att antalet konflikter faktiskt sjönk, eller åtminstone befann sig på en mycket låg nivå under rådande världskrig och hyresreglering, dvs under en period då värdet av hyresintäkterna minskade mycket drastiskt i förhållande till praktiskt taget samtliga andra kostnader – fastighetspecifika såväl som levnadskostnader – tycks härvidlag jäva varje sådant påstående.<sup>166</sup> Så tyckte vi ju oss också mycket riktigt kunna ana att det generellt måste ha funnits betydande vinstmarginaler att skära i under denna kris!

FRÅN ENSKILT TILL  
ORGANISERAT MOTVÄRN*Inledning*

Hittills i analysen har fastighetsägarna kommit att framstå som de givna huvudrollsinnehavarna, som den i särklass mest aktiva och drivande parten, i vars jämförelse hyresgästerna snarast framtonat som en slags dunkelt belysta staffagefigurer. Karaktäristiken saknar inte visst empiriskt fog. *Det var* i huvudsak fastighetsägarna som tog initiativ till användandet av juridiska maktmedel. *Det var* fastighetsägarnas organisationer som på olika sätt agerade och lät tala om sig och *det var* fastighetsägarna som, genom sin dominerande ställning i maktrelationen, sina kanaler och bindningar till samhällets makteliter och sin därjämte starka känsla av intressegemenskap, ägde det självklara tolkningsföreträdet i synen på hyresmarknadens partsrelation. Mot den bakgrunden är det lätt att se hyresgästerna som en, låt vara olydig och motspänstig, men på det hela taget ganska passiv massa av lättmanipulerade offer, bräckligt skyddade mot fastighetsägarnas maktfullkomliga godtycke inte av egen kraft, utan blott genom tillfälligtvis existerande konjunkturlägen och av en handfull rudimentära hyreslagar för vars tilkomst och tillämpning man i första hand hade överhetens välvilja att tacka.

Likafullt måste vi värja oss mot en sådan bild, både av maktrelationerna i allmänhet och av hyresgästernas förhållningssätt i synnerhet. Visst tvingades de, precis som fastighetsägarna, att anpassa sig till konjunkturer över vilka de själva inte rådde, och visst var hyresgästerna i många hänseenden utlämnade åt en juridik inför vilken de kanske hade all anledning att känna sig främmande. Men det motvärn de presterade var ändå i högsta grad deras eget *självständiga verk*. Det var varken särskilt heroiskt eller ens uppmärksammat. För det mesta var det inte heller särskilt framgångsrikt. Men jag vill åtminstone hävda att det var sprunget ur en alldeles egen känsla för vad som var rätt och vad som var fel. De upplevda orättvisorna liksom de bittra erfa-

renheter som på enskilda håll vanns ifråga om motvärn, ledde också på slingriga vägar framåt. På sikt skapade det, tillsammans med andra betingelser, förutsättningar för en självständig organisering även på hyresgästsidan. Organiseringsprocessen stötte emellertid på ett flertal besvärliga hinder. Grundproblemet tycks ha legat i det faktum att varken hyresgästerna eller fastighetsägarna hade någon gemensam social bas. Även om fastighetsägarnas organisering tycks ha inneburit en tendens till social polarisering, gick det knappast entydigt att urskilja och tolka motsättningarna på hyresmarknaden som en del av de sociala kraftmätningarna inom samhället i stort – åtminstone inte i strukturell mening.

Nu ska vi närmare studera hyresgästernas bruk av maktresurser, först i det enskilda och senare i det organiserade motvärnets form. Dels ska vi pröva i vad mån den föreslagna tolkningsramen överhuvudtaget kan anses rimlig och fruktbar, dels ska vi söka förstå hur sambandet mellan motvärn och maktrelationer verkade och varierade under perioden, d v s å ena sidan hur hyresgästernas mobilisering av maktresurser påverkades av rådande maktrelationer och å andra sidan på vad sätt maktrelationerna möjliggjorde förändringar genom hyresgästernas agerande.

## *Enskilt motvärn*

### INLEDNING

Överlag torde man kunna beteckna det förekommande motvärn från hyresgästernas sida som en tämligen stillsam historia. Beträffande skuldkonflikterna har vi ju redan kunnat visa att gäldenärerna i vanliga fall tycks ha funnit sig i sina öden, åtminstone i den bemärkelsen att de ju faktiskt lämnade sina lägenheter och betalade sina skulder långt innan stadsfogdarna stod för dörren. Ytterligt få offentligt gjorda konflikter rymmer några mer spektakulära inslag. Frånvaron av våld är t ex nära nog total. Polisiära åtgärder och uppmärksamhet i press ytterligt sällsynta. Det är omöjligt att säga om detta är något typiskt för Malmö. En genomgång av fastighetsägarpressen från 1914 och framåt tycks tala för att så inte är fallet.<sup>1</sup> Vad vi har att göra med skulle alltså snarare vara något som var generellt utmärkande för det oorganiserade motvärn på den svenska hyresmarknaden. Måhända skulle en internationell jämförelse i sin tur kunna visa att umgängesformer i samband med enskilda hyreskonflikter överhuvudtaget var mer behärskade i Sverige än annorstädes. Så finner vi t ex i 1800-talets Storbritannien militanta former för det enskilda motvärn som helt tycks sakna svenska

motsvarigheter, t ex att hyresgästerna efter avhysningsbesked, som en slags vanligt förekommande hämdaktion, vandaliserade sina lägenheter.<sup>2</sup>

Det engelska exemplet leder oss osökt in på frågan om vad som bör räknas som motvärn. Med sociologen Tord Jacobson vill jag låta termen stå för ett motstånd, vars mål inte är att frånhända fastighetsägaren hans totala makt, utan som blott ifrågasätter hans sätt att använda sin äganderätt.<sup>3</sup> Är det då att se som ett utslag av motvärn att likt de engelska hyresgästerna demolera sina lägenhet därför att man anser sig orättvist behandlad av hyresvärden? Håller vi oss till en snäv och mer alldaglig betydelse av begreppet är detta tveksamt. Bortsett från hotet, som ju i sig mycket väl kan ha haft en allmänt dämpande effekt på fastighetsägarnas vräkningslusta, torde ju knappast själva tilltaget som sådant ha varit ägnat att förhindra vräkningen. Ur den aspekten rörde det sig om ett skäligen meningslöst handlande. Dock var det onekligen ett sätt att under uppbringande av till buds stående maktresurser *uttrycka en protest* mot värdens agerande – ett handfast ifrågasättande av hans sätt att använda sin äganderätt – och som sådant menar jag nog att vi i det här sammanhanget gör rätt i att infoga det under rubriken enskilt motvärn. Även när det gäller protestyttringar måste man emellertid i sin tur fråga sig var gränserna går. Det engelska exemplet, återigen, får väl i sammanhanget anses som ganska oproblematiskt. Men vad ska vi då säga om hyresgästen som i berusat tillstånd tog initiativ till utsiktslösa fredsunderhandlingar med sin hyresvärd,<sup>4</sup> eller om de många svaranden som uteblev från sina rättegångar? Här rör vi oss i en gråzon mellan vad som å ena sidan *kan ses* som mer eller mindre medvetna protester, och å den andra sidan vad som kan vara högst personligt eller spontant betingade affektyttringar eller måhända det redan insedda nederlagets rationalitet – en gråzon där kontexten måste få avgöra vad som kan vara den rimliga tolkningen.<sup>5</sup> Vad som här avses med enskilt motvärn är alltså dels agerande i direkt syfte att påverka förloppet eller utgången av en konflikt, dels sådant konfliktrelaterat handlande – eller icke handlande – som kan tolkas som mer eller mindre klart uttalade protestyttringar. Utifrån postulatet att fastighetsägarna genom själva ägandet besatt ett grundläggande maktövertag har jag slutligen också tillåtit mig att räkna av hyresgästerna initierade offentliggöranden som en särskild form av motvärn.

Låt oss därmed vända oss till den malmöitiska hyresmarknaden och se vilka typer av enskilt motvärn som faktiskt praktiserades och i vilken utsträckning det skedde. Vi bör då observera att det inte kan bli fråga om någon uttömmande och fullständig bild. Mycket av motväret är som antytts både svårgripbart och svårtolkat.

Några former för motvärn har vi varit inne på redan i samband med ana-

lysen av skuldkonflikterna, och de behöver därför inte rekapituleras här. Bl a har vi utifrån vad som framkommit om fastighetsägarnas konjunkturbetingade tålmod dragit slutsatsen att gäldenärernas möjligheter att medelst övertalning etc utverka uppskov med hyran rimligen ökade under tider av lägenhetsöverskott, d v s då fastighetsägarnas maktposition generellt måste betecknas som svag. Vidare har vi kort berört vilka formella möjligheter hyresgästerna hade att fördröja ett lagsökningsförfarande, och då konstaterat att dessa i stort sett inskränkte sig till inlämnandet av en s k förklaring. Slutligen har vi också, framför allt i samband behandlingen av privat utförda förrettningar, sett prov på såväl hyresgästernas egna kåranden som på deras försök att med olika medel undgå att fastighetsägarna tog deras lösöre i pant.

#### HYRESVÄGRAN

Kanske kan det vara lämpligt att börja i den mest svårfångade änden, och då ta upp en för eftervärlden ytterligt svårgripbar form av enskilt praktiserat motvärn, nämligen hyresvägran. Det är rimligt att föreställa sig att ett medvetet innehållande av hyresmedel i det enskilda fallet, och då kanske företrädesvis under förutsättning att hyresmarknadskonjunktoren var fördelaktig för hyresgästen, mycket väl *kan ha utnyttjats* som ett maktmedel för att i en eller annan fråga utöva påtryckning på fastighetsägaren. Problemet är att vi till skillnad från parallellföreteelsen på det kollektiva planet, den organiserade och öppna hyresstrejken eller hyresmaskningen, här har att göra med ett motvärn som i princip kan ha varit väl dolt för alla utom för den motspänstige hyresgästen själv. Eftersom det under alla omständigheter inte fanns någon juridiskt grundad rätt att på eget bevåg innehålla hyresmedel, måste man dessutom tänka sig att det i normalfallet saknades anledning såväl för gäldenär som borgenär att i det rättsliga sammanhanget klargöra bakgrunden till skuldernas uppkomst. I det sammanhanget var det ju strängt taget bara själva skulden som var det viktiga. Trots allt finner vi ändå en del exempel på hyresgäster som inför rätta sökte framställa sitt handlande, inte under hänvisning till ekonomiska trångomål, utan till en eller annan av fastighetsägaren begången oförrätt, d v s som en slags legitimt, om än inte juridiskt sanktionerat motvärn. Här får man dock vara på sin vakt mot efterhandskonstruktioner. Vad som i själva verket kanske bottnade i rent privatekonomiska realiteter kan ju inför rätta mycket väl ha framställts i en helt annan dager. Det svårgripbara ligger även däri att gränsen mellan betalningsinställelse som medvetet använt maktmedel å ena sidan, och som krasst nödvändig omprioritering i familjbudgeten å den andra, rimligen måste betraktas som flytande. Vad som i ett visst moment varit av nöden påkallat kan i an-

nat moment eller ur en annan aspekt ha varit ett sätt att uttrycka sitt missnöje med hyresvärden.

Kvar efter dessa källkritiska reservationer har vi i så fall blott några ytterst få och därtill tveksamma fall. T ex avseende fröken Gustava Jakobson, 1912 huserande i en lägenhet om ett rum och kök i den lilla fastigheten nr 24 på Stora Trädgårdsgatan, som, då hennes hyresvärd, handlanden B P Gullbergh, kom för att hämta decemberhyran, ”*i trotsig ton förklarade att hon icke komme att betala någon hyra...!*”<sup>6</sup> Eller ägg-, fisk- och- vilthandlaren Per Rydberg i Jerusalemsgatan, som på eget beväg, och med motiveringen att han på egen bekostnad låtit tapetsera sin tvårumslägenhet, tog sig rätten att innehålla hyran för december 1918. Hans fastighetsägare, biblioteksförståndaren Frithiof Berlin i Torpgatan, lät sedermera lagsöka och vråka honom för hans självvådiga handlande.<sup>7</sup> Ett liknande fall från oktober 1906 må också anföras, då byggmästaren S J Lundin lagsökte sin hyresgäst, typografen Frans Pettersson, med yrkande om vräkning och erläggande av hyra från augusti 1906 t o m mars 1907. Pettersson bestred delar av hyresskulden under hänvisning dels till att hans hustru utfört obetalt skurarbete i fastigheten, dels till att nödvändiga reparationer i lägenheten ej blivit åtgärdade och dels till att han p g a ombyggnad haft bristande tillgång till husets tvättstuga – ”*därför ansåg jag mig vara i min fulla rätt att göra afdrag på hyran för den genom kontraktet förhyrda lägenheten.*” Överexekutorn delade inte hans uppfattning utan fråntog honom med omedelbar verkan hyresrätten och förklarade honom därtill skyldig att vid utmätningensäventyr gälda sin skuld om sammanlagt 135 kronor.<sup>8</sup>

Fler fall kan mycket väl kan dölja sig såväl i det rättsliga materialet som – förstås – bland de för eftervärlden oåtkomliga, ej offentliggjorda konflikterna. Det troliga är emellertid att det sammantaget rör sig om ganska få fall. Enskild hyresvägran måste ju trots allt, och med tanke på de rättsliga sanktioner som fastighetsägaren med lätthet kunde uppbringa som motdrag, betraktas som ett synnerligen tveggat maktmedel. Dessutom har vi ju faktiskt redan förmodat att utebliven hyresbetalning *i första hand* hade att göra med hyresgästens ekonomiska situation kalkylerad mot möjligheten att finna en ny bostad och mot fastighetsägarens förväntade benägenhet att tillgripa juridiska maktmedel.

#### ATT FLYTTA ELLER ATT INTE FLYTTA

Två andra former av både källtekniskt och tolkningsmässigt sett delvis svår-fångat motvärn finner vi i motsatsparet flyttning och flyttvägran. Det kanske mest klassiska exemplet på avflyttning som medvetet använt maktmedel



finner vi i samband med den riksbekanta Olskrokenkonflikten i Göteborg 1936–37, då hundratals hyresgäster under parollen ”*Töm Olskroken*” lämnade de konflikttrabbade fastigheterna.<sup>9</sup> Där var det dock fråga om en kollektivt organiserad och offentlig proklamerad handling. I vilken omfattning flyttning användes som motvärn av *enskilda* hyresgäster är, precis som beträffande enskild hyresvägran, betydligt svårare att komma åt. Att det faktiskt förekom synes dock tämligen klart. Så skriver t ex i tidningen *Fastighetsägaren* en av de ledande aktörerna i det tidiga 1900-talets Malmö Fastighetsägareförening, tidigare omnämnde fabrikören C H Richter, att hyresvärdarna under för dem dåliga konjunkturen ofta möttes av ”*!...! hot om – uppsägning, vilket p.g.a. den skapade överproduktionen på lägenheter ej få anses såsom en tom hotelse.*”<sup>10</sup> Redan hotet, eller kanske t o m det potentiella hotet om uppsägning kunde alltså under vissa betingelser fungera som ett maktmedel. I den mån sådana uppsägningar skedde i laga ordning finns det dock inga möjligheter att komma dem på spåren. Ernst Håkanssons refererade beskrivning av situationen kring 1909, då hyresgästerna ”*flyttade från hus till hus utan att göra rätt för sig*”, ligger förstås också nära till hands att anföras. Troligen implicerar han att det rörde sig om kontraktsvidriga flyttningar. Det bör dock betonas att vi här återigen befinner oss i gränstrakterna av vad som är att betrakta som motvärn. Gav sig hyresgästerna av därför att man erbjöds en bättre möjlighet eller därför att man rätt och slätt inte hade råd att betala hyran, torde det sålunda vara högst diskutabelt om vi i någon rimlig mening kan tolka handlandet som ett motvärn. Utgjorde det däremot konsekvensen av ett till värden i tidigare sammanhang framfört hot, kommer saken genast i ett annat läge. Både hotet om avflyttning och betalningsinställelsen har då på ett medvetet sätt använts som maktmedel gentemot fastighetsägaren.

Bland samtliga 634 undersökta konflikter finner vi blott elva stycken med explicita påståenden att hyresgästen flyttat utan föregående uppsägning och utan att göra rätt för sig. Det kan noteras att fem av dessa konflikter mycket riktigt inträffade just 1909.<sup>11</sup> Ytterligare ett fall föreligger i form av ett brottmål, där käranden, en hyresgäst i Stora Trädgårdsgatan 28, skotillskäraren Carl Lindström, p g a fukt och undermåliga eldstäder, i november 1903 sett sig föranlåten att i förtid bryta kontraktet och flytta. Hans hyresvärd, en f d snickarmästare B Brandt, ska då i vredesmod ha kommit ner från sin lägenhet och slängt en brinnande fotogenlampa i ansiktet på honom. Lindström krävde honom på 3 kronor för läkararvode – han hade varit nära att svimma och erhållit svullnader i ansiktet – samt 100 kronor för sveda och värk. Parterna förlikades sedermera.<sup>12</sup> Fler fall kan naturligtvis mycket väl dölja sig i materialet. Återigen: vad saken som regel gällde var ju i

första hand att få in en hyresskuld. Med det huvudsyftet behöver det långt ifrån alltid ha funnits skäl vare sig för käranden eller svaranden att framhålla huruvida en eventuell avflyttning skett kontraktsevenligt eller ej.

När det gäller flyttvägran har vi alltså redan konstaterat att de flesta hyresgäster som via myndighetsingipande berövades sin hyresrätt faktiskt också flyttade. Av 325 undersökta lagsökningar om vräkning i anledning av uppkommen hyresskuld var det blott 20 stycken som resulterade i regelrätta vräkningsaktioner (s 189). Flyttvägran i konflikternas *offentliga skede* var alltså en ovanlig företeelse. Åtminstone var det inte vanligt att man löpte linan ut och inväntade underfogdarnas ankomst. Däremot krävdes det i de flesta fall ett fullföljande av lagsökningen för att vederbörande skulle ge sig av. Säkert var det många gånger så att de motspänstiga hyresgästerna helt enkelt saknade någon annanstans att ta vägen med sitt bohag. Därför nödgades man ibland bjuda motvärn in i det sista. Så är det t ex, efter hästspårvagnarnas tid, ganska vanligt att man i underfogdarnas diarier finner en notering om att de vräktas lösegendom i brist på annat måst föras ut till Gamla spårvägsstallarna på Södervärn för tillfällig förvaring.<sup>13</sup>

Den typ av flyttvägran som här diskuterats gav sig sålunda till känna först i konflikternas *offentliga skede*. Typscenariot blir ungefär följande: Hyresskuld har uppstått. Vanligen försöker fastighetsägaren först själv (eller med hjälp av fastighetsägareföreningen) inkassera beloppet, men vid någon viss tidpunkt tappar han så tålmodet och bestämmer sig för att hyresgästen måste ut ur huset. För att med *omedelbar verkan* upphäva hyresförhållandet måste han erhålla offentlig sanktion för sitt handlande. Hyresgästen delges utan dröjsmål en resolution, men dröjer sig för det mesta kvar i lägenheten åtminstone tills efter givet utslag. Ett alternativt scenario är emellertid att fastighetsägaren *av vilken anledning som helst*, t ex att hyresgästens betalningsförmåga inte anses tillförlitlig, att fastighetsägaren tror sig kunna ta ut högre hyra av en presumtiv hyresgäst eller att han helt enkelt inte kan fördra hyresgästen, utnyttjar sin suveräna rätt att själv, och *under iakttagande av överenskommen uppsägningstid*, säga upp hyresavtalet. Akut konflikt uppstår då det på fardagen visar sig att hyresgästen vägrar att lämna lägenheten, varpå fastighetsägaren ser sig nödsakad att offentliggöra konflikten o s v. Till skillnad från den ovan behandlade typen av flyttvägran, är det alltså i det här fallet själva flyttvägran i sig som är den direkta anledningen till offentliggörandet.

Bland de undersökta konflikterna finner vi flera exempel på den här varianten. Skomakaren H Hansson i Nya Grönekatan nr 8 t ex, som blev uppsagd till den 1 oktober 1894 i god tid före uppsägningstidens utgång. Enligt hyresvärden, en husägare O Nilsson, hade han dessförinnan ”*brutit kontrak-*

*tet på flera sätt, hyran har alltid betalts en månad och der utöfver försent, der jemte har han inhyst obehöriga personer utan mitt tillstånd.../Enär svaranden sjelf tvungit sig till att bo kvar efter den 1 i denna månad (oktober, min anm)'' instämde han till rådhusrätten med yrkande om avhysning. Att han faktiskt också hade betalat oktoberhyran, och i samband därmed i vittnes närvaro möjligen erhållit löfte att få bo kvar till följande fardag hjälpte föga. Vid tillfället ifråga hade svaranden och hans medföljande kompanjon varit berusade och uppträtt hotfullt. Nilsson hade p g a sjukdom inte varit upplagd för något parlamentärande i frågan utan fortast möjligt velat få iväg dem. Hyran hade han tagit emot, men exakt vad han hade yttrat mindes han inte. Så ville han i alla fall framställa saken inför rätta. Hansson förklarades med omedelbar verkan förlustig sin hyresrätt.<sup>14</sup>*

Eller arbetaren Per Larsson, som efter en fyradagars försening med marshyran hade blivit uppsagd till den 1 oktober 1921. Även efter det kritiska datumet sågs han emellertid sitta kvar i sin etta ute på Limhamn och blev därför stämd av sin hyresvärd, AB Malmö Glasbruk. Målet som var uppe för första gången den 7 november avskrevs den 21 i samma månad på kärandens begäran, sannolikt emedan Larsson sett spelet förlorat och flyttat. Även dennes berättelse förtjänar att återges. Den 4 mars hade sålunda två personer infunnit sig i bostaden och meddelat svarandens hushållerska att de var uppsagda. Larsson hade då i all hast begett sig till kärandens kontor för att betala hyran, men där blivit hänvisad till fastighetsägareföreningens expedition inne i Malmö. Där hade han betalat, varefter han uppmanats fästa sitt namn nederst på ett tryckt papper. Han hade *''ej förstått hvarför.../men förmodat att det 'hörde till', då papperen (kontraktet, min anm) funnes å annat ställe än på bolagets kontor, och då han icke haft glasögon på sig, hade han icke kunnat läsa de med mycket fin stil tryckta ord, under hvilka hans namn tecknats.* Först därefter hade föreningens ombudsman läst upp för honom vad han skrivit under på, nämligen sin egen uppsägning till den 1 oktober. Svaranden hade då uppgett att han känt sig lurad och förklarat att han alls inte ämnade flytta – i vart fall inte om han inte dessförinnan hade lyckats skaffa sig någon ny lägenhet. Förgäves hade han därpå ilat åstad till överexekutorn med en muntlig klagan. När käranden, personifierad i en direktör Göransson, omsider fått höra talas om detta hade han i pur ilska lovat Larsson att *''sparka honom i änden så att han komme ur huset.* Fastighetsägareföreningens ombudsman kom sedermera – fast med en helt annan version – att vittna i rätten till kärandens förmån.<sup>15</sup>

Ett ytterligare exempel kan anföras i form av arbetaren Karl Forslund, som, då han *''savnade bostad för sin familj, fick tillåtelse af drätselkammarens byggnadskontor att fr.o.m. den 1 april 1915 tills vidare /.../bebo en lägenhet i*

*stadens fastighet!...!*” För denna, som var belägen i ett litet hus med elva hyresgäster i Korsgatan, betalade han en hyra på nio kronor i månaden. Något skriftligt kontrakt upprättades inte, och när det framåt höstkanten stått klart att Forslund ännu inte hade kunnat förmås att betala mer än första månadens hyra blev han uppsagd. Eftersom han ”*vägra(de) att afflytta och drätselkammaren (hade) vägande skäl att icke vidare vilja behålla honom i fastigheten*” instämde han så till rådhusrätten den 1 november. Forslund, som själv behagade utebli från rättegången, blev dömd att med omedelbar verkan mista sin hyresrätt. Trots rättens beslut, som kungjordes den 8 november, stannade familjen Forslund kvar i lägenheten till Luciadagen, då de vräktes med benäget bistånd från underfogdarna. Bohaget kördes ut till Gamla Spårvägsstallarna. Vart familjen tog sin tillflykt är obekant.<sup>16</sup>

I ytterligare 20 fall finner vi påstådd flyttvägran som den utlösande faktorn för offentliggöranden, eller åtminstone som ett av skälen. Spridningsmönstret i tid är intressant. En konflikt utspelade sig 1894, två 1897, en 1912, fyra 1915, fyra 1918, fem 1921 och sex stycken 1924.<sup>17</sup> Samtliga konflikter av den här typen, möjligen med undantag för den 1912, inträffade alltså typiskt nog under år då det rådde bostadsbrist. Om det motvärn som bestod i att hyresgästerna flyttade utan att göra rätt för sig, p g a rådande maktrelationer tenderade att minska i tider av bostadsbrist, förhöll det sig alltså av förklarliga skäl precis tvärtom med de konflikter som hade sin direkta bakgrund i en vägran att lämna sin lägenhet.

Hur var då den sociala sammansättningen bland flyttvägrarna och de illegala utflyttarna? Särskilt om det fanns ekonomiska motiv med i bilden skulle man ju eventuellt kunna förvänta sig en viss överrepresentation för arbetarna, företrädesvis de lägst betalda skikten. Totalt har vi att göra med 35 hyresgäster. Drygt hälften av dessa, 19 stycken, kan kategoriseras som arbetare, en tredjedel, 12 stycken, såsom tillhörande mellanskiktet eller småborgarklassen samt en hyresgäst tillhörande borgarklassen; en grosshandlare. Tillkommer så tre hyresgäster som inte kunnat identifieras. De icke yrkesutbildade arbetarna var visserligen dubbelt så många som de yrkesutbildade, och detta skulle alltså möjligen kunna skvallra om en tendens i den förväntade riktningen. Som helhet betraktad verkar ändå den sociala sammansättningen korrespondera alltför väl med den som redovisats för samtliga i skuldkonflikter inblandade hyresgäster (s 207ff) för att antagandet ska kunna bekräftas. Viktigare att framhäva är väl då snarare att motvärn i form av flyttning och flyttvägran ju faktiskt synes ha förekommit i samtliga sociala klasser och skikt. Det kan tilläggas att inte heller de kvinnliga hushållsförståndarna tycks ha varit främmande för dessa typer av motvärn: 5 av de 35 aktuella hyresgästerna tillhörde den kategorin.<sup>18</sup>

Låt oss avslutningsvis fundera en smula över det faktum att hela fem av offentliggörandena gällande flyttvägran slutade i regelrätta vräkningsaktioner.<sup>19</sup> Detta kan betraktas som en oproportionellt hög siffra med tanke på att övriga totalt 23 genomförda vräkningar fördelar sig på hela 391 konflikter innehållande vräkningsyrkande. En möjlig tolkning vore att de hyresgäster som redan på ett tidigt stadium bestämt sig för att inte låta sig köras på porten också tenderade att vara de uthålligaste. Skärskådar vi de fem aktuella konflikterna finner vi emellertid att en sådan tolkning måste klassificeras som missvisande. Istället låter sig andra möjliga mönster anas.

Två av de vräkta, dels arbetaren Forsslund, dels en fönsterputsare Sandberg, hade samma motpart, nämligen stadens drätselkammare. Denna återfinns som fastighetsägarepart i sammanlagt sju undersökta ärenden, två sålunda gällande vräkning i anledning av flyttvägran (1915 och 1924), fyra gällande vräkning och erläggande av hyresskuld (ett 1891, tre 1924) samt ett icke fullföljt ärende gällande betalning av hyresskuld (1915).<sup>20</sup> De sex fullföljda ärendena, vilka samtliga innehöll yrkanden om hyresrättens förlust, bifölls utan knot av rätten respektive överexekutorn.<sup>21</sup> Alla bollades på kammarens anmodan av allt att döma mycket raskt vidare till stadsfogden. Samtliga gick också utan uppskovsgivande i verkställighet. I ett fall hade dock förrättningen efter ett återkallande av vräkningen reducerats till ett indrivningsärende.<sup>22</sup> Hyresgästerna bakom fem av de sex förrättningsärendena visade sig sakna utmätningsbara tillgångar.<sup>23</sup> Tre av de aktuella hyresgästerna vräktes och två visade sig vid underfogdarnas ankomst redan ha hunnit flytta.<sup>24</sup> Att de två ovan aktuella flyttvägrarna faktiskt vräktes tycks alltså snarare ha berott på att man hade en rätt så speciell hyresvärd. En hyresvärd som (redan) vid den här tiden möjligen hyste oproportionellt många fattiga, som tillika var begåvad med en viss disciplineringsiver och vars förhållande till hyresgästerna kanske i särskilt hög grad kan tänkas ha burit anonymitetens prägel.

Även de tre övriga vräkta flyttvägrarna hade en och samma hyresvärd.<sup>25</sup> Vad mer är, alla var de var för sig instämnda till rättegångstimman tredjedag jul 1915, alla lystrade de till titeln arbetare och alla bodde de i en och samma fastighet: det lilla huset med nummer nio i kvarteret Humle, ett illa bebyggt kvarter i östra delen av Gamla Staden.<sup>26</sup> Hyresvärden, en arkitekt August Ewe med kontor på Mäster Nilsgatan och bostad i Bellevueområdet, hade just köpt fastigheten av en hovrättsnotarie i Lomma som i sin tur just köpt den av en änka från Eslöv. Troligen var det hans första hyresfastighet. Ett årtionde senare tillhörde han de större fastighetsägarna i staden med tre stora nybyggen i Rörsjöstad och Slottstaden.<sup>27</sup> Ingen av de tre aktuella hyresgästerna, vilka Ewe av allt att döma hade ärvt från föregående ägare,



Bakgård i kvarteret Humle. (Malmö Muséer)

hade något skriftligt kontrakt. Uppgifterna i handlingarna är knapphändiga, men enligt Ewe kunde de inte förmås att betala hyra i rätt tid och än mindre att godta sina uppsägningar. Ingen av de tre infann sig i rätten, men som de *"genom å stämningsansökan tecknat godkännande medgifvit bifall till käromåle(n)"* blev de i sin frånvaro dömda till omedelbar förlust av hyresrätten.

Också i dessa fall var det alltså fråga om ganska speciella omständigheter – omständigheter som liksom i de båda föregående fallen *i första hand kan kopplas till fastighetsägaren* (därmed inte sagt att det var någon slump att det i samtliga fem konflikter var just arbetare som drabbades). Vad man kan tänka sig är att Ewe som nytilträdd ägare, jämfört med sina företrädare var uppfylld av andra och framför allt mer moderna idéer om hur ett hyresvärdskap skulle skötas. Möjligen hade han hämtat inspiration från den nya fastighetsägareföreningen, i vilken hade låtit enrollera sig just 1915, troligen i samband med fastighetsköpet. I det eweska konceptet, vars genomförande underlättades genom den rådande situationen på hyresmarknaden, fanns ingen plats för muntliga avtal och kanske slentrianmässiga uppskov med hyrorna. Kontrakten skulle vara skriftliga och hyrorna punktliga, möjligen också högre. Då försöken att disciplinera hyresgästerna inte bar någon omedelbar frukt blev de utan pardon uppsagda. I det här fallet satte de sig dock till motvärn genom att vägra flytta. Kanske vågar vi gissa att deras motspänstighet fann extra styrka i det samfällda agerandet – ett agerande som till yttermera visso också omfattade en majoritet av husets sammanlagt fem hyresgäster.<sup>28</sup> Så värst länge behövde de emellertid nu inte hålla ut. Ewe visade sig typiskt nog inte benägen att likt flera av sina kolleger se tiden an. Domarna vidarebefordrades sannolikt utan varje dröjsmål till stadsfogden, som redan den 17 januari lät sina underfogdar träda i aktion.<sup>29</sup>

#### DE MOTSPÄNSTIGA HYRESGÄSTERNA PÅ SKOLGATAN 41

För att komma över på andra former och aspekter av enskilt motvärn ska vi här följa upp några av de trådar som sammanstrålar i den segslitna konflikten 1921–1922 mellan fd manufaktur- och kortvaruhandlanden Johan Månsson Pontenstein och två av dennes hyresgäster: änkan Maria Theander och plåtslagaren Nils Nilsson. Omständigheterna är ungefär som följer.<sup>30</sup>

Pontenstein hade sedan 1906 varit ägare till den då nybyggda fastigheten på Skolgatan 41, en robust hyreskasern som han även nyttjade för eget boende, och som han skulle komma att förbli trogen fram till sin död 1939.<sup>31</sup> Kring 1920 tycks fastigheten ha drivits som ett slags mellanting mellan ordinarie hyreshus och ungarshotell.<sup>32</sup> Åtminstone en del av de ca 40 lägenheterna uthyrdes formellt på vecka och var försedda med ett nödortfigt möblemang.<sup>33</sup> Härigenom kunde de, rådande hyresreglering till trots, åsättas ett väsentligt högre hyrespris än om de möblerna förutan utbjudits på normala terminer. Till arrangemangets fördelar, nota bene att det rädde bostadsbrist, måste onekligen också räknas de extremt korta uppsägningstiderna. Mot en formell hyrestid på en vecka svarade sålunda en lagstadgad upp-

sägningstid om blotta tre dagar.<sup>34</sup> I fastigheten bodde ett ganska blandat klientel. Majoriteten var arbetare, men bland hyresgästerna stöter vi även på titlar som ingenjör, handelsidkare, kamrer och avdelningschef.<sup>35</sup> Dessutom fanns inhyst en bilverkstad, en elektrisk entreprenörsbyrå, en mjölkaffär samt ett av fattigvårdens assistentkontor.<sup>36</sup> Med tiden hade framför allt ägaren till huset, men efter vad man kan förstå även själva fastigheten, skaffat sig dåligt rykte – Pontenstein för sina tvivelaktiga metoder som hyresvärd och fastigheten för sina ruffiga lägenheter. Om Pontenstein kan tilläggas att han inträtt som medlem av den nya fastighetsägareföreningen 1915.<sup>37</sup>

Någon gång under 1918 sågs den då 44-årige plåtslagaren Nils August Nilsson tillsammans med fyra av sina barn, Maria 21, Hilding 19, Leonard 17 och Annie 9 år, i färd med att bära in sitt enkla bohag i en av Pontensteins lägenheter. Nils, som då arbetade hos AB Hansson & Persson, hade skilt sig 1917, och därpå flyttat in från landet. Före inflyttningen till Malmö hade han åtminstone tidvis verkat som smed. Dessemellan hade han två gånger hunnit varnas för lösdriveri, samma anledning som 1913 fått honom att avtjäna ett tre månader långt tvångsarbete.

Hösten 1920 hade de fyra barnen lämnat honom och ersatts av två ytterligare: Henning 9 år och Elsa 7 år. I lägenheten huserade nu även änkan Maria Kristina Theander, formellt hushållerska till Nils, samt ett av hennes tre barn, den blott 4-årige sonen Sigvard. Om Maria framgår vidare att hon var 44 år, att hennes mor bodde i Malmö och att hon 1919 hade blivit vräkt från en direktör J C Ljungmans fastighet på Skolgatan 39. Nils hade vid det här laget bytt arbetsköpare och arbetade nu nere i industrihamnen på Stenberg & Wallins våg- och smidesfabrik.<sup>38</sup>

Hur Nils ursprungliga hyresvillkor tedde sig vet vi inte. Troligen skiljde de sig inte mer än på hyresbeloppet från det muntliga avtal som ingicks mellan parterna den 26 oktober 1920. Hyran var fr o m den dagen 19 kr per vecka. För det priset upplät Pontenstein en tambur ”*utrustad med gas- och vattenkran jämte en stol*”, samt ett därinnanför beläget rum, möblerat med ”*en byrå, ett klädkåp, en säng och två soffor samt tre stolar, samtliga gammalt så att säga antikgods.*” Väggarna var, enligt samma rapport från en hälsovårdsinspektör,<sup>39</sup> ”*till ytterligt smutsiga och nedrökta, eldstaden bristfällig och väggen bakom densamma ramponerad!..!*” I hyran ingick vidare städning och värme, vilka faciliteter emellertid efter någon tid drogs in utan motsvarande nedsättning av hyran. Utanpå denna hade man så att betala ersättning för gas och belysning om sammanlagt ca fem kronor i veckan, vilket innebar att den totala boendekostnaden sprang upp i minst 96 kronor per månad. Som jämförelse kan nämnas att en vanlig omöblerad lägenhet i Malmö om 3 rok, samma år som det nu aktuella avtalet ingicks, i genomsnitt betingade en





Pontensteins hus på Skolgatan 41. (foto: Hans Wallengren 1994)

hyra av 55 kronor i månaden!<sup>40</sup> Att det var fråga om ett rejält överpris låter sig alltså knappast betvivlas, något som också med emfas betonades i den citerade rapporten till hälsovårdsnämnden. Det kan tilläggas att manliga arbetare inom gruv- och metallindustri 1920 uppbar en genomsnittlig månadslön på ca 290 kr.<sup>41</sup>

Fram på senvåren 1921 började Nils och Maria komma efter på hyran. Antagligen hade detta sin främsta orsak i att Nils blivit arbetslös. I 1922 års mantalslängd, avseende förhållandena i november 1921, finns i vart fall till skillnad från under de föregående åren, ingen arbetsköpare antecknad.<sup>42</sup> Hade han varit fackligt ansluten borde han sannolikt tillhört Metall, och då varit berättigad till hjälp från fackföreningens arbetslöshetskassa. Medlemsrullorna från den här perioden är tyvärr förkomna, men han står inte upptagen i avdelningens arbetslöshetsmatrikel – en volym som för 1921 f ö upp tar hela 40% av medlemskadern.<sup>43</sup> En rimlig slutsats är då att han varken var fackligt ansluten eller uppbar något arbetslöshetsunderstöd. Till problemen kan också ha bidragit att hushållet hade vuxit. Det rättsliga materialet skvallrar om att Maria i juni 1920 hade samtliga sina tre minderåriga barn boende i lägenheten. Som dessa inte var upptagna i 1922 års mantalslängd måste de emellertid – av skäl som kommer att framstå som fullt begripliga – ha flyttat igen senast i oktober. Nils dotter Annie, nu 12 år, dyker emellertid

åter upp i denna mantalslängd, och måste alltså under året ha återkommit till lägenheten.<sup>44</sup> Möjligen bestod alltså det nilsson–theanderska hushållet under våren och sommaren 1921 av två vuxna, varav åtminstone en på sannolika grunder arbetslös, och sex minderåriga barn.

När Nils med några dagars försening ämnade betala för en viss junivecka vägrade så Pontenstein att ta emot pengarna under hänvisning till ”*att han ville blifva af med* (dem).”<sup>45</sup> Hyresrätten var obestridligen förverkad och inom fyra dagar skulle de vara ute ur huset. Antagligen hade det kärvat i relationen redan tidigare. Missnöje hade uppstått då städning och värme drogs in. Därtill hade man sedan en tid trott sig veta att Pontenstein stoppade pengarna från gasautomaten på egen ficka.<sup>46</sup> Den senares förväntningar om ett lättvindigt farväl till de tredskande hushållet skulle emellertid snart komma på skam.

Då dagen för flyttningen randades visade sig sålunda inga som helst tecken på att någon utflyttning var å färde. En första incident inträffade när Maria, hemkommen efter ett ärende på stan, upptäckte att ytterdörren hade blivit försedd med nytt lås, att det var reglat och att hennes barn befann på insidan, hejdlöst skrikande efter sin mamma. Pontenstein stod för ögonblicket inte att finna och hans hustru vägrade lämna ut nyckeln. Grannar engagerades och en poliskonstapel tillkallades. Efter dennes inträde i handlingen lyckades man slutligen övertala fru Pontenstein att låsa upp dörren och låta paret stanna i lägenheten ännu en natt.

Dagen därpå följde så ett tumultartat uppträde då Pontenstein med livligt biträde av sin hustru infann sig i lägenheten för att tillse avflyttningens verkställande. Ordningsmakten tillkallades ånyo, denna gång på Pontensteins initiativ, och som de två utkommenderade konstaplarna strax anlände till fastigheten, ”*fick man se hustru Pontenstein ligga i ett fönster tre trappor upp och skrika på hjälp, medan ett lifligt gräl pågicks mellan parterna.*”<sup>47</sup> Polisernas ankomst hade av allt att döma en dämpande effekt på känslösvallet, och enligt vad dessa senare uppgav lyckades man i deras närvaro komma överens om att utflyttningen skulle fortsätta dan därpå. Maria skulle tillbringa natten hos sin mor tillsammans med barnen, och Nils skulle efter vad man hade förstått ”*flytta till en sin fästekvinna.*” Delar av bohaget stuvades ner i ett källarutrymme, varpå poliserna reglade det och för säkerhets skull medförde både källar- och dörrnyckel till stationen.

Nästa dags morgon uppenbarade sig Maria på Södervärns polisstation och kunde efter löfte om fortsatta utflyttningsbestyr kvittera ut nycklarna. Vid middagstid hade så en av konstaplarna från föregående dags uppträde begett sig till platsen för att tillse att allt gick lugnt tillväga. Där hade han storögt kunnat konstatera att paret ”*sedan de inkommit i lägenheten, förklarar*

att de tänkte stanna kvar där tills vidare och låta Pontenstein göra hvad han vil-  
le åt saken.”<sup>48</sup> Som han emellertid inte ansett sig ha något vidare med affären  
att skaffa hade han därpå lommat iväg. När den oväntade vändingen i kon-  
flikten framåt kvällningen stod definitivt klar även för Pontenstein, tappade  
han av allt att döma besinningen, och som det senare skulle visa sig begick  
han då ett stort misstag. I sin vrede föll det honom nämligen in att häkta av  
ytterdörren och låsa in den i källaren. Dan därpå begav han sig så till över-  
exekutorn med en avhysningsansökan. Denne tvistigförklarade emellertid  
ärendet,<sup>49</sup> varpå Pontenstein av någon anledning lät tiden gå. Ett hela fyra  
månader långt stillestånd följde i konflikten, under vilken tid sålunda det  
nilsson–theanderska hushållet bodde kvar i lägenheten utan att betala någon  
hyra och utan att kunna stänga om sig. I det tomma dörrhålet vajade ett  
stycke upphängd korkmatta.

Tidigt i gryningen, måndagen den 10 oktober, gick Pontenstein äntligen  
till förnyad aktion. I ett obehagat ögonblick rusade han in i lägenheten och  
lyckades utan större svårighet bemäktiga sig fönstret åt gatan. Tanken var  
förstås lika enkel som brutal: med de kalla höstvindarna fritt spelande över  
de små barnens huvuden skulle den nilsson–theanderska avflyttningen dras-  
tiskt påskyndas.<sup>50</sup> Oroande tecken på taktiska förbiseenden började emeller-  
tid torna upp sig redan tidigt på förmiddagen.<sup>51</sup> Från sitt fönster kunde den  
alltjämt segervisse Pontenstein iaktta hurusom folkströmmarna nedanför på  
gatan sakta men säkert började anta formen av små stillastående klungor.  
Dessa syntes växa, och snart nog hade de smält samman till en enda massa,  
bestående av ”hundratals” människor.<sup>52</sup> Exakt vilka som stod i hopen får vi  
aldrig veta, men sannolikt kunde han urskilja både närboende och främling-  
ar. Några hade måhända anslutit från det alldeles intilliggande Möllevångs-  
torget. Kanske tillhörde en del ansikten arbetslösa, som efter besök på den  
närbelägna arbetsförmedlingen hade fördrivit tiden borta på Folkets Hus –  
ett etablissemanng som Pontenstein kunde hålla under uppsikt genom att  
luta sig ut genom sitt fönster och låta blicken löpa ett stycke norrut längs  
den egna gatan. Åsynen av folksamlingen utanför hans hus gjorde honom  
olustig till mods. Tillståndet förvärrades instinktivt då han i folkmassans ut-  
kant tyckte sig känna igen en journalist från den på samma gata likaledes be-  
lägna tidningen *Arbetet*.<sup>53</sup> När det i ungefär samma ögonblick gick upp för  
honom vad som faktiskt stod i centrum för de församlades intresse tycktes så  
alla hans onda aningar besannas. Till sin ohöljda förfäran kunde han sålun-  
da konstatera hur deras blickar envetet syntes fokusera ett visst tomt fönster-  
hål beläget på tredje våningen i den pontensteinska fastigheten. Plötsligt fick  
någon syn på honom där han halvhjärtat sökt dölja sig bak sin gardin. Ett  
vrål hördes och inom loppet av en sekund hade allas blickar sökt sig ett nytt

objekt. Okvädningsorden haglade genom luften. Ytterligare nyfikna strömmade till borta från torget, varifrån man tydligt kunnat iaktta både folkmassa och fönsterhåll.<sup>54</sup> Stämningen blev hotfull. Pontenstein som börjat känna sig som en fånge i eget hus kastade sig med skräckblandad vrede på telefonen och ringde upp polisen. Två konstaplar var snabbt på plats, men syntes inte vilja ingripa mot folkmassan. Pontenstein svor. Medels häftiga åtbörder från sitt fönster lyckades han så slutligen manövrera upp poliserna till sin lägenhet, och efter ytterligare några minuter av spänd väntan kunde han i deras sällskap ses avtåga från fastigheten. Vid den kritiska passagen förbi den uppretade folkhopen hördes förklenande tillmälen. Någon lyckades träffa honom med en välriktad spark där bak.<sup>55</sup>

Låt oss bara kort stanna upp och reflektera en smula över det av allt att döma spontant visade folkliga stöd som här faller oss i ögonen. Händelsen ger anledning att ta upp en problematik som inte tidigare har berörts, nämligen frågan om hur tredskande hyresgäster sågs av sin sociala omgivning. Om vi för ögonblicket begränsar oss till hyresgäster ur arbetarnas och småfolkets led, grupper som ju trots allt dominerade bland dem som råkade i hyreskonflikt, finns ju den möjligheten att arbetarkulturens *skötsambetsideal* lämnade föga till övers för fattiga hyresskolkare och vråkningsfäliga bråkmakare.<sup>56</sup> De få procent av hyresgästerna som lagsöktes av sina värdar, t ex för att man inte kunde betala hyran eller för att man som i det här fallet vägrade att godta sin uppsägning, skulle ju mycket väl kunna ha setts över axeln eller rent av föraktats av dem som 'skötte sig'. Vissa belägg som åtminstone i sin förlängning skulle kunna tolkas i den riktningen finns mycket riktigt att uppbringa i annan forskning (se föreg not). Jag tvivlar emellertid på att det var den dominerande attityden. Fallet Pontenstein var visserligen extremt på många sätt. Något folkligt stöd av den resoluta kaliber som här demonstrerades har jag t ex inte kunnat finna skymten av i någon annan konflikt. Pontensteins tilltag var också ovanligt grova, och uppenbarligen var det just detta som väckte den spontana vreden. *Å andra sidan* hade ju faktiskt det nilsson—theanderska hushållet med uppenbart trots av både lag och ingånget avtal tvungit sig kvar i lägenheten i flera månader utan att göra rätt för sig. Pontensteins drastiska omdöme i den följande rättegången, där han liknade deras boenderätt vid "en luffares förhyrande av en höloge,"<sup>57</sup> var inte alldeles grundlöst – *ändå* förmådde de uppenbarligen mobilisera ett mycket starkt folkligt stöd för sin sak. Till yttermera visso ryggade opinionen inte heller, vare sig för deras fattigdom<sup>58</sup> eller för deras i mångas ögon säkert nog så tivelaktiga sätt att sammanbo. Observera alltså att Nils tydligtvis hade en fästekvinna på annat håll i stan! Dessutom var han ju troligen inte heller fackligt ansluten, något som

även det borde ha minskat hans anseende i arbetarleden. Om därtill storleken på bostaden, som Romulo Enmark hävdar i sin undersökning av den göteborgska arbetarstadsdelen Annedal, var ”*en faktor som angav familjernas status i förhållande till varandra,*”<sup>59</sup> bör, som vi säkert förstår, det Nilsson–Theanderska hushållet sammantaget ha befunnit sig ganska långt ner på rangskalan.<sup>60</sup> Innan vi fördjupar oss ytterligare i den här problematiken, vilken självfallet måste anses vara av stor betydelse för hur motvärdet och därmed maktrelationerna gestaltade sig, ska vi emellertid först stilla vår nyfikenhet och se hur det gick för Nils och Maria.

Deras stjärna stod nu på topp. Redan några timmar efter Pontensteins förnedrande flykt kunde han läsa om den i *Arbetet*. Artikeln var knappast ägnad att göra honom på bättre humör. Här togs reservationslöst parti för hushållet Nilsson–Theander, samtidigt som han själv utmålades som en brutal buse, och, tillades det, ”*den stämning som nu kommer att uttagas på värden kommer utan tvivel att bli en dyr historia för honom.*”<sup>61</sup> Stärkta av det inträffade hade sålunda Nils och Maria på stående fot börjat förbereda en motoffensiv. Till att börja med gällde det att återta kontrollen över fönstret och den förlorade dörren. I detta syfte inkallades en hälsovårdsinspektör, vilken efter företagens syn och medels den ovan refererade rapporten av den 12 oktober rekommenderade nämnden ett vitesföreläggande mot Pontenstein. Enligt hälsovårdsstadgans föreskrifter om bostadsfastigheter, var det sålunda fastighetsägarens skyldighet ”*att tillse att sanitär olägenhet ej uppstår för dem, som där uppehålla sig.*”<sup>62</sup> M a o: eftersom hushållet Nilsson–Theander faktiskt uppehållit sig i lägenheten, oaktat deras eventuella rätt att göra det, var det Pontensteins skyldighet att hålla den utrustad med fönster och ytterdörr. Hälsovårdsnämnden bedömde ärendet som brådskande, och ett föreläggande för Pontenstein att vid 500 kronors vite inom fyra dagar ha återbördat sagda attiraljer kom redan i slutet av samma vecka. Följande tisdag sågs han med viss motvilja efterkomma nämndens beslut. Därmed hade det första steget i motoffensiven givit maximal utdelning.

Ett andra steg blev, som det skulle visa sig, mindre lyckosamt. Onsdagen den 13 oktober inkom man till rådhusrättens andra avdelning med en stämningsansökan, vari Pontenstein anklagades för hemfridsbrott.<sup>63</sup> Försiktigtvis hade man nöjt sig med att ta upp incidenten med låsbytet. Det pontensteinska tillslagen mot ytterdörren och fönstret hade ju båda skett *efter* den ursprungligen stipulerade avflyttningsdagen. För det av låsbytet orsakade lidandet önskade man nu utfå 800 kronor! Dessutom bifogades ett skadeståndskrav om 115 kronor som ersättning för en del lösören, vilka påstods hade blivit illa åtgångna av Pontensteins i samband med det omtalade tumultet i lägenheten. I rättegången, som inleddes den 12 november, företräd-

des båda parter av juridiska ombud. Pontenstein nekade till begånget hemfridsbrott under hänvisning till att hyresrätten vid tillfället ifråga redan var förverkad. Några lösören visste sig varken han eller hans hustru ha förstört. Istället gick man till häftigt motangrepp och anklagade bl a Nils och Maria för att under nämnda uppträde ha slagit hustru Pontenstein. Den rättsliga processen blev mycket långdragen. Båda parter önskade höra vittnen. Ord stod mot ord och händelseförloppet visade sig svårt att rekonstruera till alla sina detaljer. Först efter det femte rättegångstillfället överlämnades ärendet för slutlig prövning, och den 15 april 1922 – långt efter det att tidningen *Arbetet* hade förlorat intresset för saken<sup>64</sup> – avkunnades domen. Därifrån fastslogs, att eftersom målsäganden inte hade haft laglig rätt att bebo lägenheten då låset blivit utbytt, kunde tilltaget inte rubriceras som hemfridsbrott, och som målsäganden inte lyckats styrka den påstådda skadegörelsen ogillades även det resta skadeståndsanspråket. Med samma motivering förklarades istället Nils och Maria skyldiga att med 200 kronor ersätta Pontenstein för dennes kostnader i målet. Till vilken summa deras egna kostnader hade belöpt sig framgår inte.

Domen av den 15 april var emellertid bara den sista spiken i kistan. Det strategiskt sett viktigaste nederlaget, vilket man rimligen hade kunnat förutse, kom redan i januari. Parallellt med rättegången i rådhusrättens andra avdelning hade det sålunda i den första avdelningen slitits ett tvistemål med Nils och Maria på svarandebänken och Pontenstein som kärke. <sup>65</sup> Denne hade dels yrkat på deras omedelbara avhysning och dels på att få ut hyra för veckorna från den 3 juni fram till den 30 juni avflyttningsdagen. Även denna rättegång blev en ganska komplicerad och segdragen historia med bl a flera och långa vittnesförhör på båda sidor. Som chanserna att få behålla hyresrätten måste ha tätt sig obefintliga, gick svarandens taktik istället ut på att visa det orimliga i hyreskravets storlek. Den tidigare omtalade hälsövrådsinspektören kunde i sitt vittnesmål intyga att hyresvärdet varit lika med noll under den tid ytterdörren, sedermera även fönstret, saknades. Dessutom ville han ju mena att 19 kronor i veckan var en på tok för hög hyra – 30 kronor i månaden, inklusive möbler, ”vore mer än tillräckligt.” Strategin rönne viss framgång. I domen som avkunnades den 30 januari förklarades paret visserligen skyldiga att vid vräkningsshot genast avflytta från lägenheten. Men beträffande hyresskulden beslutades att denna endast skulle räknas för tiden 4–11 juni 1921 och från den 19 oktober s å till den 3 februari 1922. Med en hyra om 19 kronor i veckan uppgick skulden därmed till 312 kronor. Två veckor efter domens avkunnande var underfogdarna på plats, varvid konstaterades att hushållet Nilsson–Theander ”godvilligt” utrymt lägenheten men dessvärre visat sig sakna utmätningsbara tillgångar. <sup>66</sup> Det grundläggande maktöver-

tag som genom själva ägandet tillkom hyresvärdarna hade återigen demonstrerats.

#### TILL FRÅGAN OM DET FOLKLIGA STÖDET FÖR TREDSKANDE HYRESGÄSTER

Till sin form var det folkliga stöd som vederfors de båda hyresgästerna på Skolgatan 41 av allt att döma unikt eller åtminstone mycket sällsynt förekommande. Som antytts menar jag dock att uniciteten i sig inte bör tas som intäkt för att stöd och empati saknades i övriga fall. Istället vill jag tolka händelsen på Skolgatan som en i sig visserligen ovanlig händelse, betingad av speciella omständigheter, men samtidigt som en manifestation av troligtvis tämligen gängse attityder. Pontenstein hade helt enkelt råkat stöta sig med det folkliga rättsmedvetandet.

Frågan är då hur en sådan tolkning ska kunna göras trolig. I vilka andra sammanhang och under vilka andra former finner vi ett stöd för de konfliktdrabbade? Ett sätt vore att nöja sig med en generell hänvisning till litteratur och forskning om arbetarkultur och boende, vari påfallande ofta – för att inte säga schablonmässigt – betonas just solidariteten mellan arbetarstadsdelarnas inbyggare, sammanhållningen och gemenskapen grannar emellan etc.<sup>67</sup> En sådan mer allmän bild av god grannsämja skulle i viss mån även kunna finna stöd i min egen forskning. Bland samtliga 634 undersökta konflikter finner vi sålunda blott tre stycken som kan härledas ur förekomna misshälligheter *mellan hyresgäster* i samma fastighet. I samtliga fall gäller det grannar som medels klagomål lyckats förmå sina hyresvärdar att med lagens hjälp söka vråka hyresgäster vilka på något sätt upplevts som störande.<sup>68</sup>

En invändning mot metoden skulle dock kunna vara att nyssnämnda typ av referenser i många fall verkar handla om just de skötsamma och respektabla arbetargrupperna.<sup>69</sup> Frågan om solidariteten även omfattade de fattigare skikten, eller överhuvudtaget de som råkade i offentlig delo med sina hyresvärdar, skulle då alltjämt kunna vara en öppen fråga. Fallet Nils och Maria kan ju av någon anledning ha utgjort det stora undantaget.

Ett annat sätt att närma sig attityderna visavi tredskande hyresgäster vore att kontrollera hur det förhöll sig med tillgången på vittnen. Till förmån för Nils och Maria framträder en rad vittnen. Bortsett från poliserna och hälsovårdinspektören finner vi bl a också titlar som arbetare och stuveriarbetare, men även en husägare. Att Pontenstein kunde förevisa en skrivelse från några i huset boende, två plåtslagare och en svarvare, vilka kunde intyga att han som hyresvärd förtjänade ”*all heder*”, säger förmodligen mindre i det sammanhanget än att vissa andra av hans hyresgäster, åtminstone fem stycken,

med som man tycker uppenbar fara för sina egna hyreskontrakt vågade vittna till förmån för Nils och Maria.

Vid ett försök till bedömning av vittnesstödet måste vi emellertid ha klart för oss att det i de flesta fall knappast var meningsfullt, eller ens formellt möjligt, att inkalla vittnen. Detta gäller förstås i synnerhet de många hyresgäster som *lagsöktes* i anledning av *obestridligen försummad* hyresbetalning, men förmodligen även för en stor majoritet av tvistemålen i samma ärende. Inte minst beträffande hyresskulder måste man ju dessutom fråga sig om det i realiteten inte var ganska ovanligt att någon tredje person verkligen visste något att förtälja ifråga om parternas privata mellanhavanden. Att dryga fjärdedelen av de hyresgäster som inkom med en förklaring till överexekutorn (19 av 68) visste att åberopa sig på vittnen, *trots* att det i lagsökningsproceduren inte lämnades något formellt utrymme för avgivande av vittnesmål, säger alltså troligtvis mer än det låter. Sak samma om det faktum att vi i en fjärdedel av samtliga tvistemål (24 av 98) finner ett eller ofta flera vittnesmål till förmån för hyresgästsidan. Beträffande tvistemålen bör då tilläggas att vittnen totalt figurerar i 33 undersökta konflikter. I 16 av dessa avgavs vittnesmål till förmån för fastighetsägarsidan och i 24 fall till förmån för hyresgästsidan.

Det tämligen entydiga intryck man får när det gäller hyresgästernas vittnen är att det i de flesta fall rörde sig om grannar – grannar som i likhet med dem som ställde upp för Nils och Maria måste ha löpt den uppenbara risken att förlora sina kontrakt, om inte veckan därpå som hos Pontenstein, så i vart fall inför första bästa fardag. T ex de fem grannarna till den fattiga kassörskan på Ribersborgs kallbadhus, fröken Augusta Andersson, som medels en skrivelse till rådhusrätten intygade att ingen sett någon lapp på hennes dörr under sommaren. Själv hade hon då bott ute på badhuset, men fastighetsägaren, en fabriksidkare Martin N Ehrnford, hävdade att han på detta sätt meddelat hennes uppsägning till den 1 oktober 1921, ett datum som nu hade passerats utan att hon hade utrymt sin lägenhet, varför Ehrnford önskade få henne vräkt.<sup>70</sup> Eller de två grannarna till den tidigare omnämnde typografen Frans Pettersson (s 246), som i en till dennes förklaring bilagd skrivelse kunde bekräfta att hans lägenhet visst var i ett trängande behov reparation o s v.<sup>71</sup> Viktigt att påpeka är också att de hyresgäster som inkallade, eller i förklaringar åberopade sig på vittnen, socialt sett *inte tycks ha avvikit från de hyresgäster som inte gjorde det*.<sup>72</sup> Förmånen att i en konfliktsituation kunna stödja sig på vittnen var alltså ingenting som var förbehållet vissa klasser och skikt, eller för den delen kön.<sup>73</sup> Vad som med tanke på diskussionen ovan kanske i särskild grad förtjänar att understrykas är att även de sämst ställda arbetarskikten tycks finnas någorlunda proportionellt representerade.<sup>74</sup>



Efter vad som framkommit både ifråga om vittnen och utifrån fallet Pontenstein vill jag alltså hävda att de hyresgäster som råkade i konflikt med sina värdar – oberoende av vilka samhällsklasser och skikt man tillhörde – ingalunda tycks ha saknat stöd i sin sociala omgivning. Detta är självfallet en viktig slutsats med avseende på den enskildes möjligheter att bjuda motvärn. Apropå just arbetarna och det diskuterade skötsamhetsidealet må det väl därmed också vara sagt att något slikt inte tycks ha lagt hinder i vägen för solidariteten. Frågan är väl om något skötsamhetsprojekt i den ambjörnssonska meningen överhuvudtaget existerade i den malmöitiska vardagen. Mats Franzén har på goda grunder velat ifrågasätta skötsamhetskulturens genomslag och utbredning, inte bara på Söder i Stockholm, som han själv undersökt i en diger studie, utan överhuvudtaget i de större städerna.<sup>75</sup> För dessa lanserar han istället begreppet *folklig stadskultur*, med vilket han vill förstå ”!...!inte den organiserade arbetarkulturen, rörelsens kultur, utan den mer naturvuxna kultur med arbetarklassen men också den lägre småborgerligheten som bas, som snarare haft gatan än arbetarrörelsen som minsta gemensamma nämnare.”<sup>76</sup> Franzén vill alltså se en gräns, eller rent av en motsättning, mellan vad han uppfattar som den organiserade rörelsens kulturella ambitioner å den ena sidan, vilka i huvudsak torde kunna beskrivas som ett skötsamhetsprojekt, och å andra sidan arbetarklassens faktiska vardagspraktik.<sup>77</sup> I små industrisamhällen, inte minst bruksorter, med senkommen arbetarrörelse och med stark präglning av väckelse och nykterhetsrörelse, likt det av Ronny Ambjörnsson fokuserade Holmsund, hade rörelseelitens kulturella normer möjligen vissa förutsättningar att nå genomslag även i klassen som helhet. I de mer utpräglade urbana miljöernas myllrande anonymitet däremot, saknades i allt väsentligt den rätta grogrunden. Rörelseelitens hegemoniska projekt fick där i stort sett finna sig vid att stanna vid tomma paroller och måhända innanför grindarna till Folkets Park. Låt oss med den något tillspetsade formuleringen tillsvidare släppa våra tankar om de folkliga attityderna och istället se vilka övriga former av motvärn som kan vaskas fram ur fallet Nils och Maria.

#### ATT FÖRA SIN TALAN

Ett metod som Nils och Maria uppenbarligen ägnade sig ganska flitigt åt var att argumentera i rätten. Biträdda av en advokat i brottmålet och av en av Malmö stads rättshjälpsanstalt utsedd försvarare i tvistemålet, sökte man med alla tillgängliga argument styrka sina anklagelser respektive värja sig mot Pontensteins angrepp. Rimligtvis gjorde sig i sådana här sammanhang vissa sociala skillnader gällande, både kombattanterna emellan och inom de

bägge partskollektiven. För att hålla oss till hyresgästsidan, så var det – sagt med en viss förenkling – förmodligen inte lika lätt för en arbetskarl att uppträda inför rätta som för en disponent eller en filosofie doktor. Av ekonomiska skäl existerade naturligtvis inte heller samma möjligheter för den fattige som för den välbeställda att låta sig biträdas av juridisk expertis, åtminstone inte före 1920. Fr o m det året tillhandahöll sålunda staden efter särskild prövning gratis försvarare åt ”*mindre bemedlade personer.*”<sup>78</sup> Det finns alltså skäl att betona att maktresurserna var ojämnt fördelade inom hyresgästkollektivet, något som kanske i särskilt hög grad gav sig till känna just i samband med den rättsliga behandlingen av konflikter. Jag ämnar emellertid inte tränga särskilt djupt i den här problematiken, utan blott antyda något om dess existens, d v s i stort sett visa på lite av de skillnader som fanns.

Av de totalt 84 hyresgäster som oaktat anledning kärades i tvistemål företrädde 23% (19 st) av jurister och 10% (8 st) av andra än jurister.<sup>79</sup> I den senare gruppen rör det sig i åtminstone sex fall om närstående personer: i ett par fall om hustrun, i ett fall om maken, i något fall en svärfader etc.<sup>80</sup> En svarande företrädde av sin f d andrahandshyresgäst, och den nittiotvååriga änkan Carolina Josefina Thomson i Jerusalemsgatan, som uppbar stöd från fattigvården och som var ”*så godt som fullständigt oförmögen att reda sig själv*”, representerades inför rätta av en ombudsman från fattigvårdsstyrelsen.<sup>81</sup> Änkan Thomson var av förklarliga skäl inte själv närvarande vid sin rättegång. Vanligt tycks annars ha varit att svaranden också själv var närvarande och tog aktiv del i förhandlingarna, även om han eller hon formellt sett inte förde sin egen talan.

I runda tal företrädde alltså var tredje svarande hyresgäst inför rätta (27 st) av jurist, närstående etc. En ytterligare tredjedel (29 st) förde sin egen talan och den resterande tredjedelen (28 st) valde att låta svarandestolen stå tom. Beträffande uteblivanden har tidigare ifrågasatts huruvida dessa skulle kunna tolkas som en slags protestyttringar. Det är t ex inte otänkbart att August Ewes tre (sammansvurna?) flyttvägrare i rent demonstrativt syfte höll sig för goda för att infinna sig (s 251 ff). Mitt intryck är dock att det i många fall handlade om det redan insedda nederlagets rationalitet, eller kort sagt, att det helt enkelt inte fanns några argument att försvara sig med. Som en indikation på detta kan man möjligen ta det faktum att andelen ’rena’ skuldkonflikter, d v s konflikter som *uteslutande* grundade sig på anklagelser om uppkommen hyresskuld, var klart högre bland de konflikter där svaranden uteblev än bland de övriga tvistemålen.<sup>82</sup> De tvistemål vid vilka svarandesidan fann det mödan värt att närvara vid själva rättegången vilade alltså *oftare* på andra eller mer komplexa anklagelsegrunder än *enbart* obetalda hy-

Tabell 26. *Andel av samtliga svarande hyresgäster efter social tillhörighet som vid rättegångstillfället 1) uteblev 2) förde sin egen talan, eller 3) företrädades av jurist. Undersökta år och månader enl ovan. (diagram 2, s 162)*

	Totalt		1		2		3	
Oident	5%	(4)	–	–	7%	(2)	5%	(1)
arbkl	43%	(36)	54%	(15)	45%	(13)	21%	(4)
mellansk/smbkl	46%	(39)	43%	(12)	48%	(14)	53%	(10)
borgarkl	6%	(5)	4%	(1)	–	–	21%	(4)
Totalt	100%	(84)	101%	(28)	100%	(29)	100%	(19)

Källor: RrA: 1:a och 2:a avd db (MSA) samt *MsAk*.

ror. När det gäller uteblivanden kan det dessutom ha funnits vissa socialt och kulturellt betingade handlingsmönster med i bilden.

Den sociala profilen på de hyresgäster som kärades i tvistemål, totalt alltså 84 stycken, avviker inte på något anmärkningsvärt sätt från den tidigare studerade grupp om 586 hyresgäster som kärades eller lagsöktes i anledning av hyresskuld (s 207 ff). 43% (36 st) tillhörde arbetarklassen, 46% (39 st) mellanskiktet eller småborgarklassen och 6% (5 st) borgarklassen. 5% (4 st) går inte att identifiera. Dessa siffror kan jämföras med dem i tabell 26, som visar den sociala sammansättningen av tre av de grupper som ovan berörts.

Med reservation för det bitvis magra underlaget får väl ändå sägas att skillnaderna mellan de tre grupperna i stort sett korresponderar mot vad som synes både plausibelt och fullt rimligt. Det tycks sålunda tämligen uppenbart att arbetarna, mycket sannolikt av ekonomiska skäl, var underrepresenterade i den grupp som lät sig företrädas av juridiskt kunniga ombud. Å andra sidan kan noteras att fyra av totalt fem svarande ur borgarklassen typiskt nog anlidade jurister. Den femte, en disponent Otto Nordberg, som uteblev, och som var kärad för en obetald kvartalshyra om 400 kr avseende en lägenhet på Hyregatan i vilken han av någon anledning aldrig inflyttat, hade vid rättegångstillfället sina bopålar förlagda till Helsingborg.<sup>83</sup>

Beträffande rättegångsskolk tycks för arbetarnas del föreligga en svag tendens till överrepresentation. Denna skulle kunna förklaras *dels* av att dessa tvistemål sålunda i något större utsträckning gällde *enbart* anklagelser om hyresskuld och att arbetarna härvidlag måhända tenderade att vara något överrepresenterade. *Dels* – och detta tror jag är mer viktigt att betona – att man i högre grad än övriga klasser och skikt hyste en sociokulturellt beting-

ad ovilja mot att uppträda och argumentera offentligt, åtminstone inför vad som i sammanhanget måste ha uppfattat som överheten. Sammantaget skulle detta i sin tur kunna förklara varför arbetarna inte var överrepresenterade bland dem som förde sin egen talan, något som ju annars vore att vänta med tanke på att man av ekonomiska skäl hade begränsade möjligheter att låta sig företrädas av jurister.<sup>84</sup> Den tidigare omnämnda gruppen bestående av personer som företräddes av närstående och vänner har p g a sin litenhet inte tagits med i tabellen. Socialt skulle den närmast kunna betecknas såsom varande av blandad småfolkskaraktär. För den karaktäristiken borgar en ångbåtseldare, en bleckslagare, en skomakare, en caféidkerska, en butiksinnehavarska och en kammarskrivare.

Slutligen kan det vara av intresse att fokusera de kvinnliga hushållsföreståndarna. Måhända tenderade de, liksom arbetarna, att vilja undvika rättegångarna? Någon sådan tendens går emellertid inte att upptäcka, i vart fall inte i det knappa underlag som här står till förfogande. Endast 11 kvinnliga hushållsföreståndare återfinns bland de svarande, lika med 13% av den totala svarandestocken. Sex stycken företräddes genom ombud av olika slag, tre stycken förde sin egen talan och två stycken uteblev. Beaktar man däremot klasstillhörighet tycks dock bitarna falla bättre på plats. Sex av de svarande kvinnliga hushållsföreståndarna går sålunda att klassificera såsom tillhörande mellanskiktet eller småborgarklassen (tre änkefruar, en caféidkerska, en nipperihandlerska och en fröken). Ingen av dessa lät svarandestolen stå tom. Tre företräddes typiskt nog av jurister, en av sin f d andrahandshyresgäst och en (som hade rest till Amerika) av en väninna. En förde sin egen talan. Bland de fem som kan hänföras till arbetarklassen (en sömmerska, en kassörska, en jungfru och två änkor) uteblev två. Två förde sin egen talan: dels en hyresgäldande jungfru och dels kassörskan på Ribersborgs – den senare måhända uppmuntrad av sina solidariska grannar. Blott en lät sig företrädas genom ombud, nämligen den gamla änkan i Jerusalemsgatan, vars talan ju fördes av fattigvårdsstyrelsens ombudsman.

#### ATT VÄNDA SIG TILL HÄLSOVÅRDSNÄMNDEN

Även när det gäller den följande problematiken kan vi ta vår utgångspunkt i fallet Nils och Maria. Som vi erinrar oss använde de sig av juridiken som maktresurs i minst två viktiga avseenden: dels genom att göra en anmälan till hälsovårdsnämnden och dels genom att dra Pontenstein inför rätta i ett brottmål. För att börja med hälsovårdsnämnden bör understrykas att jag inom ramarna för detta arbete tyvärr inte haft möjlighet att systematiskt excerpera vare sig nämndens eller byråns/kontorets arkivalier. Vissa indikatio-

ner på hur myndigheten användes som maktresurs kan man dock få via referenser till de av de undersökta hyreskonflikterna, där dess tjänster förts på tal eller tagits i anspråk. Låt mig emellertid först mycket kortfattat säga något om nämnden och dess verksamhet.

Malmö stads hälsovårdsnämnd, som under sina första 27 år benämndes sundhetsnämnden, daterar sig från 1847.<sup>85</sup> Från början synes verksamheten mest ha kretsat kring det akuta bekämpandet av epidemier, men åtminstone fram till slutet av 1850-talet tycks man genom ökade kunskaper om hygienens preventiva betydelse ha börjat intressera sig alltmer för bostäder. Bl a lät man 1858 föreskriva att det skulle finnas en viss minimikub luft i bostadsutrymmen. En breddning av nämndens ansvarsområden skedde med införandet av 1874 års hälsovårdsstadga. Vid den tidpunkt där min egen undersökning tar sin början fanns sålunda tre anställda tjänstemän, s k hälsovårdskonstaplar. Under 1870- och 1880-talen änade sig dessa bl a åt att hålla efter det tydligtvis vanligt förekommande oskicket att låta hyresgäster flytta in i nybyggda hus, vilka ännu inte befriats från byggfukten. Inspektioner och stundom regelrätta razzior gjordes på nämndens initiativ.<sup>86</sup> Ett under 1880- och 90-talen lika infekterat som segdraget spörsmål när det gällde förhållandet till stadens fastighetsägarkår finner vi också i den förut omtalade renhållningsfrågan (s 73). Svenning antyder annars att intresset för bostadsfrågor mattades något under 1890-talet. En 1911 publicerad sammanställning av diverse myndighetsrapporter 1850–1908, bl a från hälsovårdsnämnden, innehåller dock flera exempel på ingripanden mot bostäder, t ex utdömanden av källarlägenheter.<sup>87</sup> En viss intensifiering av verksamheten har möjligen inträffat under 1900-talets första decennium. Någon mer markant uppryckning möter vi emellertid i alla händelser inte förrän 1911 och 1912. Bostadsinspektionen utsöndrades då som en särskild enhet under ledning av en överkonstapel, sedermera benämnd förste bostadsinspektör. Under honom sorterade två stycken likaledes nyanställda bostadsinspektriser. Den nya organisationen hade sin direkta bakgrund i en under 1911 genomförd undersökning av 182 smålägenheter, vilken visat på ett flertal brister i bostadshygien. Bl a var 39% av lägenheterna fuktiga och hade trasiga tapeter. Anmärkningar riktades också mot alltför små fönster- och golvytor.<sup>88</sup> Med inrättandet av de nya befattningarna skedde en drastisk ökning av antalet bostadsärenden. Med en toppnotering 1924 på drygt 800 av inspektriserna påtalade missförhållanden rörde sig antalet anmärkningar under åren 1912–1925 kring 500–600 årligen.<sup>89</sup> Det påpekas dock att arbetet försvårades av den rådande bostadsbristen. När denna under början av 1920-talet började lätta något, förmärks sålunda en tydlig uppgång av antalet påpekanden, och på motsvarande sätt går det att iakta en nergång under krisens början. Åt-

minstone mellan 1915 och 1917, då antalet påpekanden sjönk från dryga 700 till en bit under 600. Rimligen kan man tänka sig att krisen på bostadsmarknaden i viss mån även hade en hämmande inverkan på hyresgästernas benägenhet att påkalla inspektionens hjälp.

Nu är det emellertid inte alldeles klart vad som döljer sig bakom dessa till synes ganska höga siffror. Framför allt bör vi nog vara mycket försiktiga med att sätta likhetstecken mellan antalet påpekanden och antalet timade konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäst. Många, kanske rent av majoriteten av alla påpekanden, kan mycket väl ha varit mellanhavanden uteslutande mellan fastighetsägare och myndighet, t ex gällande latrin och renhållning. Hyresgäster behöver inte nödvändigtvis ha stått för anmälningarna. Inspektriserna företog egna inspektioner och en okänd, möjligen stor del av alla påpekanden kan ha tillkommit på den vägen. Vi kan t o m tänka oss att en del påpekanden uteslutande riktades mot hyresgäster, t ex i fråga om ohyresförekomst. Siffrorna säger oss inte heller någonting om antalet vitesförelägganden mot fastighetsägarna. Beslut härom fattades av nämnden, och antalet bostadsärenden som behandlades av denna var självfallet väsentligen lägre än antalet påpekanden. Med toppar 1912 och 1924 på runt hundratalet behandlade bostadsärenden, kretsade nivåerna under övriga år 1912–1925 kring blott något eller några få tiotals ärenden.<sup>90</sup> Även beträffande dessa siffror gäller förstås då också de reservationer som anförts apropå inspektrisernas påpekanden. Sammanfattningsvis är det alltså trots den tillgängliga statistiken mycket osäkert i hur stor utsträckning hyresgästerna i eget syfte och på eget initiativ använde ifrågakvarande myndighet som maktresurs för att hävda sin rätt gentemot fastighetsägarna.

Att man åtminstone i någon utsträckning gjorde det står dock höjt över varje tvivel. Med fallet Nils och Maria har vi redan tydligt demonstrerat detta. Så värst många ytterligare fall finner vi emellertid inte i materialet, närmare bestämt blott fem stycken. Detta trots att det föreligger flera konflikter, t ex skuldkonflikter, vari från hyresgästernas sida påtalas ganska anmärkningsvärda missförhållanden. Korgfabrikören Fritz Bengtsson i en tvåa på Mårtensgatan, för att ta ett exempel, kunde med hjälp av en vän intyga att hans lägenhet var starkt hälsovådlig, ”*enär den var fuktig i så hög grad att vattnet dröp af väggarna!...!att mögel förstörde möblerna!...!*” o s v. Överexekutorn, hos vilken Bengtsson hade lagsökts för två obetalda hyror, andades i sitt utslag viss förståelse för klagomålen, men beslöt som väntat ändå att hyresskulden skulle betalas. Detta emedan Bengtsson, som flyttat innan hyrestidens slut, varken hade ”*påfordrat bristernas afhjälpande eller uppsagt aftalet.*” Året var – med tanke på Bengtssons kontraktsvidriga avflyttning – typiskt nog 1909.<sup>91</sup> Eller vaktmästaren L A Wennberg i Östra Långgatan,

som med hjälp av en elektriker och en toffelmakare i samma fastighet kunde intyga att lägenheten till följd av fukt, stank och kraftiga svampangrepp var obeboelig, något som de tillika visste att sätta i samband med att den förre hyresgästen ådragit sig lungsot. Wennberg hade av dessa skäl inte tagit lägenheten i besittning och än mindre betalat någon hyra. Skomakarmästaren Holmqvist, som ägde huset, lagsökte honom därför med krav på ett halvt års hyra fram till den 1 april 1907.<sup>92</sup> Uppenbart är alltså att hyresgäster, även om behov förelåg, i vart fall inte med någon absolut regelmässighet tog nämndens tjänster i anspråk.

Vilka var det då som anmälde missförhållanden och vad gällde dessa konflikter? Den lilla gruppen om sex hyresgäster förenas inte i någon gemensam social profil. Förutom Nils och Maria finner vi en fröken, ett bageribiträde, den förut omtalade nipperihandlerskan Willman, en grosshandlare Goldman samt en i övrigt oidentifierad familj om man, döende hustru och sex barn i en tvåa på Fredsgatan.<sup>93</sup> Ett av fallen daterar sig från 1882, ett från 1915, två från 1918 och – inklusive fallet Nils och Maria – två stycken från 1921. Fem av de sex konflikterna inträffade alltså mycket riktigt under perioden efter 1910, d v s efter bostadsinspektionens effektivisering och tillblivelse som egen enhet.

Ingrid Willman hade flyttat utan föregående uppsägning den 1 okt 1882 utan att betala för resterande hyrestid, varför hon blivit instämd till rådhusrätten. Väl inför rätta hade hon ju så genstämt sin hyresvärd med påstående att hon tvingats flytta p g a ”*den stora myckenhet svampar som bildat sig uti alla rummen.*” Missförhållandena hade bevisligen anmälts till hälsovårdsnämnden, men anmälan hade uppenbarligen inte resulterat vare sig i något påpekande eller annan åtgärd. Den omnämns överhuvudtaget inte inför rätta.<sup>94</sup> Istället fick Willman i det hänseendet söka stödja sig på ett antal vittnen.<sup>95</sup> Även om anmälan i det här fallet sålunda visade sig bli ett slag i luften, tyder ändå den willmanska åtgärden på att hälsovårdsnämnden redan tidigt fanns med i bilden som en åtminstone potentiell maktresurs för hyresgästerna.

När nämnden styva tre årtionden senare ånyo dyker upp i materialet tycks dess roll som maktresurs möjligen vara mer etablerad. I tre av konflikterna hade bostadsinspektriserna efter hyresgästernas anmälan gjort påpekanden om missförhållanden, vilka alla i varierade grad hade efterkommit. Mannen med den döende hustrun och de sex barnen t ex, sökte, visserligen förgäves men dock, undkomma en två år gammal hyresskuld om 30 kronor under hänvisning till just bostadsinspektrisens anmärkningar.<sup>96</sup> Vid tiden för hyresskuldens uppkomst hade hon synat lägenheten, varvid konstaterats att ”*den var så fuktig att väggen i det ena rummet var svart (samt att) tapeterna*

*lossnade och föll ner över möblerna.*” Dessutom saknades matskåp. Fastighetsbolaget Humle, som ägde lägenheten, hade efter påpekandet genast börjat måla och tapetsera. Arbetet avbröts dock innan det var färdigt och svaret ”*fick finna (sig) i det som det var i tre månader.l...l Då min hustru därtill var svårt sjuk i lungdot och jag hade sex barn, gjorde detta bostadsförhållande mycket till och hon dog också under denna tid. På grund af detta gör jag anspråk på att bli befriad för en månads hyra.*”<sup>97</sup>

Husägaren Sven Hansson, ägaren till en fastighet på Djäknegatan 3, hade även han till dels tagit inspektrisens anmärkningar ad notam.<sup>98</sup> En av Hanssons hyresgäster, fröken Maria Persson, hade sålunda inkallat inspektrisen i april 1918. Därvid hade lägenheten befunnits vara ”*i påfallande bristfälligt skick.*” Tapeterna var trasiga, golvet delvis murket, dörrarna otäta, målningen bristfällig och ovanpå alltihop ett läckande tak. Efter en förnyad inspektion i maj månad hade inspektrisen kunnat förvissa sig om att allt utom det läckande taket hade blivit åtgärdat. I processen mot fröken Persson, gällande hennes vägran att flytta, uppträdde hon som vittne för svarandesidan.<sup>99</sup> Vidare en anmälan från bageribrädet Frithiof Lindstedt, som bodde en trappa upp på Mårtensgatan 5, riktad mot hans hyresvärd, smedmästaren Atlas, med adress första våningen i samma fastighet.<sup>100</sup> Under våren 1918 hade Lindstedt vid upprepade tillfällen sökt förmå Atlas att reparera lägenheten. Han hade dock vägrat under hänvisning till att man i samband med inflyttningen i oktober 1917 hade överenskommit att inga reparationer fick utkrävas under hyrestiden. Lindstedt svarade med hyresvägran. Möjligen under intryck av detta drastiska tilltag, började så Atlas att reparera. Lindstedt lät sig dock inte nöjas, utan tillkallade en inspektris. Denna hade efter företagen syn anmodat Atlas att ytterligare reparera bl a ett fönster och en kakelugn samt att låta iordningställa och måla väggarna. Dessa ting hade så delvis åtgärdats, men någon hyra hade likafullt inte influtit. Atlas tappade tålamodet och vände sig till rådhusrätten med yrkande om skuldens erläggande och hyresrättens omedelbara upphörande. Rådhusrätten biföll bägge yrkandena.

Ett ytterligare fall där inspektrisen varit inkopplad, men som av allt att döma inte resulterat i något påpekande, finner vi i konflikten mellan den påre grosshandlaren Tobias Goldman och dennes hyresvärd, direktören Edvard Ljungqvist i Karlskrona.<sup>101</sup> Centralvärmen i fastigheten hade uppenbarligen lämnat en del i övrigt att önska. Vintern 1920–21 hade temperaturen i familjen Goldmans femma på Östra Förstadsgatan hållit sig kring ynka 10–13 mot i kontraktet föreskrivna 17 grader. Detta hade uppmänts bl a av bostadsinspektrisen, som emellertid av allt att döma inte vidtagit någon ytterligare åtgärd.<sup>102</sup> Tillkommer så den starkt trängde Pontenstein, som ju genom nämndens försorg tilldelades ett sedermera efterlevt vitesföreläggande.



Låt vara att det använda källmaterialet inte är det som lämpar sig allra bäst för en analys av nämnden som maktresurs – dess egna arkivalier hade onekligen varit att föredra. Ändå tycker jag mig våga dra vissa försiktiga slutsatser. De funna fallen tyder för det första på att hälsovårdsnämnden redan tidigt fick ikläda sig rollen som maktresurs på hyresgästsidan. Åtminstone sökte vår nipperihandlerska Willman redan i början av 1880-talet nyttja den som sådan, och det troliga är väl att hon varken var först eller för den delen alldeles unik. För det andra vågar vi påstå att betydelsen av nämndens verksamhet med största sannolikhet ökade markant fr o m 1910-talets början. Detta stödjer vi dels på vår kunskap om den företagna omorganisationen par-  
rad med viss översiktlig men delvis svårtolkad statistik, dels på bostadsinspektionens uppdykandefrekvens i vårt eget primärmaterial. För det tredje har vi så sett att både inspektrisernas påpekanden och än mer troligt nämndens förelägganden, för hyresgästernas del faktiskt också ledde till vissa positiva resultat.

#### ATT KÄRA SIN HYRESVÄRD

Som bekant gjordes nu inte endast anmälningar till hälsovårdsnämnden. Hyresgäster uppträdde också som kärandepart i rättsliga sammanhang, och här är vi förstas med tanke på våra huvudkällor åter inne på säkrare mark. Sammantaget rör det sig om ynka 14 konflikter, varav några behandlats redan i det föregående. Att på detta sätt söka betvinga sin hyresvärd bör alltså ha varit en mycket ovanlig åtgärd. Intressant är att minst 9, kanske så många som 12, av käromålen inträffade under år då det rådde bostadsbrist.<sup>103</sup> Betingelserna för några av dessa skulle mycket riktigt också kunna rubriceras som just bristrelaterade:

1891: en hökerihandlerska Eva Almgren har hyrt en liten källarvåning på Mårtensgatan, vilken hon ämnar nyttja både som bostad och butik.<sup>104</sup> Vid det tänkta tillträdet den 1 oktober visar sig dock lägenheten vara ockuperad, och hos vicevärden möts hon av beskedet att han ”*icke var istånd att derifrån afhysa den person som bebodde den.*” Ett fall av flyttvägran således. Almgrenskan, som med pick och pack och flera barn tursamt nog fann tillfälligt tak över huvudet i en mörk och fuktig källarlägenhet vid Fisktorget, lät efter någon månad ta ut stämning på den dådlöse vicevärden, en handlande och husägare Oscar Clementsson. För kontraktsbrottet, och som ersättning för avbräcket i handelsrörelsen, lyckades hon åtminstone i princip vinna rättens gehör för sitt skadeståndskrav om 250 kr.<sup>105</sup>

1894: arbetskarlen Carl Gran som p g a hyresskuld och genom ett överexekutorutslag förlorat hyresrätten till sin etta ute på Rönneholmsvägen.<sup>106</sup>

I stämningsansökan, som grundade sig på påstådda löftesbrott om uppskov med hyran, krävde han sin förre hyresvärd på viss månatlig ersättning fram till nästkommande fardag. Kravet, vilket alldeles uppenbart saknade varje lagligt stöd, motiverades med att det f n var omöjligt att få tag på en lägenhet till samma pris som den nyss förlorade – ett argument som sannolikt inte hade varit lika lättfunnet, säg under mitten av 1880-talet eller frammot 1910. Den besvärliga situationen på hyresmarknaden förväntades alltså medföra att han skulle få betala ett högre pris för en ny lägenhet. Detta gjorde Grans belägenhet prekär. Som hans privata rättsmedvetande emellertid inte stod i samklang med juridiken, ogillades käromålet trots flera vittnesmål till stöd för det påstådda uppskovsgivandet.

1918: tre av konflikterna under detta år bottnade i påståenden att hyresvärderna tagit ut högre hyra än den av hyresnämnden fastställda.<sup>107</sup> I samtliga fall bötfälldes fastighetsägarna för brott mot hyresstegringslagen. Vid två av konflikterna var det f ö nämnden som genom allmänne åklagaren företrädde hyresgästerna,<sup>108</sup> något som i sig utgör ett inte alldeles oviktigt tillägg till vad som tidigare sagts apropå hyresregleringens betydelse för maktrelationerna. Även om dessa konflikter har ett betydligt mer indirekt samband med bristsituationen är det väl ändå tämligen klart att en sådan koppling faktiskt existerar. Bostadskrisen och den därav påkallade hyresregleringen förutan hade de ju överhuvudtaget inte kunnat uppstå.

1921 har vi så slutligen fallet Nils och Maria, vars ståndaktiga vägran att lämna sitt eländiga kyffe rimligen hade att göra med svårigheten att skaffa ny lägenhet. Att man stämde Pontenstein hade visserligen sin formella grund i dennes låsbyte, men i botten på hela konflikten låg ju faktiskt Nils och Marias vägran att godta Pontensteins både lagliga och kontraktsgilla uppsägning.

Det är alltså inte omöjligt att hyresgästernas generellt sett trängre läge i tider av bostadsbrist medförde en ökad benägenhet att som en alternativ utväg tillgripa juridiska maktmedel. Svårigheterna att skaffa sig ny bostad gjorde helt enkelt att hyresgästerna – om man nu inte lyckades undvika konflikt – oftare hamnade i desperata situationer, och i syfte att värna sin rätt därför oftare tvingades gripa efter halmstrån. Indirekt, genom hyresstegringslagen 1917–1923, fick bostadsbristen även den effekten att hyresgästerna utrustades med möjligheten att beivra illegala hyreshöjningar, något som man åtminstone i viss liten mån också tycks ha praktiserat. Här är det alltså snarast deras *stärkta maktposition* som givit avtryck i domböckerna.

I vilka andra situationer kände sig då hyresgäster manade att vidta rättsliga åtgärder mot sina värdar? En känner vi väl sedan tidigare, nämligen när fastighetsägarna tog lagen i egna händer, antingen det nu gällde avhysning

eller beslagtagande av lösören. Två av de fjorton konflikterna, en från 1882 och en från 1891 – tre om vi inkluderar fallet Nils och Maria – faller under den rubriken.<sup>109</sup>

Övriga konflikter är av varierande innehåll. En, den i vilken en f d snickarmästare rusade in till sin avflyttande hyresgäst och drämde till honom med en fotogenlampa, handlade sålunda om våld. Förutom fallet Nils och Maria, och möjligen också en likaledes refererad skuldkonflikt från 1897, pastorn Hellin versus handelsresanden Lindberg, är detta den enda konflikt i vilken fysiskt våld mot person överhuvudtaget omnämnes. Åtminstone i den meningen var alltså konflikterna som tidigare uttalats tämligen stillsamma historier.

Ett ytterligare käromål, även det tidigare behandlat, iscensattes av en hyresgäst som via överexekutorn krävts på hyran till långt efter avflyttningsdagen, trots att en ny hyresbetalare bevisligen tagit lägenheten i anspråk redan någon månad efter sagda avflyttning. I ett annat fall finner vi som den direkta orsaken till ett käromål påstådda oegentligheter i samband med en hyreskvisitering.<sup>110</sup> Ett segslitet ärende 1918–1919 initierades av barnmorskan Gertrud Sahlström, som kärke mot sin förre hyresvärd, Fastighetsaktiebolaget Triangeln – en av stadens största fastighetsägare fram på 1910-talet. Fastigheten ifråga, vilken fungerade både som förlossningshem och som bostad åt fröken Sahlström, hade tagits i mät för bolagets skulder och därpå exekutivt försålts till en hovrättsnotarie. Sahlströmskan, som omedelbart blivit uppsagd av sin nye hyresvärd, stämde fastighetsbolaget med krav på ersättning för den skada hon och hennes rörelse lidit till följd av det i förtid brutna kontraktet. Med hjälp av sin advokat och några respektabla vittnen, grosshandlaren och riksdagsmannen Nils Winkler, därtill en direktör och en byggmästare, lyckades hon övertyga rätten om det skäligen i summan 20.000 kronor.<sup>111</sup> Vi har också skeppredaren Gottfrid Sjöberg, 1924 huserande i en femma vid Skeppsbron, som i ett tvistemål mot sin hyresvärd, grosshandlaren Bror Pålsson, vann rättens gillande för sitt krav på 320 kronor som ersättning för inhandlande av linnecrostapeter till sin matsal, något som hyresvärdens trots särskild klausul i kontraktet nekat att bekosta.<sup>112</sup>

Slutligen en konflikt, som i likhet med den föregående inte alldeles utan fog och med användandet av en något oprecis term, skulle kunna rubriceras som överklassrelaterad. Apotekaren John Tesch hade under 1905 sålt sin imposanta jugendfastighet vid Stortorget till kollegerna Hjalmar Tesch och Vitus Andersson. Själv bodde han kvar som hyresgäst. Till lägenheten, eller snarare våningen, vilken omfattade hela tio rum och kök, hörde bland mycket annat också en vinkällare. För att kunna hålla densamma i för ändamålet lämplig temperatur fordrades att man då och då hade möjlighet att

öppna ett visst fönster. Nu bar det sig emellertid inte bättre än att de nyblivna hyresvärdarna strax låtit uppföra en mindre tillbyggnad i tegel, belägen alldeles upptill nämnda fönster, med den olycksaliga påföljden att all vädring av vinkällaren omintetgjordes. I takt med att källartemperaturen fram på högsommaren 1906 började att stiga mot tjugogradsstrecket stegrades även det teschska misslynnnet, och när omsider korkarna till de kostbara champagnebuteljerna spontant började brisera var måttet rågat. Först rusade han åstad två hus bort till överexekutorn, vilken försiktigtvis dock tvistigförklarade det lätt oblyga anspråket på nedrivning av tillbyggnaden. Tesch lät sig emellertid inte nöjas utan drev med hjälp av sin advokat kravet vidare i rådhusrätten. Efter tre rättegångstillfällen hade dock hyresvärdarna, bl a understödda av ett i minst två bemärkelser tungt vägande vittnesmål från den i Malmö inte helt obekante potentaten Ernst Wehtje, lyckats visa att Tesch redan innan han sålde fastigheten bort känna till kollegernas byggnadsplaner. I domen av den 27 februari 1907 förklarades sålunda käromålet ogiltat.<sup>113</sup>

När det gäller av hyresgästerna väckta käromål finner vi alltså sammantaget en ganska blandad kompott av bakomliggande orsaker och betingelser. En urskiljbar grupp – och här fanns ju som bekant fler konflikter än de tre ovannämnda – utgjordes av konflikter bottnade i hyresskulder, där fastighetsägarna egenmäktigt antingen sökt vräka hyresgästen eller beslagta lösöre. Vi har kunnat sluta oss till att mörkertalet här troligtvis var relativt litet. Till en ytterligare grupp kan vi räkna de bristrelaterade konflikterna, antingen de nu främst hade med flyttvägran eller med hyresregleringen att göra. Som representanter för en tredje grupp kan vi så tillåta oss att räkna de bägge sist refererade konflikterna, vars minsta gemensamma nämnare snarast vetter åt hyresgästernas sociala ställning. För det fjärde och sista har vi så en grupp konflikter av varierat innehåll, här representerad av det våldsamma uppträdet med fotogenlampan, det påstådda fifflet med hyreskvittensen, återbetalningsyrkandet av den redan betalade hyresskulden samt av barnmorskan Sahlströms, av ganska speciella orsaker betingade skadeståndskrav.

Just den sociala aspekten av konflikterna tål måhända några ytterligare reflexioner. Genomgången har redan flyktigt givit vid handen att de hyresgäster som kände sina fastighetsägare inte förenades i någon gemensam social profil. Bland de fjorton käranden samsades personer ur så vitt skilda sociala miljöer som det överhuvudtaget var möjligt: å ena sidan skeppsredare och rika apotekare med paradsvåningar, och å andra sidan vanliga arbetsskarlar och fattiga plåtslagare med enrummare på Möllevången. Noga räknat finner vi sex arbetare, fyra småborgare, två högre tjänstemän/akademiker samt en borgare. En person har inte närmare kunnat kategoriseras.<sup>114</sup> Med

reservation för det ringa antalet tycks det sålunda ändå röra sig om i stort sett samma sociala struktur, som den vi vid det här laget har vant oss vid att finna i samband med hyresmarknadskonflikterna i Malmö. En misstanke att välbeställda hyresgäster ur de övre samhällskikten av ekonomiskt och kulturellt betingade skäl var särskilt ivriga att processa går därmed inte att belägga. Inte heller arbetare drog sig för att göra bruk av lagen, vilket (ytterligare) understryker att den inte entydigt kan ses som ett instrument för klassvälde.

Precis som beträffande de inför rätta svarande hyresgästerna möter vi även här ett mönster ifråga om sättet att låta sig representeras inför rätta, vilket skvallrar om resurs- och indirekt klasskillnader. Av förklarliga skäl finner vi i det här sammanhanget inga tomma hyresgäststolar i rättssalen. Skeppsredaren lät sig som väntat företrädas av en advokat. Sammalunda gjorde apotekaren Tesch, en medicine licentiat, barnmorskan Sahlström och en hökerihandlare. Inom småborgerskapet och mellanskiktet var det blott en person som förde sin egen talan: typiskt nog den ensamstående hökerihandlerskan Almgren, hon som för ett ögonblick funnit sig husvill och med sina barn tvingats retirera till en källarlägenhet vid Fisktorget. Bland arbetarna företräddes tre av juridiska ombud: den bekante plåtslagaren Nils Nilsson på Möllevången, vidare en tillskärare och en skotillskärare. Två arbetskarlar valde, sannolikt p g a bristande resurser, att lita till egna krafter. Tillkommer så slutligen två personer, en handlandehustru och en stationsförman, vilka företräddes både av allmänne åklagare och hyresnämnd.

Ännu ett ifrån det föregående bekant mönster låter sig anas. Skeppsredarens käromål riktades sålunda mot en grosshandlare. Käromålen från de sex personerna tillhörande mellanskiktet eller småborgarklassen riktades i fyra fall mot hyresvärdar inom samma sociala grupperingar, i ett fall mot en borgare (medicine licentiat versus välsituerade handlanden August Möller) och i ett fall mot ett fastighetsbolag (Sahlströmskan versus Triangeln). De sex arbetarnas käromål drabbade i två fall klassfränder (arbetskarl versus skomakare och skotillskärare versus f d snickare), i två fall småborgarklassen (Nils och Maria versus Pontenstein samt en tillskärare versus en handlande), i ett fall borgarklassen (stationsförman versus fabrikkör) och i ett fall en i övrigt oidentifierbar "husägare." Även ur den här aspekten finns det alltså påfallande likheter mellan å ena sidan hyresgästernas käromål och andra sidan hyresmarknadskonflikterna i allmänhet, d v s framför allt skuldskonflikterna.

Vi har alltså kunnat slå fast att hyresgästernas käromål varken tycks ha emanerat ur något klart urskiljbart socialt skikt eller i särskilt hög grad drabbat något dito. Likafullt är det svårt att helt frigöra sig från misstanken att borgarklassen och de mer välbeställda delarna av mellanskiktet och småborgarklassen trots allt var mer benägna att tillgripa juridiska maktmedel än öv-

riga klasser och skikt. Och mycket riktigt, det förväntade utfallet ger sig med råge till känna om vi avslutningsvis lyfter blickarna från Malmös horisont och tittar in bak HD:s dörrar i Stockholm. Mellan 1882 och 1925 prövades där, med tydlig koncentration till periodens andra halva, på hyresgästers begäran 29 hyresmarknadskonflikter gällande bostads- eller blandade lägenheter.<sup>115</sup> Kontrahenternas titlar anges visserligen bara i fem fall, varav samtliga kan kopplas till borgarklassen eller till de övre regionerna av mellanskikt eller småborgarklass (två handlanden, en lantbruksingenjör, en advokat och en verkställande direktör). Tillkommer så en J Althén från Malmö, som enligt adresskalendern drev handelsrörelse i fastighetsbranschen, ett ullspinneri- och skrädderiaktiebolag samt ryska kejsarliga legationen i Stockholm. Men även i de fall där titlar eller motsvarande inte anges eller har spårats går det via de angivna lägenhetsstorlekarna och/eller hyresprisen utmärkt väl att sluta sig till att det *inte kan ha varit småfolkets tvister* som prövades. I praktiskt taget samtliga fall tycks det m a o ha varit fråga om stora eller i många fall mycket stora lägenheter, ja i några fall rent av om flera lägenheter på samme hyresgäst. De möjliga undantagen är egentligen bara två. Dels en Hortensia Eurenus i Stockholm, som 1911 erlade en hyra på blygsamma 20 kr i månaden. Fastigheten såldes samma år. Oklarhet förelåg emellertid angående nye ägarens tillträdesdag, och tvisten gällde huruvida Eurenus bort betala hyran till den gamle eller till den nye ägaren – hon hade på som man tycker goda grunder valt den nye. Före ägarens käromål ogillades i rådhusrätten, men gillades av hovrätten och efter Eurenus besvär även av HD.<sup>116</sup> Dels en hyresgäst från Jönköping med en hyra år 1911 på 22 kr i månaden. Denne hade p g a fastighetsägarens utlovade men ogjorda reparationer inställt hyresbetalningarna, varpå han via överexekutorn krävts på skulden och betalt den. Sedermera besvärade han sig dock i hovrätten. Där gick han så segrande ur tvisten, men lyckades inte få hyresvärden att återbetala pengarna. Instämnd till rådhusrätten gavs (besynnerligt nog) fastighetsägaren rätt. Hyresgästen drog saken vidare till såväl hovrätt som HD, vilka emellertid båda fastställde rådhusrättens dom.<sup>117</sup>

När det gällde att föra sin sak vidare till HD, och sannolikt men kanske inte i lika hög grad, till hovrätten, utkristalliserades alltså ett helt annat socialt mönster än beträffande käromålen i underrätten. En flyktig blick på de genom fastighetsägarnas initiativ prövade HD-målen skvallrar om att samma mönster tycks återfinnas även på den sidan.<sup>118</sup> Överhuvudtaget tycks det som om de hyresmarknadens kontrahentpar som möttes i HD till helt dominerande del var hemmahörande i de övre samhällsskikten. Inte alldeles utan fog torde alltså kunna hävdas att borgarklassen jämte personer ur mellanskiktets och småborgarklassens övre strata i viss mening utgjorde en slags

hyresgästernas avantgarde. Det var i dessa klasser och skikt som det med hjälp av juridisk expertis vändes och vreds på lagarna, och framför allt var det inom dessa grupper som det fanns både råd och möjlighet att driva processandet till sin yttersta spets. Nu ska väl i och för sig inte betydelsen av de välbeställdas *i just det här sammanhanget* så avancerade motvärn överdrivas. Till de verkligt stora lägenheterna hörde ofta komplicerade kontrakt med specialklausuler, klausuler med föga eller ingen relevans för innehavaren av en etta på Möllevången, och ofta tycks det ha varit just kring sådana specialklausuler, och överhuvudtaget kring ganska speciella – ’överklassrelaterade’ – omständigheter som HD-prövningarna kretsade. Ändå vill jag mena att aktörsstrukturen i HD på ett pregnant sätt understryker såväl det faktum att maktresurserna inom hyresgästkollektivet var ojämnt fördelade som överhuvudtaget vikten av att vid en analys av maktrelationer på hyresmarknaden se till hyresgästkollektivet i hela dess sociala bredd.

#### MAKTRESURSER FÖR ENSKILT BRUK – SAMMANFATTNING

Analysen av enskilda hyresgästers motvärn inleddes med en diskussion av vad som kan anses vara rimligt att räkna som motvärn. Vi fastnade här för en tämligen bred och öppen definition, vari exempelvis även olika former av protestyttringar rymdes. Därpå undersöktes mer eller mindre ingående sex former av motvärn: hyresvägran, flyttning, flyttvägran, talan inför rätta, hänvändelser till hälsovårdsnämnden samt käromål riktade mot hyresvärdar. I förbifarten letade vi även – i stort sett förgäves – efter förekomsten av våld. Hyresnämndens roll som maktresurs fick också ytterligare belysning.

**Hyresvägran**, den principiellt sett kanske mest avancerade formen för motvärn, befanns svår att belägga. De flesta fall av hyresskulder bak vilka man kunde misstänka en medveten betalningsinställelse kunde lika gärna bero på privatekonomiska problem. Något, eller möjligen några fall tycktes dock mindre tveksamma. Med tanke på riskerna för den enskilde, och överhuvudtaget på det juridiskt sanktionerade övertag fastighetsägarna besatt ifråga om möjligheter att beivra hyresvägran, antog vi ändå att den här formen av motvärn var mycket ovanlig.

**Att flytta.** Även bruket att komma ur en konfliktsituation genom att helt enkelt flytta var av olika skäl källtekniskt svårt att belägga i materialet. Inte ens om en avflyttning skett kontraktsvidrigt kan man säkert veta huruvida kontraktsbrottet var resultatet en konflikt mellan parterna eller ej. Beträffande en del ärenden kunde vi dock genom parternas utlåtanden konstatera att

så varit fallet. Dessutom hade vi initierade samtida fastighetsägares ord på att hot om avflyttning under vissa omständigheter faktiskt användes som påtryckningsmedel.

**Flyttvägran** var lättare att belägga. Å ena sidan kunde vi mycket enkelt kontrollera hur många som trotsade ett avhysningsbeslut och kvarstannade till underfogdarnas ankomst. Å andra sidan kunde vi i det rättsliga materialet finna exempel på offentliggöranden som hade sin direkta grund i hyresgästernas vägran att acceptera kontraktsevenligt gjorda uppsägningar. Generellt sett tycks dock ingen av varianterna ha varit särskilt ymnigt förekommande. Vidare konstaterades att en vanlig orsak till flyttvägran mycket sannolikt stod att finna i svårigheterna att hitta en ny bostad. Detta kunde vi bl a belägga med det faktum att fallen av flyttvägran tenderade att öka i tider av bostadsbrist. Av förklarliga skäl tycktes det förhålla sig precis tvärtom med de kontraktsvidriga avflyttningarna.

En misstanke att arbetarna var överrepresenterade ifråga om flyttning och flyttvägran visade sig inte hålla streck. Samtliga klasser och skikt fanns representerade i ungefär samma proportioner som vid skuldkonflikterna. Även kvinnliga hushållsföreståndare förekom, både som illegala avflyttare och som flyttvägrare – f ö också som hyresvägrare, fast vi inte närmare studerade just den gruppen.

**Att föra sin talan.** Vad gällde de svarande hyresgästernas motvärn i själva rättegångssituationen intresserade vi oss främst för i vad mån och på vad sätt man lät sig företrädas i rättssalen. Här fann vi vissa socialt och sannolikt kulturellt betingade olikheter. Arbetarna tycktes underrepresenterade bland den tredjedel av hyresgästerna som lät sig företrädas genom ombud och överrepresenterade i den tredjedel av de svarande som helt uteblev från rättegångarna. Fyra av fem borgare lät sig typiskt nog företrädas av jurister. I den tredjedel som formellt förde sin egen talan syntes inga anmärkningsvärda disproportioner. Att arbetarna tenderade att vara underrepresenterade bland dem som företräddes genom ombud berodde högst sannolikt på att anlitan det av sådana var förbundet med ett ekonomiskt risktagande. Att man var överrepresenterad bland dem som uteblev antogs i sin tur främst ha att göra med att man av kulturellt rotade skäl skyggade offentligheten, åtminstone om den som i det här sammanhanget kunde uppfattas som överhet. Vidare tyckte vi oss kunna avfärda en misstanke att kvinnliga hushållsföreståndare i oproportionellt hög grad tenderade att utebli från sina rättegångar. Klass snarare än kön tycktes här vara en bättre grund för att förstå deras handlande.



**Anmälningar till hälsovårdsnämnden.** Även om efterhållandet av hälsovådliga bostäder hade traditioner som gick tillbaka åtminstone till slutet av 1850-talet, förfogade nämnden inte över några för ändamålet öronmärkta tjänstemän förrän 1911, då bostadsinspektionen bildades som en särskild avdelning. Uppenbarligen gjordes härigenom en icke obetydlig insats ifråga om framför allt påpekanden, men hur stor del av dessa som i sin tur initierades av hyresgäster vågade vi i avsaknad av nämndens arkivalier inte uttala oss om. Tre förhållanden kunde vi försiktigtvis sluta oss till utifrån exempel funna i det rättsliga materialet. Dels att hyresgäster redan under tidigt 1880-tal genom anmälningar till nämnden sökte komma åt försumliga hyresvärdar. Dels att hyresgästernas anmälningar mycket riktigt verkade öka efter 1911. Dels att nämndens och bostadsinspektionens vidtagna åtgärder åtminstone i viss mån tycktes leda till efterlevnad bland fastighetsägarna.

**Av hyresgästerna väckta käromål.** Att dra fastighetsägare inför rätta var på det hela taget en ovanlig form av motvärn. Trots det ringa antalet fall tyckte vi oss dock kunna urskilja tre grupper av käromål. Dels olika slag av bostadsbristsrelaterade konflikter, där hyresgästerna instämde sina värdar antingen därför att man befann sig i extremt trängda lägen, eller också därför att man indirekt genom hyresstegringslagen kunde agera utifrån en maktposition. Dels agerade man i sådana fall där fastighetsägarna förfor egenmäktigt, antingen det nu gällde avhysningar eller olika former av lösöresbeslag. Slutligen tyckte vi oss också kunna ana en typ av käromål som kunde relateras till vissa 'överklassspecifika' omständigheter, t ex till olika former av specialklausuler i hyreskontrakten.

Sammantaget syntes inte heller de kändande hyresgästerna ha haft någon gemensam social bas. Med reservation för det blygsamma antalet, avvek den sociala sammansättningen inte i nämnvärd grad från den som gällde för hyreskonflikterna i stort, dvs ungefär hälften arbetare, en något mindre andel från mellanskiktet och småborgarklassen samt en liten minoritet från borgarklassen. Samma omdöme tycktes också gälla för de fastighetsägare som drabbades, där vi kunde finna prov på hela skalan från vanliga arbetare till stora fastighetsbolag. En misstanke att hyresgästkäromålen i högre utsträckning skulle ha emanerat från de övre sociala skikten gick alltså inte att få bekräftad. Om detta var fallet på det lokala planet, visade sig emellertid vår misstanke vara desto mer befogad vad gäller överklaganden och besvär i HD. Dit upp nådde i stort sett endast en mycket exklusiv skara med stora eller mycket stora lägenheter. Paradoxalt nog kunde vi alltså i just det avseendet tillåta oss att tala om överklassen som något av ett 'hyresgästernas avantgarde'. HD-prövningarnas betydelse för hyresgästkollektivet i stort

fann vi dock skäl att sätta ett frågetecken för. Oftast gällde prövningarna just 'överklassrelaterade' konflikter med ringa eller ingen relevans för den stora massan av hyresgäster. Fenomenet illustrerar dock tydligt bilden av ett hyresgästkollektiv med synnerligen ojämnt fördelade maktresurser.

**Attityderna visavi tredskande hyresgäster.** En viktig aspekt av det enskilda motvärdet gällde vidare det stöd som kunde mobiliseras i den sociala omgivningen. Inte minst med avseende på arbetarklassen är det en angelägen uppgift att få ett grepp om detta, dels emedan det organiserade motvärdet i form av hyresgäströrelsen ju faktiskt kan räkna arbetarrörelsen som sin barnmorska, dels emedan viss tidigare forskning utpekat arbetarkulturen som ett skötsamhetsprojekt, ur vars synvinkel man skulle ha anledning att tänka sig att tredskande hyresgäster upplevdes som föraktansvärda avvikare. Nu fann vi emellertid en synnerligen spektakulär konflikt från 1921. De bägge hårt prövade aktörerna på hyresgästsidan tycktes minst av allt passa in i något skötsamhetsideal. Ändå blev fastighetsägaren i samband med konfliktens dramatiska kulmen utsatt för något av en spontan massprotest.

Frågan var dock om protesten hämtade sin näring från förhållandevis gängse folkliga attityder visavi konfliktdrabbade hyresgäster eller om den blott och bart kunde avfärdas som ett mycket speciellt fall. För att utröna detta undersökte vi det vittnesstöd som vederfors konfliktdrabbade hyresgäster. Resultatet tydde på att hyresgästerna påfallande ofta, trots att det i vissa sammanhang inte lämnades formellt utrymme för vittnesmål, förmådde att stödja sig på olika former av vittnesutsagor – inte minst från grannar. Ett viktigt delresultat var också att inga klasser och skikt, inte heller de minst välbeställda arbetarna eller de kvinnliga hushållsföreståndarna, syntes satta på undantag. Såväl händelserna kring den spektakulära konflikten 1921 som det visade vittnesstödet kunde därmed också tolkas som yttringar av en troligtvis gängse folklig attityd av solidaritet och empati visavi konfliktdrabbade hyresgäster. En hypotes som i förbigående diskuterades var att dessa attityder i sin tur snarare var rotade i en *folklig stadskultur* än i en *skötsam arbetarkultur*. Rimligen hade attityderna emellertid även att göra med den folkliga synen på fastighetsägare, och kanske vågar vi gissa att det härvidlag skedde en förskjutning i negativ riktning under perioden.

# Organiserat motvärn

## INLEDNING

Även när det gäller det kollektivt organiserade motvärdnet kan det inledningsvis vara på sin plats med några korta överväganden av principiell och metodisk art. Även i det här fallet finns ett gränsdragningsproblem, vilket också sammanhänger med den rent metodiska frågan om var någonstans i den befintliga organisationsfloran etc vi bör göra våra nedslag. För att börja med gränsdragningsproblematiken, så låter vi givetvis fortfarande den allmänna definition av hyresgästmotvärn gälla som vi fastnade för i föregående avsnitt (s 244). Vad som emellertid här bör tilläggas, eller snarare tydliggöras, är något om aktörspektivet. Det tycks mig sålunda rimligt att här endast beakta sådant motvärn som direkt, eller åtminstone *inte i alltför förmedlad bemärkelse*, utgick från hyresgästernas eget aktiva handlande. Jag låter alltså den statliga och kommunala bostadspolitiken, vilken ju annars i långa stycken mycket väl skulle kunna betraktas som en form av organiserat motvärn, falla utanför definitionen. Detta får dock på intet sätt tolkas så att bostadspolitiken skulle vara irrelevant för analysen. Tvärtom är det för förståelsen av det organiserade motvärdnet viktigt att söka se det bl a mot bakgrund av just bostadspolitiken – den lokala såväl som den från riksplanet utgående, den förda såväl som den önskade eller befarade.

Med denna avgränsning kan vi gå vidare och fråga oss dels vad som återstår och dels vad som kan vara motiverat att undersöka. Exakt vilka organisationer som bör ställas i blickpunkten kan diskuteras. Hyresgästföreningar är förstås självskrivna. Två sådana bildades under perioden: dels en mycket kortlivad förening 1908, dels en något livskraftigare dito 1922. Källäget beträffande den äldsta föreningen är dock miserabelt, och måhända är det också därför som den i den malmöitiska lokalhistorien helt lyser med sin frånvaro. Det senare ödet delar den i stort sett även med sin tjugotalistiska efterföljare, något som emellertid i det fallet inte kan tillskrivas bristen på källor.<sup>119</sup> Återstår så motvärn utgående från befintliga, för ändamålet dock ej specialdesignade lokala organisationer. Problemet gäller urvalet.

Fackföreningarna synes tveklöst ligga närmast till hands. Majoriteten av medlemmarna var självfallet hyresgäster, och i en tid då det ännu inte existerade några hyresgästföreningar alls, eller i vart fall inte någon stark och etablerad hyresgästorganisation, kan det ha fallit sig naturligt för medlemmarna att söka använda sina fackliga organisationer som maktresurs även i hyresförhållandet. Vidare bestod ju en stor eller stundom dominerande an-

del av dem som råkade i offentlig hyreskonflikt just av arbetare. Från det begynnande 1900-talets Stockholm finner vi mycket riktigt prov på en rent fackligt organiserad hyresstrid. Sålunda var det Stockholms stads arbetares fackförening som 1904 proklamerade den första kända uthyrningsblockaden i landet, en stridsåtgärd som involverade flera hundra lägenheter i stadens nyuppförda arbetarbostäder.<sup>120</sup> Välkända erfarenheter från strejker där vräkningar mot organiserade arbetare praktiserats av arbetsköparsidan saknades inte. Under 1908 års kommunalarbetarstrejk i Malmö vräktes under husarers överinseende 13 renhållningsarbetare och deras familjer från stadens arbetarbostäder.<sup>121</sup> Från andra håll i landet finns flera liknande och än mer ökända exempel; mest berömt kanske massvräkningarna under den s k Mackmyrakonflikten 1906, då arbetköparen som en del av stridshandlingarna lät vräka 42 familjer.<sup>122</sup> Exempel finns även på motsidans försök att dra in hyresrelationen i arbetsmarknadskonflikter. Sålunda åtminstone uppmanade tidningen *Arbetet*, i samband med den spektakulära träarbetarstrejken i Malmö 1890, de arbetare som hyrde hos de berörda byggmästarna att säga upp sina hyreskontrakt.<sup>123</sup> Tillkommer så det faktum att vissa malmöitiska fastighetsägare i samband med 1909 års storkonflikt ju faktiskt befärade en fackligt organiserad hyresstrejk, samt att bildandet av åtminstone den andra hyresgästföreningen i Malmö initierades av fackföreningar. Ett närmare studium av den fackliga rörelsens förehavanden i hyresfrågor synes alltså av flera skäl vara väl motiverat.

Lokala politiska partier förefaller däremot utgöra mer tveksamma undersökningsobjekt. Deras verksamhet på hyresområdet tycks mig i mångt och mycket befinna sig i eller bortom gränstrakterna av vad som här definierats som organiserat motvärn. Likväl behöver ju inte *alla* deras åtgöranden visavi den lokala bostads- och hyresmarknaden låta sig avfärdas. Inte minst såväl SAP som för den delen olika liberala grupperingar kan ju i vissa konfliktsituationer mycket väl tänkas ha agerat utifrån sina hyresgästande medlemmars akut uppkomna krav och önskemål – *inom* såväl som *utom* de kommunalpolitiska institutionerna. Organisationerna kan också ha tjänat som forum för diskussioner och opinionsbildning i bostadsfrågor, och på så sätt bildat bas för hyresgästernas vidare agerande. Starka skäl avhåller mig dock från frestelsen att närmare studera de politiska partierna. Framför allt har jag, efter en totalexcerptering av arbetarekommunens och vissa nedslag i den lokala socialdemokratiska föreningens protokoll,<sup>124</sup> en bestämd känsla av arbetet inte skulle ge så värst mycket. I den mån SAP lokalt ägnade sig åt bostadsfrågor handlade det helt enkelt om bostadspolitik, och att i den socialdemokratiska föreningens protokoll söka särskilja bostadspolitiken från mer kortsiktigt konfliktrelaterat agerande tror jag inte är någon vidare fruktbar strategi.

Givetvis kan också någon eller några andra av stadens sammanslutningar vid ett eller annat tillfälle ha tjänat som organisatorisk maktresurs för hyresgästmotvärn. På ett undantag när, nämligen De Arbetslösas Förening, som det av vissa skäl yppar sig anledning att åtminstone i förbigående ta upp, har jag dock inte funnit det mödan värt att intressera mig för andra än just de fackliga organisationerna jämte hyresgästernas egna sammanslutningar. Särskilt i samband med genomgången av hyresgästföreningarnas bildande blir det dock även aktuellt att stifta närmare bekantskap med arbetarekommunens förehavanden. Låt oss därmed se vad dessa organisationer kunde prestera ifråga om motvärn och hur vi ska förstå deras handlande såväl som deras icke handlande.

#### DEN FACKLIGA RÖRELSEN

Rent tidsmässigt ligger undersökningsperioden synnerligen väl till i förhållande till arbetarrörelsens födelse, konsolidering och mognad, och då inte minst i det lokala malmöitiska perspektivet. På senhösten 1881 höll mästern Palm sitt berömda föredrag om socialismen i ett Malmö som saknade fackliga sammanslutningar. Ett år senare existerade det åtminstone fyra fackföreningar i staden: murarnas, byggnadssnickarnas, vitgarvarnas och en från 1870-talet återuppstånden handskmakarförening.<sup>125</sup> Genom tidningen *Folkviljan* hade den fackliga och socialistiska tanken under året också hunnit få sitt eget pressforum. Tio år senare var arbetarrörelsen väletablerad i staden. Majoriteten av de vid de här laget ca 25 fackföreningarna, totalt omfattande någonstans mellan 1.500 och 2.000 arbetare, var sammanslutna i Malmö Samarbetande Fackföreningar.<sup>126</sup> Tidningen *Arbetet* hade fem år på nacken och sedan sju år tillbaka fanns det en socialdemokratisk förening, vid tiden omfattande ett hundratal medlemmar,<sup>127</sup> och vilken som bekant skulle visa sig äga en utomordentlig livskraft. Vid undersökningsperiodens slut, 1925, hade SAP sedan sex år innehaft den lokala politiska makten. 68 fackföreningar med runt 19.000 medlemmar var anslutna till stadens fackliga centralorganisation,<sup>128</sup> och från Stockholm regerades landet för tredje gången på kort tid i ensamt majestät av det socialdemokratiska arbetarepartiet.

Problemet är alltså inte frånvaron av fackföreningsrörelse, utan snarare i vilken ände av den rörelsen vi bör söka. En möjlighet vore att uteslutande rikta sökarljuset mot den fackliga centralorganisationen och hoppas på att det eventuella engagemanget inom denna speglade de anslutna föreningarnas aktivitet på området. Risken är emellertid att i synnerhet sådana frågor som inte hade direkt facklig karaktär, även om de förut behandlats i enskilda föreningar, inte fördes vidare till diskussion i centralorganisationen. En ge-

nomgång av samtliga FCO-protokoll från dess bildande 1913 till 1925, och av samtliga protokoll från dess föregångare 1890–1901, Malmö Samarbetande Fackföreningar, är inte ägnat att motsäga den misstanken. Undantagen från de rent fackliga spörsmålen var ytterligt få, och begränsar sig med avseende på hela bostadsfrågan till några enstaka protokollsrader. Ett ämne man sköt ifrån sig just under hänvisning till att det ”*icke (var) av speciell facklig natur*”,<sup>129</sup> finner vi också mycket riktigt i form av vissa fackföreningars propåer om önskat initiativt för att bilda en hyresgästförening 1922. Undersökningsradien bör alltså vidgas till att också omfatta åtminstone någon enskild fackförening. Svenska Metallindustriarbetareförbundets avdelning 4 och dess föregångare, Malmö Jernarbetares Fackförening, förefaller vara ett gott val. Föreningen var under den aktuella perioden åtminstone tidvis den största fackföreningen i Malmö.<sup>130</sup> Med sitt bildande redan 1884 utgör den dessutom en av stadens äldsta föreningar, tillika med protokollen i gott förvar och använda av tidigare forskare.<sup>131</sup>

Vad finner vi då i dessa? Ja, inte är det särskilt mycket. Den lätt tillspetsade tanken att avdelningen måhända fungerade som lite av en förtäckt hyresgästförening måste alltså på en gång skrinläggas. Likväl kan konstateras att både bostads- och hyresfrågor, ävensom åtgärder mot hyresvärdar, vid några få tillfällen faktiskt var uppe till behandling. I föreningens agitationsklubb<sup>132</sup> diskuterades sålunda under senvintern 1894 de höga levnadskostnaderna, och som härvidlag särskilt skyldiga utpekades ”*byggmästare, husegare och prångare*.” I den följande diskussionen om lämpliga motåtgärder formulerade någon det så, ”*att husegareföreningen var brutal hvarför något borde göras*.” Övervägandena ändade i ett beslut om att tillsammans med andra fackföreningar sammankalla ett offentligt möte i och för påtecknande av en masspetition, innehållande en allmän uppmaning till ”*stadens styrpinnar*” att åstadkomma ”*någon ändring i de nu ruskiga förhållande*.”<sup>133</sup> När saken en tid senare dök upp i avdelningsstyrelsen hade den transformerats till en fråga gällande inkom den stigande hyresnivån. Med ”*anledning af de allt jemt af husvärdarne stegrade hyrorna*” beslutade styrelsen föreslå avdelningen, att till ”*styrelsen för Aktiebolaget Folkets Hus ingå med en förfrågan hvad i denna sak vore att göra för att möjligen afskaffa alla eller delar af detta missförhållande*.”<sup>134</sup> Avdelningsmötet beslöt i sin tur efter en dessvärre orefererad diskussion att agera i enlighet med styrelsens förslag.<sup>135</sup> Med det beslutet upphör så alla spår av initiativets eventuellt vidare öden. Styrelsen för Folkets Hus har uppenbarligen inte formellt behandlat någon slik förfrågan, och inte heller tidningen *Arbetet* vet något att förtälja i saken.<sup>136</sup>

Att frågan dök upp just kring mitten av 1890-talet är förstås inte någon tillfällighet. Vid tiden rådde stark bostadsbrist, något som på alla sätt gynna-

de hyresvärdarnas maktposition. För att undgå vräkning gällde det att punktligt betala de sannolikt stigande hyrorna, vilket man ju generellt sett också lyckades med, men som icke desto mindre säkerligen torde ha upplevts som något av en ständigt närvarande stressfaktor i arbetarhemmen. Klart är också att man för att råda bot på situationen mycket riktigt avsåg att göra bruk av sin fackförening. Det något valhänta handhavandet av frågan låter oss emellertid ana en viss ovana vid dylika spörsmål. Motståndaren identifierades, varvid alltså intressant nog även fastighetsägareföreningen apostroferades, men uppenbarligen tycks man ha haft mycket vaga aningar om hur man skulle gå till väga. Med petitionsskrivandet dryftades visserligen en till sin form konkret handlingsväg. Vilka krav man eventuellt tänkte ställa och vad man rent faktiskt väntade sig av "*stadens styrpinnar*" är dock höljt i dunkel. Det troliga är väl att man inte ens själva hade det riktigt klart för sig. Nästan som en logisk följd bortföll också varje fragment av konkretion när ärendet behandlades i styrelsen och på det efterföljande avdelningsmötet. Det ursprungliga förslaget krympte där ihop till en allmänt formulerad fråga riktad till styrelsen för ett närstående byggnadsaktiebolag. Uppenbarligen hoppades man att denna, möjligen genom att man i olika bemärkelser förväntades vara mer insatt i hyresmarknaden, skulle veta bättre råd.

Därmed tycks också avdelningens intresse för bostadsfrågan ha fallit i en långvarig dvala. Inte förrän dryga kvartssekket senare, i början av 1920-talet, skulle det i någon liten mån åter komma att väckas till liv. Särskilt livaktigt blev det dock inte. Bortsett från några positivt behandlade äskanden om tillfälliga hyresbidrag, enskilda såväl som kollektiva,<sup>137</sup> upptogs mötestiden bara vid två tillfällen av boendeproblematiken. Inte i något fall handlade det emellertid om att *som facklig organisation* söka uppbåda ett motvärn mot fastighetsägare.

Den ena gången betingades ämnesvalet troligtvis till en del av att man inom sina led hyste en varm förespråkare för den hyresgästförening som under hösten 1922 var under bildande. Carl Aronsson hade sålunda på ett möte i arbetarekommunen tillika blivit invald i den kommitté som skulle förbereda bildandet, och tre dagar därefter kunde han på avdelningens möte höras plädera för arbetarnas nytta av en dylik förening; "*synnerligast för att hyreslagen upphör 1 oktober 1923.*" Konkret föreslog han att teckningslistor för den blivande föreningen skulle läggas ut på avdelningens expedition, vilket förslag också vann de församlades sympati.<sup>138</sup>

Vid det andra tillfället, en vecka före hyresstegringslagens upphörande, hade man inbjudit arbetarekommunens fd ordförande, ordföranden i ABF:s Skånedistrikt, ledamoten av stadsfullmäktige och hyresnämnden, assistenten vid bostadsförmedlingen m m, Anton Hjalmarsson,<sup>139</sup> för att på

ett avdelningsmöte höra dennes åsikter i ”*bostadsfrågan*.” Att anförandet handlade om bostadspolitik är kanske i och för sig begripligt med tanke på tidpunkten för mötet. Som en smula anmärkningsvärt kan dock noteras att varken den relativt nystartade hyresgästföreningen i Malmö eller det under föregående veckohelg konstituerade Hyresgästföreningarnas Riksförbund, låter sig anas ens mellan raderna i det annars mycket utförliga protokollsreferatet. Detta trots att Hjalmarsson så sent som två veckor tidigare bevisligen närvarat vid ett offentligt möte med hyresgästföreningen.<sup>140</sup> Talet hos metallarna formade sig å ena sidan till något av en lovsång över SAP:s bostadspolitiska insatser och intentioner, lokalt såväl som på rikspanet, och å andra sidan till en vederklagan över de olyckor som skulle komma att drabba hyresgästerna med hyresregleringens upphörande. I det hjalmarssonska receptet på bostadsfrågans lösning, vilket för arbetarnas del hade den explicita innebörden att man borde fästa sin tillit till SAP:s parlamentariska arbete, fanns åtminstone för tillfället ingen plats för något självständigt organiserat motvärn.<sup>141</sup> Så långt Hjalmarsson.

Innan vi gör några sammanfattande reflexioner bör vi emellertid även kontrollera i vad mån det fanns fog för fastighetsägarnas farhågor för en fackligt organiserad hyresstrejk i samband med 1909 års storkonflikt. Av allt att döma är detta mycket tveksamt, i vart fall vad det gäller Malmö.<sup>142</sup> Som framgått nämns ingenting om saken i protokollen från Metalls avd 4. Sak samma gäller för stadens jämte Metall största fackförening, Svenska Grov- och Fabriksarbetareförbundets avd 3.<sup>143</sup> Inte heller dryftades ämnet inom den lokala strejkledningen, som bestod av en för ändamålet utökad version av arbetarekommunens ordinarie styrelse, och vilken dagligen höll protokollförda sammankomster.<sup>144</sup> Bortsett från två enskilda äskanden om tillfälliga hyresbidrag berördes överhuvudtaget aldrig bostadsfrågor.<sup>145</sup> Ändå är det naturligtvis inte uteslutet att frågan om hyresstrejk faktiskt diskuterades bland enskilda medlemmar, eller måhända inom någon av de många fackföreningar som jag inte kontrollerat. De dagliga strejkmötena med tiotusentals deltagare i Folkets Park får heller inte glömmas. Kanske fördes ämnet på tal vid något av dessa? Dessvärre får vi härvidlag inga ledtrådar genom dagspressen. De borgerliga tidningarna var utestängda från Folkets Park, och i *Arbetets* mötesreferat – de få strejkdagar den ännu utkom – nämns överhuvudtaget ingenting om bostadsfrågor.<sup>146</sup> I den mån diskussioner om hyresstrejk trots allt förekom är det förstås i sin tur mycket troligt att fastighetsägarna snabbt nåddes av ryktet. Detta så mycket mer som vi ju faktiskt får räkna med att det bland de strejkande själva – de enda som hade tillträde till Folkets Park – säkerligen torde ha funnits både en och annan organiserad såväl som oorganiserad hyresvärd.



Mer troligt är emellertid att man på något sätt gjort sig underkundig om vad som förevarit i Stockholm och möjligen också på några få andra platser. Där hade frågan om en till storkonflikten länkad hyresstrejk åtminstone förts på tal.<sup>147</sup> Någon vecka efter storstrejken, och åtminstone tre veckor efter det att bl a styrelseledamoten C H Richter i Malmö Fastighetsägareförening trott sig ha fog för sitt påstående om en annalkande hyresstrejk, kommenterade *Arbetets* ledare strejktivapnets möjligheter på hyresmarknaden.<sup>148</sup> Bedömningen var pessimistisk. Å ena sidan var hyresstrejken visserligen ”*ett fruktansvärt vapen*”, inte minst som hyresvärdarna ju knappast skulle kunna ”*vräka en hel samhällsklass eller en hel stadsdel.*” Å andra sidan skulle en hyresstrejk ofrånkomligen uppväcka ”*alla de väldiga krafter, som känna sin ställning hotad, till gemensamt försvar för sina intressen.*” Hit räknades i främsta rummet bankerna, vilka enligt tidningens bedömning skulle komma att ge fastighetsägarna all nödig respit för att rida ut stormen. Vräkningar, åtminstone i en största möjliga omfattning, skulle förekomma. Att skaffa nya bostäder åt de vräktas skulle i sin tur te sig synnerligen problematiskt om det, som i det aktuella fallet Stockholm, rådde en svårartad bostadsbrist. Här undslapp sig så ledarskribenten den osökta slutsatsen att utsikterna till framgång väsentligen skulle öka om det – som i Malmö, vilket han dock lät vara osagt – rådde god tillgång på lägenheter. Ledaren avslutas med ett lättat konstaterande att de väckta idéerna aldrig realiserades, och med ett bestämt avrådande från varje framtida experimenterande med hyresstrejken. I en allra sista passus följer så en i sitt tidssammanhang intressant kombination av vädjan och lugnande besked till fastighetsägarna:

De fall de (fastighetsägarna) komma att mötas av oförmåga att betala hyra den 1 oktober bero, vad gäller arbetare, (sålunda) helt säkert uteslutande på bristande förmåga, näppeligen på bristande vilja, och med all säkerhet icke på någon avsikt att systematiskt undanhålla hyran. Just därför bör fastighetsägarna kunna visa sig mänskliga och göra medgivanden, vilket i längden bäst förenas med deras egna intressen, då ett sådant tillvägagående säkerligen bringar minskade förlusterna.

Med all sannolikhet är det inte någon slump att detta stod att läsa mindre än en vecka efter det att samma tidning hade kunnat rapportera om den nya fastighetsägareföreningens konstituerande möte på Hippodromen.<sup>149</sup> Vad ledarskribenten åsyftade var naturligtvis att blidka de stridslystna hyresvärdarna i arbetarstadsdelarna, att få dem att använda sig av sina nyvunna maktresurser med måtta och urskiljning.

Vad ska vi då sammanfattningsvis säga om de malmöitiska fackförening-

arna som maktresurs i hyresförhållandet? Med reservation för att det självfallet kan ha förekommit både engagemang och enstaka aktioner som vi genom vårt urval har missat, torde den rimligaste slutsatsen ändå bli att *fackligt organiserat* motvärn i hyresfrågor, *i det stora hela tycks ha varit bortdefinierat från verksamheten*. På den centrala nivån har vi funnit explicita belägg för detta, och tystnaden i Metalls protokoll kan knappast heller tolkas på annat sätt. Undantag från regeln kan dock ha förekommit. Detta antyds både av den omtalade blockaden i Stockholm, och för Malmös del framför allt av metallavdelningens initiativ 1894. En inte alldeles orimlig förmodan är väl fö att undantagen var fler under fackföreningarnas pionjärtid, då verksamhet och arbetsformer kanske alltjämt präglades av ett visst sökande och experimenterande.

Slutligen visade det sig också att ryktet om en fackligt organiserad hyresstrejk i samband med 1909 års storkonflikt var starkt överdrivet. Trots den extraordinära situationen, trots att diskussioner i nämnda riktning förekommit inom arbetarrörelsen i åtminstone Stockholm, och trots att hyresmarknadskonjunkturen torde ha varit synnerligen gynnsam för ändamålet, möter vi ingenting som tyder på att man från ansvarigt håll, vare sig i den fackliga eller inom den politiska delen av arbetarrörelsen, ens skulle snuddat vid tanken på att dra in fastighetsägarna i striden. Partiorganets senare kommentarer i hyresstrejkfrågan, som ju snarast tycktes ha varit ägnade att lugna de upprörda känslorna i fastighetsägareleden, ger heller ingen anledning att förmoda något annat. Kanhända föreföll tanken på en hyresstrejk, om den nu alls tänktes eller någon gång kanske t o m framkastades på ett strejkmöte i Folkets Park, som ett alltför äventyrligt projekt. Kanhända föreföll idén också som mindre tilltalande med tanke på de heterogena klassförhållandena i motståndarläget – en möjlig komplikation som i så fall sannolikt var mindre uttalad i Stockholm,<sup>150</sup> och som kanske i sin tur kan hjälpa oss att begripa varför man där, trots det ofördelaktiga marknadsläget, åtminstone inte drog sig för att ta frågan under övervägande.

Likväl får inte den malmöitiska fackföreningsrörelsens roll som maktresurs på hyresmarknaden alldeles underskattas. För även om ordet hyresstrejk nu trots allt aldrig tänktes av de strejkande malmöarbetarna, så tänktes det ju desto mer av de organiserade fastighetsägarna! Oaktat de fackligt anslutna arbetarnas vilja och medvetenhet tillmättes alltså fackföreningsrörelsen *i motståndarnas ögon* en roll som åtminstone potentiell maktresurs. Fackföreningsrörelsens konsolidering och ökande slagkraft på arbetsmarknaden kan på så sätt även sägas ha bidragit till den långsiktiga förskjutning av hyresmarknadens maktrelationer som antas ha ägt rum under loppet av undersökningsperioden. Att rörelsen sågs som ett hot av organiserade fastighets-

ägare 1909 synes till yttermera visso skvallra om att hyresmarknadens sociala motsättningar börjat uppfattas i ett bredare perspektiv, eller mer precist, som en integrerad del av den pågående klasskampen.

#### HYRESGÄSTRÖRELSEN I SVERIGE TILL OMKRING 1925

Analysen av hyresgästföreningarna inleds här med en längre resonerande genomgång av den svenska hyresgäströrelsens förhistoria och pionjärtid. Den syftar dels till att ge en nödvändig bakgrund, dels till att lyfta fram vissa problem och generella drag, av vilka åtminstone några låter sig prövas och iakttas i samband med analysen av de båda malmöföreningarna. Förhoppningsvis bidrar den därutöver till en fördjupad förståelse av det organiserade motvärnets karaktär och förutsättningar.

Det är inte känt vare sig hur eller när idéer om självständig organisering av hyresgäster började spridas på svensk botten. Två notiser ur malmötidningar säger oss dock att tanken lät sig formuleras åtminstone så tidigt som under första hälften av 1880-talet. Sålunda refererade *Skånska Aftonbladet* apropå bildandet av Malmö Husegareförening 1882, och troligen med underförstått gillande, *Norrlandspostens* starkt kritiska kommentarer i samma fråga. Som en önskvärd konsekvens, resonerade *Norrlandsposten*, borde "I...! hyresgästerna sins emellan (bilda) en förening i syfte att nedsätta hyresvärdarnes närgångna anspråk."<sup>151</sup> Samma slutsats drog av precis samma skäl tidningen *Folkviljan* 1884 i en av sina fåtaliga artiklar om bostadsfrågan: "Hyresvärdarne hafve ju bildat en förening för att tillgodose sina intressen; det är i sanning nödvändigt att äfven en förening af hyresgäster bildas för att bevaka sina rättigheter!..."<sup>152</sup> Tanken att en organisatorisk mobilisering hos motparten borde få sin motsvarighet även på hyresgästsidan cirkulerade m a o tidigt i det offentliga samtalet. Rimligen kan man på alla händer inte heller ha svävat i fullständig okunskap om utrikes förhållanden. I England hade sålunda stridbara hyresgästföreningar börjat vinna spridning redan på 1860-talet och i Tyskland från tidigt 1870-tal.<sup>153</sup> Brist på kunskap och idéer om hyresgästorganisering torde alltså knappast kunna förklara varför den första svenska hyresgästföreningen lät vänta på sig ända till 1899, då en dylik bildades i Göteborg.<sup>154</sup>

Vilka som låg bakom pionjärgärningen har inte närmare undersökts.<sup>155</sup> Hultén talar utan att ange källan om "arbetare från Haga och Masthugget,"<sup>156</sup> men med tanke på att det konstituerande mötet hölls i Folkets Hus är det väl rimligt att tänka sig att det i så fall inte var vilka arbetare som helst, utan att de på något sätt hade anknytning till arbetarrörelsen. Organiseringen sätts i direkt samband med rådande missnöje över stigande hyror och levnadskostnader. Hur man med hjälp av organisationen avsåg att råda bot på

dessa missförhållanden är dock okänt. Kanske tänkte man sig främst en roll som opinionsbildare och påtryckningsgrupp visavi myndigheterna. Kanhända hyste man också planer på att i en eller annan form direkt konfrontera fastighetsägarna. Klart är i alla fall att man medelst inköp av en eller flera fastigheter avsåg att bereda arbetare ett alternativ till den privata hyresmarknaden.<sup>157</sup> Trots god uppslutning och entusiasm på det konstituerande mötet självdog emellertid det framsynta experimentet redan efter några månader. En uppgiven rapport i *Ny Tid* från ett fätaligt besökt möte i oktober är det sista livstecknet från föreningen.<sup>158</sup> Möjligen gjordes samma år ett likaledes misslyckat organiseringsförsök i Stockholm.<sup>159</sup>

Arbetarrörelsen i både Stockholm och Göteborg, enligt Hultén i form av det socialdemokratiska partiet, drog under de närmast följande åren igång nya kortlivade föreningar,<sup>160</sup> men inte förrän 1907 och 1908 finner vi vad som skulle kunna betecknas som en första organiseringsvåg. De åren bildades hyresgästföreningar i åtminstone Stockholm, Göteborg (tre föreningar), Gävle, Eskilstuna, Borås, Norrköping, Västerås, Jönköping, Östersund, Helsingborg och Malmö.<sup>161</sup> Värt att notera är att ingen av dessa städer vid tidpunkten för organisationen saknade fastighetsägareförening, ett förhållande som åtminstone beträffande de mindre städerna knappast var legio.<sup>162</sup> Att motparten var organiserad kan man ha utgjort *en* betingelse för försöken att organisera hyresgäster. En annan, vilken utpekas både av Back och av Hyresgästernas Riksförbund (1988), står sannolikt att finna i det under 1907 och 1908 hastigt försämrade konjunkturläget, som medförde ökande arbetslöshet, och, åtminstone under 1908, därtill sjunkande reallöner (s 233, diagram 10). Back framhåller dessutom att tidpunkten för organiseringsvågen sammanföll både med antagandet av den nya hyreslagen och överhuvudtaget med en generell aktivering av det bostadspolitiska intresset. Därmed inte sagt att politisk medvetenhet skulle vara att anse som en nödvändig förutsättning för en organisation bland hyresgästerna, något som faktiskt Back hävdar, och som för honom dessutom får förklara varför vi inte redan under slutet av 1800-talet möter någon organiseringsvåg.<sup>163</sup> Rimligare synes i så fall vara att framhålla utvecklingen mot ökad storskalighet och därmed sammanhängande processer, framför allt hyresrelationens förändrade karaktär och hyresgästernas större utrymme för kollektivt agerande. Att de första organiseringsförsöken faktiskt ägde rum i Stockholm och Göteborg tycks ju härvidlag kunna stämma ganska bra. Så gör det onekligen också för Malmös del, där vi ju kunnat iaktta ett mycket markerat genombrott för den storskaliga bebyggelsen just under 1900-talets första decennium. Att städer som Östersund och Jönköping finns med på ett hörn tycks dock kunna antyda att vi inte heller här har att göra med någon alldeles nödvändig betingelse.

Föreningarna, av vilka åtminstone flera, möjligen alla, på ett eller annat sätt mottog födslöshjälp av arbetarrörelsen, kan emellertid knappast betecknas som annat än mycket kortvariga och i stort sett misslyckade försök. På ett undantag när, stockholmsföreningen, vars livstid sträckte sig från september 1907 till åtminstone slutet av 1909, torde ingen av föreningarna ha upplevt sin ettårsdag.

Just stockholmsföreningen, vars öden inte minst genom Backs och Andreas Johnssons insatser är förhållandevis välkända, kan det här finnas anledning att dröja ett slag vid.<sup>164</sup> Det ursprungliga initiativet togs av Stockholms Kvinnliga Diskussionsklubb, som i april 1907 kallat till ett offentligt möte på restaurang Runan. Mötet, som var mycket talrikt besökt, formade sig dels till en kraftig protest mot hyreshöjningar och mot stadens tomtpolitik, vilken i hög grad ansågs underblåsa spekulationskarusellen på bostadsmarknaden och därigenom också hyresstegringarna.<sup>165</sup> Dels utvecklades mötet till en diskussion om bildande av en hyresgästförening.<sup>166</sup> För att begränsa oss till den senare punkten kan konstateras att åsikterna tydligtvis gick starkt isär. Splittring tycks också ha förelegat beträffande deltagarnas politiska och sociala hemvist, och det troliga är väl att det i mångt och mycket var detta förhållande som återspeglades ifråga om åsiktsskillnaderna. Någon talade för ”*prygelstraff mot hyresvärdar*” och för att en hyresgästförening borde organisera ”*!.../masstrejk mot hyrans betalande den 1 okt.*”<sup>167</sup> Även bojkotter mot omedgörliga fastighetsägare nämndes. Från annat håll restes förslag om ett mer politiskt inriktat projekt, en bostadsreformförening, vars uppgift i första hand borde vara att söka påverka regering och riksdag. Hyresgästkollektivets heterogena sammansättning – dess flerklassbas – var också på tapeten, och någon fruktade att medelklassen skulle vägra att organisera sig. Ett originellt förslag apropå heterogenitetsproblemet, vilket någon vecka före mötet hade luftats genom en insändare i *DN*, gick ut på att ta den sociala splittringen ad notam och bilda olika föreningar alltefter lägenheternas rumsantal: en förening för alla innehavare av ettor, en för alla med tvåor o s v.<sup>168</sup> Trots skilda meningar ändade mötet i ett beslut att Kvinnliga Diskussionsklubben skulle vidta ytterligare förberedelser för att bilda en hyresgästförening. Den kommitté som styrelsen sedermera utsåg för frågans handhavande kollapsade dock p g a oenighet ifråga om den tilltänkta organisationens syfte.

Två dagar efter kvinnoklubbens möte hölls ytterligare ett offentligt möte i samma fråga, den här gången med Stockholms Arbetarekommun som arrangör, och på initiativ av den i sociala frågor starkt engagerade liberalen och friherren Erik Palmstierna.<sup>169</sup> Här avancerade frågan längre. En interimsstyrelse valdes med arbetarekommunens ordförande, redaktör Sven Persson, som ordförande, och ett nytt möte för antagande av stadgar och program-

förklaring utlystes. Vid diskussionerna på det mötet blottades emellertid på nytt meningsskiljaktigheter. Sålunda nedröstades ett förslag om att andra än arbetare och lägre löntagare skulle nekas inträde i föreningen. En knapp majoritet var också för att medlemskap i fastighetsägareförening *inte* skulle diskvalificera från medlemskap. Oenighet tycks ha förelegat även ifråga om målsättningen att bilda kooperativa bostadsföreningar. Principen antogs, men realiserandet sköts på framtiden. Beträffande ändamålet i övrigt fastslogs att föreningen skulle verka för "*billigare, sundare och bättre bostäder*", att man skulle idka upplysningsverksamhet ifråga om hyresgästernas rättigheter samt att man i samband med stadsfullmäktigeval skulle verka för inväljandet av personer som kunde förväntas driva en "*sund bostadspolitik*." Den politiska neutraliteten betonades dock, och för att markera föreningens sociala och – får man förmoda – politiska bredd valdes friherren Palmstierna som suppleant till en styrelse, vilken i övrigt dominerades av arbetarekommunens folk. De kretsstyrelser som senare konstituerades kunde bland sina ledamöter räkna flera prominenta personer, bl a snusfabrikören Ljunglöf, två filosofie doktorer och en generalkonsul.

Föreningen växte snabbt och lär som mest ha räknat runt 2.000 medlemmar. Expedition öppnades, och en relativt livlig mötesverksamhet floreerade i de olika kretsarna. Så värst mycket om verksamhetens innehåll är dock inte känt. Framför allt framkommer inte i vilken mån man direkt konfronterade fastighetsägarna. Inte heller framgår i vilken utsträckning hjälp lämnades åt konfliktdrabbade. Av Back, som ger den fylligaste bilden, får man intrycket att föreningen koncentrerade sina krafter på kommunalpolitiken. Inför 1908 års stadsfullmäktigeval drevs en ganska intensiv kampanj, som bl a syftade till att få bort fastighetsägarna ur fullmäktige. Valkartell ingicks med andra reformvänliga organisationer, t ex arbetarekommunen och kommunala reformföreningen, varvid vissa framgångar röntes, bl a i form av Erik Palmstiernas inväljande. Efter valet tycks emellertid luften ha gått ur föreningen, och enligt Back uppstod det bl a till följd av de under 1909 hårdnade motsättningarna på arbetsmarknaden en förlamande oenighet i ledningen, vilken ledde till att arbetarekommunens representanter avgick på årsmötet. Dessa ersattes med borgerligt förankrade ledamöter, vars ambitioner med den alltmer krympande föreningen i främsta rummet verkar ha inriktats på att få till stånd kooperativt byggande. Resultatet inskränkte sig dock till en sexlägenheters bostadsförening i Enske, och med färdigställandet av det projektet upphör alla livstecken från föreningen.

Här yppar sig flera omständigheter som kan vara viktiga att hålla i minnet vid studiet av de båda malmöföreningarna och som jag dessutom miss-

tänker utgjorde generella drag i den tidiga hyresgäströrelsen. Flera tycks emana ur en problematik som vi ständigt får nya anledningar att återkomma till, nämligen hyresgästkollektivets sociala spännvidd. Skulle organisationen omfatta alla hyresgäster eller blott hyresgäster ur vissa klasser och skikt? I Stockholm fastnade man för det förra alternativet, vilket emellertid samtidigt innebar att man byggde in sociala, och med dem även förstärkta politiska motsättningar i organisationen. Åtminstone en del av de åsiktsskillnader som fanns ifråga om strategi och målsättning torde högst sannolikt kunna föras tillbaka på just detta förhållande. Kommandot tycks dock i stort sett ha förts av personer ur arbetarrörelsen, och det är väl inte en alldeles orimlig gissning att fackligt anslutna arbetare, personer med hög medvetenhet om betydelsen av organisering, också dominerade bland medlemmarna. Ifråga om förbättrade bostadsförhållanden torde ju dessutom arbetarna i alla bemärkelser haft jämförelsevis mest att vinna. Som vi såg tilläts emellertid även liberala krafter att spela en framträdande roll. Huruvida några fastighetsägare anslöt sig till föreningen är väl mer tveksamt. Möjligen ska beslutet att inte neka dem inträde i första hand ses som en symbolisk gest.

Såväl taktiskt som strategiskt tycks föreningen ha haft oklara mål. Man satsade åt det kommunalpolitiska hållet, troligen på bekostnad av direkta aktioner riktade mot fastighetsägarna, hjälp åt konfliktdrabbade etc. Motsättningarna kring den kooperativa byggverksamheten – en het potatis i hyresgäströrelsens strategidebatt under 1920-talet – tycks redan här ha vållat problem, och bör möjligen även dessa tolkas i skenet av de sociala spänningarna.

Kvinnliga Diskussionsklubbens inblandning kan ses ur minst två synvinklar. Å ena sidan kan det visade intresset ges en rent politisk och måhända klassmässig tolkning – perspektiv som gör det likgiltigt om aktörerna var kvinnor eller män.<sup>170</sup> Å andra sidan kan tonvikten istället läggas på det faktum att det var just en *kvinnoklubb* som agerade. En förlängning av tidens föreställningar om hemmet, bostaden som en kvinnans naturgivna intressefär, skulle i så fall kunna bidra till förståelsen av engagemanget.<sup>171</sup> Hur det förhåller sig med just den saken ämnar jag emellertid inte gå djupare in på. I sammanhanget kan dock noteras att kvinnor i det fördolda möjligen spelade en inte alldeles oväsentlig roll i de av hyresgästföreningarna organiserade blockaderna i 1920- och 1930-talets Göteborg.<sup>172</sup> Från andra håll finns välbelagda exempel på hur man rent av stod för både ledning och organisation av militanta hyresstrider, t ex i det sena 1800-talets England eller under det tidiga 1900-talets hyresstrejker i New York och Glasgow.<sup>173</sup>

Efter stockholmsföreningens nedläggning skulle det dröja sex år innan vi på nytt finner organiserade hyresgäster i Sverige. Det nya försöket, vilket resulterade i bildandet av vårt lands äldsta alltjämt bestående hyresgästföre-

ning, den i Nynäshamn, tycks ha vunnit sina inledande framgångar mycket tack vare helt annorlunda och mer gynnsamma betingelser än sina föregångare. Den bildades sålunda som ett led i en pågående konflikt i fastigheter med en och samme hyresvärd, bebodda av hyresgäster från en och samma arbetsplats – förhållanden vilka var för sig självfallet främjade hyresgästernas möjligheter att mobilisera maktresurser. Som särskilt gynnsamt torde i det här fallet kunna räknas det faktum att hyresvärderna och arbetsköparen inte var en och samma person. En av föreningens första uppgifter blev att som ett led i den pågående konflikten leda och organisera en hyresstrejk.<sup>174</sup> Två likaledes framgångsrika föreningsbildanden, dessutom utifrån mycket snarliga förutsättningar, finner vi sedermera även i Göteborg och Eskilstuna. Sommaren 1917 bildade arbetare i SKF:s arbetarebostäder, i samband med en konflikt gällande bl a värmekostnader och uppsägningar, SKF:s, senare Gamlestadens Hyresgästförening.<sup>175</sup> Föreningen i Eskilstuna framfördes ur en 1918 timad konflikt mellan hyresgästerna i arbetarkvarteret Ostran och dess ende ägare, ett fastighetsbolag med delintressenter i form av staden, Munktells och Stålpressningsbolaget. Konflikten, som slutade i en kompromiss, gällde missnöje med hyreshöjningar, och innefattade såväl hyresstrejk som massuppsägningar av bolaget. Samtliga 126 hyresgäster i det berörda kvarteret lät enrollera sig i den nybildade föreningen.<sup>176</sup>

Långt ifrån alla föreningsbildanden vid den här tiden – och nu är vi som vi förstår framme vid början på en ny organiseringsvåg – var emellertid länkade till lokalt uppblående konflikter. Huvudintrycket är fastmer att arbetarekommunernas ombonade möteslokaler snarare än spontana folksamlingar på arbetarkvarterens bakgårdar tjänade som initiala mobiliseringscentra för föreningstanken. Sålunda bildades på arbetarekommunens initiativ en hyresgästförening i Stockholm redan 1917, och 1918 var det dags för ett motsvarande initiativ av Västerås arbetarekommun.<sup>177</sup> Före riksförbundets bildande hösten 1923 hade den nya organiseringsvågen avsatt åtminstone 25 ytterligare föreningar, det stora flertalet bildade efter 1920.<sup>178</sup> Uppgifterna om medlemsantal är osäkra, men flest organiserade hyresgäster vid tiden för riksorganisationens bildande, runt 2.000, tycks ha funnits i Stockholms Hyresgästförening. Förhållandevis många medlemmar hade då även Göteborg, vars åtta självständiga men via Hyresgästernas Centralförsamling (HCF) samarbetande stadsdelsföreningar kunde räkna 1.800 själar. I Örebro var antalet medlemmar 1.600 och i Västerås 900.<sup>179</sup> Det sammanlagda antalet organiserade hyresgäster torde dock knappast ha överstigit 10.000.<sup>180</sup>

Organiseringsvågen runt 1920 tycks i flera avseenden ha liknat sin '00-talistiska' motsvarighet. Arbetarrörelsen, inte minst arbetarekommunerna,



har i bägge fallen sannolikt utgjort något av en nyckelaktör. Dels genom initiativtagande, eller åtminstone aktivt stöd i samband med föreningarnas bildande, dels genom att bidra med ledande kader. Vidare synes de grundläggande betingelserna i båda fallen stå att finna i dyrtid och bostadsbrist. Ett animerat bostadspolitiskt debattklimat är en tredje likhet. Viktiga bostadspolitiska beslut med starka implikationer för maktrelationerna på hyresmarknaden stod under bägge perioderna på spel: i det förra fallet främst antagandet av den nya hyreslagen och i det senare hyresregleringens fortsatta existens. Några direkta kopplingar mellan den första organiseringsvågen och arbetet med jordabalkens revidering har visserligen inte påvisats, men att sådana *inte* skulle ha funnits förefaller å andra sidan mer långsökt än att ett samband faktiskt fanns, något som även Back antydningvis tycks hålla för troligt.<sup>181</sup> Vad gäller hyresstegringslagen och den debatt som föregick dess upphävande 1923 behöver vi däremot inte laborera med antaganden. Där vet vi att ett samband existerade. Redan Aronssons refererade uttalande inför metallarbetarna i Malmö 1922 vittnar om detta, och för den spirande rörelsens del tycks på det hela taget frågan om fortsatt hyresreglering och följderna av lagens upphävande ha intagit en synnerligen framskjuten plats i agitationen.<sup>182</sup>

Möjligen bör också tillfogas en fjärde likhet, nämligen att båda organiseringsvågorna föregåtts av stegrad aktivitet på fastighetsägarsidan. Vad gäller den första vågen har anförts att fastighetsägareföreningar var etablerade på alla de platser där försök gjordes att organisera hyresgäster 1907–1908. Vidare vet vi att de organiserade fastighetsägarna just under 1900-talets första år, t ex genom bildandet av det första riksförbundet och ett ökat bostadspolitiskt engagemang, visat sig både benägna och kapabla att höja sin mobiliseringsnivå. Nästa mer påtagliga upptrappingsfas inleddes så med riksförbundets återbildande 1914–1916, följt av en fr o m 1917 allt intensivare och på det yttersta också lyckosam kampanj för hyresregleringens slutliga upphävande.

Så snart vi avlägsnar oss från de mer övergripande betingelserna upptäcker vi dock viktiga skillnader mellan de bägge organiseringsvågorna. Flera av dessa synliggörs bäst genom de motsättningar som fanns inom, och under den senare organiseringsvågen framför allt mellan föreningarna. Brytpunkten i debatten hade sålunda generellt sett förflyttats åt vänster. Den gamla motsättningen mellan arbetarrörelsen och det liberalt borgerliga lägret tycks med den senare vågen ha minskat i betydelse. Istället finner vi en motsättning mellan å ena sidan föreningar med nära anknytning till SAP, och å den andra sidan ett radikalare läger bakom vilket man tydligt kan ana SSV/SKP. Göteborg tjänade som auktoritativ stamort för den radikalare delen av rörel-

sen, medan Stockholms Hyresgästförening uppbar motsvarande status bland de SAP-dominerade föreningarna.<sup>183</sup> Styrkeförhållandet mellan de två lägren finns det varken anledning eller möjlighet att här gå närmare in på. Att döma av bl a riksförbundets tidiga vägval kan dock sägas att det radikala lägret till en början tycks ha rönt vissa framgångar – positioner som åtminstone på den nivån dock delvis förlorades redan efter något år. Ända fram till åren 1940/41, då såväl förbund som föreningar kampanjledes gav sig på att rensa ut kommunister ur styrelserna,<sup>184</sup> tycks emellertid de radikala krafterna ha behållit ett förhållandevis starkt inflytande i rörelsen. Som exempel på radikala föreningar under den här aktuella perioden brukar förutom göteborgsföreningarna nämnas vissa förortsföreningar i Stockholm.<sup>185</sup> Den tidigare omnämnda föreningen i Nynäshamn har symtomatiskt nog också nämnts i sammanhanget,<sup>186</sup> och för Skånes del kan nämnas den 1923 bildade föreningen i Helsingborg.<sup>187</sup> Hur det förhöll sig med malmöföreningen ska vi snart återkomma till.

Motsättningarna gällde inte minst synen på rörelsens taktiska och strategiska dispositioner.<sup>188</sup> Medan de radikalare föreningarna redan från början lade tonvikten vid massmobilisering och direkta aktioner mot fastighetsägarna, framför allt medelst blockader men också i form av hyresstrejker, drev de socialdemokratiskt dominerade föreningarna, sedermera också förbundet, en betydligt mer återhållsam linje, för vilken man kritiserades från vänster.<sup>189</sup> Det gällde också synen på rörelsens förhållande till HSB, där den radikala falangen var kritisk till det som man menade alltför nära samarbete som hade etablerats i Stockholm, och som från 1925 också blev förbundets officiella linje.<sup>190</sup> Den kooperativa rörelsen innebar för arbetarklassens del ingen lösning på bostadsfrågan, resonerade man. Istället borde ansträngningar göras för att på alla nivåer mobilisera arbetarna i kamp mot fastighetsägarnas maktställning. På det hela taget var tonläget i radikalernas agitation mera uppskruvat, inställningen till fastighetsägarna och inte minst fastighetskapitalet mer oförsonlig och praktiken därtill således mer militant.<sup>191</sup> Dessutom förekom i jämförelse med det socialdemokratiska lägret en oftare återkommande och starkare understruken kritik mot det kapitalistiska systemet som sådant.

Avslutningsvis så något om synen på hyresgästernas sociala splittring. I den socialdemokratiskt orienterade delen av rörelsen verkar denna problematik inte ha föranlett så värst mycket av teoretisk reflexion. Låt vara att arbetarnas bostadsfråga var mest brännande, men hyresgäströrelsen skulle vara till för alla hyresgäster, punkt slut. För radikalerna däremot gällde det att finna en formel som på något sätt kombinerade en klasständpunkt och en principiell antikapitalism med rörelsens officiella linje om hyresgästkollekti-

vets gemensamma intressen. Detta var naturligtvis inte alldeles lätt, vilket tydligt låter sig förstås av ett par artiklar ur det första och enda numret av helsingborgsföreningens organ *Hyresgästen* från 1923. I den officiella anmälan slås å ena sidan fast att hyresvärdarnas framfart i första hand drabbade "arbetarna och de lägre tjänstemännen", och att föreningen i Helsingborg hade "tillkommit för att skydda och tillgodose dessas intressen (min betoning)." Längre ner förutsätts så plötsligt rörelsen representera alla hyresgästers gemensamma intressen: "väl vetande, att här sättes arbetare mot arbetare, tjänsteman mot tjänsteman; ja även de i ekonomiskt avseende bättre lottade stå i detta fall mot varandra...!" Inom parentes sagt utgjorde alltså också fastighetsägarnas sociala heterogenitet ett problem för den gryende rörelsen. I en följande artikel, *Hyresgästföreningarna som kamporganisation*, blir problematiken föremål för ytterligare funderingar. Här förutses att hyresgästföreningarna efter hyresstegringslagens upphörande skulle tvingas frångå "sina goda rådso-uppgifter (för att istället inta) samma aktuella stridsställning mot husvärdarna som fackföreningarna bland lönearbetarna mot arbetsköparna...!" Heterogenitetsproblemet förutspås å sin sida lösas sig självt genom att arbetarna tack vare sin större medvetenhet om den organiserade kampens betydelse i allt högre grad skulle komma att dominera rörelsen. Dessutom utgjorde bostadsfrågan för arbetarna "ett existensvillkor", medan däremot de mer burgna hyresgästerna kunde lösa sin bostadsfråga själva, t ex genom att lämna hyresmarknaden och köpa eget hus. Ändå slås i nästa andetag fast att hyresgästkollektivet som helhet hade gemensamma intressen gentemot hyresvärdarna, och att människor ur alla klasser och skikt därför borde organisera sig. Detta trots att det samtidigt ansågs ligga i "sakens natur", att hyresgäströrelsen ställde sig såväl "på klar taktisk kampståndpunkt mot husägareintresset, som även i principiellt avseende på en uttolkning av en klar antiprivatkapitalistisk strävan mot den kapitalism som också för profitens skull lägger för privata fötter och beroende av dessa privatpersoners stora nåd människornas bostadsförhållanden."

Sammanfattningsvis finner vi alltså kring 1920 en spirande men alltjämt svag hyresgäströrelse. Liksom för den tidigare organiseringsvägen går det att peka på övergripande betingelser i form av dyrtid, lågkonjunktur och bostadsbrist, en därmed delvis sammanhängande aktivering av den bostadspolitiska debatten och en upptrappning av fastighetsägarnas mobiliseringsnivå. Vidare finner vi återigen den socialdemokratiska arbetarrörelsen i något av en huvudroll, men den här gången med konkurrens från vänster snarare än från höger. Motsättningarna inom rörelsen kretsade dels kring taktiken, där det bl a gällde vilka kampmetoder som skulle användas. De kretsade också kring den mer strategiskt betonade frågan om det kooperativa byggandet

långsiktiga betydelse. Problematiken rörande hyresgästkollektivets sociala splittring fanns fortfarande med i bagaget, och framför allt för den radikala falangen verkar den ha vållat visst huvudbry. Dock kan ifrågasättas om inte den mer oförsonliga attityden och större militansen på den sidan också medförde, eller kanske snarare var ett resultat av, att problemet i *praktiken* hade mindre relevans för de radikala föreningarna. Till saken hör ju då också att flera av dessa föreningar, inte minst de rent stadsdelsbaserade göteborgsföreningarna, ju huvudsakligast opererade i utpräglade arbetarmiljöer. Därmed antytt att heterogenitetsproblemet i praktiken, om än alltså inte i teorin, kanske spelade en större roll för de socialdemokratiskt dominerade föreningarna. Låt oss med den avslutande funderingen så övergå till analysen av hyresgästorganisationerna i Malmö

#### ORGANISERADE HYRESGÄSTER I MALMÖ

Källäget beträffande det första organiseringsförsöket är skäligen magert. Vad vi har inskränker sig i stort sett till ett diskussionsreferat från ett möte i arbetarekommunen jämte några kortfattade tidningsnotiser. Särskilt mot bakgrund av det bredare sammanhang som ovan tecknats kan dock vissa intressanta iakttagelser göras, med vars hjälp projektet förhoppningsvis ändå kan komma att framstå i ett någorlunda begripligt ljus. Föreningens korta levnadsbana har till sitt yttre följande konturer.

Den 18 februari 1908 meddelar tidningen *Arbetet* att ett beslut om bildande av en hyresgästförening fattats föregående afton vid ett möte på Folkets Hus. Omkring 200 personer hade deltagit, och 608 personer hade dessförinnan "tecknat sig för en hyresgästförening." En interimsstyrelse hade utsetts, vilken skulle "söka göra sig underrättad om hur dylika föreningar arbeta(de) å andra platser och därefter kalla till ett nytt möte." Den 19 mars behandlar så arbetarekommunens medlemsmöte en skrivelse från interimsstyrelsen, nu kallad Hyresgästföreningskommittén, vari framställs en önskan om ekonomiskt stöd för ett planerat offentligt möte.<sup>192</sup> Tveksamma röster hörs, men efter omröstning beslutas att arbetarekommunen ska ikläda sig det ekonomiska ansvaret. Det offentliga mötet avhölls emellertid planenligt den 2 april i Folkets Hus festsal. Där hade de omkring 150 deltagarna lyssnat till två föredrag, varefter tankar om den blivande föreningen luftats. Någon hade varit skeptisk och avstyrkt projektet, men en ny interimsstyrelse hade ändå utsetts, som inför ett nästa möte skulle föreslå stadgar.<sup>193</sup> Det mötet verkar dock aldrig ha kommit till stånd, och detta är alltså det sista vi får veta om ett tappert, men på det hela taget misslyckat försök att organisera hyresgäster i Malmö under den i ekonomiskt hänseende dystra våren 1908.<sup>194</sup>

Vilka var det då som stod bakom försöket, och vad ville man uppnå? Att döma av tillgängliga källor står den ursprunglige initiativtagaren att finna i en viss herr Erik Wennerberg. Det var han ”*som genom personliga besök fått 608 personer att teckna sig för en hyresgästförening,*” och det var av allt att döma han som hade initierat det första offentliga mötet på Folkets Hus.<sup>195</sup> Tyvärr saknas hans namn i adresskalendern, och det finns heller inga uppgifter om hur han förtjänade sitt levebröd. Som han med ojämna mellanrum, särskilt under åren kring det misslyckade organiseringsförsöket, tycks ha anfäktats av viss skrivklåda, går det emellertid att skaffa sig en någorlunda välgrundad uppfattning både om hans personliga öde och politiska hemvist liksom om hans syn på hyresgästorganisering.

Sedan fädernegården Hästberga i Verums socken, som han brukat under några år i slutet av 1890-talet, snöpligen brunnit upp, efterlämnades den olycklige Wennerberg i en härva av skulder och processer, hade han utblottad och synnerligen bitter på samhället, isär kronofogdar, dragit sig tillbaka, först troligen till Helsingborg och därpå till Malmö.<sup>196</sup> Av hans samlade produktion om sex tunna broschyrer,<sup>197</sup> varav fem på ett eller annat sätt berör politiska spörsmål – den sjätte handlar om skapelsen – framgår alldeles klart att Wennerberg inte var socialdemokrat. Istället framtonar en möjligen georgistiskt anstruken liberal, eller åtminstone progressivt borgerlig, låt vara med en del något aparta idéer.<sup>198</sup> I sin skrift om hyresgästföreningar, utgiven i Göteborg 1910, understryker han sitt ogillande av socialdemokratin, särskilt dess tankar om staten och statligt ägande, samtidigt som han tydligt markerar sin uppslutning bakom det privata ägandet av t ex fastigheter. Synen på socialdemokratin motsvaras dock inte av en negativ inställning till fackföreningar. Tvärtom ansåg han att fackföreningar och den fackliga organisationen på det hela taget spelade en positiv roll för samhällsutvecklingen. Hyresgästföreningarna, vilka också själva borde äga hyresfastigheter, skulle se som en av sina främsta uppgifter att hjälpa hyresgäster mot ”*elaka husägare.*” Lösenordet var upplysning. Hyresgästföreningarna skulle tjäna sin uppgift genom att upplysa hyresgästerna om deras rättigheter och därtill om enskilda fastighetsägares rykte och vandel. Bättre kunskaper om lagstadgade rättigheter skulle bli medföra större möjligheter för enskilda hyresgäster att kunna påverka utformningen av sina kontrakt.<sup>199</sup>

Med vissa aningar om Wennerbergs politiska hemvist blir också parallellen till Erik Palmstiernas roll i samband med stockholmsföreningens bildande ganska uppenbar. Den senares karriär inom hyresgästföreningen blev dock betydligt mer lyckosam. För Wennerbergs del sloknade stjärnan av allt att döma redan vid det första offentliga mötet. Detta sedan det visat sig att han inte kunde, eller åtminstone inte ville, redogöra för var de 25-öringar

blivit av, som han insamlat från var och en av de 608 undertecknarna.<sup>200</sup> Så långt Wennerberg.

Eftersom redan det första mötet hölls i Folkets Hus bör vi vidare misstänka att arbetarrörelsen kan ha varit involverad i projektet redan från början. Frågan är dock på vilket sätt och i vilken form. Arbetarekommunen, den kanske mest givna organisationen att vända sig till med en sådan angelägenhet,<sup>201</sup> har inte behandlat någon dylik fråga. Inte heller den socialdemokratiska föreningen eller någon av de båda största fackföreningarna, Metalls avd 4 och Grov- och fabriks avd 3.<sup>202</sup> Kanske hyrde Wennerberg lokalen i eget namn, eller tillsammans med andra enskilda intressenter varav kanske någon eller några med anknytning till arbetarrörelsen. Oavsett vilka som låg bakom säger oss emellertid valet av möteslokal att rörelseanknutna arbetare bör ha utgjort en väsentlig målgrupp för projektet.

Initialt medansvarig eller inte, så blev arbetarrörelsen i vart fall snart nog delintressent. Som framgått var det dock med viss tvekan man iklädde sig denna roll. Tvivlet rörde tydligen inte så mycket själva föreningstanken som sådan, utan främst Wennerbergs problem alternativt ovilja att redovisa sina insamlade 25-öringar. Det gällde emellertid också – och här kan vi kanske ana ett mer politiskt betingat tvivel – vem som skulle hålla inledningsanförandet. Inga namn diskuterades, men bland andra styrelseledamoten A W Reimer var av den bestämda uppfattningen att ett beslut om stöd till ett offentligt möte inte borde fattas förrän man erhållit full klarhet på den punkten. Hela frågan borde därför bordläggas till nästkommande kommunmöte.

Vad Reimer ansåg om den inledare som sedermera framträdde, folkskolläraren M B Lundberg, får vi aldrig veta. Antagligen utsågs han inte av arbetarekommunen, utan högst sannolikt av interimsstyrelsen själv. Vi får heller aldrig veta vad Lundberg talade om. *Skånska Dagbladets* rapport från mötet innehåller däremot ett kortfattat referat av vad som yttrades av en talare nummer två: mötesordföranden och ledamoten av interimsstyrelsen, en inte närmare identifierbar herr E Wirén.<sup>203</sup> Hans tal rörde dels bostadssituationen och hyresgästernas organisering på andra orter, dels den osökta frågan om vad en hyresgästförening i Malmö borde ägna sig åt. Beträffande det förra temat apostroferades framför allt den dystra situationen i Stockholm, där ”*bostadsbristen och hyresstegringarna äro kroniska*”, varpå förutspåddes att Malmö skulle komma att ”*marschera på samma riktlinje*.” Angående den tilltänkta organisationen nämndes möjligen bara ett verksamhetsområde, nämligen egnahemsfrågan. Det pinfärska tomrättsintitutet ansågs härvidlag – tvärtemot socialdemokratins ståndpunkt<sup>204</sup> – utgöra en allvarlig hämsko. Enligt talarens åsikt skulle frågan dock kunna ”*drivas framåt genom bildandet af en stor hyresgästförening*.” Avslutningsvis berördes så historien med 25-

öringarna, och ”under den följande diskussionens afstyrkte herr Ehnrooth en förenings bildande, enär intresset syntes vara allt för ringa.” Karl Ehnroot var organiserad i Svenska Målareförbundet och ledamot av arbetarekommunens styrelse, vars fackliga utskott han dessförinnan också hade tillhört.<sup>205</sup> Som framgått var dock mötesmajoriteten av annan mening, och i den nya interimsstyrelsen ”invalides de fem personer som hittills haft ärendet om hand samt herr C. Carnegie och August Qvist” – den senare möjligen identisk med en kontorist A Qvist på Södra Förstadsgatan, och den förre troligen biljettör, medlem av arbetarekommunen och bosatt på Möllevången.<sup>206</sup>

För att så avslutningsvis söka ge en mer samlad bedömning av organiseringsförsöket bör det naturligtvis å ena sidan framhållas att projektet som sådant misslyckades, något som ju på ett eller annat stadium gällde för samtliga försök i den tidiga organiseringsvågen. Maktrelationerna mellan fastighetsägare och hyresgäster i Malmö hann sålunda knappast att påverkas i någon riktning alls, och för de organiserade hyresvärdarnas del tycks projektet symptomatiskt nog ha passerat fullkomligt obemärkt.<sup>207</sup> Viktiga erfarenheter hade dock vunnits, själva idén var väckt och inom arbetarrörelsen skulle den under de kommande åren heller inte falla i fullständig glömska.

Hur ska vi då tolka själva misslyckandet som sådant? En närmare titt på möjliga sammanhang säger oss för det första att de övergripande betingelserna för hyresgästorganisering vid tidpunkten sannolikt inte var de allra bästa. Kanske var förutsättningarna rent av mindre gynnsamma i Malmö än på många andra håll. Dyrtiden och arbetslösheten delades med andra orter, men någon bostadsbrist var knappast förhärskande i Malmö 1908. Tvärtom fanns det ju mycket gott om lägenheter, vilket innebar att hyresgästerna, trots arbetslöshet och dåliga konjunkturer, intog en förhållandevis stark position gentemot sina hyresvärdar. Behovet av en förening, vars verksamhetsinriktning knappast ens projektets mest drivande aktörer torde ha haft någon särskilt klar uppfattning om, upplevdes i det läget förmodligen inte som tillräckligt starkt. För arbetarrörelsens del förefaller det troligt att den vid tiden pågående kraftsamlingen på arbetsmarknaden framstod som en betydligt angelägnare och mer akut uppgift.<sup>208</sup>

Till detta ska läggas att den lokala fastighetsägareföreningens agerande vid tillfället knappast präglades av någon offensiv anda, åtminstone inte i den direkta frontställningen visavi hyresgästerna. Den markanta upptrappning av fastighetsägarnas mobiliseringsnivå som snart nog följde, kom ju inte förrän mot slutet av 1909, och då mycket riktigt just som en reaktion på det kraftlösa tillståndet inom den gamla föreningen. Vid den tidpunkten torde emellertid arbetarrörelsen ha varit vida mer upptagen av att slicka sina sår efter storkonflikten, än att på nytt engagera sig till fromma för hyresgäs-

ternas organisering. Därtill har vi så troligen att räkna vissa politiskt betingade omständigheter. Indicierna är visserligen vaga, men en rimlig gissning är att det bland aktörerna fanns en för projektets välgång föga befrämjande motsättning mellan socialdemokrater och progressivt borgerliga, möjligen liberala personer.

Sju år senare, då situationen på hyresmarknaden var radikalt förändrad, och *mot den direkta bakgrunden* av fastighetsägareföreningens offentliga deklARATION att för första gången genomföra en kollektivt organiserad hyreshöjning, togs förslaget att bilda en hyresgästförening på nytt upp i arbetarekommunen.<sup>209</sup> Vid ett extra medlemsmöte om bostadssituationen föreslogs sålunda utlysandet av ett offentligt möte för att söka "*få till stånd en hyresgästernas förening.*"<sup>210</sup> Förslaget tycks dock inte ha blivit föremål för någon vidare diskussion, men mötet antog åtminstone en resolution, vari man under hänvisning till "*härvarande fastighetsägares oblyga försök att utan åtskillnad genomföra en allmän och betydande hyresstegring*" uttalade sin förväntan att regeringen måtte vidta åtgärder mot hyresstegringar, och "*söka få till stånd byggverksamhet i städerna.*" Resolutionen tillställdes civilministern.

Att förslaget, vars upphovsman var den för saken redan 1908 engagerade Carnegie, inte föranledde något nytt initiativ kan ha haft flera skäl. Till följd av bostadsbristen var hyresgästernas läge visserligen mer utsatt än 1908. Maktskillnaderna hade dessutom ökat genom den nya fastighetsägareföreningens tillkomst och konsolidering. 1916 hade till yttermera visso också resterna av den gamla föreningen uppgått den nya organisationen, vilket ineburit ett ytterligare mått av organisatorisk styrka. Å ena sidan upplevdes alltså möjligen *behovet* av organiserat motvärn som större. Å andra sidan bör man inom arbetarrörelsen ha varit väl medveten om att de ökande maktskillnaderna samtidigt skulle innebära ökade svårigheter att alls kunna bjuda något motvärn, hur välorganiserat det än månne vara. *Motpartens styrka* kan ha verkat avskräckande. Maktskillnaderna var helt enkelt för stora för att lämna något utrymme för en motmobilisering. Därtill ska läggas erfarenheterna från 1908 års misslyckande, vilka kan ha varit ägnade att stämna till extra eftertanke. Sist men inte minst också det faktum att man i det nya läget saknade den stärkande känslan av att kunna rida på en spirande organiseringsvåg. Det är m a o fullt begripligt om det i den nya situationen uppfattades som en klokare strategi att författa resolutioner, än att ge sig hän i nya osäkra organiseringsprojekt.

Bostadsfrågan visade emellertid vid det laget en tendens att vilja återkomma till arbetarekommunens bord med tätare mellanrum än förut, och åtminstone två ytterligare resolutioner föranledda av tillståndet på hyresmarknaden togs under den därpå följande hyresregleringens tid.<sup>211</sup> Särskilt efter



1920, då hyresstegringslagen började leva en allt osäkrare tillvaro samtidigt som bostadsbristen fortfarande var akut, gjorde sig bostadsfrågan vid flera tillfällen påmind i kommunens verksamhet.<sup>212</sup> Inte förrän på styrelsemötet den 2 augusti 1922 handlade det emellertid ånyo om hyresgästorganisering: ”P.g.a. väckt förslag om bildande av en hyresgästernas förening uppdrogs åt Borgstedt, Hjalmarsson och Blad att inkomma med yttrande och förslag till nästa möte.”<sup>213</sup>

Som nämnts hade förslaget då närmast bollats över från FCO:s styrelse. Dit hade det i sin tur anlänt i form av två möjligen varandra oberoende skrivelser: en från Malmö Loss- och Lastningsarbetares Fackförening och en från Svenska Järnvägsmannaförbundets avd 27.<sup>214</sup> Tyvärr finns varken skrivelserna eller de bägge föreningarnas protokoll bevarade, varför de ursprungliga förslagen inte närmare kan studeras. Mycket troligt är väl emellertid att kunskap om den nya organiseringsvågen fanns, och att förslagen därtill innehöll direkta referenser till det just tagna riksdagsbeslutet om hyresregleringens upphörande.

Den kommitté som utsågs av kommunstyrelsen hyste dock en stor portion skepticism, vilken man med instämmande från styrelsen fick tillfälle att vädra på kommunmötet den 17 augusti. Till grund för tveksamheten låg bl a sonderingar angående erfarenheterna i Stockholm, Göteborg, Lund och Trelleborg. Visserligen, ansåg man, hade föreningarna därstädes varit bra på att upplysa hyresgästerna om deras rättigheter, men anslutningen hade hittills inte varit så mycket att yvas över. Visserligen skulle hyresstegringslagen upphävas kommande år, och:

*/.../visserligen innebär detta att hyresgästerna få en avsevärt sämre ställning emot husvärdarna, men mot detta kan en hyresgästernas förening föga annat göra än att bilda opinion för hithörande lagrums ändring, vilket dock bör kunna utföras lika säkert och framgångsrikt inom arbetarekommunen själv/.../ Det återstår sålunda endast en viss upplysningsverksamhet/.../och finner kommunmötet dessa uppgifter av värde att föranleda bildandet av en förening i antydda syfte, så har givetvis styrelsen intet att erinra däremot/.../.*

Låt oss bara i största korthet reflektera lite över den visade skepticismen. Uppenbarligen, och här faller ju Hjalmarssons tidigare referade anförande väl på plats, önskade man se hyresfrågorna samlade i välordnat parlamentariska banor *inom socialdemokratins, eller åtminstone den socialdemokratiska arbetarrörelsens, eget hägn*. Möjligheten att arbetare i stor omfattning skulle komma att organisera sig i en ny självständig intresseorganisation, med ännu så länge oklar målsättning, kan sålunda ha framstått som allt annat än önskt-

värd. I all synnerhet emedan socialdemokratien relativt nyligen övertagit den politiska makten i staden, och som man genom det ökande kommunala bostadsbyggandet därigenom skulle tvingas ikläda sig rollen som en av den nya organisationens motparter. Potentiellt förelåg ju här även möjligheten till bostadspolitisk konfrontation, en konfrontation som i värsta fall skulle kunna tänkas hota rörelsens enhet och hegemoniska strävanden.

Det är fullt tänkbart att sådana överväganden fanns med i bilden. Kanhända byggde man emellertid bara på en helt igenom ärlig och realistisk bedömning av vad som utifrån kända förutsättningar och erfarenheter var möjligt att åstadkomma i Malmö. En bedömning som med tanke på hyresgästföreningens framtida öden i så fall inte skulle visa sig alldeles felaktig, men som möjligen ändå andades ett tillräckligt mått av negativism för att få drag av självuppfyllande profetia.

Allt nog. Mötet, som även antog en resolution om ny hyreslag, övervann styrelsens pessimism och uttalde sig för bildandet av en hyresgästförening, dock på styrelsens inrådan med tillägget att så skulle ske först sedan minst 300 hyresgäster tecknat sig ”å *kommunexpeditionens utlagda listor*.” Vid nästkommande medlemsmöte,<sup>215</sup> tre månader senare, inför vilket även De Arbetslösa Förening hade hunnit ta ett eget initiativ i frågan,<sup>216</sup> skulle så saken komma till ett slutgiltigt avgörande. I sammanhanget bör nämnas att De Arbetslösa Förening tydligtvis stod under starkt kommunistiskt inflytande,<sup>217</sup> något som ger stoff åt misstanken att kommunledningens svala inställning delvis kan ha varit betingad av rådande motsättningar inom vänstern.

Trots att blott 140 personer tecknat sig beslutade man med röstsiffrorna 113–38 att dra igång projektet. De som var emot hänvisade den här gången bl a till den nystartade rättshjälpsanstalten, som man uppenbarligen menade var bättre skickad att föra konfliktdrabbade hyresgästers talan än en fristående hyresgästförening. Från det motsatta läget anfördes argumentet ”*att det fn pågick en stark anslutning till husägareföreningen*.” Den kommitté som utsågs att förberda föreningens konstituerande bestod till tre femtedelar av personer som ingått i de arbetslösa kommitté: den tidigare omnämnde metallaren Aronsson, f d styrelseledamoten i arbetarekommunen, ledamoten av styrelsen för Metalls avd 4, Carl Horst, samt en inte närmare identifierad sedermera ordförande i De Arbetslösa Förening, J L Guldberg. Två namn var nya: Alfred Larsson, redaktör på *Arbetet*, samt den nu sextioårige Karl Ehnrooth, numera annonsackvisitör på samma tidning.<sup>218</sup> Med det positiva beslutet och en slant till ett konstituerande möte frikopplades så arbetarekommunen från projektets fortsatta öden. Undantaget en lakoniskt formulerad protokollsanteckning några månader senare, vari framkommer att man avhållit ett gemensamt möte med hyresgästföreningen, ”*med Professor från*

*Lund som föredragshållare,*<sup>219</sup> möter vi fram t o m 1925 inga belägg för ytterligare officiella kontakter mellan organisationerna.

Det konstituerande mötet i december var välbesökt.<sup>220</sup> Såväl med tanke på att det hölls i Folkets Hus som på det tidigare teckningsförfarandet, är det rimligt att tänka sig en dominans av rörelseanknutna arbetare bland deltagarna. Kanske satt Pontenstein i sitt fönster och försökte räkna dem. Kanhända drev honom nyfikenheten rent av att sätta på sig galoscherna och gå dit. Detta är inte alldeles orimligt. Andra fastighetsägare tycks ha varit där, och en av dessa, Herman Ohlson, var den förste som begärde ordet i frågan om föreningens bildande.<sup>221</sup>

Under återopande av att han själv ”*för en del år sedan medverkat vid bildandet av en fastighetsägarnas förening*”, och, skulle han kunna ha tillagt, ”*med en årslön på 1.500 kr plus provision på inkasserade hyror, för en tid fungerat som dess kontorsföreståndare,*”<sup>222</sup> förklarade han sig nu positiv även till hyresgästernas förestående organisering. Detta så mycket mer som det i hans tycke funnes många fall ”*där husägare och hyresgäster hade gemensamma intressen och där samarbete kunde äga rum. En sådan fråga var angående fördelaktigaste beläning av fastigheter.*” Talaren refererade vidare till att han själv var hyresgäst i statens fastighet, förmodligen Telegrafverkets,<sup>223</sup> och där medlem av en hyresgästförening. Fastighetsägareföreningen (den nya) hade han av allt att döma lämnat senast 1913.<sup>224</sup>

Hans uppgift om hyresgästföreningen är förstås intressant. Det visar sig sålunda att hyresgäster, i det här fallet sannolikt arbetskamrater, hos åtminstone någon enstaka fastighetsägare hade organiserat sig redan före den ’ofentliga’ hyresgästföreningens bildande, ett mönster som vi ju även känner från andra orter, t ex Göteborg och Nynäshamn. Med tanke på referentens intressen som fastighetsägare och hans inställning till hyresgästföreningar förefaller det dock mindre troligt att den ohlsonska organisationen även i andra hänseenden påminde om de bäge nyssnämnda föreningarna.

Hans inlägg ställde omedelbart frågan om fastighetsägares medlemsrätt i centrum för debatten. De röster som hördes var negativa eller mycket negativa. Någon påpekade att inte heller ”*egnahemsbyggare*” borde få vara medlemmar. Dock kan noteras att något formellt beslut att neka fastighetsägare inträde i föreningen inte fattades och heller aldrig inskrevs i stadgarna, något som sedermera skulle komma att få en ytterst pinsam konsekvens. Så särskilt positivt mottogs inte heller Herman Ohlsons åsikter om hyresgästernas och fastighetsägares gemensamma intressen. Tvärtom väckte de på sina håll närmast indignation, och i det stadgeförslag som antogs inskräptes uttryckligen att föreningen skulle ”*utgöra en motvikt mot fastighetsägarnas organisationer!...!*”<sup>225</sup>

Ändå kan konstateras att Ohlsons framträdande tydligtvis hade föranletts av ett önskemål inom kommittén. Ja, i ett skede hade man till och med velat se honom som inledare, men senare ändrat sig. Synen såväl på fastighetsägare som på den blivande föreningens roll tycks m a o, och trots att kommittén den här gången ju tycks ha varit väl förankrad i arbetarrörelsen, ha präglats av en viss tveghetsenhet.

Mötet verkar inte närmare ha diskuterat vilka konkreta uppgifter man tänkte sig för organisationen. Ur stadgarnas ändamålsparagraf inhämtar vi att den skulle ha som sin övergripande målsättning att ”*befordra tillgången på billiga, sunda och goda bostäder samt tillvarataga hyresgästernas intressen*”, en passus vars första led åtminstone i ett senare skede skulle tolkas som att man borde idka kooperativ byggverksamhet. Föreningen hade enligt stadgarna vidare att lämna uppgifter om lägenheter och hyresvärdar samt att bistå medlemmarna med juridisk rådgivning och hjälp. Slutligen skulle man ”*inom representationer verka för inval av sådana personer, som befordra(de) hyresgästernas intressen.*” Stadgarna tycks alltså ha lämnat fältet tämligen fritt för olika typer av verksamhet. I den meningen var det alltså ännu så länge en tämligen öppen organisation, vars närmaste öden nu överlämnades åt en interimsstyrelse bestående av tre personer från De Arbetslösas Förening: Aronsson, Guldborg och en konditor Sture Chronqvist, samt två personer som blott är kända till namn, titel och bostadsadress: maskinisten H Thor och f d disponenten P P Pohl, båda från Rörjöstaden.<sup>226</sup>

Medlems- såväl som verksamhetsmässigt upplevde föreningen sin storhetstid under 1923. Redan i februari arrangerade man som nämnts ett offentligt möte tillsammans med arbetarekommunen. Där kunde professor Bergman från sin talarstol i Realskolans aula blicka ut över en femhundrahövdad skara, varibland ganska många fastighetsägare, ”*med dess föreningsordförande och ombudsman i spetsen.*”<sup>227</sup> Om Pontenstein var där fick han nu åter tillfälle att skåda den tidningsman som en höstdag 1921 hade uppenbarat sig i folkmassan utanför hans hus. Redaktör Alfred Larsson<sup>228</sup> hade nämligen just valts till föreningens ordförande,<sup>229</sup> och kunde i ett inledningsanförande höras ondgöra sig över hänsynslösa fastighetsägare, och om den förening som han på föga preciserade grunder hoppades skulle bli ”*en motvikt till den här i staden starka fastighetsägareföreningen.*”<sup>230</sup>

En expedition öppnades i maj, vilken med några få timmars öppethållande per vecka strax skulle få motta besök av uppsagda eller på något sätt konfliktdrabbade hyresgäster. Viss ”*husagitation*” förekom. Det talades om att anställa en ombudsman, och vid halvårsskiftet kunde man räkna uppemot 250 medlemmar. I september lät sig föreningen representeras vid bildandet av Hyresgästföreningarnas Riksförbund i Göteborg, till vilket man också an-

slöt sig, och några veckor före hyresregleringens upphävande anordnade man ånyo ett välbesökt offentligt möte. Anton Hjalmarsson hade inbjudits att hålla huvudanförandet, men avböjt. Han kunde dock tänka sig att infinna sig ”för att lämna nödiga upplysningar.”<sup>231</sup> Anförandet hölls istället av arkitekten och chefen för stadens fastighetsavdelning, Carl Melin, som redogjorde för den kommunala byggverksamheten. Han passade därvid också på att uttala sin sympati för ”hyresgästföreningar som motvikt mot brutala fastighetsägare.” Än bättre vore emellertid, resonerade Melin, ”om hyresgästerna själva kunde bli ägare av fastighet – eller bliva ägare i fastighetsföretag.”<sup>232</sup> Så vitt jag har kunnat se var detta första gången som tankar i den riktningen luftades på föreningens möten. Att hans ord förebådade en fortsättning har vi redan förstått.

Mot slutet av hösten tvingades man konstatera att medlemsantalet börjat sjunka något. Trenden fortlöpte under det kommande året, vid vars halvårsskifte föreningen hade minskat till 185 medlemmar. Ett år senare, medio 1925, hade föreningen halverats till 97 medlemmar, en nivå som man i stort sett skulle lyckas upprätthålla i ytterligare två år.<sup>233</sup> Expeditionsverksamheten tycks ha upphört under 1925.<sup>234</sup> Ett sista offentligt möte kunde efter viss vanda avhållas i Limhamn 1926 tillsammans med föreningens då lyckligen utflugna gökunge HSB.<sup>235</sup> Det verkliga raset kom 1927. Vid halvårsskiftet hade blott 18 personer betalat sin halvårskontigent om två kronor. Härifrån lyckades man aldrig resa sig. Trots en ny kraftansträngning med expeditionsverksamhet så sent som 1929,<sup>236</sup> slutar föreningens saga en vårkväll 1930, då man på obestämd tid och i brist på deltagare tvingades uppskjuta ett redan en gång och av samma anledning uppskjutet årsmöte.<sup>237</sup>

Hur hade det kunnat bli så här? Vad hade man egentligen lyckats åstadkomma och var hade det gått snett? En del har redan antytts. Det allmänt befarade vräkningskaos som väntades med hyresstegringslagens upphävande uteblev. Den värsta oron synes därmed också ha lagt sig ganska snabbt, och enligt föreningens egen utsago bidrog detta till att antalet handlagda hyresgästärenden på expeditionen minskade under 1924.<sup>238</sup> Drar vi ut linjen och betänker den under resterande delen av 1920-talet allt minskande bostadsbristen parad med allmän konjunkturförbättring, blir den slutliga konsekvensen närmast en logisk nödvändighet. De konjunkturrella trenderna spelade helt enkelt inte föreningen i händerna, och att de sålunda krympande maktskillnaderna generellt bidrog till att minska det upplevda behovet av organiserat motvärn förefaller inte alls orimligt. I en styrelsediskussion om organisationens framtid så sent som 1928 framfördes åsikten att föreningen inte skulle gå att utveckla eftersom ”det ej lyckades under de verkliga nödåren.”<sup>239</sup> Å andra sidan borde ju de minskande maktskillnaderna samtidigt

gjort det *allt lättare* att om så erfordrades mobilisera maktresurser. Hade det rätt svår bostadsbrist i Göteborg 1936 torde ju knappast olskrokenbornas blockad- och sedermera utflyttningstaktik ha blivit vidare framgångsrik. Det enklaste sättet att vederlägga en *ensidigt* konjunkturell tolkning av föreningens negativa utveckling är emellertid att hänvisa till det faktum att hyresgäströrelsen som helhet, och på platser med konjunkturellt sett malmöliknande förhållanden, inte minst Göteborg men även Stockholm, ju faktiskt gick framåt under hela 1920-talet, såväl genom det begynnande 1920-talets akuta bristår och lågkonjunktur som under den senare halvan av decenniets allt ljusnande situation.

Istället tror jag att vi bör fästa uppmärksamheten på interna förhållanden. Trots de till en början ofta upprepade och tämligen uppkäftiga ordalagen om att utgöra en motvikt mot hyresvärdarna och fastighetsägareföreningen, var det i själva verket inte mycket av föreningens agerande som rimmade med den ambitionen. De få ansatser som gjordes så länge föreningen ännu var någorlunda spirande, inskränkte sig i stort sett till: a) ett brev till fastighetsägareföreningen i januari 1924, vari föreslogs underhandlingar angående "*inrättandet av ett slags regleringsnämnd – eller vad man nu vill kalla institutionen ifråga.../ som kunde avhandla vissa sådana frågor, vilka beröra såväl husägare som hyresgäster, särskilt tvistefrågor,*"<sup>240</sup> och b) expeditionsverksamheten. Förhandlingsinviden resulterade i ett vänligt men mycket bestämt nej från fastighetsägareföreningens sida,<sup>241</sup> och vad gäller expeditionsverksamheten tycks hyresgästernas klagomål på sin höjd ha resulterat i brevledes gjorda påpekanden till de förfördelades värdar, måhända under anförande av ett eller annat hot om rättsliga åtgärder.<sup>242</sup> Några stridsåtgärder tycks överhuvudtaget aldrig ha förts på tal, och vad husagitationen anbelangar tycks den i stort sett ha stannat vid ett sporadiskt trappspringande med förbundets broschyrer – "*men med klen resultat.*"<sup>243</sup> Den enda utåtriktade och någorlunda offensiva aktion man mäktade med utgjordes av ett pliktmässigt deltagande i förbundets namninsamlingskampanj för kravet på en ny hyreslag 1926.<sup>244</sup> Ett planerat agitationsmöte utomhus tycks ha strandat på att man inom styrelsen inte kunde komma överens om platsen – skohandlare Billsten ville att det skulle hållas i Slottsparken, medan fru Linder för sin del förordade Folkets Park.<sup>245</sup>

Det försiktiga tassandet medförde i sin tur att man aldrig kunde visa upp några resultat vare sig för medlemmarna eller för de potentiella medlemmarna. Utan initiativ inga resultat, och snart var man inne i en ond cirkel av medlemsförluster, kassabrister och handlingsförlamning. Redan på första varvet i den cirkeln, våren 1924, begick man så en strategisk blunder, vilken både på kort och lång sikt skulle förvärra situationen ytterligare – en blunder

nota bene om man fortfarande umgicks med ambitionen att utgöra en motvikt mot fastighetsägarna.

Tanken på kooperativ byggverksamhet hade väckts 1923 men på allvar tagit form först under det följande året, då man med förebild och visst stöd från Stockholm satte sig före att initiera en lokal HSB-organisation.<sup>246</sup> Den kraft och myckna möda som lades ner i projektet blockerade ytterligare möjligheterna till initiativ i hyresfrågor, något som indirekt framgår mycket tydligt i protokollen och som dessutom uttryckligen påtalas i 1925 års verksamhetsberättelse.<sup>247</sup> I styrelsen för den HSB-förening som bildades det året, och vars första bygge stod inflyttningsklart året därpå,<sup>248</sup> kom till en början också flera av ledamöterna i hyresgästföreningens styrelse att ingå.<sup>249</sup> Dessvärre skulle det visa sig att man snart nog också hamnade i delo med sin i och för sig mycket lyckade avkomma. Det medlemstvång i hyresgästföreningen, som ursprungligen var tänkt att gälla alla HSB-medlemmar, tycks till styrelsens stora förtret och med HSB-styrelsens goda minne, ha negligerats.<sup>250</sup> Överhuvudtaget tycks HSB ganska snart, och särskilt efter en palatsrevolution på årsmötet 1927,<sup>251</sup> ha ansatts av storebrorslater. Hyresgästföreningen fick t ex finna sig i nesan att utan framgång behöva tigga bidrag av HSB, och det var först efter ett mycket långvarigt parlamentering som man lyckades övertala HSB-styrelsen att upplåta en lokal åt den då hemlösa moderföreningen.<sup>252</sup> Att förhållandet mellan organisationerna bitvis var mycket ansträngt torde knappast kunna tillskrivas hyresgästföreningens ideologiska radikalism eller ensidiga inriktning på organiserat motvärn, utan bör i malmöfallet snarare ha bottnat i HSB:s ointresse av att hålla en krympande, utfattig och alltmer betydelselös moderorganisation under armarna. Man hade helt enkelt blivit sig själv nog. Troligt är f ö att det delvis var dessa bittra erfarenheter som gjorde att den nya hyresgästförening som bildades 1933, under flera år kom att inta en synnerligen njugg hållning till HSB, något som bl a tog sig uttryck i att man, till skillnad från på andra orter, kom att satsa på egen byggproduktion i stor skala.<sup>253</sup>

Kanske hade hyresgästföreningen kunnat bli mer än vad den blev om korten spelats annorlunda från början – om initiativ tagits och om resultat hade kunnat visas upp? Nu blev det inte så, och dessutom spelade man så bort sig ytterligare från den offentliga scenen genom att i ett strategiskt viktigt moment satsa på ett i och för sig framgångsrikt, men för hyresgästföreningens vidkommande föga vinstgivande projekt. Agerandet kan till en del säkerligen tillskrivas ledningens brist på framsynthet och taktisk finess. Så får t ex inte förglömmas att de samlade erfarenheterna av organiserat hyresgästmotvärn, inte minst lokalt i Malmö, men även i landet som helhet, ännu var ringa. Som antytts tror jag emellertid inte heller att vi bör negligera vissa

sociala och politiska omständigheter. Det föresvävar mig att den visade praktiken delvis också måste förstås i ljuset av föreningens – i synnerhet styrelsens – sociala och politiska sammansättning, och därmed är vi återigen inne på heterogenitetsproblemet.

För att börja med den *eftersträvade* sammansättningen, så vet vi att föreningarnas inställning till rörelsens officiella målsättning att organisera *alla* hyresgäster, sannolikt varierade. Medan de radikalt vänsterinriktade föreningarna medvetet sökte knyta an till arbetarnas klasskultur och kampformer, väl vetandes att man därmed stötte bort personer med annan social tillhörighet och andra politiska preferenser, tycks de socialdemokratiskt betonade föreningarna ha tagit den officiella linjen mera bokstavligt. Bägge linjerna kan tänkas ha varit behäftade med både för- och nackdelar. De i flera bemärkelser sannolikt homogenera vänsterföreningarna stod betydligt friare i sitt agerande. Inga taktiska hänsyn till borgerliga element behövde tas, och med kampinriktade initiativ ökade utsikterna att snabbt kunna uppvisa resultat. Risken var väl snarast att man drev på för hårt, provocerade hyresvärdarna att höja sin mobiliseringsnivå, hamnade i otakt med de i grunden reformistiskt sinnade medlemmarna för att därefter krympande och under stegrad transcendens förirra sig i riktning mot sekterismens klassiska avgrundshål. Så kan det t ex ha gått för den retoriskt mycket storvulna helsingborgsföreningen. Åtminstone försvann den igen redan efter några få år, ett öde som också drabbade de till en början så kampglada föreningarna i Eskilstuna respektive Södra Förstädernas Hyresgästförening i Stockholm.<sup>254</sup> På sikt hade naturligtvis de socialdemokratiskt dominerade föreningarna med sina diskreta kopplingar till landets ledande politiska kraft och sitt större mått av realism bättre utsikter att lyckas. Inte minst i det långsiktiga agerandet i förhållande till politiska maktcentra, men också genom skapandet av konfliktlösande, eller åtminstone konfliktdämpande, strukturer på hyresmarknaden, t ex lokala förhandlingsordningar. I det korta perspektivet kan dock ett alltför bokstavligt fasthållande vid doktrinen om hyresgästernas enhet ha erbjudit betydande risker och svårigheter. Dels lämnades dörren öppen för intressen som i värsta fall kunde vara direkt oförenliga med ambitionen att försvara hyresgästernas intressen gentemot fastighetsägarna. Dels riskerade ständiga hänsynstaganden, betingade av intern social och politisk splittring, att blockera alla initiativ – att i det strategiskt viktiga initialskedet få föreningarna att framstå som tandlösa och utslätade – och det är här jag menar att malmöföreningen kommer in i bilden, rent av som ett mycket gott exempel!

Det verkar sålunda som om mycket av försiktigheten bottnade just i en seriös strävan hos styrelsen att organisera *alla* hyresgäster. Konkret tog sig



denna text uttryck i att man aktivt sökte värva ”*Malmö Stads Affärsmän, Butiks- och Kontorsinnehavare.*” Detta blev genom att sända ut en tryckt, till dessa grupper speciellt riktad, cirkulärskrivelse, vari betonades föreningens önskan att ”*värna om och tillvarataga samtliga hyresgästkategoriernas intressen.*”<sup>255</sup>

Alldeles klara indikationer på taktiska hänsynstaganden till hyresgästkollektivets flerklassbas möter vi ifråga om valet av expeditionslokal 1923. Här betonades i styrelsen att man för ”*att vinna alla klassers folk*” borde undvika Folkets Hus. Valet föll istället på ett litet krypin på Stora Nygatan.<sup>256</sup> Även beträffande mötesplatser tycks samma slags hänsyn ha spelat in. Att det konstituerande mötet hölls i Folkets hus får väl närmast tillskrivas aktörernas obetänksamhet och väl inrotade vanor. Redan det första föreningsmötet hölls emellertid, högst sannolikt just på grund av den omtalade hänsynen, i Arbetareföreningens stora sal,<sup>257</sup> och när man planerade det offentliga mötet i februari 1923 påpekades uttryckligen att lokalen måste vara neutral. Valet föll som vi sett på Realskolans aula. Det föregicks för också av starka betänkligheter angående lämpligheten av ett samarrangemang med arbetarekommunen. Handelsresanden Gustavsson var, med hänvisning till föreningens politiska neutralitet, starkt emot. Men som man var stadda vid dålig kassa och eftersom professor Bergman själv uttalat en önskan om samarrangemang, fick det gå för den här gången.<sup>258</sup> Var föreningsmötet i april hölls är obekant, men det därpå följande offentliga mötet med Carl Melin hölls i alla fall återigen i Arbetareföreningens stora sal<sup>259</sup> – samma lokal som för brukade nyttjas av fastighetsägareföreningen.<sup>260</sup> Som årsmöteslokal valde man sedan Par Bricolelogens sal på Hotell Stadt Hamburg.<sup>261</sup> Året därpå tycks man dock åter ha förfallit till ett slentrianmässigt nyttjande av Folkets Hus lokaler. Ingen av de blott två större sammankomster man mäktade med under det året var dock offentlig.<sup>262</sup> Under senare år skiftade mötesplatserna: oftast Folkets Hus, men ibland Arbetareföreningens eller annan lokal. Att frågan om mötesplatser åtminstone till en början var mycket känslig har vi slutligen också förstått av exemplet med det inhiberade agitationsmötet. När det inte gick att kompromissa om Slottsparken eller Folkets Park fick det friska initiativet om ett utomhusmöte istället lov att falla. Vad man måste fråga sig är alltså: om nu till om valet av mötesplatser blev föremål för taktiska överväganden av det här slaget, hur mycket mer delikata bör då inte frågor om kampmetoder och eventuella aktioner mot fastighetsägarna ha tätt sig? Det faktum att sådana frågor aldrig diskuterades officiellt i styrelsen synes vara ägnat att bekräfta detta.

Hur såg då styrelsens sociala och politiska sammansättning ut, och på vad sätt kan denna ytterligare tänkas ha befordrat föreningens uddlösa fram-

toning? Låt oss börja med den sociala aspekten. Åren 1923–1925 ingick sammanlagt 25 personer i styrelsen.<sup>263</sup> Fyra personer går inte att identifiera till yrket. Återstår 21. Av dessa kan nio eller tio betecknas som arbetare. Därutöver finner vi tre eller möjligen fyra småborgare, fem tjänstemän eller akademiker samt tre personer ur borgarklassen: en direktör, en disponent och en f d disponent. Inom gruppen tjänstemän och akademiker hittar vi en medicine doktor, en redaktör, en folkskollärare, en handelsresande och en kamrer. Till småborgarna har jag räknat en skohandlare, en mjölkaffärsinnehavarska, en snickar- eller möjligen byggmästare och en konditor. Konditorn är dock ett tveksamt fall. Det rör sig om den tidigare omtalade Chronqvist, och eftersom han tillhörde De Arbetslösas Förening förefaller det kanske rimligast att tänka sig att han var lönearbetare. Bland arbetarna slutligen, finner vi titlarna arbetare, fabriksarbetare, verkstadsarbetare, metallarbetare, brandman, maskinist, skomakare och snickare. Tillkommer så eventuellt Chronqvist. Ordförandeskapet innehades under perioden av redaktör Alfred Larsson och fabriksarbetaren Axel Scherman.<sup>264</sup>

Styrelsernas påfallande sociala spännvidd borgar naturligtvis inte i sig för något visst slag av agerande. Något säger mig ändå att såväl initiativlösheten som de ovan omtalade hänsynen blir något *lättare att förstå* i ljuset av den sociala sammansättningen. Det faktum att herr Billsten var innehavare av en skoaffär tycks mig m a o kunna bidra till förståelsen av varför han föredrog – för att hårdra det – medelklassens park framför arbetarnas park. På motsvarande sätt tycks det mig också, med tanke på den småborgerliga falangen i styrelsen, betydligt enklare att begripa den omtalade satsningen på stadens affärsmän.

Mycket av HSB-äventyret kan tolkas i liknande termer. Dels syftar jag förstås på antagandet om en koppling mellan å ena sidan mellanskiktens inklusive småborgerlighetens starka ställning i styrelserna, och å andra sidan den omständigheten att kooperativt boende i första hand torde ha appellerat till grupper med relativt god ekonomi.<sup>265</sup> Dessutom finns det en mer konkret aspekt. Mest drivande i frågan var sålunda utan tvekan Olof Hamnér.<sup>266</sup> Han hade kommit med i styrelsen redan 1923,<sup>267</sup> och står ömsom angiven som snickarmästare, byggnadskontrollör och byggmästare.<sup>268</sup> Den skrivelse från hyresgästföreningens styrelse till HSB-styrelsen, i vilken yrkades att hyresgästföreningens medlemmar skulle få företräde till byggnadsarbetet, går i och för sig inte att binda vid Hamnérs hand.<sup>269</sup> Snart nog finner vi honom i alla fall inte bara som styrelseledamot i HSB utan också med fast anställning som expeditionsföreståndare vid HSB:s byggnadskontor.<sup>270</sup> 1926 efterträdde han f ö Scherman som ordförande i hyresgästföreningen,<sup>271</sup> varpå alltså det intrikata förhållandet förelåg att ordförandeklubborna

i hyresmarknadens respektive partsorganisationer båda svingades av personer som titulerades byggmästare. Än mer anmärkningsvärt är emellertid att valet av Hamnér tillika innebar att båda partsorganisationerna kom att ledas av hyresvärdar! Hamnér var alltså fastighetsägare, och när det till råga på eländet uppdagades att han ”*som sådan tillämpa(de) oskäligen hyror,*”<sup>272</sup> fann hans styrelsekolleger ingen annan råd än att utesluta honom ur föreningen.<sup>273</sup>

Styrelsemedlemmarnas politiska preferenser är självfallet betydligt svårare att komma åt, men vad som framkommer förefaller även det göra den visade praktiken enklare att begripa. Flera var naturligtvis goda socialdemokrater. En i övrigt inte närmare identifierad fru Anna Linder, som tycks ha varit en av de mest drivande i styrelsearbetet, tillhörde SAP:s stadsfullmäktigegrupp.<sup>274</sup> Alfred Larsson, med sin redaktörstol på *Arbetet* och sitt sedermera inträde i den socialdemokratiska fullmäktigegruppen, hörde givetvis också dit.<sup>275</sup> Med tanke såväl på ledamöternas yrkestitlar som på de initiala kopplingarna till arbetarekommunen kan vi nog också räkna med att flera andra, kanske rent av flertalet andra ledamöter, också var socialdemokrater. Styrelsen innehöll emellertid även personer med borgerliga preferenser. Medicine doktorn Per Bergman tillhörde högerns stadsfullmäktigegrupp,<sup>276</sup> men som kan *misstänkas* utifrån den sociala sammansättningen förefaller det rimligt att det även fanns andra ledamöter med borgerliga sympatier. Handelsresanden Gustavssons negativa inställning till samarrangemanget med arbetarekommunen behöver t ex inte enbart ha bottnat i en självutplånande taktisk omtanke.

Fallet Bergman är naturligtvis en synnerligen intrikat historia, och det bör kanske sägas att han inte valdes in på det stora konstituerande mötet i Folkets Hus, utan med 21 röster på det skralt besökta årsmötet i december året därpå.<sup>277</sup> I högerns fullmäktigegrupp om 18 personer 1923–1926 fanns givetvis fastighetsägarintressen representerade. Storbyggmästaren och medlemmen i fastighetsägareföreningen, Nils Dahlqvist, samt grosshandlaren och delägaren i ett fastighetsbolag, Gustaf Dieden, var förmodligen bara de tyngsta namnen.<sup>278</sup> Den sistnämnde var för övrigt också ordförande i Malmö Allmänna Valmansförening, i vars styrelse vi även finner den organiserade hyresvärdens och storbyggmästaren John Helgesson. I denna hade ju även Malmö Fastighetsägareförenings nygamle härförare Ernst Håkansson haft sitt säte fram till 1919.<sup>279</sup> Bergman bör också ha känt ordföranden i Distriktsorganisationen av Södra Sveriges Fastighetsägareföreningar, Malmö Fastighetsägareförenings nyss avgångne ordförande, byggmästaren Johannes Lundahl, och för denne torde knappast hyresgästernas organisering ha varit något ovidkommande ämne. Åtminstone hade han uttryckt oro för en an-

nalkande hyresgästorganisering redan på fastighetsägarkongressen i maj 1916, kanske efter att ha nåtts av ryktet om Carnegies förslag i arbetarekommunen.<sup>280</sup> Bergman och Lundahl hade under några år fram t o m 1921 varit kolleger i fullmäktige, den senare visserligen som företrädare för liberalerna. De bägge hade också styrelseuppdrag i en av stadens nykterhetsföreningar.<sup>281</sup> Måhända visste Bergman att serva både denne och sina fastighetsägande partikamrater med lugnande besked angående hyresgästföreningens harmlöshet. Kanske utsattes han för påtryckningar? Kanhända sågs han som en förrädare? Eller var han rent av deras utsände observatör? De många osökta frågorna kring Bergmans roll måste tyvärr lämnas obesvarade.

Hur var det då på den motsatta flanken? Att kommunismen i Malmö på det hela taget var ett mycket marginellt fenomen är ett välkänt faktum.<sup>282</sup> Lika känt är emellertid att hyresgästföreningar på många håll tenderade att dra till sig yttersta vänsterns intresse. Det är möjligt eller rent av troligt att så också var fallet i Malmö. De Arbetslösas Förenings inblandning i projektet tycks dock ha fått ett ganska hastigt slut. Aronsson och Guldberg från interimsstyrelsen lyckades inte bli invalda i den ordinarie styrelsen. Den tredje i sällskapet, Chronqvist, blev föreningens förste sekreterare, men avgick ur styrelsen på egen begäran redan i juni 1923.<sup>283</sup> Därutöver kan blott anas en säger en *möjlig* kommunist sympatisör, eller åtminstone företrädare för en radikal linje. Det rör sig om garvaren Ivan Storck. Storck, som gick med i föreningen 1924,<sup>284</sup> tycks dock inte ha aktiverat sig i föreningsarbetet förrän 1927, d v s då den redan hunnit att marginaliseras. Hans interna appeller om "*massanslutning*" och "*en aktion mot husvärdarna*" var förstås då lika fruktlösa som det faktum att han 1929 utsågs att efterträda disponenten Henning Vidén på ordförandeposten.<sup>285</sup>

Även om det ironiskt nog möjligen blev en radikal förunnat att vara den siste rorsmannen på det sjunkande skeppet, står det alltså ändå fullkomligt klart att Malmö Hyresgästförening inte tillhörde det radikala lägret. Ingenting som framkommit ifråga om föreningens verksamhet är ägnat att motsäga detta. När föreningen började tappa fötfaftet bland medlemmarna satsade man istället krafterna i ett HSB-projekt, vilket i praktiken innebar en ytterligare demobilisering av den ursprungligen proklamerade frontställningen mot fastighetsägarna, och därmed ett ytterligare steg mot sottedöden. Utvecklingen bör inte ses isolerad vare sig från konjunkturläget i allmänhet eller från hyresmarknadskonjunkturen i synnerhet. Även om situationen under föreningens första år präglades av lågkonjunktur och bostadsbrist, pekade konjunkturerna i bägge bemärkelsen uppat, och under 1920-talets andra hälft kan man tala om en betydande ljusning. Det subjektivt upplevda behovet av organiserat motvärn kan alltså mycket väl ha varit i avtagande, ett

samband som ju också antydde i kretsen av närmast sörjande. Som emellertid detta inte tycks ha varit fallet på många andra orter med liknande konjunkturutveckling, bör även andra faktorer ha spelat in. En sådan kan ha bestått i bristen på erfarenheter av organiserat motvärn. Ren oskicklighet och taktiska missbedömningar från ledningens sida kan naturligtvis inte heller uteslutas.

Jag har emellertid argumenterat för att den visade praktiken även måste förstås mot bakgrund av styrelsernas sociala och politiska sammansättning. Socialt var styrelserna starkt splittrade. Disponenter och köpmän konkurrerade om ordet med brandmän och verkstadsarbetare. Redaktörer och fabriksarbetare fördelade det. Dessa omständigheter kan knappast ha verkat befrämjande för handlingskraften. Antagligen drog de också med sig en tendens till dygdgörande av rörelsens officiella linje om hyresgästernas enhet, något som på olika sätt även det bör ha förstärkt föreningens uddlösa framtoning. Också HSB-satsningen torde med fördel kunna ses i ljuset av ledningens sociala sammansättning. Mellanskiktet inklusive småborgerligheten hade en stark ställning i styrelserna och den kooperativa boendeformen krävde ekonomiska insatsmöjligheter. Beträffande en av aktörerna gick det rent av att ana direkt personliga motiv. Slutligen kunde vi konstatera att styrelsens politiska preferenser – på ett sätt som knappast heller det torde ha befrämjat dådkraften – var delade. Exakt hur sympatierna fördelade sig gick inte att avgöra, men på tämligen goda grunder vågade vi anta att det fanns dels en socialdemokratisk och dels en borgerlig falang. Den senare var troligen av blygsammare format än den förra, men icke desto mindre fotad ända in i högerns fullmäktige-grupp. Några företrädare för radikala vänsteråsikter tycks, bortsett från alldeles i början samt på ett senkommet och likaledes betydelselöst undantag när, inte alls ha förekommit bland de förtroendevalda. Det faktum att den politiska skiljelinjen sålunda gick mellan borgerliga och socialdemokrater, istället för som på många andra håll mellan socialdemokrater och kommunister, tycks i ett bredare perspektiv placera malmöföreningen i ett äldre mönster – ett mönster typiskt för den första snarare än för den andra organiseringsvågen.

Mot den här bakgrunden finns det anledning att se pessimistiskt på hyresgästföreningens roll som maktresurs. Inte mycket av föreningens, i betydelsen styrelsens, verksamhet hade ju någon udd riktad mot fastighetsägarna, och det lilla som uträttades tycks inte kunna ha betytt mycket mer än ett lätt kittlande av den mäktige motståndaren. En motståndare vars organisation ju symtomatiskt nog – kan tyckas – inte ens kostade på sig att nämna föreningen i sina verksamhetsberättelser. Emellertid, och i analogi med hur vi såg på fackföreningarnas roll, tror jag vi är inne på fel spår om vi med

blott *den synbara verksamheten* till intäkt låter tolka hyresgästorganiseringen som en för maktrelationerna betydelslös process. Rent allmänt må väl för det första sägas att organiseringen skapade en medvetenhet hos fastighetsägarna om att deras motpart *kunde* mobiliseras, och enkom detta faktum bör ju rimligen ha stämt till viss eftertanke. Låt oss inte heller glömma bort att man genom sin press och sitt riksförbund givetvis var välunderrättad om utvecklingen på andra håll, och den informationen kan inte ha varit helt uppmuntrande. Underrättelserna, inte minst från Göteborg, tenderade ju till yttermera visso också att få en alltmer alarmerande karaktär ju längre 1920-talet led. Hyresgästföreningens passivisering och tillbakagång från 1924 och framåt torde man knappast ha varit skäl nog att blåsa faran över. Ledningens sammansättning och verksamhetsinriktning upplevdes säkerligen som en tröst, men så länge det fanns organiserade hyresgäster i Malmö bör man också ha varit väl medveten om risken för att rörelsen plötsligt skulle kunna reaktiveras och ändra karaktär. Som alldeles särskilt kritisk bör utvecklingen dock ha tett sig i organiseringens initialskede, dvs inför hyresstegringslagens avskaffande. Just i den situationen tror jag det finns anledning att tillskriva hyresgästföreningen också en mer direkt betydelse för maktrelationerna. Organiseringen gick då fortfarande framåt, tonläget var uppskruvat, vilket ju för ledningen för fastighetsägareföreningen själv hade kunnat konstatera på mötet i Realskolan, och ingen, allra minst fastighetsägarna, kunde veta vart det skulle bära hän. Att Malmö Fastighetsägareförening så tydligt proklamerade – och ju sedermera faktiskt också praktiserade – en mjuk linje i den kritiska skarven mellan hyresreglering och fri hyressättning, torde mot den bakgrunden svårligen kunna tolkas på annat sätt än att man till varje pris önskade undgå en ytterligare mobilisering av den gryende motrörelsen och en möjlig konfrontation med organiserade hyresgäster. En indignerad och stort uppslagen ledare i *Sveriges Fastighetsägaretidning* om blockader i regi av Södra Förstädernas Hyresgästförening i Stockholm, två månader innan lagen upphävdes, gjorde det säkert än lättare att lägga band på offensivlustan.<sup>286</sup>

Vilka fastighetsägare var det då som hade anledning att känna den största oron, och vilka hyresgäster var det som genom att organisera sig hjälpte till att skapa den? För att få en uppfattning om detta börjar vi lämpligen med att jämföra adressuppgifterna i hyresgästföreningens matrikel med adresskalendrarnas fastighetsregister, fastighetsägareföreningens matriklar och i vissa fall mantalslängderna. I ett urval om 100 *olika* medlemsadresser 1923–1925<sup>287</sup> visar sig sålunda fastigheterna i 63 fall ägas av medlemmar i fastighetsägareföreningen. Med tanke på att de organiserade hyresvärdarna vid den här tiden representerade någonstans runt 45% av stadens hyreslägenhe-

ter, exklusive Limhamn, kan vi alltså sluta oss till att just den organiserade delen av fastighetsägarkåren tycks ha haft särskild anledning till oro. Tendensen blir än tydligare om vi ur hyresgästföreningens matrikel väljer ut de 58 adresser som förekommer mer än en gång, dvs fastigheter i vilka det bodde fler än en medlem. 41 (71%) av dessa fastigheter ägdes av organiserade fastighetsägare. Det bör också påpekas att flertalet av de organiserade fastighetsägare, vars hyresgäster anslutit sig till hyresgästföreningen, tycks ha varit organiserade *redan före* bildandet av hyresgästföreningen.<sup>288</sup> En på fastighetsägaresidan föregående höjning av mobiliseringsnivån, något som tidigare utpekats som en betingelse för bildandet av hyresgästorganisationer på lokal- och riksnivå, tycks alltså ha haft en tendens att gälla ända ner på individnivå!

Att det bakom de 100 aktuella medlemsadresserna i oproportionellt hög grad dolde sig organiserade fastighetsägare behöver emellertid inte betyda att de var socialt lika. Som visats var ju klassförhållandena både inom fastighetsägareföreningen och inom fastighetsägarkåren som helhet tämligen heterogena, om än med vissa påtalade karaktäristika. De fastighetsägare, vars hyresgäster organiserade sig, avviker heller inte i nämnvärd grad från dessa grundmönster.

12 av de 100 fastigheterna tillhörde arbetare, 43 ägdes av personer i mellanskiktet inklusive småborgare, som ensamma förfogade över hela 29 stycken, 22 tillhörde borgarklassen, 16 kontrollerades av fastighets- eller andra aktiebolag och i fyra fall möter vi institutionellt ägande av annat slag.<sup>289</sup> Tre fastigheter, slutligen, faller på i övrigt oidentifierade fruar. Urvalet rymmer flera välkända namn, t ex Ernst Håkansson och förste postiljonen Olof Heijde från fastighetsägareföreningens styrelse, storbyggmästarna Johannes Nihlén och Olof Dunér samt fastighetsaktiebolaget Triangeln – det senare förekommande bakom *åtminstone* fyra olika medlemsadresser.<sup>290</sup> Inom kategorin stora fastighetsägare kan i övrigt nämnas fastighetsaktiebolagen Pärulan och Öresund samt fru Anna Axel Stenberg. Fastighetsägareföreningens egen fastighet på Amiralsgatan döljer sig symtomatiskt nog även den bakom en medlemsadress.<sup>291</sup>

Minst två ytterligare aspekter tenderade att förena de aktuella fastighetsägarna. För det första tycks det i oproportionerligt hög grad ha rört sig om *ägare till stora fastigheter*. Medan, som tidigare redovisats för 1913, 40% av Malmös lägenheter,<sup>292</sup> exklusive Limhamn jämte alla en- och tvåfamiljshus, var inhysta i fastigheter med fler än 20 lägenheter tycks detsamma ha gällt för uppemot 80% av hyresgästföreningens medlemmar.<sup>293</sup> Delar vi upp de av medlemmar bebodda fastigheterna i löpande storleksintervall om 1–10 hushåll o s v, finner vi den största medlemskoncentrationen, 24%, i fastig-

heter på mellan 41 och 50 hushåll. Ur hyresgästernas synvinkel tycks alltså *erfarenheter från storskaligt boende* i påfallande grad ha betingat benägenheten till organiserat motvärn, något som ju ligger mycket väl i linje med våra tidigare resonemang om hyresrelationens förändrade karaktär och utrymmet för kollektivt uppträdande. Var fastighetsägarnas eget boende var förlagt tycks dock inte ha varit av någon större betydelse: 45% av fastighetsägarna i den undersökta gruppen delade tak med sina hyresgäster och 55% gjorde det inte.<sup>294</sup>

För det andra, och även det i linje med tidigare resonemang, tycks (mot-)organiseringen i oproportionellt hög grad ha drabbat fastighetsägare *som tidigare hade varit indragna i offentliga hyreskonflikter* – något som vi väl strängt taget redan har gissat med tanke på de oproportionellt många organiserade fastighetsägarna inom gruppen. Bland de 127 olika adresserna bakom de excerperade hyreskonflikterna från åren 1915, 1918, 1921 och 1924 återfinns sålunda 21 stycken i hyresgästföreningens matrikeluppgifter för 1923–1925, de senare omfattande 440 medlemmar, varav 423 med kända adresser fördelade på 324 fastigheter.<sup>295</sup> Med tanke på det ringa urvalet konflikter – kanske runt 10% av samtliga offentliggjorda hyreskonflikter 1915–1924, varav adresserna är kända endast i ca 2/3 av fallen – bör emellertid siffran 21 sannolikt höjas avsevärt! Än tydligare blir sambandet om vi ur rättsmaterialet plockar ut de 16 adresser som förekommer mer än en gång. Av dessa återfinns sex i de aktuella matrikeluppgifterna.<sup>296</sup> Tre konfliktdrabbade adresser dyker upp i fler än två konflikter. En av dessa adresser överensstämmer med en medlemsadress.<sup>297</sup>

En inte obetydlig andel av medlemmarna, kanske rent av majoriteten, bör alltså ha bott i fastigheter som under det senaste årtiondet hade hem-sökts av konflikter, något som knappast torde ha gällt för hyresgästkollektivet som helhet. På så sätt fanns det mycket riktigt ett *samband mellan enskilt och organiserat motvärn*, mellan förekomsten av enskilda konflikter och hyresgästers kollektiva mobilisering av maktresurser. Kapitelrubriken *Från enskilt till organiserat motvärn* bör alltså uppfattas som mer än en kronologisk trivialitet. Någon *direkt koppling*, sådan att hyresgäster som själva varit inblandade i offentliga konflikter *i särskilt hög grad* tenderade att organisera sig, är däremot svårare att finna. Bland de 195 personer som figurerar i mitt urval av offentliga hyreskonflikter 1915–1924 finner vi blott tre *säkra* medlemmar i hyresgästföreningen.<sup>298</sup> Det må dock noteras att en av dessa, stuveriarbetaren Martin Månsson fyra trappor upp på Fricksngatan 15, tillhör den mycket exklusiva skara som återfinns på två ställen i det undersökta materialet, d v s som hade varit inblandad i minst två offentliggjorda konflikter med sina värdar.<sup>299</sup>



Geografiskt bör alltså medlemmarna ha tenderat att vara som flest i områden med många hyreskaserner, stor andel organiserade fastighetsägare och många hyreskonflikter. Att söka bekräftelse för den slutsatsen på *stadsdelsnivå* är dock, med tanke på variablernas flerfald och de flesta stadsdelars bebyggelsemässiga heterogenitet, en tämligen kinkig uppgift. Till svårigheterna bidrar även det faktum att de 423 aktuella medlemmarna faktiskt tycks fördela sig någorlunda proportionellt över de olika stadsdelarna. Andelen medlemmar avviker inte från andelen bostadslägenheter för de olika stadsdelarna med mer än högst fyra procentenheter.<sup>300</sup>

Något kan dock försiktigtvis sägas. T ex att Møllevången mycket riktigt visar en svag tendens till överrepresentation ifråga om organiserade hyresgäster. Liknande tendenser tycks även skönjbara i de angränsande delarna av Södra Förstaden samt i de till Møllevången likaledes angränsande stadsdelarna Mellersta Förstaden och Södervärn.<sup>301</sup> En relativt tydlig underrepresentation möter å andra sidan i Gamla Staden. Här förekom visserligen oproportionellt många konflikter, men samtidigt var andelen organiserade hyresvärdar relativt låg, och framför allt dominerades stora områden – de områden där konflikterna var som flest – fortfarande av småskalig bebyggelse. De båda senare variablerna, fastighetsägarnas organiseringsgrad och den småskaliga bebyggelsestrukturen, kan man o tillsammans ha varit 'starka' nog att motverka effekten av den höga konfliktnivån.

Genomgången leder oss raskt vidare till frågan om medlemmarnas sociala hemvist. Med tanke på att organiseringen ursprungligen var ett fackligt initiativ, att teckningslistor hade cirkulerat i fackföreningar och överhuvudtaget på den roll arbetarrörelsen hade spelat, borde vi nog trots allt kunna förvänta oss en tämligen stor andel arbetare. Till misstanken bidrar då också den svaga tendensen till medlemsanhopning i arbetarområden som Møllevången, Södervärn och Södra Förstaden, liksom möjligtvis koncentrationen av medlemmar i stora fastigheter. Mycket riktigt: majoriteten, minst 56% (247 st) av de 440 medlemmarna 1923–1925 går att definiera som arbetarklass.<sup>302</sup> Till denna kan säkerligen också läggas en del av den medlemsgrupp om lägst 11% (50 st) lägre tjänstemän, en kategori som ju vid tiden var utsatt för en allt fortgående proletariseringprocess. Småborgerliga yrkesutövarer utgjorde minst 8% (35 st), högre tjänstemän, akademiker, änkefruar m fl, 7% (28 st) och personer ur borgarklassen minst 2% (8 st). 16% (72 st) går i avsaknad på yrkestitlar inte att kategorisera, men torde med tanke på våra erfarenheter av motsvarande grupp i andra sammanhang sannolikt innehålla en övervägande del arbetare. Totalt, inberäknat en del av de lägre tjänstemännen och merparten av de oidentifierade, skulle arbetarklassen i så fall kanske kunna räkna uppemot 70% av hela medlemsstocken.

Andelen kvinnor var endast 13% (57 st). Blott 13 av dessa står angivna som fru. Det troliga är alltså att majoriteten av de kvinnliga medlemmarna härrör från den i tidigare sammanhang omnämnda grupp om 30% av malmöhusållena som 1925 förestods av kvinnor – en grupp som alltså i sig måste ha varit kraftigt underrepresenterad. I parförhållanden tycks det alltså normalt ha fallit på mannens lott att representera hushållet i föreningen. En närstudie av förhållandena i den stora södervärnsfastigheten Ahlmansgatan 16 kan få illustrera den manliga dominansen. 16 av de 64 hushållsföreståndarna var kvinnor, men ingen av dessa återfinns bland de 16 medlemmarna, och av de många fruarna i huset hade blott en anslutit sig.<sup>303</sup> De 16 medlemmarna bestod alltså av en kvinna och 15 män.

Fastigheten är värd att uppmärksammas också av andra skäl. 16 medlemmar i en enda fastighet var nämligen mycket, ja rent av den särklassigt största medlemsanhopningen i någon av stadens fastigheter. Praktiskt taget samtliga boende var arbetare. Ett lysande undantag i form av disponenten på AB Ventilatorverken möter dock – och han var medlem i hyresgästföreningen. Mindre förvånande är kanske att vi bland husets organiserade hyresgäster även stöter på namnet Ivan Storck. Efter vad vi fått veta om honom är det väl inte alldeles omöjligt att just han var en av de drivande bakom organisationen. Kanhända hade han hjälp av den kvinna som dolde sig bakom Kvinnliga Diskussionsklubbens (SAP) adress i samma fastighet,<sup>304</sup> och som möjligtvis var identisk med husets enda kvinnliga medlem. Vilket förhållande man hade eller hade haft till sin hyresvärd, en grönsakshandlare A L Rosén ute på Limhamn,<sup>305</sup> vet vi inte. Han var inte organiserad och fastigheten förekommer inte i mitt urval av hyreskonflikter. Däremot tycks det åtminstone löpa en tråd framåt i tiden. Styvt tio år senare skulle fastigheten sålunda bli skådeplats för en för malmöförhållanden mycket spektakulär hyresstrid mellan samme fastighetsägare och hans då på nytt organiserade hyresgäster.<sup>306</sup> Att mobiliseringsnivån hade höjts i fastigheten redan i början av 1920-talet kan man ha bidragit till att skapa de maktrelationer och den speciella 'kampkultur' som vid 1930-talets mitt gjorde husets invånare benägna att i samband med en konflikt med värden använda sig av mer avancerade former för organiserat motvärn, i det här fallet en hyresstrejk. Hur som helst tycks exemplet antyda en i det lilla perspektivet mycket intressant koppling mellan 1920-talets och 1930-talets respektive organiseringsprocess.

För att återknyta till hyresgästföreningens sociala sammansättning, kan vidare konstateras att den troligen hade en något mer proletär framtoning än den undersökta grupp vars medlemmar varit indragna i offentliga hyreskonflikter: minst 56% av hyresgästföreningens medlemmar var arbetare, vilket gällde för blott 44% (26 st) av de konfliktdrabbade hyresgästerna 1918,

1921 och 1924. Det bör då även sägas att såväl de lägre tjänstemännen som gruppen okända, båda med 8% (5 st) tillika utgjorde klart lägre andelar bland de konfliktdrabbade.<sup>307</sup> Med hänvisning till tidigare resonemang om grupperna lägre tjänstemän respektive okända skulle alltså skillnaderna i realiteten vara än tydligare. Gruppen konfliktdrabbade hyresgäster innehöll i jämförelse med hyresgästföreningen också en markerat högre andel småborgare: 22% (13 st) för åren 1918, 1921 och 1924, mot alltså endast 8% bland de organiserade hyresgästerna. Ändå hade man från styrelsens sida lagt ner särskild möda på att vinna just småborgarna. Och vidare; den sammanlagda andelen småborgare, högre tjänstemän/akademiker, änkefruar och borgare blir för de nämnda årens konflikter 39% (23 st), medan motsvarande grupper inom hyresgästföreningen blott utgjorde 16% (71 st).

En motsvarande jämförelse på fastighetsägaresidan pekar där snarast mot det omvända förhållandet. De hyresvärdar som hyste organiserade hyresgäster hade sammantaget en klart mer borgerlig tyngdpunkt än de fastighetsägare som råkade i offentlig konflikt. Borgarklass tillsammans med fastighets- eller andra aktiebolag utgjorde för de tre sista undersökningsåren 22% (13 st) av de konfliktinblandade hyresvärdarna,<sup>308</sup> medan motsvarande gruppers andel ju tycks ha utgjort uppemot 40% av de fastighetsägare som hyste organiserade hyresgäster.

Klassklyftorna var alltså större mellan de organiserade hyresgästerna och deras värdar, än mellan de konfliktdrabbade hyresgästerna och deras värdar. *Det organiserade motvärdet tenderade alltså i den här meningen möjligen att rymma ett tydligare drag av klasskonflikt än det enskilda hyreskonflikterna.* Frågan är då hur detta ska tolkas. Vad kan det t ex ha berott på att inte fler personer ur mellanskikt och småborgerskap anslöt sig till hyresgästföreningen? En förklaring skulle kunna vara att dessa gruppers konflikter i större utsträckning tilldrog sig i små fastigheter och att deras fastighetsägare tillika hade en lägre benägenhet att organisera sig. Om det förhöll sig på så sätt har jag inte undersökt, men jag tror hur som helst inte att det beträffande just dessa grupper har varit den mest utslagsgivande omständigheten. Rimligare förefaller vara att tolka tendensen i termer av klassmedvetande. Många av deras klassfränder var fastighetsägare, klassfränder som man visserligen titt som tätt tenderade att hamna i offentlig delo med, men som man kanske trots allt hade rätt så svårt att – tillsammans med arbetare – träda i organiserad front mot. Trots styrelsens ansträngningar att iakttä social och politisk neutralitet, trots dess sammansättning etc, var det förmodligen också så att hyresgästföreningar i mångt och mycket – inte minst på grund av de organiserade fastighetsägarnas propaganda – i den allmänna opinionen gärna förknippades med arbetarrörelse och vänsterpolitik.

Av motsvarande skäl bör det då ha legat så mycket närmare till hands för arbetare att organisera sig. Problemet med fastighetsägande klassbröder och klasssysstrar, eller åtminstone *den materiella grunden* för ett sådant problem, existerade som flera gånger påtalats också inom arbetarklassen, dock inte alls i samma utsträckning. Till följd av den sociala omfördelningen av ägandet torde det ju också ha varit i avtagande. En fråga som tidigare berörts är också i vilken mån dessa fastighetsägande klassgelikar verkligen räknades – och räknade sig – som sådana. Kanske upplevdes de snarare som en del av småborgerskapet? Som vi varit inne på bör det ju med tanke på själva hyresvärdskapets karaktär åtminstone ha funnits en materiell grund för ett sådant synsätt. Tillhörde de därtill fastighetsägareföreningen torde förutsättningarna för en gemensam klassidentifikation ha tett sig än sämre. Merparten av fastighetsägarna, organiserade som oorganiserade, tillhörde emellertid inte alls arbetarklassen, utan kom från klasser och skikt, som arbetarklassens hyresgäster snarare var vana att möta som sina arbetsköpare, och vars klassmedvetande och överhuvudtaget kulturella identitet de inte delade. Härtill kommer så hela den fackliga erfarenheten, i förekommande fall kombinerad med direkt erfarenhet från kampen på arbetsmarknaden. Givet övriga betingelser bör benägenheten att organisera sig även som hyresgäst inte ha legat särskilt långt borta. Nära till hands ligger då även påståendet att hyresgästorganisationen, genom att den rimligen *tillförde klassmedvetandet och arbetaridentiteten ytterligare en dimension, tenderade att fördjupa och skärpa klassmotsättningarna*.

Varför organiserade sig då inte än fler arbetare? En trolig förklaring är föreningens bristande initiativförmåga och uddlösa framtoning. Fyra kronor i medlemsavgift till en förening som i handling inte förmådde att åskådliggöra nyttan av organisering, ansågs i många fall säkerligen som bortkastade pengar – d v s om man nu överhuvudtaget kände till föreningens existens! Det inom arbetarklassen alltjämt utbredda småskaliga boendet, präglat av nära och personliga relationer till fastighetsägaren, bidrog antagligen även det i många fall att minska benägenheten till organisering. Där skulle vi då kanske kunna hävda att rådande maktrelationer, trots ett måhända upplevt behov, gav hyresgästerna ett alltför ringa utrymme att mobilisera maktresurser.

Det får heller inte förbises att många arbetare såväl som andra hyresgäster säkert inte alls upplevde sitt förhållande till hyresvärderna som särskilt problematiskt eller konfliktfyllt. Man hade helt enkelt ett gott förhållande till sin hyresvärd och saknade därigenom incitament att organisera sig. Fastighetsägaren hade, för att fånga en annan sida av saken, på ett lyckosamt sätt utnyttjat sin fundamentala rättighet att välja hyresgäst. Han eller hon hade valt 'rätt' och därför uppstod det under hyresförhållandet heller aldrig några problem.

Betydelsen av upplevd konflikt i hyresförhållandet låter sig som vi sett tydligt anas, inte bara genom att personer från konfliktdrabbade fastigheter faktiskt var överrepresenterade bland medlemmarna, utan indirekt också genom överrepresentationen av personer *vars hyresvärdar* funnit skäl att organisera sig.

Slutligen; att klassmedvetande och ideologi troligen spelade en *hämmande roll* för mellanskiktens, småborgarnas och borgarnas organisering innebar på intet vis någon allmän vägran att organisera sig. Detta förtjänar i hög grad också att understrykas. Hyresförhållandet kunde även för dessa grupper upplevas som en relation karaktäriserad av konflikt – en konflikt som under vissa omständigheter uppenbarligen kunde få både disponenter och grosshandlare att *tillsammans med arbetare* organisera sig. Den tendens till frontformering på grundval av klasstillhörighet, som accentuerades med det organiserade motvärdet, får således inte undanskymma det faktum att hyresgästföreningen i Malmö med stor tydlighet samtidigt tenderade att spegla den flerklassbas på vilken man både i principiell, och som vi nu också sett i rent empirisk bemärkelse, faktiskt vilade.

Allra sist bör vi så ställa oss frågan om det utöver själva organiseringsprocessen i sig och vad som redovisats i form av styrelsens förehavanden, inte förekom något organiserat motvärd alls i 1920-talets Malmö. Svaret är att det faktiskt gjorde det. Åtminstone i ett fall – ett fall som även det pekar framåt i tiden mot de typer av organiserat motvärd som på 1930-talet skulle komma att bli vanligt förekommande även på Malmös hyresmarknad. Exemplet förtjänar därför att avsluta kapitlet. Det gör det även därför att det på ett nästan övertydligt sätt illustrerar vissa av de nyckelresonemang som ovan förts angående partsorganisationernas intressen och lojaliteter.

#### HISTORIEN OM DEN SVIKNE GRÖNSAKSHANDLAREN

Skådeplatsen var Simrishamnsgatan 5 i kvarteret nr 9 Jagten, ett arbetarkvarter med front mot Möllevångstorget. I nordvästlig riktning över torget skymtade från kvarterets ena hörn Pontensteins fastighet, och ett par kvarter söderut reste sig porten till Ahlmansgatan 16. Av de åtta hyreskasernerna i kvarteret ägdes sju av organiserade fastighetsägare, bland dem Ernst Håkansson som ju på nytt hade blivit ordförande i fastighetsägareföreningen.<sup>309</sup> Håkansson bör ha känt f d målaren Lorentz Andersson, ägaren till Simrishamnsgatan 5. Båda bodde tillsammans med sina familjer själva i sina respektive fastigheter, vars innergårdar gränsade till varandra. Av de ursprungliga ägarna i kvarteret runt 1910 var de de enda kvarvarande,<sup>310</sup> och Andersson hade liksom Håkansson sina rötter i den nya fastighetsägareföreningen.<sup>311</sup>

En förkrossande majoritet av de bägge herrarnas hyresgäster var arbetare,



Simrishamnsgatan 5 mitt i bild. I bakgrunden skymtar Möllevångstorget. (foto: Hans Wallengren 1994)

många med arbetsplatser inom nära gångavstånd från bostaden,<sup>312</sup> och bådass hyresgäster hade åtminstone i något respektive några fall genom sina hyresvärdars försorg varit föremål för överexekutorns uppmärksamhet.<sup>313</sup> Flera, åtminstone av Anderssons hyresgäster, vilka enligt egen utsago var bundna till det genom dekret, gjorde säkerligen en del av sina dagliga inköp i Anderssons grönsaksaffär med ingång i samma hus.<sup>314</sup>

I juli 1925 lät Andersson i och för hyresreglering säga upp kontrakten för ett antal av sina 33 hyresgäster. Dessa ville emellertid inte finna sig i några ytterligare hyreshöjningar, utan beslutade tillsammans med övriga hyresgäster att medelst en insändare i *Arbetet* vädja om allmänhetens stöd för en bojkott av grönsaksaffären: ”/.../ Den tid är inne, då vi till självförsvar måste begagna de medel, som stå oss till buds och obrottsligt hålla samman. Ett sådant vapen är bojkotten mot handlanden–hyresvärderna, som prässar sina hyresgäster över hövan.”<sup>315</sup> Man lät också i okänd omfattning sprida ett flygblad, varigenom man med ”åberopande av artikeln under rubrik ’Ockerhyror’.../hemsställ(de) till alla konsumenter att behjärta (den framförda) vädjan i ovan nämnda artikel.”<sup>316</sup> Kanske vågar vi tillåta oss misstanken att aktionen var ett kvinnligt initiativ? Av de 33 hushållen förestods 11 av kvinnor, och i övriga hushåll fanns i de allra flesta fall en hustru med i bilden.<sup>317</sup> Vad som



Ernst Håkansson's fastighet i kvarteret Jagten (foto: Hans Wallengren 1994)

framför allt skulle kunna tala för ett kvinnligt initiativ är emellertid att den valda stridsåtgärden i första hand ju torde ha varit en kvinnornas sak att omsätta i praktisk handling. Drivande för aktionen kan emellertid också ha varit vävlagaren Nils Ekman, husets ende och en av kvarterets sammanlagt tre organiserade hyresgäster.<sup>318</sup>

Huruvida bojkotten, som tycks ha pågått åtminstone en månad, blev en framgång är inte känt. Andersson bemötte i en insändare hyresgästernas påstående om tvånget att handla i hans affär, och förnekade därvid *”att han övat någon som helst påtryckning på hyresgästerna i denna riktning.”* Han sökte också påvisa det rimliga i sina hyreskrav.<sup>319</sup>

Här borde man så ha kunnat förvänta sig någon form av ingripande från partsorganisationernas sida. Det pågick en offentligt proklamerad och av allt att döma unik strid på Malmös hyresmarknad, och båda organisationerna hade direkt involverade medlemsintressen att bevaka. Som vi förstått hade man emellertid var för sig också mycket goda skäl att ligga lågt: fastighetsägareföreningen därför att man inte ville riskera oro på hyresmarknaden och en möjlig reeskalering av organiseringsprocessen, och hyresgästföreningen därför att man knappast önskade stöta sig med samma småborgerskap, som man blott *några få månader tidigare* medels det ovannämnda propagan-

dabladet aktivt hade sökt värva till föreningen. Båda organisationerna valde alltså mycket riktigt att tiga!

Att Andersson faktiskt inkom till sin styrelse med en officiell vädjan om stöd hjälpte föga. Arbetsutskottet *med Håkansson i spetsen* beslutade sig mumlande för att lägga ärendet till handlingarna – ”att upptagas senare, om så kunde anses lämpligt.”<sup>320</sup> Beslutet torde ha frestat på grannsämjan i kvarteret Jagten. Icke desto mindre måste man just med tanke på Håkanssons utsatta belägenhet hysa en viss förståelse för hans kallsinne. Hans egna hyresgäster var ju rent av möjligen behjälpliga med bojkottens upprätthållande, och på så sätt indirekta deltagare i konflikten. Därtill kommer att Håkansson ju inte enbart spelade rollen av i viss mening kanske redan berörd granne, utan att han tillika var ordförande i fastighetsägareföreningen. Varje intervenerande i saken från föreningens sida skulle därmed obönhörligen riskera att på ett eller annat sätt sprida konflikten över till den Håkanssonskan sidan av planket. Att det var överväganden av det slaget som fick Håkansson att offra solidariteten med den drabbade grannen och kollegan förefaller ganska uppenbart.

Situationen bör också ha varit ytterligt känslig för hyresgästföreningen. Styrelsen, som var mitt uppe i sitt HSB-äventyr, behandlade visserligen inte saken formellt. Icke desto mindre verkar indicierna peka på att det även i det fallet rörde sig om ett mycket medvetet icke-agerande. Det kan således svårligen råda någon tvekan om att man kände till händelsen. Man hade ju, om inte annat, kunnat läsa om den i tidningen. Lika lite kan det ha undgått styrelsen att man sedan över ett år tillbaka hade en av sina nu knappa hundra återstående medlemmar boende i fastigheten. Styrelseledamoten Anna Linder hade dessutom sin bostad bara ett par kvarter bort i Engelholmsgatan<sup>321</sup> – så nära att hon mycket väl kan tillhört Anderssons fasta kundkrets. I vilken mån hon i så fall personligen ställde sig solidarisk med bojkottaktionen är inte känt. Styrelsen som sådan uttalade i varje fall inget som helst stöd. Hyresgästernas egenhändigt och kollektivt organiserade motvärn fick alltså vid detta tillfälle mycket sannolikt stå tillbaka för styrelsens strategiska dispositioner och socialt betingade hänsyn. Att sådana hänsyn inte kan ha spelat samma roll på 1930-talet har vi redan förstått, men detta är en annan historia.



## MAKTRELATIONER PÅ HYRES- MARKNADEN – SLUTDISKUSSION

Med denna avhandling har jag i första hand velat kasta ljus över hyresmarknadens maktförhållanden under sent 18- och tidigt 1900-tal. Tanken har föresvävat mig att det var under detta tidsskede som grunden lades till många av de strukturer som alltjämt utmärker och formar den svenska hyres- och bostadsmarknaden, varför ökade kunskaper inom detta område också torde bidra till att fördjupa förståelsen av vår egen tids 'bostadsfråga'.

Huvudaktörerna har hetat fastighetsägare och hyresgäster med respektive lokala partsorganisationer. Viktiga birollsinnehavare har bland andra varit överexekutorer och underfogdar samt representanter för den lokala arbetarrörelsen. Ytterligare aktörer har under arbetets gång pockat på inträde i handlingen, men av utrymmes- och arbetsekonomiska skäl bestämt måst avvisas. Framför allt går tankarna till olika företrädare för den centrala nivån, t ex i skepnad av parternas riksorganisationer, men också till exempelvis lokala politiker och bankirer – för att nu inte tala om de i källorna notoriskt gäckande vicevärdarna. Av samma anledningar har också själva sceneriet måst ransoneras. Vi har här sökt förstå våra rollinnehavares agerande huvudsakligast mot bakgrund av skiftande bebyggelse- och boendemönster, strömkantringar i politiken, hyresförhållandets föränderliga karaktär, rättslig och exekutiv praxis, konjunkturrella svängningar och sociala processer. Samhällets demokratisering, kulturella förhållanden, förändringar i det kapitalistiska systemet eller bostadssektorns inlemmande i det kommunal- och rikspolitiska skeendet har däremot kommit att skymta mer vagt. Det bör också understrykas att vår lokala horisont merendels befunnit sig i trakterna av Sege å. Likafullt tycker jag mig genom avhandlingen ha kunnat sätta fingret på ett flertal viktiga processer såväl som faktiska förhållanden, vilka i stora stycken säkerligen torde tåla både en och annan generalisering samt – givetvis – ytterligare problematisering.

På ett mycket allmänt och övergripande plan tror jag *för det första* att vi

med en brytpunkt 1900-talets första årtionde lyckats skönja dels ett knippe äldre, dels ett fång nyare mönster, eller enklare uttryckt, avslutningen på något gammalt och början av någonting nytt. Till den äldre epoken hör då element som småskaligt boende och hyresvärdskap, personlig hyresrelation, enskilt snarare än kollektivt agerande, få och rudimentära hyreslagar samt ett stort mått av avtalsfrihet. Från andra sidan brytpunkten är intrycken istället storskaligt boende och stordriftsmässigt hyresvärdskap, kontrollerat av delvis nya sociala och ekonomiska krafter. Vidare, opersonlig eller renodlat ekonomisk hyresrelation, accentuerade tendenser till kollektivt agerande samt ett juridiskt sett mer reglerat partsförhållande.

Självfallet sträcker sig omvandlingens rötter långt bak i den äldre perioden, samtidigt som det som i sin tur utmärkte denna levde vidare långt in i den nya epoken. Ändå menar jag alltså att det kan vara befogat att tala om en brytpunkt snarare än om en kontinuerlig process. Ty även om utvecklingen rörde sig mot ökad storskalighet och därmed ökad stordrift redan *innan* undersökningsperiodens början, och även om vissa stadsdelar skulle komma att präglas av 1800-talets småhusbebyggelse långt fram på 1950- och 60-talen – ja, rent av ännu i skrivande stund<sup>1</sup> – råder det knappast något tvivel om att utvecklingen accentuerades med särskild skärpa just under 1900-talets första decennium. Att den sedan för en tid avtog i styrka spelar knappast någon roll. Husen stod kvar och den stordriftsmässiga hanteringen fortfor oförtrutet att öka i omfattning – minns fastighetsbolagens tilltagande volymer under 1910-talet. Sak samma gäller därmed också det med stordriftens utbredning sannolikt minskande måttet av personligt präglad hyresrelation liksom för den mer säkerställda sociala omfördelningen av ägandet och makten över boendet. Onekligen gäller det också – även om brytpunkten kanske inte är lika markerad – tendenserna till kollektivt uppträdande i partsrelationen. En första organisatorisk mobilisering av fastighetsägarna skedde visserligen redan i början av 1880-talet, men fränsett alldeles i början var ju fronten ända fram till 1909 *i första hand* riktat mot kommunen. Först därefter pekade intresset mer permanent och primärt mot hyresgäster och hyresrelation. Sambandet med de nybyggda hyreskasernerna kunde i det fallet visas mycket tydligt.

Hyresgäster å sin sida gjorde sina första stappande försök till självständig organisering först 1908. På knapphändiga källor kunde vi här inte belägga någon koppling till den storskaliga bebyggelsen. Men att en sådan faktiskt fanns förefaller å andra sidan ytterst rimligt. Detta inte minst med tanke på vilka fastighetsägare det var som året därpå vände kollektiv front mot hyresgästerna! En länk till den storskaliga bebyggelsen fanns i vart fall alldeles tydligt när det gäller den mer varaktiga organisatoriska mobilisering bland

hyresgästerna som skedde i början av 1920-talet. Under andra halvan av perioden fann vi också tendenser till kollektiv mobilisering av mer tillfällig art. Jag tänker såväl på den spontana och folkliga protestyttringen utanför Pontensteins som på bojkottaktionen i kvarteret Jagten. Åtminstone den senare aktionen torde svårigen kunna tänkas bort från sina rent bebyggelsemässiga förutsättningar. Av lätt insedda skäl måste ju härvidlag själva det storskaliga boendet och det stordriftsmässiga hyresförhållandet betecknas som nödvändiga – om än naturligtvis inte tillräckliga – betingelser för såväl konflikten i sig som för motvärnets kollektiva och i övrigt specifika form.

Hyreslagen 1908 förstärker ytterligare intrycket av brytpunkt. Rent allmänt och alldeles uppenbart bör den självfallet sättas i samband med hyresboendets starkt ökande betydelse i städerna.<sup>2</sup> Att detta, åtminstone för Malmös del, andelsmässigt tycks ha kulminerat just kring 1910 gör förstås knappast intrycket av brytpunkt svagare. Så långt lite om vilka grundläggande drag som på ett övergripande och allmänt plan utmärkte en äldre respektive en nyare epok. Det förefaller avslutningsvis sagt också rimligt att i djupare betraktande förstå skiftet mellan de båda epokerna som en spegling av övergången från ett tidig- och förindustriellt till ett modernt industrikapitalistiskt Malmö.

*För det andra* vill jag hävda att samtliga här berörda processer och förhållanden på ett eller annat sätt kan kopplas till maktrelationerna och deras förändring. När vi talar om betingelserna för dessa är det egentligen bara två fenomen av mer grundläggande slag, som inte med riktigt lika stor självklarhet går att placera in i det ovan skisserade komplexet av 'storskalighetsanknutna' processer och förhållanden. Det ena gäller konjunkturen, vars svängningar och betydelse – t ex för rättspraxis – vi kunnat iaktta över hela undersökningsperioden, och som ju därför inte heller rätt gärna låter sig avgränsas av någon brytpunkt. Därmed inte sagt att den synnerligen kraftiga konjunktursvacka som följde i Möllevångsepokens omedelbara kölvatten inte hade någonting att skaffa med det storskaliga genombrottet. Indirekt hade den ju naturligtvis det i allra högsta grad! Det andra gäller arbetarrörelsens framväxt. Visserligen vill jag gärna mena att de nybyggda hyreskasernsdominerade arbetarförstäden på flera sätt gynnade framväxten av arbetarrörelse och arbetarkultur,<sup>3</sup> men å andra sidan finns det här självfallet också ett flertal andra faktorer att ta med i bilden. Intressant är ändå det faktum att just 1900-talets första årtionde markerar det stora genombrottet för arbetarrörelsen, inte minst i form av en vid tiden världsunik ökning av andelen fackligt anslutna arbetare.<sup>4</sup>

Hur förändrades då maktförhållandet över tid, och hur betingades förändringarna i olika skeden? Det första som bör sägas är då att de grundlägg-

gande drag som generellt utmärkte den äldre epoken i allt väsentligt synes ha gynnat fastighetsägarnas ställning, medan man däremot under den modernare epoken alltmer tenderade att missgynnas. I det stora hela tror jag alltså inte att det råder någon som helst tvekan om att hyresgästerna, precis som inledningsvis postulerades, stod starkare i slutet än vid början av undersökningsperioden. Vad jag tänker på är inte enbart det större rättsliga skyddet. Jag åsyftar också de allmänt sett gynnsammare betingelser för kollektivt motvärn, vilka yppades med det storskaliga genombrottet och med hyresrelationens förändrade karaktär. Vidare har jag argumenterat för betydelsen av arbetarrörelsens och då inte minst den fackliga rörelsens framväxt: dels som ett för fastighetsägarna ständigt närvarande potentiellt hot, dels som faktisk initiativtagare i samband hyresgästernas organisatoriska mobilisering och dels som en allmänt befrämjande faktor för vad som skulle kunna kallas 'kollektiv kampkultur'. Måhända hade därtill fastighetsägarnas ställning försvagats också i den folkliga opinionen. Det förefaller i alla fall inte som någon orimlig tanke att schablonen av hyresvärderna som den hjärtlöse kapitalistiske girigbukten med fet mage i allt väsentligt är en konstruktion av det begynnande 1900-talets stämningar – en opinionens kommentar till den sociala omfördelningen av ägandet, hyresrelationens förändrade karaktär och de upptrappade motsättningarna på hyresmarknaden. Ett av de bärande elementen i fastighetsägarideologin verkade ju faktiskt ha kretsat just kring temat opinionsmässig isolering. Kanske skulle en jämförande undersökning av exempelvis satiriska bilder från slutet av 18- och början av 1900-talet kunna sprida ljus över dessa funderingar.<sup>5</sup>

Ser vi så till maktrelationernas förändring i ett kortare och mer nyansrikt perspektiv framstår i sin tur ungefär följande bild:

*1880-talet:* Hyresgästernas position stärks på ett tilltagande lägenhetsöverskott. Hyresbetalningarna kan utan större risk lågprioriteras inom ramar för överlag något stärkta hushållsekonomier. Antalet beivrade kontraktsbrott befinner sig därför på en låg, om än svagt stigande nivå. Fastighetsägarnas motdrag heter organisation. Malmö Husegäreförening bildas 1882, och möjligen finns det också ett samband mellan en i mikroperspektivet plötsligt sjunkande konfliktnivå och bildandet av föreningen. Mot slutet av decenniet märks också, delvis tack vare fastighetsägareföreningen, en tendens till skärpning av kontraktsvillkoren. Betalningsskolkande hyresgäster registreras av föreningen, vars intresseinriktning i främsta rummet dock synes veta mot kommunala spörsmål. Privat verkställda vräkningar förekommer i någon omfattning, men tycks normalt beivras av myndigheterna.

*1890-talet:* Bostadsbristen medför en väsentlig försvagning av hyresgästernas ställning. Hyresbetalningen måste hårdprioriteras för att man inte ska riskera omedelbar vräkning. Att man på en ganska kraftigt stigande reallöner i stor omfattning faktiskt tycks ha ridit ut situationen förändrar knappast intrycket av försvagad ställning i maktrelationen. Förmodligen var det också under detta decennium som de nya och hårdare formulerade typerna av kontraktsformulär, återigen mycket tack vare fastighetsägareföreningen, fick sitt stora genombrott på marknaden. De långa listorna på ordningsregler i kontrakten kunde dock även tolkas som ett svar på förändringar i hyresrelationen, förändringar vilka på sikt skulle komma att gynna hyresgästerna. Arbetarrörelsens framväxt upplevdes ännu knappast som något hot av hyresvärdarna, även om 1880-talets bitvis nästan hjärtliga förhållande troligtvis hade börjat övergå i en lätt antagonism. Så sent som 1901 och 1902 kunde dock de organiserade fastighetsägarna ses formellt enade bakom socialdemokratiska stadsfullmäktigekandidater. I det stora hela alltså ett lugnt och tryggt decennium för fastighetsägarna och en ganska brydsam period för hyresgästerna.

*1900–1910:* Således 'brytpunktens' eller de stora omkastningarnas årtionde. I botten ligger dels den kraftigt accelererande utvecklingen mot storskalighet och därmed förknippade processer, dels arbetarrörelsens genombrott och tilltagande intresse för boendeproblematiken, dels revisionen av jordabalken och slutligen också ett dramatiskt omslag i hyresmarknadskonjunkturen – allt som allt processer och förhållanden som både på kort och lång sikt missgynnade fastighetsägarna. Särskilt kritisk blev situationen mot slutet av decenniet. Fastighetsägarna, framför allt i de av hyreskaserner dominerade arbetarområdena, hade då sedan en tid tvingats åse hur hyresgästerna i stor omfattning struntade i hyresbetalningarna, samtidigt som man för att hålla sina hus nödortfärdigt befolkade i det längsta nödgats hålla inne med rättsliga och exekutiva åtgärder. Antalet offentliggjorda konflikter hade dock ökat explosionsartat, vilket till en del sannolikt också berott på att hyresgästerna någonstans efter decenniemitten börjat få mindre pengar över i plånböckerna. Spänningarna mellan parterna trappades hastigt upp. Fastighetsägareföreningen, vars ledning sedan länge främst varit ett redskap för centrumbaseerade storägare och byggmästare utan förståelse för arbetarförstädernas problematik, sågs i stort sett låta sakernas tillstånd bero. Som salt på såren fick man så en ny hyreslag på halsen, vilken i ett slag bl a upphävde flera av de förverkandegrunder som under den senaste tjugoförperioden smugits in bland de finstiltta i kontrakten. Även möjligheterna att efter en avhysning tillskansa sig dubbel hyresintäkt minskade i väsentlig grad med den nya la-

gen. Att samtidigt överexekutornas befogenheter i vissa hänseenden stärktes på rådhusrätternas bekostnad tycks i praktiken inte ha betytt så särskilt mycket. Till yttermera visso hade fastighetsägarna också kunnat iaktta hur organiseringsstanken börjat gro inom vissa, främst arbetarrörelseanknutna men även liberala, hyresgästled. Att organiseringsförsöket 1908, som var en del av en första nationell organiseringsvåg, kom av sig redan på ett tidigt stadium – troligen på grund av oenighet mellan liberaler och socialdemokrater – är en annan historia. Förhållandet till arbetarrörelsen hade vid det laget närmast sig ett bottenläge, väl markerat av det helhjärtade stödet till de i arbetarnas ögon förhatliga strejkbrytarna under 1908 års kommunalarbetarstrejk. Storstrejken, parad med ett rykte om fackligt organiserad hyresstrejk, fick så paniken att sprida sig bland de hårdast ansatta fastighetsägarna. Hyresvärdarna på Möllevången gick i spetsen och lyckades på kort tid bilda en konkurrerande fastighetsägareförening av delvis ny typ – en kamporganisation, vars främsta syfte var att med olika medel komma åt problemet med enskilt tredskande hyresgäster.

*1910-talet:* Kortsiktigt, och uppiggade av en gynnsam svängning i hyresmarknadskonjunkturen, så ock av den nya organisationens obestriddliga framgångar, föreföll fastighetsägarna gå stärkta in i det nya decenniet. Att antalet offentliggjorda hyreskonflikter fortsatte att öka kunde under dessa år snarast tas till intäkt för en stegrad benägenhet bland hyresvärdarna att använda sig av de maktresurser som juridiken – och den nya fastighetsägareföreningen – erbjöd, d v s tolkas som ett minskat mörkertal. Detta samtidigt som arbetarrörelsen var strängt upptagen av att slicka såren efter nederlaget i storkonflikten, och därmed föga benägen att ge sig ut i nya osäkra organiseringsprojekt. Med den med krigsutbrottet alltmer tilltagande bostadsbristen syntes situationen till en början måhända än ljusare för hyresvärdarna. Visserligen drabbades också fastighetsägarna av inflationen, men å andra sidan lyckades man i det skedet vinna ytterligare i organisatorisk styrka genom en sammanslagning av de bägge konkurrerande fastighetsägareföreningarna. Med den sammanslagna föreningen, vilken organiserade runt 30% av stadens hyresvärdar, lyckades man nu bli för första gången genomdriva en kollektivt beslutad hyreshöjning. Till bilden av stärkta positioner bidrar även den organisatoriska mobilisering som skedde på det nationella och regionala planet med bildandet av Sveriges Fastighetsägareförbund 1914–1916 och en distriktsorganisation för södra Sverige 1918. Hyresstegringslagens införande 1917 kom att förändra bilden. Visserligen hade hyresvärdarna, som vi tyckte oss kunna förstå, breda vinstmarginaler att skära i, och förvisso lyckades man tillskansa sig representation i hyresnämnderna, men icke desto mindre

måste marknadens reglering ändå betecknas som ett hårt slag mot möjligheterna att dra fördelar av bostadsbristen. För hyresgästernas del innebar regleringen att hyran under några kritiska år upptog en allt mindre del av i övrigt kraftigt stegrade levnadskostnader. Den genom bristsituationen påkallade hårdprioriteringen av hyresutgifterna syntes därför på de flesta händer faktiskt ha blivit en reell möjlighet. Åtminstone kunde vi för senare hälften av decenniet iaktta en mycket dramatisk nedgång av antalet offentliggjorda skuldkonflikter. Slutligen bör nämnas att det redan vid 1910-talets ingång skedde en i hyresgästernas intresse av allt att döma tacknämlig uppryckning av den kommunala bostadsinspektionen.

*1920-talet:* Den värsta bostadsbristen började mycket långsamt släppa sitt grepp om marknaden. Genom ett här inte närmare undersökt politiskt skeende, sannolikt påskyndat av de organiserade fastighetsägarnas agerande på olika nivåer, upphävdes så hyresstegringslagen från den 1 oktober 1923. Även om övriga priser vid det laget fallit till sina gamla nivåer i förhållande till hyrorna, kunde likafullt konstateras att hyresvärdarna utnyttjade situationen med en förbluffande återhållsamhet.

Vad som skett i mellantiden, och vad som mycket sannolikt höll fastighetsägarna tillbaka, var att hyresgäster åter hade mobiliserats organisatoriskt. Malmö Hyresgästförening, bildad 1922, var en del av den nya organiseringsvåg som börjat svepa över landet under hyressregleringens tid, och vars lokala avläggare på sina håll sågs tillämpa ett militant motvärn i form av bl a inflyttningsblockader och hyresstrejker. I spetsen för militansen gick den radikala vänstern, medan däremot det socialdemokratiska etablissemanget stod för en mer dämpad linje med förordande av parlamentariskt arbete, kooperativt byggande och alla hyresgästers organisering oavsett klasskrankor. Mellan de bägge linjerna skulle under minst ett par decennier framåt förekomma bitvis starka slitningar, manifesterade såväl inom som mellan lokalföreningarna, och inte minst inom det 1923 bildade riksförbundet.

Initiativet till Malmö Hyresgästförening togs av ett par mindre fackföreningar jämte De Arbetslösa Förening, men snart nog övergick det formellt till arbetarekommunen. Just under bildandet tyckte vi oss kunna ana den nyss omtalade motsättningens även inom malmöföreningen, och den socialdemokratiska kommunledningen sågs till en början måttligt road av föreningens tillkomst. Före hyresstegringslagens upphävande steg antalet medlemmar och var som mest uppe i storleksordningen några hundra. Bland dem som organiserade sig fanns som väntat oproportionellt många från stora fastigheter. Utpräglade arbetarområden var också något överrepresenterade. Vidare befanns organiseringen även på det individuella planet bära tydli-

ga drag av motorganisering. De fastighetsägare vars hyresgäster sågs inträda i organisationen var sålunda till oproportionellt stor del medlemmar i fastighetsägareföreningen. Ett utmärkande drag var också att dessa fastighetsägare redan tidigare hade varit i offentlig delo med enskilda hyresgäster. Därmed kunde vi också tillåta oss att tala om ett samband mellan enskilt och kollektivt praktiserat motvärn. Erfarenheter från hyreskonflikter på nära håll syntes helt enkelt ha utgjort en bland flera betingelser för benägenheten att organisera sig.

Upphävandet av lagen kom alltså i ett skede där organiseringsprocessen alltjämt spirade och där talare på offentliga möten hördes yvas över hyresgästföreningens storslagna framtid som ”*motvikt till den!.../starka fastighetsägareföreningen.*” Att hyresvärdarna i det läget valde att ligga lågt, trots en organiseringsgrad vid det laget på uppemot 40%, verkade vara ett synnerligen maktrelationsbetingat val. Hyresgästföreningens ledning, som redan vid denna tidpunkt låg tryggt i händerna på en socialt sett mycket heterogen styrelse med en sannolik majoritet av socialdemokrater, började emellertid efter 1923 alltmer att uppslukas av tanken på kooperativt byggande. En lokal HSB-organisation bildades 1925. Då hade medlemstillströmningen sedan länge redan vänts i sin motsats, något som kunde tillskrivas en rad omständigheter, av vilka flera tycktes mer begripliga mot bakgrund av styrelsens sociala och – bitvis rent av egenartade – politiska sammansättning. Efter 1923 tenderade i så måtto maktrelationerna i viss mån åter att glida över i fastighetsägarnas favör. Dock spelade konjunkturerna ånyo hyresgästerna i händerna, samtidigt som den nya lagen om tolvdagarsrespit med hyresbetalningen ytterligare beskar fastighetsägarnas möjligheter att göra sig kvitt försumliga hyresgäster. Måhända bör också tilläggas att möjligheterna att helt undgå hyresboendets vedermödor vid det här laget börjat öka på ett mer markant sätt än tidigare – åtminstone för relativt välbeställda grupper. Jag tänker då såväl på det ökande egnahems- som på det efter decenniemitten spirande kooperativa byggandet. Med dessa fenomen kan vi fö tillåta oss att tala om ytterligare en brytpunkt – en brytpunkt efter vilken det på grundval av *upplåtelseform och privatekonomiska förutsättningar* och med alltjämt accentuerad skärpa, låter sig reproducera ett bostadsmarknadens A- och B-lag.

Hur gick det då, slutligen, med våra inledningsvis annonserade biteman: dels frågan om lagens och rättskipningens roll i samhället, dels den problematik som vette åt klassmedvetande, klassformering och klasskamp?

Låt oss börja med det förstnämnda, vilket onekligen är det som fört den mest sporadiska tillvaron. En del resultat tycker jag emellertid ändå är väl värda att framhålla. Vad som kommit i dagen tycks sålunda knappast vara



äganat att stödja uppfattningen att lag och rättskipning uteslutande är att se som instrument för ett hämningslöst klassförtryck. Låt vara att de juridiska maktmedlen i första hand togs i anspråk av och tjänade fastighetsägarnas intressen – därom råder det ingen som helst tvekan. Men de utnyttjades även av hyresgäster och bland dem också av vanliga arbetare. Uppenbarligen åtnjöt alltså lag och rätt något av legitimitet även i hyresgästernas och de obestuttnas ögon.

Härtill bidrog sannolikt att såväl lagstiftarna som rättskipningsorganen faktiskt *bemödade sig om vissa hänsyn* till vad som i det allmänna rättsmedvetandet kunde tänkas uppfattas som stötande. För de förras vidkommande fick vi flera explicita belägg för detta, t ex då man i samband med jordabalkens revision med fast hand lät utmönstra principen ”*köp bryter lega*.” Uppenbarligen ansågs inte heller uppbärandet av dubbla hyror i samband med vräkning stå i samklang med ”*rättvisa och billighet*.” Här kunde vi goda grunder anta att så inte heller var fallet i den lokala rättspraxis, och detta långt före jordabalkens revision. Att praxis i detta hänseende sannolikt ändrades i fastighetsägarvänlig riktning under trycket av en extrem situation på hyresmarknaden under 1900-talets första år förtar knappast den poängen. Vad vi kunde förstå ansågs det enligt den lokala rättspraxis inte heller rimligt att vräkta hyresgäster via bestämmelser i kontrakten skulle tvingas punga ut med hyran ända fram till legostämmans slut. Här syntes man istället till tvingande lag ha upphöjt 1734 års dispositiva bestämmelse om att hyran i sådana fall endast skulle utgå endast till nästkommande fardag, d v s i värsta fall ett halvår. Vidare fann vi att rådhusrätten i Malmö – trots oklart rättsläge och trots motsatt praxis i HD – fann för gott att beivra privata avhysningar. Här fick fastighetsägarna finna sig i att se sina kontraktsbestämmelser reducerade till juridiskt sett tomma konstruktioner, låt vara att man säkerligen kunde använda dem som hot. Slutligen kan tilläggas att vi oaktat kontraktens närmast drakoniska stipulerande om vräkningspåföljd vid minsta brott mot en ordningsregel inte funnit ett enda rättsligt ärende baserat på sådan anklagelse. Sannolikt, och med tanke på lagberedningens refererade synpunkter, torde sådana anklagelser vida ha överstigit domstolens krav på rimlig samklang med det allmänna rättsmedvetandet. Detta var troligtvis inte alldeles obekant för fastighetsägarna.

Beträffande vårt andra bitema framkastades följande hypotes i inledningen, nämligen ”*att de sociala spänningarna och konflikterna på hyresmarknaden – trots partskollektivens sociala heterogenitet – efterhand tenderade att sammanfalla alltmer med samhällets klassmotsättningar i stort, samtidigt som de i allt högre grad antog klasskampslignande former och av parterna faktiskt upplevdes som en del av den pågående sociala kampen.*”

Det första ledet i antagandet visade sig svårast att underbygga. Ty även om vi kunde iaktta en ganska tydlig social förskjutning av hela fastighetsägarkåren, gick det beträffande de studerade hyreskonflikterna något sämre att belägga en med tiden *ökande* social klyfta mellan kontrahenterna i enskilda hyreskonflikter. Konflikterna mellan å hyresgästsidan arbetare och å fastighetsägarsidan personer ur mellanskikt, småborgerskap eller borgarklass, tenderade visserligen att vara de klart vanligaste. Men i det kortare perspektivet tycktes tendensen knappast särskilt stabil. Framför allt syntes den över tid inte tillta i styrka. Dessutom fann vi ju att en icke föraktlig andel av konflikterna hade karaktären av inbördes uppgörelser mellan personer tillhörande framför allt mellanskiktet inklusive småborgarklassen.

Draget av klassmotsättning i strukturell mening blev dock tydligare när vi undersökte den organiserade frontformeringen. Åtminstone gällde detta fr o m 1910-talet, då vi för de organiserade fastighetsägarnas del kunde konstatera en klart mindre andel arbetare än inom fastighetsägarkåren i stort. Liksom inom hela fastighetsägarkåren fanns inom de organiserade fastighetsägarnas led en mycket solid kärna av personer tillhörande mellanskikt och småborgerskap. Klassklyftorna mellan i hyresförhållandet organisatoriskt mobiliserade fastighetsägare och hyresgästkår bör sedermera ha ökat ytterligare med sammanslagningen av de bägge fastighetsägareföreningarna 1916. Åtminstone försköts vid det tillfället de organiserade fastighetsägarnas sociala tyngdpunkt ytterligare ett snäpp 'uppåt'. Hur det såg ut under första halvan av undersökningsperioden kunde vi i brist på källor inte belägga. Men vi vågade ändå gissa att inslaget av arbetare då var större inom föreningen, både därför att den uppenbarligen var det inom hela fastighetsägarkåren, och inte minst därför att arbetare faktiskt syntes ha tillhört organiseringsprocessens tongivande pionjärer. Vad gäller de fr o m 1922 organiserade hyresgästerna kunde å sin sida konstateras en mycket markerad social tyngdpunkt i arbetarklassen – en tyngdpunkt med klart större signifikans än för de personer som *enskilt* råkade i offentlig konflikt med sina hyresvärdar. Särskilt tydligt tenderade alltså draget av klasskonflikt i strukturell bemärkelse vara *i de fall där organiserad fastighetsägare stod mot organiserad hyresgäst*, ett fenomen som till yttermera visso syntes förekomma i högre grad än vad man rent statistiskt sett hade anledning att förvänta sig. Allt som allt tycktes våra iakttagelser således ändå ge ett visst stöd för att motsättningarna på hyresmarknaden i växande utsträckning faktiskt tenderade att formera sig längs rådande klassklyftor.

Fjärmar vi oss så från den *i produktionen klassiskt fotade strukturella nivån* och istället ser till hyresvärdskapets karaktär och motsättningarnas former, är det framför allt två saker jag velat framhålla. För *det första* att det i själva

hyresvärdskapets karaktär verkar ligga förborgat en i tidigare forskning föga uppmärksammas koppling till småborgerlig varuproduktion och överhuvudtaget småborgerlig yrkesverksamhet. På så vis blev det också lättare att förstå de fastighetsägande arbetarnas benägenhet att enrollera sig i av småborgerlig ideologi sannolikt starkt inpyrda fastighetsägareföreningar – ett steg som ju samtidigt innebar att man trädde i organiserad front mot vad som i förstone, d v s i beaktande av enbart titlar, syntes vara klassfränder. De i *verkligheten upplevda* klasskrankorna mellan hyresgäster och hyresvärdar tenderade alltså antagligen att vara större än vad vi kunde sluta oss till utifrån endast yrkestillhörighet. Klasskillnader kunde på så vis sannolikt upplevas även 'inom' traditionellt definierade klasser och skikt. Att hyresvärdskapen med tiden tenderade att få en alltmer stordriftsmässig prägel bör i sin tur ha varit ägnat att ytterligare främja en sådan tendens. Jag vill emellertid gärna påpeka att det här finns behov av mer djuplodande empirisk forskning. Bl a skulle vi för att fastare kunna stödja antagandet om ett samband hyresvärdskap–småborgerligt klassmedvetande behövt veta något om vilken attityd arbetarklassens hyresvärdar intog visavi facklig orgnisering.<sup>6</sup> T ex skulle det ha varit intressant att få reda på hur fastighetsägande arbetare ställde sig till storstrejken, eller varför inte, hur det fåtal men dock, organiserade fastighetsägare med titeln eldare reagerade då fastighetsägareföreningen kring 1920 för första gången axlade sin biroll som arbetsgivarorganisation och blåste till strid mot fackligt organiserade eldare/värmeskötare.<sup>7</sup>

*För det andra* tycks det onekligen ha förhållit sig på det sättet att spänningarna på hyresmarknaden över tid tenderade att anta mer klasskampslänkande former, samtidigt som de av en troligen växande andel av de involverade aktörerna faktiskt bör ha upplevts som en del av den pågående klasskampen. Fastighetsägarnas initiala organisering och kollektiva åtgärder är endast ett första tecken. Formeringen i en mer renodlad kamporganisation från 1909, liksom exempelvis svartlistningen av oönskade hyresgäster, ryktet om hyresstrejk, den aggressiva retoriken och inte minst anammandet av en småborgerligt fotad, starkt antisocialistisk ideologi med explicit klasskampsperspektiv synes här med viss råge bära sanning för sägen.

För motpartens vidkommande bör, förutom arbetarrörelsens engagemang för hyresgästorganisering i Malmö 1908, framför allt nämnas den organisatoriska mobiliseringen med åtföljande kampretorik 1922–1923. Bojkottaktionen i kvarteret Jagten och händelserna utanför Pontensteins kan självfallet också ses i ljuset av klasskamp. Särskilt den förstnämnda aktionen lånar ju faktiskt tydliga drag från fackföreningsrörelsens kampmetoder. Som Gunnar Olofsson påpekat gäller detta självfallet även hyresstrejker och inflyttningsblockader.<sup>8</sup> Dessa kampmetoder blev av skäl som delvis berörts

dock inte aktuella i 1920-talets Malmö, utan skulle – till skillnad från inte minst Göteborg – låta vänta på sig till ett stycke in på 1930-talet. Att 1920-talets organisatoriska mobilisering i viss mening gick att se som en betingelse för att dessa kampformer senare skulle slå rot även i Malmö fann vi dock en klar antydning om i fallet Ahlmansgatan 16.

Även om det kanske för Malmös del alltså inte är lika tydligt på hyresgästsidan, menar jag ändå att det finns tillräckligt fog för att i avseende på hyresmarknadens motsättningar tala om ökande tendenser till upplevd klasskamp såväl som en de facto tilltagande likhet mellan vad som här setts som kollektivt motvärn och å andra sidan den på andra arenor pågående sociala och politiska kampen. Dock förtjänar det återigen med skärpa understrykas att de samlade partskollektivens såväl som partsorganisationernas faktiska flerklassbas under hela den behandlade perioden komplicerar bilden av motsättningarna på sätt som svårligen låter sig förbigås.

En fråga som så här slutligen må resas är förstås vilka förhållanden som gjorde sig gällande på orter, inte minst Göteborg, där vi till skillnad från Malmö möter en militant och radikal hyresgäströrelse redan före, eller åtminstone under tidigt 1920-tal – skillnader, som även om de sålunda möjligen minskade med åren, skulle komma att bestå även under 1930-talet. Var maktförhållandet på hyresmarknaden ett annat? Intog t ex hyresvärdarna en mer styvnackad hållning; hade starkare organisationer, visade större benägenhet att använda sig av maktresurser etc? Eller var det bara så enkelt att man rätt och slätt bodde under mer odrägliga förhållanden än i Malmö? Vyerna bör vidgas till frågan om betingelserna för en mer allmän vänsterradikalism. Bo Stråth har i sin studie av de historiska skillnaderna ifråga om radikalismens utbredning och ursprung, just med utgångspunkt i de aktuella kontrasterna Malmö och Göteborg, framhållit den ekonomiska lönekampens avgörande betydelse.<sup>9</sup> Det skulle alltså ha varit härifrån, ifrån hjärtpunkten av kapitalförhållandet och ingen annanstans, som radikalismen emanerade. Själv skulle jag avslutningsvis sagt gärna vilja efterlysa ett något mindre enögt perspektiv, ett perspektiv som förmår *före*na erfarenheterna från arbetsmarknad och lönekamp med erfarenheter från sociala motsättningar av andra slag. Vad som åsyftas är förstås inte minst människornas dagliga erfarenheter från hyres- och bostadsmarknaden. Den sociala frågan var inte bara en 'magfråga' utan gällde också tak över huvudet.

## SUMMARY

This dissertation deals with the relation between landlords and tenants analyzed from the local perspective, and spans from the early 1880s to the mid 1920s. This period witnessed the most rapid acceleration of the urbanization process in Sweden, and fostered the rise of the urban housing question as one of the foremost societal problems of the day. The majority of the growing urban population faced a housing market characterized by miserable housing conditions, the landlord's arbitrary decision-making and the vicissitudes of the free market.

The material and cultural dimensions of housing have been illuminated by previous research, as has the role of the housing question on the political arena. However, little is known on the social relation which lay at the core of a major part of housing, namely, the rental relation. Research in this area is lacking in both Sweden and the international community with the exception of a few Anglo-Saxon studies.

The premise of my analysis is that the relation between the property owner and the tenant can be viewed as a power relation, and that each party had to employ various power resources in order to counter the interests of the other. The perspective which I am employing is rooted in a well-established tradition within social and labor history. The primary aim of this study is to explain and understand the manner in which the power relations between landlord and tenant developed during the period in question.

There are two secondary themes in this context, a greater and a lesser one. The greater involves questions correlated to class formation, class consciousness and class conflict. The manner in which the housing problem and the rental relation may have contributed to the shaping of class consciousness is of focal interest. In this context, I have also investigated the manner in which conflicts on the rental market may be linked to class conflict. The lesser secondary theme centers on the role of law in society. Based on the housing conflict, can we conclude that the legal and judicial system function-

ned exclusively as an instrument of class oppression, or does the analysis yield a more nuanced perspective?

The primary material for this study has been obtained predominantly from Malmö, Sweden's third largest city, whose population rose from 40 000 to 115 000 during the period in question. The material consists mainly of legal documentation, not least the court proceedings from rental disputes. Material from local organizations has also been employed, mainly that of the labor movement and special interest groups such as the tenants' association and the property owners' association. Public statistics and public material such as street directories have also been consulted rather extensively. The conclusions of my research will be presented in the ensuing paragraphs.

At the general level, I have noted a distinction between two patterns, one older and one newer, demarcated by a turning point in the first decade of the 20th century. The older pattern was characterized by small-scale housing and landlordship, personalized relations between landlord and tenant, individual rather than collective action, few and rudimentary rental laws and extensive freedom in the formulation of contracts. A newer pattern emerged as of the turning point around 1910, and entailed large-scale housing (tenement housing) and a large-scale type of landlordship, steered by social and economic forces that were partly new. Furthermore, this period witnessed the depersonalization of relations which assumed a more purely economic nature, an amplified tendency to collective action, and a more legally regulated relationship between the parties.

The roots of this transition reach far back into the older period, while elements of the older era extend well into the newer epoch. However, there are nevertheless reasons to identify a turning point rather than to view the development as one continuous process. It is true that the trend toward large-scale patterns had gained momentum already prior to the start of the period under study, and that certain urban sections in Malmö comprised small-scale construction well into the 1950s and 1960s. However, there is not doubt that the development toward large-scale management was particularly intensified during the first decade of the 1900s. The fact that the process subsequently waned somewhat for a short while is not particularly significant in the context: the houses remained and large-scale management continued to increase in scope. A decline of personalized relations between landlord and tenant likewise persisted, and a redistribution of ownership and control over housing can be noted with certainty. This latter development was manifested primarily in a decrease in the number of working-class property owners, and a rise in the number of property owners anchored in the bourgeoisie.

The formation of the Malmö Property Owners' Association in the 1880s represented the first organized mobilization of the property owners. The focus of the mobilization was, however, directed mainly against the local authorities up to 1909. It was first thereafter that it became geared more permanently toward tenants and the relations between tenants and landlords. The connection between this development and large-scale construction is in this case quite evident.

The tenants took their first vacillating steps toward independent organization in 1908. Due to a lack of sources, it is difficult to affirm a link between this phenomenon and the establishment of the new tenements. However, it is reasonable to assume that such a correlation did exist. The more enduring organizational mobilization of tenants, embodied in 1922 through the creation of the Malmö Tenants' Association, was clearly connected to large-scale construction. The second half of the period was also characterized by a tendency to collective mobilization of a more sporadic nature, such as a local boycott against a vegetable store belonging to a landlord who intended to raise rents.

The introduction of the first rental act in 1908 is a further indication of a turning point, and must be seen in light of the growing significance of urban rental housing at the time. At least in the case of Malmö, it is clear that this process culminated in ca 1910, which also suggests the existence of a turning point. The proportion of tenants in the city's total population was at the time 90%. To sum up our discussion on an older and a newer epoch, it may be said that the transition from one period to another reflected the shift from a proto- and pre-industrial society to a modern industrial capitalistic one.

Secondly, it is my contention that the processes here in question can in one way or another be correlated to power relations and changes therein. There are only two phenomena connected to power relations which cannot be placed within the framework of processes and relations linked to large-scale management as described above: firstly, the state of the market, whose fluctuations and significance can be observed throughout the period under study and which can thus not be delimited by a breaking point; and secondly, the rise of the labor movement. Although the newly created tenement-dominated working-class suburbs promoted the rise of a labor movement and labor culture, many other factors also contributed to this context. However, it may be noted that the early 1900s also witnessed the great breakthrough of the Swedish labor movement, not least through a rise in the number of union-affiliated workers the scope of which was unparalleled in the world.

How did the power relations thus change over time, and what did these changes entail during different stages? Firstly, it may be said that a basic feature of the older era was that the property owner was generally at an advantage, while he was generally disfavored in the newer period. Thus, the tenant undeniably enjoyed a stronger position toward the end of the period under study than in the beginning of it. This improved position involved not only amplified legal protection of the tenant, but also the enhanced conditions for collective action which for various reasons arose from the breakthrough of large-scale patterns and from modifications in the nature of rental relations. The importance of the labor movement must also be highlighted in this context, not least the acceleration of the union movement. This movement was significant partly since it posed a consistent potential threat to the property owner; partly since it took initiatives in the organizational mobilization of the tenant; and partly since it served to promote what could be labeled a 'culture of collective struggle.' Certain indications suggest that the position of the property owner also declined in popular opinion.

In outlining the changes in power relations in short-term sequences, the following picture is revealed:

**1880s:** the position of the tenants is enhanced due to a marked housing surplus. Payment of the rent could be granted a low priority within the somewhat strengthened domestic economies. The number of prosecuted breaches of contract is therefore at a low, although slightly rising, level. The property owners counteracted via organized mobilization: the Malmö Property Owners' Association was formed in 1882, and there may be a correlation between the suddenly subsiding conflict-level and the establishment of this organization. The end of the decade witnessed a trend toward the tightening of contractual terms, and this was partly due to the existence of a property owners' association. Rent-evading tenants were registered by the association, whose interest, however, still centered primarily on local matters. Evictions were normally carried out by the authorities, although privately-effected evictions occurred to a certain extent.

**1890s:** A severe housing shortage ushered in a demise of the tenant's position. The tenant had to prioritize payment of the rent in order to avoid immediate eviction. However, given a substantial rise in real wages, the burden seems to have generally been shouldered relatively well. It was most likely during this decade that new and more rigorously formulated contracts made their breakthrough on the market, partly due to the property owners' association. The burgeoning labor movement was as of yet not perceived as a direct threat by the landlords, although the relations of the 1890s had changed from amicable to harboring an element of antagonism. In the local



elections of as late as 1901 and 1902, the organized property owners were formally united behind a social democratic town councilman. Generally speaking, this decade was thus quite secure for the property owners and ambiguous for the tenants.

**1900–1910:** The turning point, or the decade of upheavals. This decade witnessed an acceleration of the trend toward large-scale patterns and the processes associated therewith; the breakthrough of the labor movement; a rising public interest in the housing question; revisions in housing legislation; and dramatic changes on the rental market. All of these processes and relations disfavored the property owners both in the short and the long terms. The situation became particularly acute toward the close of the decade. The property owners, especially those in working-class areas dominated by tenements, had stood by while the tenants failed to pay their rents, and had simultaneously refrained from assuming legal action given the need to keep their properties occupied. However, the absolute number of publically prosecuted conflicts now rose dramatically, and this was most likely due to the fact that the tenants had less money in their pockets some time in the middle of the decade. Tensions between the two parties mounted rapidly. The property owners' association, whose leadership had long been an instrument for city-based big owners and master-builders without sympathy for the plight of the tenants, preferred to leave things alone. A new housing law was introduced, which among other things disavowed the grounds for forfeiture which had during the past 20 years been inserted in the fine print of contracts. The possibility of collecting double rental income after an eviction, by immediately renting the apartment out to another party, was also curtailed by the new law. The fact that the position of the executive authorities was in certain aspects strengthened at the expense of the court does not seem to have been of any significance in practice. Furthermore, the property owners had watched as the idea of organization flourished not only among those who were labor movement-affiliated, but also among the liberal tenants. The fact that efforts at organization in 1908, which were a part of the first national organization wave, waned at an early stage, most likely due to disunity between liberals and social democrats, is another story. The relationship of the property owners to the labor movement had by this time reached its lowest point, well reflected by the property owners' wholehearted support of strike-breakers in a renowned local strike by municipal workers in 1908. The major conflict on the Swedish labor market in 1909, coupled with rumors of a union-organized rent strike, triggered panic among the most harassed property owners. The landlords in the working-class urban section of Möllevången took the lead and were in a short time able to form a

new property owners' association of somewhat novel character: the association was a 'conflict organization' whose primary aim it was to deal with the problem of individual refractory tenants by various means.

**1910–1920:** Stimulated by a favorable turn in the state of the rental market and by the successes of the new organization, the property owners entered this decade with a strengthened position. The fact that the number of publically prosecuted conflicts continued to increase now signalled a growing tendency among landlords to employ power resources such as the judicial arena and the new property owners' association. The labor movement was meanwhile busy recuperating from the defeat in the general strike of 1909, and was thus not inclined to venture out into fresh and uncertain organizational projects. The housing shortage was aggravated with the outbreak of war, and the state of affairs appeared ever more positive from the landlord's point of view. Although they were also affected by the inflation, the landlords made organizational strides by merging the two competing property owners' associations in 1916. The resulting association organized some 30% of the city's landlords, and made it possible to for the first time introduce a collectively agreed upon rent increase. The strengthened position of the landlords was further reflected in the organizational mobilization at both the regional and national levels, with the formation of the National Landlord Association 1914–1916, and a district organization for southern Sweden in 1918. In 1917, *Hysesstegringslagen* was introduced (a crisis law which via annual Riksdag decisions established ceilings for rental increases), and this modified the picture. The landlords did have wide profit margins to cut into and were able to obtain representation in the local rent tribunals linked to the law, but the regulation of the market nevertheless served to restrict the possibilities of reaping the benefits of the housing shortage. For the tenants, the regulation entailed that the rent for a few critical years constituted a smaller portion of an otherwise markedly rising cost of living. Rent payment could now be prioritized without this entailing major difficulties for the tenant. It is in any case clear that the second half of the decade witnessed a dramatic decline in the number of publically prosecuted debt conflicts. Finally, already in the first years of the decade, local sanitary inspection of housing improved, and this was a welcome development from the tenant's point of view.

**1920s:** The most acute housing shortage was gradually mitigated. Through a number of political actions which have here not been closely examined, and probably precipitated by various actions by the organized property owners, the *Hysesstegringslag* was revoked as of October 1 1923. Other prices had by this stage dropped to the older levels in relation to rents, yet it

must be noted that the landlords exploited the situation with surprising restraint. Relatively few tenants were evicted and rents were raised rather moderately.

One factor which most likely acted to restrain the landlords was the tenants had once again mobilized organizationally. The Malmö Tenants' Association, formed in 1922, was a part of the new organizational wave which was sweeping the country, and in certain cities the local divisions adopted militant counteractions in the form of ie., blockades against landlords and rent strikes. The radical left was at the head of this militantism, while the social democratic 'establishment' espoused a more balanced position with appeals for parliamentary action, cooperative construction and the organization of all tenants independently of class affiliation. The two sides would for several decades experience sometimes severe differences which were manifested within both the local associations and through the National Tenants' Association established in 1923.

The initiative for the formation of the Malmö Tenants' Association was taken by a few smaller unions and *De Arbetslösas Förening* (Association for the Unemployed), but soon formally went over to *Malmö Arbetarekommun* (an umbrella organization for the majority of the local unions, the social democratic party and various related organizations). The tension discussed above can be observed also in the Malmö association, and the social democratic leadership of the *arbetarekommun* was initially not too pleased with the establishment of this organization. The number of members rose before the repeal of the *Hysesstegringslag* and at its peak reached a few hundred. Among those who organized, the number of tenants from large properties was disproportionately high. Areas that were of a predominantly working-class character were also somewhat overrepresented. Furthermore, those property owners whose tenants entered the organization were often members in the property owners' association. A notable feature is that many of these property owners had earlier been involved in public conflicts with individual tenants. There was thus a clear link between individual and collective counteraction. The experience of housing conflicts seems to have been one among several factors behind the tendency to organize.

The *Hysesstegringslag* was thus revoked at a stage when the organization process was still accelerating, with spokesmen at public meetings hailing the tenant association's glorious future as the "*counterweight to the /.../ powerful property owners' association.*" The landlords chose to keep a low profile at this time despite an organization level of up to 40%, and this may be interpreted as a choice modified by power relations. The leadership of the tenants' association, which at the time comprised a socially heterogeneous management

with a majority of social democrats, (but apparently without communists), was after 1923 ever more involved in the question of cooperative construction. A local cooperative housing organization (HSB) was formed in 1925. The initial influx of membership into the tenants' association had since long subsided, which could be attributed to a number of developments, including the HSB-project. After 1923, the balance in the power relation thus shifted somewhat in favor of the landlords. However, the state of the market gradually began to act to the advantage of the tenants, and a new 12-day grace period further restricted the landlords' ability to expel negligent tenants. The prospect of completely escaping the hardships of tenant living also improved notably at this time, at least for relatively well-to-do groups. This entailed both a rise in owner-occupied houses as well as cooperative construction which accelerated after the middle of the decade. These phenomena suggest the existence of yet another breaking point: a breaking point that, due to certain housing forms and financial conditions, fostered the development of a more and a less privileged sector on the housing market.

What, then, can conclusively be said of our secondary themes, namely, the role of law in society and the questions which involve class consciousness, class formation and class struggle?

Let us begin with the first issue, which is that which appears most sporadically throughout the study. The results of my analysis do not indicate that the system of law acted exclusively as an instrument of class oppression. Although the judicial forces did primarily heed the claims of and serve the interests of the property owners, they were also exploited by tenants and among those, by workers. Thus, it is clear that law and justice had some legitimacy also in the eyes of the tenants.

Both the legislative and judicial organs endeavored to take into consideration what could in the popular conception of justice be perceived as objectionable. There are several explicit indications of this, ie. outlining the principle "*köp bryter lega*" in connection with the housing law reform (this principle referred to the fact that the purchase of property by a new party could entail the breaking of rental contracts for the tenants residing in that property). The collection of double rent in connection with evictions was likewise seen as conflicting with "*rättvisa och billighet*," (justice and affordability). This had been the case in local legal practice already long before the implementation of the new housing law. The situation shifted in favor of the property owners most likely as a result of an extreme surplus on the housing market during the first years of the 1900s. According to local legal practice, it was not deemed reasonable that contractual terms should obligate evicted tenants to front the rent up to the end of the tenancy period. It appears instead that the optional

decision that rent should in these cases be paid only up to the next moving day (April 1st or October 1st), thus a half a year in the worst case, was made into a mandatory law. Furthermore, the municipal court of Malmö did effect private evictions despite unclear legal provisions and despite the opposite practice adopted in the Higher Court. Finally, notwithstanding the contract's nearly draconic stipulations on evictions upon the slightest violation of a regulation, I have found not a single legal proceeding based on such a complaint. Such accusations may have fallen short of the courts' demands for a reasonable degree of harmony with the popular conception of justice, and the property owners may well have been aware of this.

Concerning the greater secondary theme, the following hypothesis was made in the introduction: *"the social tensions and conflicts on the housing market, despite the heterogeneous social character of the party collectivities, with time tended to coincide all the more with social class conflict in general, while they increasingly assumed forms similar to class struggle, and were perceived by the parties involved as a part of the ongoing social struggle."*

The first part of this claim was the most difficult to substantiate. It is clear that a social displacement of the entire landlord corps did transpire, yet it is difficult on the basis of the studied housing conflicts to provide evidence for an increasing social rift between the contracting parties in individual housing conflicts. Conflicts between workers on the tenant side, and the individuals from the middle classes, the petit bourgeoisie or bourgeoisie on the property owner side, appear to have been the most common. In the short-term perspective, however, this tendency does not seem to have been particularly consistent, and most importantly did not increase in scope over time. Furthermore, we find that a not insignificant portion of the conflicts entailed mutual resolutions between individuals stemming mainly from the middle classes and the petit bourgeoisie.

The element of class conflict in the structural sense becomes more manifest when studying the organized front formation. This is true at least as of 1910, with the organized property owners encompassing a far smaller proportion of workers than did the property owning corps as a whole. The organized property owner group held a solid core which was anchored in the middle classes and petit bourgeoisie, as was the case for the property owner group in general. The class rift between the organizationally mobilized property owners and tenants should afterwards have increased in line with the merging of the two property owners' associations in 1916. The social profile of the organized property owners did move up a notch at this time. Given a lack of sources, it is difficult to affirm the nature of the picture during the first half of the period under study. However, we may speculate that the

portion of workers within the association was at that time higher, both since this was the case in the entire property owner corps and since workers were in fact among the pioneers of the organization movement. The tenants who organized as of 1922 stemmed from the working classes far more often than did persons involved individually in public conflicts with their landlords. The element of class conflict is thus particularly apparent in those cases where the organized property owners were pitted against organized tenants, a phenomenon which occurred to a disproportionately high degree. In conclusion, my studies indicate that the conflicts on the housing market tended to increasingly coincide with existing class differences.

If we focus on the character of the landlordship and the forms of conflict rather than on the structural level, two factors come to light. Firstly, the character of landlordship itself seems to have involved a connection to petit bourgeois goods-production and petit bourgeois professional activities in general, which has scarcely been noted in previous research. This reality serves to explain why the property-owning workers tended to enroll in associations strongly marked by petit bourgeois ideology. The class rifts which were perceived between the landlords and tenants might thus have been greater than what is indicated exclusively by titles and professional affiliation. Class differences may have been perceived even within the traditionally defined social classes. This may have been increasingly fuelled by the fact that landlordship gained an ever more large-scale character over time. However, there is a need for more thorough empirical research in this area. In order to confirm a link between landlordship and petit bourgeois class consciousness, we would, for instance, need to identify the attitude which the working class landlords adopted toward unions. It would, for instance, be interesting to trace how house-owning workers viewed the general strike in 1909, or how the organized property owners who had the title of *eldare* (boiler-men or stokers) reacted when the property owners' association for the first time in 1920 acted as an employer association and initiated a stride against organized boiler-men.

Secondly, it is clear that over time, tensions on the housing market assumed forms which increasingly resembled class struggle, and that a growing section of the actors involved were perceived as parts of the ongoing class struggle. The initial organization and collective actions of the landlords can thus be seen only as first signs. The formation of an organization more directly geared toward struggle in 1909, coupled with black-listing of undesirable tenants, rumors of rent strike, an aggressive rhetoric and the adoption of a strongly anti-socialist ideology rooted in the petit bourgeois class with an explicit class struggle profile, further supports the point.

Concerning the counterparty, besides the involvement of the labor movement for the tenant organization in Malmö in 1908, the organizational mobilization and conflict rhetoric in 1922–1923 must especially be noted. A few sporadic mass actions in the early 1920s included features of a class struggle. We find no rent strike or blockades organized by the tenants' association in Malmö in the 1920s, as opposed to what was the case particularly in Göteborg. Such conflict methods did not gain momentum in Malmö until into the 1930s. However, there are indications that the organizational mobilization in the 1920s to a certain degree laid the foundations for the eventual development of such conflict methods in Malmö.

It is my claim that there is sufficient evidence suggesting an increase in the tendency to perceive a class struggle on the housing market, as well as a de fact growing similarity between the collective struggle on the housing market and the social political conflicts in other dimensions. However, the party collectivities as well as the 'multiclass basis' of the party organizations throughout the period complicate the picture in a manner which cannot be disregarded.

## APPENDIX

### *Social kategoriindelning*

Som framgår av inledningen (s 26) särskiljes i avhandlingen fyra sociala huvudkategorier: *borgarklass*, *småborgarklass*, *mellanskikt* och *arbetarklass*. Därutöver finns en liten grupp, vars titlar jag som regel inte vågat hänföra till någon kategori. I tabeller och diagram har denna räknats in under gruppen *oidentifierade*. Här nedan finner vi den under rubriken *Ej kategoriserade titlar*.

Arbetarklassen och mellanskiktet har jag tillåtit mig att dela upp i vissa undergrupper. För arbetarklassen gäller det *yrkesutbildade* respektive *ej yrkesutbildade arbetare* samt *änkor*. Mellanskiktet har spjälkats upp på undergrupperna *lägre tjänstemän*, *högre tjänstemän/akademiker* m fl samt *änkefruar*. Tjänsteman bör i sammanhanget inte uppfattas i alltför snäv bemärkelse.

Till min hjälp vid dechiffringen av titlar och vid uppdelningen på kategorier har jag i flera fall förlitat mig på Sten Carlssons klassiker, *Yrken och samhällsgrupper: den sociala omgrupperingen i Sverige efter 1866*. I andra fall har använts ordlistor etc. Den dominerande metoden har dock varit att lita till egna kunskaper och rimliga antaganden. Att missbedömningar gjorts beträffande enstaka titlar är ofrånkomligt.

Nedanstående uppställning upptar alltså samtliga titlar som i ett eller flera sammanhang legat till grund för sociala kvantifieringar. Prefixet *fd* har i förekommande fall utelämnats. I några fall har en och samma titel räknats in under olika rubriker. Detta gäller t ex byggmästare och handlanden, vilka normalt, d v s där inget annat framkommit, har räknats till småborgarklassen. I en del fall har det emellertid på olika sätt, främst genom de i litteraturlistan angivna avsnitten i *Malmö stads historia* del 4–6, dock framkommit att vederbörande kunnat anses som storbyggmästare eller med grosshandlare jämförbar handlare, ägare till större handelsfirma o dyl. Dessa har då räknats till borgarklassen, i vars kolumn titeln försetts med asterisk.



## 1. Arbetarklass

### a) Änka

### b) Ej yrkesutbildade arbetare:

arbetare  
arbetskarl  
baderska  
bageriarbetare  
bageribiträde  
bierutkörare  
bierutskänkerska  
biljettör  
bodkarl  
broläggare  
bryggeriarbetare  
brödutkörare  
byggnadsarbetare  
cementarbetare  
charketuriarbetare  
cigarrarbetare  
cigarrmakerska  
cigarrsorterare  
dragare  
dragon  
dräng  
eldare  
expressbud  
fabriksarbetare  
färgeriarbetare  
fönsterputsare  
garderobsföreståndare  
gasverksarbetare  
grovarbetare  
gårdskarl  
hamnarbetare  
handsksömmerska  
husar  
hushållerska  
jungfru  
järnvägsarbetare

kaffeutkörare  
karamellkokare  
kartongmakare  
kloakarbetare  
kloakläggare  
klädsömmerska  
kolvakt  
korpral  
kusk  
kyrkogårdsarbetare  
lagerarbetare  
lagerbiträde  
lokeldare  
lokputsare  
lyktskötare  
lykttändare  
magasinsarbetare  
magasinskarl  
manglerska  
matros  
mjölkutkörare  
mureriarbetare  
nattvakt  
parkvakt  
piga  
portvakt  
pråmkarl  
renhållningsarbetare  
rörlarbetare  
sandgrävare  
sjöman  
skoarbetare  
skärslipare  
slakthusbiträde  
släggare  
snickeriarbetare  
soldat  
spårvägsarbetare  
stadsbud  
stallkarl  
stationskarl  
stenhuggare  
stenhuggeriarbetare

stensättare  
stickerska  
stuveriarbetare  
städerska  
sömmerska  
tallrikssorterare  
textilarbetare  
tomtkarl  
trädgårdsarbetare  
tullpackuskarl  
tvätterska  
vagnlyftare  
vagnskötare  
vagnsmörjare  
varuutkörare  
vattenutkörare  
vägvakt  
åkare  
åkeriarbetare  
ångbåtseldare  
ölutkörare

### c) Yrkesutbildade arbetare

arbetsförman  
bagare  
bangårdsmästare  
betjänt  
bildhuggare  
bleckslagare  
blockmakare  
blylöddare  
bokbindare  
borstbindare  
brandförman  
brandman  
brunnsborrhare  
bryggare  
brännmästare  
byggnadssnickare  
båtförare  
bårareförman

cementgjutare	linjeförman	spårvagnsförare
chafför	litograf	stadsbroläggare
dekorationsmålare	ljusstöpare	stadsbudsförman
dragareförman	lokförare	stationsförman
driftsmästare	maskinarbetare	stationskarlsförman
elektriker	maskinist	stentryckare
fabriksförman	maskintryckare	stuvareförman
fabriksverkmästare	mejerist	svetsare
filare	makaniker	sämskmakare
filareförman	metallarbetare	svarvare
filhuggare	mjöltnare	taktäckare
formare	modellsnickare	tapetserare
formareförman	montör	tegelmästare
fotograf	murare	telefonarbetare
färgare	målare	tillskärare
färgeriförman	mätare	timmerman
förgyllare	möbelsnickare	toffelmakare
förman	mösskräddare	tunnbindare
förrådsförman	pistolsmed	typograf
garvare	plåtslagare	vagnmakare
gipsgjutare	plåtslagareförman	vagnreparatör
gjutare	portier	verkmästare
gjuteriarbetare	pressare	verkstadsarbetare
guldarbetare	reparatör	verkstadsmästare
guldsmedsgesäll	repslagare	verktygsarbetare
gördelmakare	rörläggare	vitgarvare
hamntimmerman	sadelmakare	vågmästare
handskmakare	schaktmästare	vävare
handskmakaregesäll	schåareförman	väverska
hattmakare	segelsömmare	vävlagare
hjulsvavare	silverarbetare	övermaskinist
instrumentmakare	skeppsfournerare	överskärare
järnarbetare	skeppstimmerman	övertryckare
järnsvavare	skomakare	
kakelugnsmakare	skorstensfejare	<b>2. Småborgarklass</b>
kammartjänare	skräddare	agent
kassörska*	slaktare	automobilhandlare
konservator	slipare	automobilägare
kopparslagare	smed	bageriüdkerska
korgmakare	smedarbetare	bagarmästare
korkskärare	smedförman	barberare
kranförare	smedgesäll	barnmorska*
kypare	snickare	

bierförsäljare  
bilägare  
bleckslagarmästare  
bokbinderimästare  
boktryckare  
butiksinnehavarska  
byggmästare  
caféidkare  
caféidkerska  
charketurihandlare  
cigarrhandlare  
droskägare  
egendomsmäklare  
emigrantagent  
entreprenör  
fiskare  
fiskhandlare  
fiskmånglerska  
fotogenhandlare  
frisör  
fru\*  
färgmästare  
galanterihandlare  
glashandlare  
glasmästare  
grynhandlare  
grönsakshandlare  
guldsmed  
handelsagent  
handelsidkare  
handelsidkerska  
handelsträdgårdsmästare  
handlande  
hantverksagent  
hotellvärd  
hotellägare  
hovfotograf  
hovslagarmästare  
hyrkusk  
hästhandlare  
hökerihandlare  
hökerihandlerska

jordbrukare  
juvelerare  
järnhandlare  
kammakarmästare  
klädmäklare  
kommissionär  
konditor  
konstförvant  
korgfabrikör  
kvarnarrendator  
kvarnägare  
källarmästare  
köpman  
lantbrukare  
lumphandlare  
läderhandlare  
mjölkaffärsinnehavarska  
murarmästare  
månglerska  
möbelhandlare  
nipperihandlerska  
ornamentbildhuggare  
pantlånare  
restauratör  
skjutsentreprenör  
skohandlare  
skomakarmästare  
skräddarmästare  
slaktarmästare  
smedmästare  
snickarmästare  
spannmålsuppköpare  
spisvärd  
svarvarmästare  
timmerhandlare  
timmermästare  
tobakshandlare  
torghandlerska  
tryckeriägare  
trädgårdsmästare  
trävaruhandlare  
uppköpare  
urfabrikör

urmakare  
utskänkningsföreståndare  
vattenentreprenör  
vedhandlare  
vårdshusidkare  
åbo  
åkerbrukare  
åkeriägare  
änka\*  
ölförsäljare  
ölförsäljerska

### 3. Mellanskikt

a) Änkefru, mamsell  
b) Högre tjänstemän/akademiker m fl.  
advokat  
apotekare  
arkitekt  
avdelningschef  
bankkamrer  
bankrevisor  
bevakningsinspektör  
borgmästare  
byggnadsingenjör  
byggnadskontrollör  
byråingenjör  
civilingenjör  
detektivöverkonstapel  
distriktsveterinär  
doktor  
domkyrkoarkitekt  
drättselkamrer  
e o hovrättsnotarie  
fabriksföreståndare  
filosofie doktor  
filosofie kandidat  
fru\*  
förlagschef

förvaltare  
generalkonsul  
godsförvaltare  
hamnfogde  
hamnkapten  
hamnuppsyningsman  
handelslärare  
hovrättsnotarie  
häradshövding  
ingenjör  
inspektor  
inspektör  
intendent  
juris doktor  
järnvägskamrer  
kamrer  
kandidat  
kapten  
konsul  
konsularagent  
kontorschef  
korrespondent  
kronolots  
kronolänsman  
kronouppbördskamrer  
kyrkoherde  
kyrkoinspektör  
landssekreterare  
lektor  
lotsålderman  
länsdetektiv  
läroverksadjunkt  
löjtnant  
magistratssekreterare  
mariningenjör  
medicine doktor  
medicine licentiat  
missionär  
musikdirektör  
pastor  
polisdomare  
poliskommissarie  
polisuppsyningsman

polisöverkonstapel  
prokurist  
provinsialläkare  
redaktionssekreterare  
redaktör  
regementsläkare  
regementsveterinär  
regissör  
rektor  
ryttmästare  
rådman  
sakförare  
sjukgymnast  
sjökaptten  
skvadronshästläkare  
spårvägsbanmästare  
stadsarkitekt  
stadsarkivarie  
stadsfiskal  
stadsmäklare  
stadsnotarie  
stadsrevisor  
stadsveterinär  
stins  
styrman  
tandläkare  
teckningslärarinna  
trafikchef  
veterinär  
vice häradshövding  
vice konsul  
överbanmästare  
överisnpektör  
överläkare  
överlärare  
överpostiljon

c) Lägre tjänstemän

annonsackvisitör  
assistent  
auktionsutropare  
automatföreståndare

badmästare  
bankkamrersassistent  
bankkassör  
banktjänsteman  
banvakt  
banvaktmästare  
barnmorska  
bokförare  
bokhållare  
botryckerifaktor  
brevbärare  
detektivkonstapel  
expeditionsföreståndare  
fabriksombud  
fanjunkare  
fattigvårdstillsyningsman  
folkskollärare  
folkskollärlarinna  
fänggevaldiger  
fältskär  
hamnbockhållare  
hamnväktare  
handelsbokhållare  
handelsresande  
hälsovårdsassistent  
hälsovårdsinspektör  
hälsovårdskonstapel  
inkassator  
jaktskyddspolis  
journalist  
järnvägsbokhållare  
järnvägskonduktör  
järnvägstjänsteman  
kammarskrivare  
kammartjänare  
kanslivaktmästare  
kantor  
kassör  
kassörska  
kolportör  
konduktör  
kontorist

kontorsbiträde  
kontorsskrivare  
kyrkobetjänt  
lagerexpeditör  
landskanslist  
landskontorist  
lantmätare  
lots  
lärarinna  
materialförvaltare  
materialvaktmästare  
musiker  
musikfanjunkare  
packmästare  
poliskonstapel  
postexpeditör  
postiljon  
postvaktsetjänt  
postvaktmästare  
predikant  
regementsskrivare  
ritare  
sergeant  
skollärare  
skollärlarinna  
skrivbiträde  
sparbanksbiträde  
sparbanksbokhållare  
spårvagnskonduktör  
stadsbetjänt  
stadsmätare  
stadsvärderingsman  
stationsskrivare  
telegrafist  
tornväktare  
trafikbiträde  
tullbevakningskontrollör  
tullkontorist  
tullkontrollör  
tullvaktmästare  
tågmästare  
underfogde

vaktkonstapel  
vaktmästare  
virkesförvaltare

#### 4. Borgarklass

bankdirektör  
bruksägare  
bryggeriägare  
byggmästare\*  
cigarrfabrikör  
direktör  
disponent  
fabriksdisponent  
fabriksidkare  
fabrikör  
friherre  
friherrinna  
fröken\*  
generaldirektör  
godsägare  
greve  
grevinna  
grosshandlare  
guldvarufabrikant  
handlande\*  
ingenjör\*  
kalkbruksägare  
kammarherre  
konsul\*  
major  
mejeriägare  
patron  
proprietär  
skeppsredare  
snickerifabrikör  
sparbanksdirektör  
svarverifabrikör  
tegelbruksägare  
verkställande direktör  
vice häradshövding\*  
vicekonsul\*  
änkefru\*

överste  
överstelöjtnant

#### 5. Ej kategoriserade titlar

fastighetsägare  
fru  
fröken  
herr  
husägare  
omyndige  
studerande  
yngling

# FÖRTECKNING ÖVER TABELLER OCH DIAGRAM

## *Tabeller*

- Tabell 1. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande vissa grupper samt för samtliga undersökta fastigheter . . . . . 45*
- Tabell 2. *Fastigheter i Malmö efter antal och taxeringsvärden tillhörande de vissa grupper, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet . . . . . 47*
- Tabell 3. *Fastigheter i Malmö efter antal och taxeringsvärden tillhörande vissa delgrupper inom mellanskiktet, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet . . . . . 48*
- Tabell 4. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande delgrupper inom mellanskiktet samt för samtliga undersökta fastigheter . . . . . 49*
- Tabell 5. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande vissa grupper samt för samtliga undersökta fastigheter . . . . . 51*
- Tabell 6. *Fastigheter i Malmö efter antal och taxeringsvärden tillhörande vissa delgrupper inom borgarklassen, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet. . . . . 52*
- Tabell 7. *Fastigheter i Malmö efter antal och taxeringsvärden tillhörande vissa delgrupper inom kategorin kvinnliga hushållsföreståndare, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet . . . . . 56*
- Tabell 8. *Genomsnittligt taxeringsvärde för fastigheter tillhörande vissa delgrupper inom kategorin kvinnliga hushållsföreståndare samt för samtliga undersökta fastigheter. . . . . 57*
- Tabell 9. *Institutionellt ägda fastigheter i Malmö efter antal och*

	<i>taxeringsvärden, absolut samt i relation till hela antalet undersökta fastigheter resp det totala taxeringsvärdet . . . . .</i>	58
Tabell 10.	<i>Av fastighetsägare inför Malmös hyresnämnder i genomsnitt yrkad hyreshöjning, av nämnderna i genomsnitt medgiven höjning och genom hyresstegringslagen utan hyresnämnds prövning tillåten höjning . . . . .</i>	95
Tabell 11.	<i>I stadsdelar anslutna fastigheter till Malmö Nya Fastighetsägareförening 1914; absoluta tal samt i andel av samtliga bostadsfastigheter med mer än en lägenhet. . . . .</i>	103
Tabell 12.	<i>Medlemmarna i Malmö Nya Fastighetsägareförening 1914 efter social tillhörighet etc, samt resp kategoris andel av Malmös fastigheter 1905 och 1924. . . . .</i>	105
Tabell 13.	<i>Andel till Malmö Nya Fastighetsägareförening anslutna fastigheter 1914 av samtliga fastigheter i Södra Förstaden taxerade till över 6.000 kr. . . . .</i>	108
Tabell 14.	<i>Enl 1914 års matrikel anslutna fastigheter till Malmö Nya Fastighetsägareförening, samt i 1916 års matrikel nytillkomna fastigheter vars ägare ej finns upptagna i 1914 års matrikel, stadsdelsvis och av samtliga bostadsfastigheter med mer än en lägenhet . . . . .</i>	111
Tabell 15.	<i>Tidsintervall mellan hyrans förfallodag och p g a lagsökning i hyresskuldärenden verkställd förrättning . . . . .</i>	176
Tabell 16.	<i>Genomsnittligt antal dagar mellan hyrans förfallodag och verkställd förrättning . . . . .</i>	177
Tabell 17.	<i>Genomsnittligt antal dagar mellan hyrans förfallodag och verkställd förrättning samt antalet i Malmö handlagda handräckningsärenden. . . . .</i>	180
Tabell 18.	<i>Antal fastighetsägare som under någon av undersökningsperioderna 1882/1885/1888, 1891/1894, 1897/1900, 1903, 1906, 1909, 1912, 1915, 1918 eller 1921/1924 käradesökte i hyresskuldärende vid mer än ett tillfälle. . . . .</i>	203
Tabell 19.	<i>Kärande/sökande fastighetsägare samt svarande hyresgäster vid samtliga offentliga skuldkonflikter efter social tillhörighet. . . . .</i>	210
Tabell 20.	<i>Andel konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäster med viss social tillhörighet av samtliga offentliga skuldkonflikter .</i>	211
Tabell 21.	<i>Kvinnliga hushållsföreståndare av samtliga svaranden i offentliga skuldkonflikter. . . . .</i>	213
Tabell 22.	<i>Kvinnliga hushållsföreståndare av samtliga käranden/sökanden i offentliga skuldkonflikter . . . . .</i>	215

Tabell 23.	<i>Andel skuldkonflikter per stadsdel samt de uthyrda bostadslägenheternas i Malmö procentuella fördelning på stadsdelar enligt 1913 års bostadsräkning . . . . .</i>	217
Tabell 24.	<i>Skuldkonflikternas fördelning på lägenhetskategorier 1912/1915 samt lägenhetskategorier i Malmö enl 1913 års bostadsräkning. . . . .</i>	218
Tabell 25.	<i>Andel lägenheter i bostadshus med visst antal lägenheter i Malmö 1913 och andel offentliga skuldkonflikter i bostadshus med visst antal hushåll 1882/1891/1903 och 1912. . . . .</i>	219
Tabell 26.	<i>Andel av samtliga svarande hyresgäster efter social tillhörighet som vid rättegångstillfället uteblev, förde sin egen talan eller företräddes av jurist . . . . .</i>	265

## Diagram

Diagram 1.	<i>Fastigheterna i Malmö efter antal och taxeringsvärden fördelade på ägare av viss social tillhörighet etc . . . . .</i>	40
Diagram 2.	<i>Antal offentliggjorda hyreskonflikter i Malmö grundade på påståenden om uppkomen hyresskuld eller för sent betalad hyra . . . . .</i>	162
Diagram 3.	<i>Antal handlagda handräckningsärenden i Malmö samt därav antalet lagsökningar i hyresskuldärenden . . . . .</i>	178
Diagram 4.	<i>Genomsnittligt antal dagar mellan hyrans förfall och till överexekutorn inkommen ansökan om lagsökning i hyresskuldärenden. . . . .</i>	184
Diagram 5.	<i>Antal hyresskuldärenden i lagsökningsprocessens olika moment etc . . . . .</i>	188
Diagram 6.	<i>Kärandelsökande fastighetsägare vid samtliga offentliga skuldkonflikter efter social tillhörighet etc . . . . .</i>	201
Diagram 7.	<i>Svarandeförklarande hyresgäster vid samtliga offentliga skuldkonflikter efter social tillhörighet etc . . . . .</i>	208
Diagram 8.	<i>Genomsnittligt antal utbudna lägenheter i några malmötidningar den 30 sept varje år . . . . .</i>	228
Diagram 9.	<i>Genomsnittligt antal utbudna lägenheter i några malmötidningar den 30 sept varje år samt antalet tvistemål och lagsökningar i Malmö anledning av påstådd hyresskuld. . . . .</i>	229
Diagram 10.	<i>Genomsnittlig reallöneutveckling räknad på årslöner för manliga arbetare inom industri och gruvdrift samt levnadskostnadsindex. . . . .</i>	233



## VISSA FÖRKORTNINGAR I NOTER ETC

### *Hänvisningar till protokoll*

I hänvisningar till protokoll anges t ex Mfäf: pfvfm 25/11 1917. Detta ska utläsas: Malmö fastighetsägareförenings arkiv, *protokoll fört vid föreningsmöte* den 25/11 1917. Pfv kan även följas av förkortningarna: aum = arbetsutskottsmöte, m = möte, sm = styrelsemöte. Det kan dessutom följas av klartext, t ex pfv årsmöte.

### *Hänvisningar till rättsligt källmaterial*

I hänvisningar till enskilda tviste- eller brottmål anges av endast arkiv, avdelning i rådhusrätten, år och eventuellt nummer på domboken samt ärendenummer för det *första* rättegångstillfället (t ex RrA: 1:avd db1 1906, nr 10, vilket ska utläsas: Rådhusrättens arkiv, första avdelningen, dombok nummer 1, ärende nummer 10). Detta oavsett om relaterade uppgifter är hämtade från något eventuellt ytterligare rättegångstillfälle, ur rättens beslut eller avser stadsfogdens eventuellt vidare handläggning av ärendet. Uppgift om datum för rättens beslut alternativt nästkommande rättegångstillfälle finns alltid angivet (sist) i protokollet från första rättegångstillfället. Med ledning av domböckernas uppgifter är det i sin tur enkelt att gå vidare till Stadsfogdens, efter 1910 Förste stadsfogdens arkiv för kontroll av dennes *Dagböcker i ut-sökningsmål* alternativt undefogdarnas *Diarier över avhysningar*.

Samma princip gäller vid hänvisning till exekutiva ärenden. Det ärendenummer som anges avser ärendets numrering i överexekutorns *Dagböcker över handräkningsmål* (t ex ÖeA: 1882, nr 40, vilket utläses: Överexekutorns arkiv, 1882 års dagbok över handräkningsmål, ärende nummer 40). Härifrån är det i tillämpliga fall, t ex om det gäller en s k förklaring eller ett

hyreskontrakt, nödvändigt att gå vidare till *Inneliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningsmål* och/eller som ovan till Stadsfogdens arkiv etc.

*Förkortningar av namn på lagar*

HB = handelsbalken

JB = jordabalken

Lnfe = lag om nyttjanderätten till fast egendom

StrL = strafflagen

UsL = utsökningslagen

Beträffande övriga förkortningar i avhandlingen, se förteckningen över referenser.

# NOTER

## *Kapitel 1*

1. Thompson (1975), s 258 ff. Se även Österberg (1987), s 474 f.
2. Engels, s 27.
3. Med Engels' terminologi närmare bestämt *en enkel varutransaktion*. Se Engels, s 27. Marx, som så vitt jag har kunnat se inte använder sig av denna term i sina analyser av bytesprocesser och varucirkulation, laborerar istället med det relativt närbesläktade begreppet *sekundär utsugning*. Med detta avses då det exploateringsförhållande som råder mellan parterna i en bytesrelation, varvid f ö just hyresrelationen särskilt apostroferas. Med *primär utsugning* avses å sin sida det mervärdesskapande och klasskonstituerande exploateringsförhållande – kapitalförhållandet – som försiggår mellan arbetare och kapitalist "*direkt i själva produktionsprocessen*." Marx, s 547 f. Jmf diskussionen och den analytiska tillämpningen av det refererade begreppsparet i Olofsson, s 121 ff.
4. Kring detta tema, som trots att det berörts förhållandevis ofta i annan forskning aldrig fått någon mer systematisk genomlysning, se t ex Geijer, s 3 f, SOU 1945:63, s 17 ff, Andersson & Nuder, s 10 ff samt Paulsson del 1, s 323 ff och s 494.
5. Se exempelvis Johansson I (I), s 15 ff och Korpi, s 48 ff.
6. Exemplen hämtade från Johansson I (I), s 18 ff och Berggren
7. Korpi, s 48 ff.
8. Johansson I (I), s 25. Maktrelationsmodellen återfinns på s 17 ff.
9. Kjellberg, t ex s 8 ff, Åmark Kl, framför allt s 11 ff och Sundell (1994), bl a s 35 ff.
10. Berggren resp Stråth.
11. Wallengren (1985).
12. *NJA*, nr 6/1907, s 121.
13. Jmf t ex Bladh, s 327 och Stenberg, s 116 f.
14. Ang fastighetsägarnas grundläggande maktövertag, jmf även Bladh, s 327, John, s 186 och ovan refererade lagberedning i *NJA*, nr 6/1907, s 121.
15. Englander, t ex s 302 och 317.
16. Melling, t ex s 113 f.

17. Lawson, bidragen från Joseph A Spencer och Mark Naison.
18. Lawson, t ex s 6.
19. Här exkluderar jag självfallet den tämligen rikhaltiga flora som föreligger i form av ofta nog mycket användbara, men likafullt ovetenskapliga, minneskrifter över jubilerande hyresgäst- och fastighetsägareföreningar etc.
20. Bara under ämnet *Bostadsfrågan* finns i Lunds Universitetsbiblioteks kataloger upptaget ca 2.000 titlar. För en systematiserad översikt över en ansenlig del av dessa, närmare bestämt i form av en kommenterad bibliografi och historiografisk genomgång av forskningsintressen inom delområdena arkitektur- och stadsbyggnadshistoria, boendesociologi och arkitekturpsykologi, se Ulf Sandströms avhandling, *Arkitektur och social ingenjörskonst. Studier i svensk arkitektur- och bostadsforskning*. Jag nämner den därför att man inom vissa av dessa områden, t ex boendesociologi och arkitekturhistoria, i vilka även inkluderas en hel del forskning rörande boendefrågor i äldre tid, sociala relationer i boendet etc, eventuellt skulle kunna förvänta sig att finna åtminstone något arbete med primärintresse riktat mot hyresmarknadens partsrelation – en förväntan som dock visar sig alldeles fåfång. Undantaget några offentliga bidrag i ämnet hyreslagstiftning, gäller sak samma f ö även beträffande de över 700 – huvudsakligen danska, men även svenska, norska, brittiska och tyska – titlarna i en dansk bibliografi, sammanställd av historikern Ole Hyldtoft, och med anspråk på särskild relevans för temat "*arbejderen og boligen*." Detta förefaller måhända än mer anmärkningsvärt. Se Hyldtoft.
21. Se framför allt slutbetänkandets första del (SOU 1945:63). Andra utredningar med ett innehåll av bitvis samma karaktär finner man i vissa av Bostadskommissionens arbeten från 1910-talet. Se t ex SOU: *Bostadskommissionens utredningar*, nr IX. Vidare kan nämnas material av typen riksdagsmotioner i bostadsfrågor, förarbeten till hyreslagstiftning etc.
22. Johansson A.
23. Strömberg.
24. Gustafson resp Back (1980).
25. Stenberg, kap 4.
26. Johansson I (II)
27. Bjurling (1985:b), s 265 ff.
28. Back (1967), s 105.
29. Hultén och Kronvall & Malmberg.
30. Englander, s V. Se även s XVII ang ointresset bland historiker för specifikt hyresrelationen. Också Back apostroferar förvånat det svala intresset för historisk belysning av bostadsfrågor, och då särskilt inom organisationsforskningen och avseende hyresmarknadens organisering. Något tillspetsat, men enligt min mening icke desto mindre med mycken rätta, konstaterar han i avslutning härtill att "*Få sidor av samhällslivet haft en så mångsidig inverkan på förenings- och organisationsväsendets framväxande politiska roll som just städernas bostadsfråga*." Back (1967), s 79.

31. Erixon resp Paulsson resp Johansson I (II).
32. Jmf en snarlik diskussion i Wallengren (1990), s 43 ff samt en något mer utvecklad dito i Leffler & Wallengren.
33. Termen används främst för att skilja t ex hyresgästföreningars och konsumentkooperationens sociala karaktär från fackföreningar, varvid de senare till skillnad från de förra, och mot bakgrund av en diskussion om primär och sekundär exploatering, principiellt förutsätts ha en klassmässigt homogen bas. Se Olofsson, kap 8, särsk s 117 ff och s 133. Ang primär och sekundär exploatering, se även ovan, not 3
34. För en internationell debatt om härom, se t ex Mészáros, med bidrag av bl a Tom Bottomore och E J Hobsbawm, och för en svensk avläggare, se t ex *Historisk Tidskrifts* temanummer om socialhistoria, nr 1/1978, bidragen s 1–51, med vidare kommentarer i Fredriksson.
35. För Thompson's definition och användande av klassbegreppet, se t ex uppsatsen *1700-talets engelska samhälle - klasskamp utan klass?*, i synnerhet kap 3–5, publicerad i *Herremakt och folklig kultur*, samt det berömda förordet till *The Making of the English Working Class*. För ytterligare presentation och diskussion av Thompson's klassbegrepp, se Sewell Jr samt Aronsson & Johansson & Schüllerqvist & Silow & Ågren, särskilt Ågrens bidrag.
36. Greiff, t ex s 241, 315 ff och 409.
37. Jmf Berggren, s 180.

## Kapitel 2

1. Bjurling (1985:b), s 141 ff, jmf även *Lokalhistoria* 7, förordet av Lars Nilsson.
2. Bjurling (1985:b), s 140 och 170 ff.
3. Carlsson (-Wetterberg), s 40 ff, Bjurling (1985:b), s 161 och Häger, s 407.
4. Allmänna bostadsräkningen 1920 redovisar en sammanställning av arbetarhushållens andel för de i denna ingående orterna. Frågetecknen kring hur man i undersökningen definierat arbetare är dock många, varför siffran 51% för Malmö knappast lämpar sig för annat än just en mycket grov jämförelse med förhållandena på övriga orter. Genomsnittet för samtliga orter låg enligt undersökningen på 50%. Stockholm och Göteborg redovisas inte, men det kan nämnas att mera utpräglade industristäder, som t ex Eskilstuna, Oxelösund och Norrköping, låg på 61%, 67% resp 57%, och att skånestäderna Landskrona och Helsingborg redovisas för 62% resp 54%. Se *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab Y, s 87 och s 89 f (SOS: Socialstatistik).
5. Detta avsnitt bygger på Berggren & Greiff (1992), s 23 ff samt på Peterson & Stigendal & Fryklund, s 21 ff.
6. Om hyresmarknadens framväxt och om bostadsproblem i urbaniseringens och den gryende svenska industrikapitalismens fotspår, se allmänt t ex Gårdlund, s 375 ff, Öhngren, s 335 ff, SOU 1945:63, s 17 ff, Geijer, s 3, Mont-

- gomery, s 26 och Andersson & Nuder, s 10 f och 69 ff. Jmf gärna Jan Eivind Myhres inträngande analys av bostadsförhållanden och hyresmarknadens utveckling i det slutande 1800-talets Kristiania. Myhre, s 369 ff.
7. Bjurling (1985:b), s 209 ff.
  8. Ranby, s 17 f. Om Lugnet, se vidare Greiff & Larsson, om Kirsebergsstaden, se Thagaard, och om Sofielunds utveckling från utomgränsbebyggelse till fullt integrerad stadsdel, se Améen & Olsson.
  9. Om dåliga bostadsförhållanden i 1870- och 1880-talens Malmö, se t ex Berggren & Greiff (1990), s 165 ff, Bjurling (1985:b), s 174 ff och s 211, Greiff & Larsson, s 65 ff, Svenning, s 16, 19 f och 23 f, Lindman, s 208 ff samt Wallin.
  10. Se t ex Svensson, s 117.
  11. Bjurling (1985:b), s 209 f och Ranby, s 79 ff. Om fenomenet som sådant se bl a Paulsson, del I, s 191 f.
  12. Ranby, s 43.
  13. Bjurling (1985:b), s 178 f, jmf *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7, avseende det genomsnittliga antalet lägenheter i Gamla Stadens bostadshus 1913.
  14. Se t ex Bjurling (1985:b), s 174, Fridlitzius, s 347 f, Ranby, s 67 ff och Lorentz, s 145 ff.
  15. Bjurling (1985:b), bl a s 209 ff, s 215, s 219, s 250 ff, s 261, s 282 och s 331. Om 1890-talet som vändpunkt i avseende på fattigdom och levnadsstandard, se även Hirdman, s 25.
  16. Se t ex Bjurling (1985:b), bl a s 178 f, 294 och 367 ff samt Lorentz, s 148 ff.
  17. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 5. Redan här användes fört termen “*citybildning*” för att karaktärisera Gamla Stadens utveckling till “*affärscentrum*.”
  18. Apropå uppförandet av “*stora kasernlika byggnader*”, påpekar magistraten sålunda att sammanpackandet av det stora antalet (arbetar-)familjer “*i sanitärt hänseende tordel...! minska de fördelar, som eljest skulle följa deraf att bostäderna i allmänhet äro högre och luftigare samt bättre försedda*.” Se Magistratens arkiv: femårsberättelse till landshövdingeämbetet 1881–1885 (MSA). Snarlika tongångar kunde vid tiden höras även i andra svenska städer, inte minst Stockholm. Se Gejvall, s 46 ff. Ang omvandlingen och utbyggnadstakten i Malmö, se även t ex *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 5 f, Lorentz, s 150 ff och Bjurling (1985:b), s 294 och 367 ff.
  19. Mats Franzén har i en studie av folklig stadskultur i mellankrigstidens Stockholm valt att inte använda sig av begreppet hyreskasern. Detta dels emedan det alltsedan dess uppdykande på 1800-talet innehållit en negativ värdeledning, samt att det, “*genom det sätt det ställer problemet på, implicerar just det egna hemmet – ytterst villan – som lösning. Dels för att det är felaktigt, då mycket få hus som faktiskt uppfördes uppfyllde det mest elementära kravet på kasern: den långa korridoren på varje trapplan med lägenheter på varje sida*.” Istället fö-

- redrar han att tala om ”hyreshus”, varmed avses ”en fastighet främst för bostadsändamål utrustad med många (minst 15) (hyres-)lägenheter.” Franzén, M (1992), s 83. I sak, möjligen med visst frågetecken för ’korridorargumentet’, har jag ingenting att invända emot Franzéns plädering för ett ratande av begreppet. Att jag ändå väljer att använda mig av det har framför allt att göra med att jag i så stor utsträckning som möjligt önskar ansluta till vardagsspråket. När vi talar om en hyreskasern vet vi att vi menar just ”en fastighet främst för bostadsändamål utrustad med många lägenheter”, dvs ett specialfall av begreppet hyreshus, vilket senare ju förvisso även bör kunna avse mindre (hyres-)hus (jmf t ex NE:s def av hyreshus). Inte heller upplever jag det som någon nackdel att begreppet i vardagslag också synes implicera något om de boendes sociala tillhörighet, nämligen en storskalig bostadsform främst vikt åt arbetare och småfolk, i sin tur kännetecknande för – såväl som delvis betingande – den moderna starkt segregerade storstaden.
20. Bjurling (1985:b), s 367. Om hyreskasernernas genombrott i de svenska städerna se även Paulsson, del 1, s 551 ff.
  21. Bjurling (1985:b), tab 14B, s 179.
  22. Se t ex Bjurling (1985:b), s 367 ff. Om arbete och boende i Möllevången, se vidare t ex Billing & Stigendal, s 188 ff samt Blomquist.
  23. Lorentz nämner apropå byggruschen 1904–1908 felaktigt en toppnotering på 2000 färdigställda lägenheter under ett enda år enbart på Möllevången. Se Lorentz, s 150, jmf Kommerskollegii statistik som redovisas i *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tablå, s 9. I övrigt se sammanställning över den årsvisa byggproduktionen i Lorentz, s 152.
  24. Så här uttrycker man sig: ”I afseende å byggnadsättet...! (må anföras) att uppförande af stora kasernlika byggnader, som redan tidigare egt rum, under perioden tilltagit, så att det numera icke är sällsynt, synnerligen ifråga om arbetarebostäder, att en enda byggnad är afsedd att inrymma 10 à 15, ja understundom 20 och ännu flera familjer.” Se Magistratens arkiv: femårsberättelse till landshövdingeämbetet 1881–1885 (MSA).
  25. Bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tablå s 7. Bostadsräkningen använder måttet 20 och fler lägenheter som ett högsta mått. Studerar man emellertid mantalslängderna för Möllevången finner man att husen där i många fall måste ha innehållit både 30 och 40 lägenheter, ja i vissa fall ännu fler. Detta gäller för också för flera av de intilliggande områdena av det angränsande Södervärn samt Södra- och Mellersta Förstaden. Se UvA: mantalslängder 1909 och 1910 (MSA).
  26. Bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tablå, s 9. För en del ytterligare statistik som belyser storskalighetens hastiga genombrott i Malmö, se Bjurling (1985:b), s 294. Jmf även Clark’s sammanställning av den totala fastighetstaxeringens årsvisa förändringar. Med vissa smärre avbrott och med en markerad toppnotering om 16% 1908, kan här iakttas en väl avgränsad period av mycket hastig ökning mellan åren 1896–1908. Clark, appendix C, s 157 f.

27. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 9 samt *MsAk* 1909 och 1910.
28. Bjurling (1985:b), s 371 och *Mfäf* 1882–1932, s 18 och 24.
29. Ang nyproduktionens årsvisa förändringar se *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tablå, s 9, samt Lorentz, s 152. Jmf även Clark's sammanställning av den totala fastighetstaxeringens årsvisa förändringar. Clark, appendix C, s 157 f.
30. De "hvilkas förekomst i registret ansetts vara af intresse för allmänheten" (se nämnda registers försättsblad i *MsAk*), d v s i praktiken främst borgare och småborgare samt personer ur mellankiktet.
31. Ang bostadsstatistikens framväxt i Sverige, se Ekbrant (1981), s 5 ff, gärna i kombination med Birgitta Odéns efterskrift i Geijerstam, s 113 ff.
32. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7, samt *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab 1, s 6 (SOS: Socialstatistik).
33. Antalet hus i Gamla Staden med fler än 9 lägenheter (någon större måttenhet gives tyvärr inte i 1920 års bostadsräkning) hade sålunda ökat något: från 135 (15% av samtl) till 147 (17% av samtl). Sammantaget ökade det genomsnittliga antalet lägenheter per hus i stadsdelen från 5,3 till 5,6. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7, samt *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab 1, s 6 f (SOS: Socialstatistik).
34. Betr egnahemsbebyggelsens utveckling i Malmö, se även den områdesvisa genomgången i *Malmö stadsbebyggelse*, samt Ranby, s 82 och 115 ff.
35. Om villabebyggelsen i Västra Förstaden, se t ex Arwidius, s 309.
36. I absoluta antal svarar andelarna mot 822 enlänghetshus av totalt 3114 bostadshus 1913, och 888 av totalt 3316 hus 1920. Bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7, samt *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab 1, s 6 f (SOS: Socialstatistik).
37. I absoluta tal svarande mot 948 av totalt 1985 hus 1920 och 917 av totalt 1928 hus med fler än 2 lägenheter 1913. Bearbetat efter *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7, samt *Allmänna Bostadsräkningen år 1920*, tab 1, s 6 f (SOS: Socialstatistik).
38. Om bostadsbristen och bärav föranledda politiska åtgärder under och efter första världskriget, se allmänt t ex SOU 1945:63, kap 2, Gustafson, s 6 ff, Johansson A, s 532 ff, Back (1980) och Svenningsson-Centerwall & Söderberg, s 17 ff. För Malmös del, se t ex Ranby, s 106 f, Malmsten, s 193 ff och *Mfäf* 1882–1932, s 36 ff.
39. Häger, s 408.
40. Häger, s 257 f och 262 f.
41. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 28, samt Gårdlund, s 386.
42. Sofielund hade t ex öppna avloppsdiken ända fram till omkring sekelskiftet 1900. Greiff & Larsson, s 68. Se även a a, s 67 f ang de sanitära förhållandena i stadsdelen Lugnet under 1870- och 1880-talen, Berggren & Greiff (1990) ang rödsotepidemin i Malmö kring 1880 och dess samband med exceptionellt dåliga boendemiljöer. Se vidare Back (1989), s 142, Svenning, s 18 ff och – i syn-



- nerhet – Lindmans ’malmökapitel’, s 205 ff ang förbättringarna av de sanitära förhållandena under slutet av 1800-talet.
43. Isberg, s 11 ff.
  44. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 2, s 8, *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab 81, s 331 samt *Hyresräkningen 1924*, del II, tab A, s 14 (SOS: Socialstatistik).
  45. Häger, s 422.
  46. *Hyresräkningen 1924*, del II, tablå, s 48 (SOS: Socialstatistik).
  47. Här bör dock den reservationen göras att vi inte har några exakta mått på de sammanlagda bostadsytorna. Det är t ex inte alls omöjligt att lägenhetsytorna generellt sett *minskade* med hyreskasernernas genombrott, d v s till följd hårdare tomtexploatering faktiskt *var* mindre i den första generationens hyreskaserner än i äldre tiders småskaliga bebyggelse. Se Paulsson, bl a s 551 ff. En genomgång av husritningar i brandförsäkringsbolagens arkiv skulle efter viss möda sannolikt kunna skapa klarhet i frågan.
  48. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 23 samt tab 14, s 23.
  49. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 11.
  50. Stockholm tycks dock i genomsnitt ha haft ungefär lika stor trångboddhet som Malmö. Se *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 23.
  51. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 25.
  52. Det må här inflikas att andelen hyreslediga lägenheter i Malmö sjönk från 2,7% 1913 till 0,1% 1920, varefter den fram till 1924 steg till 0,4%. För att marknaden skulle vara i någorlunda “balans” räknade man med att det erfordrades en hyresledighet på mellan 3% och 4%. Se *Hyresräkningen 1924*, del I, s 40 f och s 42 (SOS: Socialstatistik)
  53. *Hyresräkningen 1924*, del II, tab L, s 47 (SOS: Socialstatistik)
  54. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 14, s 23 och *Bostadsräkningen i Malmö i december 1920*, tab 84, s 334.
  55. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 2, s 8 och tab 16, s 25 samt *Allmänna bostadsräkningen 1920*, tab 83, s 333 och tab 84, s 334.
  56. *Allmänna bostadsräkningen 1920*, tab 82, s 332.
  57. Jmf t ex på den här punkten Svennings skildring av förhållandena under 1880-talet, se Svenning, s 20 ff.
  58. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 6, s 13 samt *Allmänna bostadsräkningen 1920*, tab 82, s 332. Betr uppgifterna om bekvämligheter och fasta tillbehör har det tyvärr ej varit möjligt att göra jämförelser mellan 1913 och 1920 emedan de båda bostadsräkningarna genomgående intresserat sig för helt olika ting. Ang avträdesproblematiken kan tilläggas att wc-anläggningar, vars införande till en början sågs med stor misstro av hälsovårdsmyndigheterna, fick sitt genombrott i Malmö under åren 1907 till 1915, då deras antal ökade från 78 till ca 4.000. Lundgren, s 24 ff.
  59. *MsAk*, fastighetsreg.
  60. Vissa kompletteringar och smärre ändringar betr personuppgifter kunde

- dock ske t ex efter mantalsuppgifternas kontroll mot husförhörslängderna. Se Lundsjö, s 47. Denna komplikation, liksom rena felskrivningar etc, får vi dock ha överseende med.
61. Till grund för mina analyser ligger ett ur adresskalendrarna excerperat totalbestånd omfattande 1531 fastigheter 1883, 2.175 fastigheter 1905 och 2.699 fastigheter 1924. En jämförelse med uppgifterna om antalet bostadsfastigheter i 1913 resp 1920 års bostadsräkningar ger mycket riktigt vid handen att dessa siffror är väl höga. Enligt 1913 års bostadsräkning fanns sålunda 3.114 bostadshus. Från dessa kan dras 822 hus blott inrymmande var sin lägenhet, varav den absoluta merparten givetvis torde ha varit bebodda av ägaren. Kvar, med två eller flera lägenheter, finns alltså 2.292 hus, av vilka, med tanke på vad som sagts om den extremt höga andelen hyreslägenheter, nära nog alla bör ha innehållit minst en hyreslägenhet. Skriver man så upp mina 2.175 hus 1905 med antalet nybyggda hus mellan 1905 och 1913, ca 300 stycken, av vilka ett mindre antal visserligen måste ha varit enfamiljshus, får vi siffran 2.475, vilket tyder på att min ursprungliga siffra på 2.175 hus bör ha varit ett par hundratal för hög. Motsvarande beräkning utifrån 1920 års bostadsräkning, varvid förutom enfamiljshusen också Limhamn har exkluderats, ger en siffra för det året på ca 2.400 fastigheter innehållande hyreslägenheter. Under åren fram till 1924 byggdes så uppskattningsvis mellan 50 och 100 hus, varav som bekant en hel del egnahem. 1924 bör det alltså rätteligen ha funnits kanske 2.450 hyresfastigheter i staden, dvs uppemot 300 färre än de av mig excerperade. *Bostadsräkningen i december 1913*, tab 1 och 2 samt tablå s 9, *Allmänna bostadsräkningen 1920*, tab 1 (SOS: Socialstatistik) samt Lorentz, s 152.
  62. Bjurling (1985:b), s 265 ff.
  63. Av ovan redovisade skäl har här och i det följande uteslutits: 1883: hamnområdena, 1905: hamnområdena och Västra Förstaden, 1924: Egnahemsområde N:o 2 och 3 samt Rostorp i Östra Förstaden, hela Västra Förstaden, Bulltofta och Rosengårdsstaden i Västra Skrävlinge församling, samt hamnområdena och hela Limhamn - det senare i första hand inte därför att andelen hus utan hyreslägenheter tros ha varit särskilt liten, utan främst av arbetsekonomiska skäl och genom att ett inkluderande av de många limhamnsfastigheterna skulle öka svårigheterna vid en jämförelse med de tidigare undersökningsåren.
  64. Av exempelvis Bulltoftas 110 fastigheter 1924 ägdes sålunda 75 stycken, med genomsnitttaxeringen 5.600 kr, av arbetare.
  65. 1883 räknat på 269 fastigheter med det totala taxeringsvärdet 2,1 milj kr för gruppen icke yrkesutbildade, och 397 fastigheter taxerade till 5 milj kr för gruppen yrkesutbildade. Motsvarande siffror för 1905 och 1924 lyder för den förstnämnda gruppens del på 236 fastigheter och 2,9 milj kr resp 217 fastigheter och 4,4 milj kr. För de yrkesutbildade slutligen, baseras medeltalen för 1905 och 1924 på 523 fastigheter taxerade till 14 milj kr resp 510 fastigheter taxerade till 16,7 milj kr.

66. Om just denne, så ock om övriga kockumsarbetares fastighetsinnehav, se Berggren, s 287 ff.
67. Flera av de stora fastigheterna på Møllevången har taxeringsvärden i denna storleksordning. Se *MsAk* från tiden omedelbart efter Møllevångsepoken.
68. Bjurlings siffra på 142 fastighetsägande arbetskarlar 1895, ligger väl i linje med att gruppen mellan 1883 och 1905 synes minska från 160 till 110. Bjurling (1985:b), s 268.
69. Det faktum att andelen fastighetsägande arbetskarlar synes sjunka så kraftigt skulle i någon utsträckning också kunna bero på att titeln arbetskarl höll på att komma ur bruk. En stickprovsundersökning i adressskalendrarnas adressregister ger dock inget entydigt stöd för en sådan misstanke. Bland 260 Andersson i 1883 års kalender finner vi sålunda 11 stycken med titeln arbetskarl. Motsvarande siffror från 1905 och 1924/25 års kalender lyder visserligen på endast 4 arbetskarlar på 427, resp 7 arbetskarlar på 915 Andersson. Detta bevisar emellertid ingenting om ett förändrat titelbruk eftersom samtliga arbetskarlar Andersson i adresskalendrarna samtidigt visar sig bära undertiteln *husägare*.
70. Antagandet vilar inte minst på det stora antal iakttagelser av lätt identifierbara ännu kvarstående fastigheter, som gjorts i samband excerperingsarbetet. Därmed har jag också kunnat bygga upp ett löst, men dock, referenssystem med stödjepunkter i fastigheter av olika taxeringsvärden och storlek på skiftande håll i staden. Använt som en tumregel har antagandet därvid befunnits fullgott. Undantaget från regeln tycks främst gälla mycket stora fastigheter med citybetonade lägen, vilka ibland kunde ha extremt höga taxeringsvärden, samtidigt som antalet bostadslägenheter av allt att döma måste ha varit ganska litet. Iakttagelserna finner även stöd i en undersökning av de 34 första kvarteren i Södra Förstaden 1915, kvarter inrymmande allt från nybyggda palatsliknande skapelser vid pulserande citystråk till fallfärdiga krypin på Lugnet. En jämförelse mellan taxeringsvärden och antal hushåll i fastigheterna ger här följande rad: Fastigheter taxerade till mellan 1.000 och 10.000 kr inrymde i genomsnitt ungefär 5 hushåll, fastighetsägaren i förekommande fall oräknad. De mellan 11.000 och 25.000 kr hyste 9 hushåll, intervallet 26.000 kr – 50.000 kr lika med 18 hushåll, 51.000 kr – 75.000 kr = 21 hushåll, 76.000 kr – 100.000 kr = 24 hushåll och intervallet 101.000 – 200.000 kr = 30 hushåll. För de relativt få fastigheter, som var taxerade till mer än 200.000 kr, sjunker så antalet boende hushåll till i genomsnitt 26 st. Det högsta antalet hushåll i en enda fastighet, 100 st, finner vi i en fastighet taxerad till 200.000 kr. Totalt omfattar undersökningen 343 fastigheter. För antalet hushåll se UvA: mantalslängd 1915 (MSA), och för taxeringsvärden se *MsAk* 1915, fastighetsreg.
71. 1883 ägde hantverksmästare 56 st fastigheter med det totala taxeringsvärdet 1,4 milj kr, 1905 55 fastigheter taxerade till 2,5 milj och 1924 85 fastigheter med en totaltaxering av 5,8 milj kr.

72. 1883 ägdes 53 st fastigheter med den totala taxeringen 1 milj kr av dessa kategorier, 1905 84 st med totaltaxeringen 3 milj och 1924 32 st med det totala taxeringsvärdet 2,6 milj. Att märka när det gäller just dessa kategorier är att fastigheterna endast i undantagsfall torde ha rört sig om regelrätta jordbruksfastigheter, vilka jag självfaller i görligaste mån sökt exkludera. Praktiskt taget samtliga är sålunda belägna i fullt bebyggda kvarter inom stadsplanerat område, inkluderat flera i stadens centrala delar.
73. Som anas i tab 2 var man också den delgrupp inom mellanskiktet, vars fastigheter efter 1905 i genomsnitt tappade minst mark i förhållande till stadens medeltaxering. För de högre tjänstemännens/akademikernas fastigheter var sålunda tillväxten ifråga om genomsnittligt taxeringsvärde 53% mot änkefruarnas 47% och de lägre tjänstemännens futtiga 20%.
74. Om vad som i övrigt utmärkte proletariseringssprocessen bland tjänstemän i Malmö under 1900-talets början, se Greiff, s 197 ff.
75. Den rymde dock mycket annat än bostäder, se adresskalendrarnas nyfikenhetsreg på Stortorget 8 och Kalendegatan 7. För en ingående beskrivning av det Teschska palatset, se Ranby, s 71 ff.
76. Som vi får anledning att se i annat sammanhang var de bägge senares förhållande till John Tesch dock något ansträngt.
77. Om denne se t ex ett flertal ställen i Lorentz och Murath & Norén-Brunnbäck.
78. Om denne se t ex Bjurling (1985:b), s 158.
79. Om denne se t ex Bjurling (1985:a), s 48 och Bjurling (1985:b) 228 f, samt ett flertal ställen i Lorentz och Murath & Norén-Brunnbäck.
80. Byggmästaren P Olander, handlanden & fabrikören W Kock, handlandena B M Dieden, Christian Gadd, A Th Ståhle, Hans Friis och Gustaf Hedman samt kammarherren G V Geijer på Slättäng.
81. Om denne se ett flertal ställen i Lorentz och Murath & Norén-Brunnbäck.
82. Bjurling (1985:b), s 285.
83. Byggmästarna C L Müller, P N Dahlgren och Th Billberg, grosshandlaren N J Malmgren, handlandena Cornelius & Lorentz Faxé (sammägt bestånd) och C A Brundin samt fabriksidkaren A P Sjöberg.
84. Om denne se t ex Bjurling (1985:b), s 229 och 265 f samt ett flertal ställen i Lorentz och Murath & Norén-Brunnbäck.
85. Om denne se t ex Bjurling (1985:b), s 264, 266, 283 och 339.
86. För ett mindre antal av de aktuella kvinnorna har jag sålunda kontrollerat namn och adress i fastighetsregistren mot nyfikenhets- eller adressregistren, varvid i de senare registren istället en mansperson med samma efternamn uppenbarar sig.
87. 1924 ägandes var sin fastighet med den sammanlagda taxeringen 465.000 kr.
88. 1924 ägandes var sin fastighet med den sammanlagda taxeringen 330.000 kr.
89. Parentetiskt kan noteras att andelen äldre fastighetsägare åtminstone i ett tidigare skede tycks påfallande stor. Det sammanlagda beståndet sorterande

- under änkor och änkefruar jämte alla personer med ett *fd* framför sin titel omfattade sålunda 21% av fastigheterna (326 st) och 15% av taxeringsvärdet 1883 (4,9 milj kr), vilka siffror därpå sjunker till 18% resp 13% 1905 (396 st resp 11,9 milj kr) och vidare till 13% resp 9% 1924 (352 st resp 21 milj kr).
90. Bjurling har räknat till 182 fastighetsägande änkor 1895, med ett bestånd taxerat till 1,3 milj kr. Detta skulle i så fall tyda på att den nedåtgående trenden började relativt sent. För samma år noterar han också 91 fastighetsägande änkefruar med ett till 2,9 milj kr taxerat bestånd, vilket skulle innebära att den uppåtgående trenden för deras del var särskilt kraftig i ett tidigare skede. Bjurling (1985:b), s 268.
  91. De av småborgare, främst handelsidkerskor, ägda fastigheterna var 6 till antalet 1883, 14 1905 och 22 1924. Utöver småborgartitlar finns endast lägre tjänstemannatitlar representerade (ett antal lärarinnor, några kassörskor och ett par föreståndare).
  92. Medeltaxeringen var för de förras del 5- resp 6- resp 7.000 kr och för de senares del 6- resp 10- resp 32.000 kr.
  93. Ur nyfikenhetsregistret inhämtar vi att fastigheten inhyste bl a två direktörer, en disponent, en grosshandelsfirma, en handelsfirma, två kontor, en apotekare, en rektor, en änkefru, en småskollärlarinna, en gymnastikdirektör och en magistratssekreterare. *MsAk* 1924/1925.
  94. De fåtal kooperativa fastigheter som fanns låg dock på en mycket hög genomsnittstaxering: 125.000 kr 1905 och hela 344.000 kr 1924. Det sistnämnda medeltalet sjunker dock till 245.000 kr om vi räknar bort den extremt högt taxerade fastighet vid Drottningtorget som ägdes av Bostadsföreningen Drottninghus. 1905 fanns 3 bostadsföreningar, Framtiden, Scania och Templarorden, bildade 1898, 1896 resp 1901. Bostadsföreningen Framtiden saknade fastighet. Scania ägde 3 högt taxerade fastigheter och Templarorden en fastighet taxerad till 25.000 kr, samtliga i Gamla Staden. 1924 fanns 17 föreningar, varav endast 9 (Drottninghus, Caroli ungdomshem, Flora, Rörsjöhus, Kornetten, Hemmet, Paula, Pilstorp och Källan) ägde fastighet. Alla utom en, Scania, som dock hade sålt sina fastigheter, var bildade mellan 1917 och 1924. Se *MsAk* 1905 och 1924/1925, förenings- och fastighetsreg.
  95. Om stiftelser som hyresvärdar och tidens stiftelseägda fastigheter i Malmö, se Franzén, A.
  96. Det inskränkte sig så vitt jag kunnat se i 1883 års adresskalender till en möjlig bostadsfastighet, taxerad till 3.000 kr i Södra Förstaden.
  97. Ett lysande undantag möter i form av en till 100.000 kr taxerad fastighet i Gamla Staden, fastigheten nr 1, kv 63 Spinneriet. Troligen inrymde detta skjutsinrättningens gamla hus dock endast någon eller ett fåtal bostadslägenheter. I adresskalenderns nyfikenhetsregister står endast en person angiven som boende, vilket som tidigare påpekats dock inte behöver innebära att det inte fanns betydligt fler, men å andra sidan skulle det också finnas plats åt

- en pastorexpedition, Malmö spritförsäljningsaktiebolags kontor, slakthusets besiktningbyrå och till besiktningbyrån för "uppsigten öfver prostiuerade quinnor." *MsAk* 1905, fastighetsreg, nyfikenhetsreg och kalenderavd, samt Bjurling (1989), s 70 (bild).
98. En uppgift från början av 1926 talar om så många som 1.100 bostadslägenheter i Malmö stads ägo. *Vår Bostad*, nr 3/1926.
  99. Som ett svar på bostadsbristens härjningar beslutade stadsfullmäktige i december 1916 igångsätta det första bygget i kommunal regi: "ett antal enhetliga trevåningshus kring en gemensam storgård" på Kirseberg, kallat Östergård. Husen innehöll 64 tvårums- och 127 enrumslägenheter. Ranby, s 106 f. Ang fortsättningen av det kommunala engagemangen på Malmös bostadsmarknad fram t o m mitten av 1920-talet, se Malmsten, s 193 ff. För en allmän redogörelse avseende kommunala och statliga ingripanden till fromma för bostadsbyggandet under perioden, se t ex SOU 1945:63, s 27 ff och Johansson A, s 532 ff.
  100. Som fastighetsbolag har räknats alla aktiebolag med uttalat ändamål att äga och förvalta fastigheter, hyra ut bostäder etc och/eller syftande till att bedriva handel med fastigheter. Se aktiebolagsreg i *MsAk* för resp år.
  101. Åtminstone har det äldsta av fastighetsbolagen i 1905 års adresskalender, Bostadsaktiebolaget Prins Karl, ursprungsåret 1887. *MsAk* 1905, aktiebolagsreg.
  102. Se aktiebolagsreg i *MsAk* för resp år.
  103. Uppgift härom finns i *MsAk*, aktiebolagsreg.
  104. Se under resp fastighetsbolag i *MsAk* 1912, aktiebolagsreg.
  105. Aktiebolagen Heleneholm och Rosenvång samt Fastighetsaktiebolagen Malmö City och Marietorp. *MsAk* 1912, aktiebolagsreg.
  106. Om begreppet 'organiserad kapitalism', se framför allt antologin av H A Winkler, särskilt hans eget och Jürgen Kockas bidrag, samt från svensk botten t ex Åmark Kl, s 33 f och Torstendahl.
  107. *MsAk* 1924/25, aktiebolagsreg.
  108. 1930 fanns sålunda hela 88 fastighetsbolag med säte i Malmö. Betr den tidigare nivån kring 50 har jag för säkerhets skull även kontrollerat 1918 års register, vilket upptar 53 fastighetsbolag. Se *MsAk* för resp år, aktiebolagsreg.
  109. De 3 milj i taxeringsvärde 1905 blev till 10 milj 1912 och vidare alltså till 27 milj kr 1924, vilket i antal fastigheter innebar en ökning från 21 via 61 till 100.
  110. Uppgifter nedan om styrelserna och styrelsernas sammansättning är hämtade ur *MsAk* för resp år, aktiebolagsreg. Uppgifterna om enskilda fastighetsinnehav är som vanligt hämtade ur a a, fastighetsreg.
  111. 1905: Bostadsaktiebolaget Fridhem och Prins Karl, 1924: Fastighetsaktiebolaget Vasa.
  112. 1905: Aktebolaget Heleneholm och Fastighetsaktiebolaget Claus, 1924: Aktiebolaget Johannes Lundahl, Fastighetsaktiebolaget Cap, Höja, Margaretorp, Niord, Primus, Solid, Tusculanum och Vasa.

113. I Fastighetsaktiebolagen Riegel och Solbacken.
114. 1905 fanns överhuvudtaget inga kvinnor i styrelserna. 1925 fanns det 15 st. Av dessa kunde två fröknar och en änkefru, fröknarna p g a sitt efternamn, Kockum, och änkefrun därför hon varit gift med en fabrikör, räknas till borgarklassen. Ytterligare fyra änkefruar måste i brist på andra uppgifter ospecificerat tillföras mellanskiktet. Återstår sju fruar och en fröken, som jag inte vågat kategorisera. Dessutom tillkommer två män utan titlar.
115. Samtliga här nämnda släkter och personer återfinns på ett eller för det mesta flera ställen i *Malmö stads historia*, del 4–6.
116. Max Engström var direktör för Malmö Sockerfabriksaktiebolag. 1914 var han Malmös näst störste inkomsttagare, med en taxerad årsinkomst på 237.000 kr. Samma år taxerade han också för en förmögenhet på 2,4 milj kr, vilket var den tredje högsta förmögenhetstaxeringen i staden. Bjurling (1985:b), s 339.
117. Denne kontrollerade under 1890-talet ett av de allra största bestånden i Malmö. Fastighetsbolaget Edward Engström baserades på reminiscenserna av detta innehav, vilket efter faderns död sålunda tillfallit sonen och bolagiserats. Att Wollert finns med som andranamn i styrelsen kan tyda på att han på något sätt var befryndad med familjen Engström. Max Engström och Axel Wollert satt f ö också i styrelserna för flera andra aktiebolag i staden. Bjurling (1985:b), s 266 samt *MsAk* 1905, aktiebolagsreg.
118. Grosshandlarna Max Engström och Daniel Hjort, bankdirektörerna Holger Lauritzen och Algot Rüder, direktörerna Frans Henrik Kockum, Sven Malmberg, John Murman, G H Nordenskjöld och Axel Roos, vice häradshövdingen, direktören m m Ernst Wehtje samt direktören och konsuln August Schmitz.
119. Fastighetsaktiebolaget Kungen, Malmö, Pärlan, Skeppet och Öresund.
120. Fastighetsaktiebolaget Granen, Pärlan och Triangeln. 1905 finner vi honom dessutom i styrelserna för 10 ytterligare aktiebolag med säte i Malmö. *MsAk*, aktiebolagsreg.
121. J Arwedsson, Ragnar Trädgårdh, Svante Lundblad, Holger Lauritzen, Algot Rüder, Gustaf Elmquist, Ture Skogh, G Andersson och H Waldenström.
122. Åtminstone sedan mitten av 1800-talet hade som tidigare nämnts bankerna stått för en viktig del av kapitalförsörjningen till bostadsbyggandet i städerna. 1912 var bankernas och kreditinstitutens totala lånebelopp mot säkerhet av inteckning i bostadsfastigheter 1.233 milj kr. De enskilda sparbankerna stod för 23,4%, affärsbankerna för 15,2%, försäkringsanstalterna för 19,3%, inteckningsbolag för 18,8% och stadshypotekskassan för 11% av lånebeloppet. Montgomery, 232 ff.
123. En tendens som i dessa yttersta tider tycks ha slagit ut i full blom. Fastighetsbolag direkt lydande under banker och finansbolag äger sålunda idag, våren 1994, fastigheter i Malmö till ett värde fullt jämförbart med den kommunägda bostadsjätten MKB:s bestånd. *SDS*, den 20/4 1994, artikeln *Bankerna nya fastighetsjättar* av Erik Magnusson.

124. 1905 fanns tre byggmästare i styrelserna: Johannes Lundahl, C L Müller och B G Olander, 1924 blott två: Johannes Lundahl och F W Billberg.
125. Efter Granen, Filia och Triangeln möter vi i tur och ordning: Fredrikssons Fastighetsaktiebolag (med säte i Lund), Fastighetsaktiebolaget Humle, Pärulan, Malmö City, Valhalla, Öresund, Kungen, Rönneholm och Dadeln. De sex sistnämnda på placeringar mellan nummer 16 och 30.
126. I styrelsen finner vi sålunda en grosshandlare, en direktör, en överinspektör, en apotekare och en kapten.  
*MsAk* 1924, föreningsreg.
127. Närmare bestämt under åren 1896–1908. Se Clark, s 138.
128. Det må anmärkas att den sociala omfördelningen av ägandet vare sig problematiseras eller ens uppmärksammas i Eric Clark's mycket ingående fallstudier av exploatering och markvärdesförändring inom fem malmökvarter 1860–1985. Clark, part three.
129. Byggmästarna C L Müller och N J Stenmarck, Fastighetsaktiebolaget Filia och SJ:s änke & pupillkassa ägde alla vars två av de 20 högst taxerade fastigheterna.
130. 1912 hade följande fastighetsbolag i Malmö både vd och kontor: Fastighetsaktiebolaget Kolga, Bellevue, Solängen, Botwid, Fenix, Marietorp, Pärulan, Thor, Triangeln och Utterslev. Vd fanns dessutom i Fastighetsaktiebolaget Öresund och kontor hos Fastighetsaktiebolaget Granen och Solid. *MsAk* 1912, aktiebolags- och adressreg.
131. Mnärf: pfvsm 11/5 och 9/12 1914 samt pfvfm 27/5 s å (MSA), *Mfif* 1882–1932, s 36 samt *MsAk* 1920, aktiebolagsreg, Förvalningsaktiebolaget Gunvard.
132. *SvFät*, nr 17/1931, se även exempelvis nr 1/1929.
133. Något som för de privata fastighetsägarnas del tycks gälla även dagens förhållanden i landet som helhet. 1980 ägde sålunda 76% av de privata ägarna till hyresfastigheter en fastighet och 12% två. Bladh, s 246. Detta understryker för övrigt vad som sagts angående ägandekoncentrationens karaktär av främst 'storägarfenomen'.
134. Frågan är om man ens inom de största fastighetsbolagen höll sig med heltidsanställd vicevärd. Sålunda kan nämnas att ett av Stockholms största fastighetsbolag, Drott, bildat 1898, vilket redan från början var flera gånger större än de största bolagen i Malmö, under sin första tid nyttjade "ett antal fritidsarbetande vicevärdar" för den löpande förvaltningen. Först några år in på det nya seklet "centraliserades arbetet hos en heltidsanställd vicevärd." Sterner, s 30.
135. En heltäckande undersökning av ägandestrukturen i Örebro har dock gjorts av Elsa Lunander. Här behandlas emellertid ett tidigare skede, närmare bestämt 1830–1890, och vi finner därför inga tecken på den utveckling som jag kunnat registrera. Något annat vore väl heller knappast att vänta eftersom de i min undersökning figurerande processerna ju i allt väsentligt tycks vara förknippade med storskalighetens genombrott. Däremot kan sägas att den sociala sammansättningen av Örebros fastighetsägarkår 1890, som väntat mycket



- starkt påminner om Malmös 1883. Arbetare, eller överhuvudtaget vad som skulle kunna betecknas som småfolk, innehade t ex, precis som i Malmö, över hälften av alla fastigheter, inslaget av småborgare var betydande etc. Apropå arbetarna och andra mindre bemedlade grupper kan intressant nog noteras att de dessförinnan, från 1830 och framåt, ökade sin andel av Örebros fastighetsägarkår mycket markant. Lunander, s 109 ff. Samma trend har Gregor Paulsson belagt för Helsingborg. Paulsson, del I, s 173. En liknande utveckling, gissningsvis åtminstone fram till 1880-talet, förefaller mycket rimlig att tänka sig även i ett *medels småskalig bebyggelse* starkt expanderande pre- och tidig-industriellt Malmö.
136. Samtliga med titeln *arbetare* samt de vars titel hade något av pre- eller postfixen *arbets-/arbetare/-karl* (undantag *arbetsförman*). Bearbetat efter *Göteborgs adress- och industrikalender* 1884 och 1914, fastighetsreg.
  137. I Göteborg: Fastighetsaktiebolaget D Carnegie & Co, Kungspportens Fastighetsaktiebolag och Fastighetsaktiebolaget Norden. I Malmö: Fastighetsaktiebolaget Triangeln, Malmö City och Edward Engström. Se *Göteborgs adress- och industrikalender* 1914 och *MsAk* 1914, båda i fastighetsreg.
  138. Sterner, s 29. Några siffror på exempelvis fastighetsbolagens andelar av antalet lägenheter i städerna finns som sagt inte att tillgå för perioden. Går vi däremot framåt i tiden till 1945 års bostadsräkning finner vi att fastighetsbolag då kontrollerade så mycket som 22% av *samtliga bostadslägenheter* i Stockholm, vilket ska jämföras med andelar om 7% och 5% för Göteborg resp Malmö. Se *Allmänna bostadsräkningen 1945*, s 51 (SOS: Socialstatistik).
  139. Back (1967), kap I och V.
  140. Att Backs studie ligger helt inom ramarna för den funktionalistiska traditionen, dvs den teoretiska riktning som dominerade inom statsvetenskapen, inte minst under 1960-talet, framstår som mycket tydligt. Så inte endast genom terminologin och studiens inriktning, vilken ytterst syftar till att generera underlag för konstruktion av en "*generell teori för politiska intressegrupper*" (s 24), utan också genom ett explicit framhållande av en av den funktionalistiska riktningens verkliga klassiker som huvudinfluens, nämligen David B Truman's verk, *The Governmental Process* (New York 1958) (s 24).
  141. Back (1967), kap III:1 och III:2.
  142. Back (1967), kap III:3 a och III:3 b.
  143. Back (1967), s 105 ff.
  144. Back (1967), kap III:3 c och III:3 d.
  145. Back (1967), s 67 ff.
  146. Back (1967), s 54 ff, jmf Hildebrand, s 76 f, om likställighetsöverenskommelserna och renhållningsfrågan.
  147. Back (1967), s 66. Om associationsväsendet kring 1800-talets mitt se a a, s 27 ff, och för en mer ingående analys av dessa sammanslutningars karaktär och samhällliga roll under perioden 1800–1870, se Jansson.
  148. Back (1967), s 63 ff.

149. Back (1967), s 74 ff och s 158 ff.
150. Back (1967), s 112.
151. Back (1967), s 112 f.
152. Back (1967), s 113.
153. Vid tiden för bildandet av Malmös första fastighetsägareförening 1882, Malmö Husegareförening, fanns förutom i Stockholm också en förening i Norrköping, bildad 1880. Hildebrand s, 1 f. Dessutom fanns en förening i Göteborg, *Fastighetsägareföreningen*, vilken Hildebrand i sin monografi över Sveriges Fastighetsägareförbund, och därmed också Back (1967) (s 109), faktiskt har misst. Denna finns upptagen i adresskalendrarna mellan 1881 och 1891, och måste alltså rimligen ha bildats senast 1880. Möjligen bildades den dock något eller några år tidigare. Att så kan ha varit fallet finns skäl att misstänka eftersom det för den näst äldsta föreningen i Göteborg, Husegareföreningen inom Göteborgs Förstäder, den förening som sålunda krediteras som stadens första av både Hildebrand och Back, dröjde hela tre år från dess grundande 1886 till dess införande i adresskalendern. Se *Göteborgs adress- och industrikalender*, föreningsreg, samt under rubriken *Uppgifter om Göteborgs stad*. Det må tilläggas att Göteborgs nuvarande fastighetsägareförening på grundval av dessa felaktiga uppgifter kom att fira sitt 100-årsjubileum 1985. Se broschyren *Göteborgs Fastighetsägareförening 100 år 1885–1985*.
154. Om malmöföreningen i Back (1967), se s 105, 113, 115, 121 f, 126 f, 128, 130, 139 f, 149 f och s 163.
155. I den refererade notisen i *SkAb* nämns sålunda att en första interimsstyrelse varit tillsatt redan före det aktuella mötet, och att det var denna som utfärdat kallelsen till detta. Jag har dock inte funnit några notiser i *SkAb* om det tidigare mötet, vilket ju i och för sig heller inte behöver ha varit offentligt.
156. *SkAb*, 19/6 1882. En i stort sett likalydande redogörelse finns även i samma dags *SDS*.
157. Här åsyftas förstås det storvuxna och ofta avbildade päronträd, vilket August Palm under ett möte vårvintern 1882 använde som talarstol. Se t ex Lindgren, s 12.
158. Tillåt mig därmed också korrigera en av mig tidigare offentliggjord åsikt i denna fråga, nämligen att bildandet av föreningen sannolikt skulle vara "*relaterat till just den del av fastighetsägarintresset som vette mot de kommunala myndigheterna.*" Wallengren (1989), s 24, sedermera även Wallengren (1990), s 146 ff. Antagandet byggde på de uppgifter om föreningens verksamhet som går att utläsa ur de äldsta bevarade föreningsprotokollen, härrörande från 1883. Verksamheten då rörde i första hand just fastighetsägarnas mellanhavanden med de kommunala myndigheterna. Detta faktum paradades så på ett olyckligt sätt med Backs generella slutsatser om vilka incitament som var för handen i samband med bildandet av de första fastighetsägareföreningarna. Den på denna punkt klagörande men arbetskrävande excerperingen av dagspressen gjordes först i ett senare skede av avhandlingsarbetet.

159. Uppgifter om föreningen och dess verksamhet för resterande delen av 1882, dvs från juli månad, finner vi i *SkAb*, 22/7, 2/10 och 28/10, samt i *Malmö Husegares Tidning*, nr 1–8.
160. Överexekutorn: dagböcker över handräckningsmål samt inneliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningsmål (MSA).
161. *SkAb*, 2/10 och 28/10 1882. Ang rödsotsepidemin 1882, se t ex Berggren & Greiff (1991). Ang myndigheternas behandling av renhållningsfrågan, se Back (1989), s 152 f.
162. För de två mötena i nov–dec 1882, se *Malmö Husegares Tidning* nr 2 och 4/1882. För 1883 års 18 möten se Mfäf: protokoll 1883 (MSA).
163. Mfäf: pfvsm 15/1, 16/1, 18/1, 6/3, 8/3, 9/3 och 2/7, samt pfvfm 28/1 och 11/3 s å (MSA).
164. Ang de nämnda frågorna se Mfäf: pfvsm 2/4 och 21/5 1883, samt pfvfm 15/4, 27/5 och 8/7 s å (MSA).
165. *Malmö Husegares Tidning*, nr 8/1882 och Mfäf: pfvfm 25/11 1883 (MSA). Om de tidiga fastighetsägareföreningarna och valen till stadsfullmäktige och riksdag, se Back (1967), s 118 ff.
166. Mfäf: pfvsm 8/3 1883 (MSA).
167. Det stycke i ledaren, i vilket föreningens verksamhet och syfte beskrivs, överensstämmer sålunda nästan helt med ändamålsparagrafens utseende i den reviderade stadga som antogs 1909, och som är den äldsta bevarade föreningsstadgan. Mfäf: stadgar för Malmö Fastighetsägareförening (antagna den 26/3 1909) (MSA). Detta nummer av tidningen utkom endast någon vecka efter föreningsstadgans antagande. Denna medföljde också tidningen som – tyvärr förkommen – bilaga.
168. I stadgarna från 1909 heter det sålunda att "*Föreningens ändamål är: att beakta fastighetsägarnas angelägenheter och tillvarataga deras intressen i allmänhet; att genom anordnande af föredrag bereda ledamöterna tillfälle till kännedom om lagar och författningar, särskilt dem, som angå Malmö kommunala förhållanden.*" Mfäf: stadgar för Malmö Fastighetsägareförening (antagna den 26/3 1909) (MSA).
169. Citatet hämtat ur Mfäf: stadgar för Malmö Fastighetsägareförening (antagna den 26/3 1909) (MSA). I *Malmö Husegares Tidning*, nr 4/1882 heter det sålunda i beskrivningen av föreningens verksamhet, att "*Å sammanträdena komma föredrag och diskussion i frågor af allmänt intresse att hållas.*"
170. Back (1967), s 110 f.
171. Nämligen i en ledare som ondgör sig över alla problem en fastighetsägare har att brottas med, i vilken uppräknin g också nämns betalningsovilliga hyresgäster. *Malmö Husegares Tidning*, nr 1/1882.
172. *MsAk* 1883. Westmans tryckeri var under samma tid förlitad för tryckning av tidningen *Folkviljan*. Se Lindgren, s 141.
173. Det sista numret, nr 37/1883, utkom den 29/9 s å. Under de sista månaderna av sin existens hade tidningen urartat till ren annonstidning.

174. Mfäf: pfvsm 6/3 1907 (MSA).
175. Mfäf: pfvsm 6/3 1907 (MSA).
176. En första fullmäktigeledamot i styrelsen fick man redan 1886 i form av fabrikören A E Forslund. Han var dock den ende fram till 1897, då föreningens ordförande, Anders Antonsson, gjorde honom sällskap i fullmäktige. Under de följande decennierna finner vi så för varje år ömsom två ömsom tre styrelseledamöter i kommunalfullmäktige. *MsAk*, föreningsreg och kalenderavd samt Bringmark, s 162 ff.
177. Ernst Håkanssons formulering i *Mfäf 1882–1932*, s 8, avseende föreningens utveckling under målarmästare Anders Antonssons "*energiska och insiktsfulla ledning 1893–907.*"
178. *Malmö Husegares Tidning*, nr 3/1883 och Mfäf: pfvsm 26/3 1909.(MSA)
179. Back (1967), s 148 ff, Hildebrand, s 2 ff, Wallengren (1989), s 26 f och *Mfäf 1882–1932*, s 11 ff.
180. Om turerna kring dennas bildande, se Back (1967), s 158 ff, SOU 1945:63, s 24 f samt *Mfäf 1882–1932*, s 16 ff.
181. Mfäf: pfvfm 21/10 1888 (MSA). Se vidare Wallengren (1989), s 26.
182. Lån på upp till 60% av byggnadsvärdet, d v s i stort sett lika med bottenlån. Se t ex Ekbrant (1986), s 5.
183. Kring 1905 fanns fastighetsägareföreningar i Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Karlskrona, Helsingborg, Gävle, Östersund, Uppsala, Luleå, Nässjö, Södertälje, Örebro, Söderhamn, Falun, Lund Växjö, Linköping, Jönköping, Trelleborg, Eskilstuna, Borås, Umeå och Karlstad, dvs 24 föreningar, varav drygt hälften bildade efter 1897. Mellan 1905 och 1909 torde så antalet föreningar ungefärligen ha fördubblats. Back (1967), s 109.
184. 1914 fanns, som vi ska se nedan, två fastighetsägareföreningar i Malmö. Vad som här avses med malmöföreningen är alltså Malmö (gamla) Fastighetsägareförening. I övrigt om förbundsbildandet, så ock om tvistefrågorna mellan staten och fastighetsägareföreningarna, se Back (1967), s 148 ff, Hildebrand, s 2 ff, Wallengren (1989), s 26 f och *Mfäf 1882–1932*, s 11 ff.
185. Se t ex Mfäf: pfvfm 12/10 1888 samt pfvsm den 13/11 1888 och 12/11 1891 (MSA).
186. Mfäf: pfvsm 19/9 1886 och pfvfm 21/11 s å (MSA).
187. Mfäf: pfvsm 17/2 1888 och pfvfm 15/12 1889 (MSA).
188. För diskussionerna och besluten i denna fråga se Mfäf: pfvfm 21/10 1888, 17/11 1889, 27/3 1892, 23/11 1893 och 5/2 1894, samt pfvsm 27/1 1894 (MSA).
189. Mfäf: pfvfm 23/11 1893 (MSA).
190. Mfäf: pfvsm 27/1 1894 och pfvfm 5/2 s å (MSA).
191. Mfäf: pfvsm 4/4 1908 (MSA).
192. Mfäf: pfvsm 17/1 1906 (MSA). En sådan hade varit knuten till föreningen i slutet av 1880-talet. Se Mfäf: pfvfm 17/2 1888 och pfvsm 5/7 s å (MSA).
193. Mfäf: pfvfm 30/11 1905. Bilagd skrivelse till Stockholms Fastighetsägarefö-

- rening med utlåtagande över lagberedningens förslag till hyreslag (MSA). De i citatet åsyftade åtgärderna gällde främst ett större skydd för fastighetsägarnas rätt att som säkerhet för hyresskuld kunna beslagta lösöre.
194. Mfäf: pfvsm 24/ och 18/11 1907 (MSA).
  195. *Mfäf 1882-1932*, s 24.
  196. Nämligen arkitekten sedermera byggmästaren Ernst Håkansson, författare till den ovan citerade minnesskriften. För vissa källkritiska överväganden gällande dennes eventuella intresse av att i efterhand överdriva bl a krisens verkningar, se Wallengren (1989), s 29.
  197. Ernst Håkanssons artikel i *Fastighetsägaren*, nr 5/1914.
  198. Malmö rådhusrätts första avd domböcker samt överexekutorns dagböcker över handräckningsärenden och ineliggande handlingar (MSA). Ang det refererade urvalet och om konfliktfrekvensens svängningar, se s 160 och 162, diagram 2.
  199. *Mfäf 1882-1932*, s 18 och 24 f.
  200. Mfäf: pfvsm 22/10 1903, 27/11 1904, 16/1 1905, 30/3 och 5/11 1906, samt pfvsm 22/3 och 28/11 1904 samt 30/3 1905 (MSA).
  201. Se ovan, samt Mfäf: protokoll 1883–1889 (MSA).
  202. Mfäf: pfvsm 6/9 1909 (MSA).
  203. *Arbetet* 18/9 1909.
  204. Mnfäf: pfvsm 30/7 1909 "mellan intresserade fastighetsägare i Malmö för bildandet af en ny Husägareförening" (MSA).
  205. *Mfäf 1882-1932*, s 25. Författaren till denna minnesskrift, den i tidigare not refererade Ernst Håkansson, vars ord detta är, var sålunda den nya föreningens förste ordförande. Med tanke på vad vi vet om föreningens senare verksamhet, stadgar etc (se nedan), finns det härvidlag ingen anledning att ifrågasätta hans hågkomster.
  206. Mfäf: stadgar för Malmö Fastighetsägareförening (antagna den 26/3 1909). Ang stadgerevisionen, se pfvsm 26/3 1909 och pfvsm 26/3 s å (MSA).
  207. Mnfäf: stadgar för Malmö Nya Fastighetsägareförening (antagna på konstituerande möte den 17/9 1909) (MSA).
  208. Betr Möllevången, se *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tablå, s 9 (bearbetat). För Lugnet, se Greiff & Larsson, tab 8, s 63.
  209. Greiff & Larsson, s 63.
  210. Uppgifterna här och i det följande är om inget annat säges hämtade ur tillämpliga register i *MsAk* 1909/1910 samt betr styrelsernas sammanställning ur Mfäf: årsmötesprotokollen 1907 och 1908 samt Mnfäf: pfvsm 4/10 1909 (MSA). En av styrelsedamöterna, handlanden M Ohlsson, har inte återfunnits i något av adresskalendrarnas register.
  211. Nedanstående styrelsedamöter återfinns i styrelserna för följande fastighetsbolag: hovrättsnotarien R Bendz i styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Claus, byggmästaren Johannes Lundahl: Aktiebolaget Egen Härd och Fastighetsaktiebolaget Gustav Adolf, byggmästaren O Weinberg: Bostadsaktiebolaget Fridhem samt handlanden N Wittgren: Aktiebolaget Andreelund.

212. Förutom Stenmarck och Müller även föreningens sedermera ordförande Johannes Lundahl och byggmästaren O Weinberg. Övriga byggmästare var P Andersson och N Sonesson.
213. Handlanden M Ohlsson, försäkringsagenten N Wittgren, hovrättsnotarien R Bendz, kamreren C Winström, tunnbindarfabrikören F W Stillman och svarverifabrikören C H Richter.
214. Kritikerna sökte bl a utan framgång genomdriva en stadgeändring, sådan att byggmästare skulle förbjudas att inneha styrelseuppdrag i föreningen. Om denna interna strid, se bl a Mfäf: pfvfm 19/11 1935, 15/10 1937 och 24/11 1938 (MSA).
215. Om dessa fastigheter, se Ranby, s 69 ff.
216. Aktiebolaget Egen Härd.
217. Jmf Bo Widerbergs bekanta spelfilm från 1960-talet med samma namn.
218. Bostadsaktiebolaget Nyhem.
219. Nämligen verkmästaren J Hasselkvist, byggmästaren C J Mardell, tobakshandlaren Herman Olsson och arkitekten O Hägg.
220. Det kan tilläggas att även Back tycker sig se vissa materiellt betingade schatteringar inom fastighetsägarkåren, men att han därvidlag synes komma fram till ett delvis annorlunda resultat. Ett primärintresse för hyresrelationen räknar han sålunda med skall ha förekommit framför allt bland de smärre husägarna, d v s de, "*som i princip endast ägde och förvaltade den egna familjebostaden – möjligen uthyrande en mindre lägenhet i den ägandes 'villan'.*" En andra grupp av fastighetsägare, "*de som ägde en eller flera större fastigheter utan att därför betrakta fastighetsbranschen som det område, inom vilket de utförde någon väsentligare del av sin dagliga gärning,*" och som väl snarast skulle passa in på våra 'möllevångsvårdar', antar han emellertid "*saknadel...! nämnvärt intresse för problemen med försunliga hyresgäster.*" En tredje kategori slutligen, "*de 'kapitalistiskt' orinterade fastighetsägarna i centrum*", ett epitet som med vissa reservationer skulle kunna passa för den gamla föreningens styrelse, menar han däremot ofta drev en mycket hård linje gentemot hyresgästerna. På flera av punkterna verkar han dock något oklar. Det är t ex möjligt att han i första hand avser en något tidigare period, eller åtminstone städer av väsentligen mindre format än Malmö, städer som inte hade upplevt något storskalighetens genombrott. Eftersom han inte heller söker belägga sina ståndpunkter anser jag emellertid inte att det finns skäl lyfta fram dem till vidare diskussion. Back (1967), s 102 f.
221. Mnäfä: verksamhetsberättelser 1912–1915 (MSA).
222. Mnäfä: pfvfm 28/10 1910 och pfvsm 20/6 s å (MSA).
223. De motstridiga rollerna som arbetsköpare och hyresvärd apostroferas i förbigående också i Franzén M (1992), s 76, med referens till Harvey, David: *The Limits to Capital* (1982), Basil Blackwell, Oxford 1984, s 362 ff. Ang begreppsparet *primär resp sekundär exploatering*, se not 3, s 17
224. Mnäfä: pfvsm 17/10 1910 (MSA).

225. MnFäf: verksamhetsberättelse 1913, s 5, se även pfvsm 8/4 och 27/4 1913 (MSA). Sandegrens tjänst som andre stadsfogde och ombudsman för fastighetsägareföreningen sträcker sig åtminstone fram t o m undersökningsperiodens slut. Se *MsAk*, kalenderavd.
226. Ang tjänstestruktur och tjänstemän hos utsökningsväsendet, se *MsAk*, kalenderavd. Ang förste- respektive andre stadsfogdens uppgifter, se deras respektive arkiv (MSA).
227. Carl Lindblad var underfogde på andre stadsfogdekontoret från 1915 till åtminstone 1925 och satt i styrelsen från 1913 till åtminstone 1925. *MsAk*, kalenderavd och föreningsreg.
228. MnFäf: pfvsm 21/6 1912 (MSA).
229. MnFäf: pfvsm 17/6 1913 (MSA).
230. Om situationen på hyresmarknaden kring 1913, se *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 9.
231. Mfäf: pfvsm 23/4 1912 (MSA).
232. Till grund för siffran, som alltså avser andelen hyresvärdar organiserade i Malmö Nya Fastighetsägareförening av samtliga hyresvärdar i staden, ligger följande uppgifter och antaganden. Enligt 1913 års bostadsräkning fanns som tidigare redovisats ca 2.300 fastigheter i staden inrymmande hyreslägenheter. Räknar vi med att det gick något över en fastighet per fastighetsägare, säg 1,1 (den nya fastighetsägareföreningens ca 420 medlemmar 1914 ägde 520 fastigheter, vilket blir 1,24 fastigheter per medlem, och sannolikt gällde en klart lägre siffra för fastighetsägarna i gemen) skulle det innebära att det totala antalet hyresvärdar i staden var ca 2.100. Den sökta organiseringsgraden blir då  $420/2100 \times 100$  lika med 20%. Se MnFäf: verksamhetsberättelse 1914, tablå, s 4 (obs att uppgiften där avser antal anslutna fastigheter) samt reg över anslutna fastigheter och deras ägare, s 11 ff (obs att det där end går att räkna till 507 fastigheter och 409 ägare, varför siffran 420 medlemmar måst uppskattas på grundval av uppgiften i verksamhetsberättelsens tablå om i realiteten 520 fastigheter) (MSA).
233. MnFäf: verksamhetsberättelser och protokoll 1909–1914 (MSA).
234. Mfäf: protokoll 1908–1914 (MSA).
235. Mfäf: pfvsm 26/8 1913 (MSA).
236. Mfäf: pfvsm 23/4 1912 (MSA).
237. Mfäf: pfvsm 22/1 1914 (MSA).
238. Mfäf: pfvsm 4/7 1912 (MSA).
239. Mfäf: pfvsm 30/3 1916 (MSA).
240. Mfäf: pfvsm 11/1 1910 (MSA).
241. Om samgäendet och diskussionerna kring detta, se Mfäf och MnFäf: protokoll 1910–1916 (MSA), samt *Mfäf 1882–1932*, s 22 f.
242. Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, tablå, s 4 (MSA).
243. Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, medlemsförteckning, s 39 ff, samt 1924, tablå, s 4 (MSA). Vid slutet av 1924 hade föreningen 852 medlemmar. Orga-

- niseringsgraden 1916 beräknad på ca 2.150 hyresvärdar, och 1924 på omkring 2.250. Betr sättet att beräkna antalet hyresvärdar, se ovan s 90, not 232.
244. Närmare bestämt under perioden 1911–1914. Ang stadsfullmäktiges sammansättning, mandatperioder etc, se *MsAk*, kalenderavd samt Bringmark s 162 ff.
245. Beslutet fattades enhälligt av ett talrikt besökt medlemsmöte i mars 1916, och avsåg en hyreshöjning om 10–15% från den 1 okt s å. Denna kunde sedermera också genomföras “utan någon vidare opposition, då hyresgästerna väl insett behovet av höjning.” Mfäf: pfvfm 29/3 1916 samt 1916 års verksamhetsberättelse, s 7 (MSA).
246. Mfäf: verksamhetsberättelser 1915–1925, tablåerna över verksamhet etc (MSA).
247. Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, s 5 (MSA).
248. Uppgifter om antalet av kontoret lagsökta hyresgäster finns, bortsett från vad som tidigare redovisats, endast för 1918 och framåt. Mfäf: verksamhetsberättelser 1918–1925, redogörelserna för kontorets verksamhet (MSA).
249. Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, s 4 f (MSA).
250. Mfäf: verksamhetsberättelse 1925, s 5 (MSA).
251. 1920 var endast 7,7% av samtliga bostadslägenheter i Malmö uppvärmda medels centralvärmeanläggning, något som för de vanligaste lägenhetstyperna, upp t o m 2 rok, blott gällde för för 3,6%. Se *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab K, s 65 (SOS: Socialstatistik).
252. Om fastighetsägareföreningens mellanhavanden med fackföreningen, se Mfäf: pfv möten med ägare till värmeledningsfastigheter 29/8, 16/9 och 24/10 1919, pfvfm 15/9 1922 och 12/7 1923 samt pfvsm 20/7 1920 (MSA). Se vidare Hildebrand, s 213 och, för exempel på fastighetsägares trakasserier mot organiserade anställda, *Arbetet* 28/8 1919.
253. Om denna se t ex Mfäf: verksamhetsberättelser 1918, s 6, 1919, s 6 och 1920, s 5 (MSA).
254. Ett exempel på en sådan kristidspåлага var fastighetsägarnas skyldighet att administrera hyresgästernas ransoneringskort. Om denna och övriga kristidsbestämmelser, se Hildebrand, kap III, vari också refereras riksförbundets aktiviteter i anslutning till desamma. Se även så gott som varje nummer av *Sufüt* under perioden. Ang distriktsorganisationens tillblivelse och verksamhet, se *Distriktsorganisationen av Södra Sveriges Fastighetsägareföreningar 1918–1943*, s 3 ff.
255. Enligt den första hyresstegringslagen från 1917 fick hyran det året höjas med högst 10% från den nivå som gällde före den 1 okt 1915. Året därpå medgavs 15% höjning från denna nivå, 1919 25% och enligt 1920 års lag 50%. De sista två åren tilläts så ett 15% högre hyresuttag än fjolårets. Se Hildebrand, s 42 ff. Enligt socialstyrelsens levnadskostnadsindex med basår 1914=100, beskrev hyreskostnaderna i städerna en ganska jämnt stigande kurva till 163 vid mitten av 1922. *Samtliga* levnadskostnader företedde emellertid en mycket brant stegring till en topp på 270 1920, vilket kan jämföras med hyreskostnadsin-



- dex, som det året låg på 130. Därpå faller levnadskostnadsindex ganska brant, och är 1923 nere på 174. Året därpå korsar så kurvorna varandra. Se *Detaljpriser och indexberäkningar åren 1913–1930*, s 19 (SOS:Socialstatistik). Jmf diagram 10, s 233 och not 160, s 236.
256. Mfäf: verksamhetsberättelse 1917, s 6 (MSA).
257. Mfäf: verksamhetsberättelser 1917–1923 samt pfvfm 12/11 1917, 27/3, 16/9 och 28/11 1919, 25/11 1920, 7/11 1922 m fl (MSA), samt *Mfäf 1882–1932*, s 38 f, Hildebrand, s 37 ff och nära nog samtliga nummer av *Svfat* under den period lagen gällde.
258. Mfäf: verksamhetsberättelser 1917–1923 (MSA).
259. Av 1917/1918 års fyra ledamöter, ordföranden oräknad, tillhörde storbyggmästaren Nils Dahlqvist och arkitekten Ernst Håkansson fastighetsägareföreningen. 1918/1919 utökades antalet hyresnämnder till två. Fyra av de åtta ledamöterna tillhörde fastighetsägareföreningen: byggmästaren J Wahlberg, direktören N A Falk, storbyggmästaren John Helgesson samt Ernst Håkansson. Nämnderna hade sedan samma utseende till 1922. Under det sista året utgick så direktören Falk i 1:a distriktets hyresnämnd till förmån för en icke närmare identifierad banktjänsteman E Ekander. Ordförandeskapet innehades i 1917 års hyresnämnd av polismästaren Y Schaar. Han fortsatte sedan som ordförande i 1:a distriktets nämnd. Som ordförande för 2:a distriktet fungerade assessorn E Wallin. Resterande ledamöter går i de flesta fall att knyta till SAP. Mfäf: pfvsm 31/5 1917 (MSA), *Malmö stads årsbok 1917–1922* och *MsAk 1926*, kalenderavd.
260. Mfäf: pfvsm 31/5 och 7/6 1917 (MSA).
261. Troligen var Stenmarck inte lägre medlem i föreningen. Han hade avgått ur den gamla föreningens styrelse 1910, men var bevisligen medlem av föreningen åtminstone så sent som 1914. Han saknas emellertid i matriklarna 1915 och 1916, liksom i de ofullständigt bevarade matriklarna 1917–1920. Åtminstone fr o m 1921 var han sedan på nytt medlem. Se Mfäf: pfvsm 8/11 1910 och pfvfm 28/3 1914, samt medlemsförteckningarna 1915–1925 i resp års verksamhetsberättelse (MSA).
262. *MsAk 1917*, kalenderavd.
263. *Lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m m*, paragr 2.
264. Nämligen Anton Hjalmarsson. Se *Malmö stads årsbok 1917–1922*. Mer om dennes insatser i bostadsfrågan, se nedan s 285 f, s 303 och s 307.
265. *Lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m m*, paragr 2, samt Hildebrand, s 37.
266. Arbetarekommunens protokoll från hyresregleringens tid visar inga som helst tecken på att någon diskussion skulle ha förekommit i fråga om hyresnämndens sammansättning. Se Malmö Arbetarekommun: protokoll 1917–1923 (AAM).
267. *Lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m m*, paragr 6.
268. *Mfäf 1882–1932*, s 38.

269. För Malmös ca 23.000 uthyrda bostadslägenheter 1920. Se *Allmänna bostadsräkningen år 1920*, tab E, s 48 (SOS: Socialstatistik) inkom för hyresåret 1920/1921 ansökan om hyresreglering endast i ca 4.000 fall, vilket var ungefär 1.000 fler än året innan, lika många som 1918 och ca 2.000 fler än 1917. De båda sista åren av hyresreglering, hyresåren 1921/1922 och 1922/1923 har inte kontrollerats, men det förefaller osannolikt att de skulle skilja sig på något dramatiskt sätt från de tidigare åren. Se *Sociala Meddelanden*, 1918, s 764, 1919, s 938, 1920, s 1132 och 1922, s 13.
270. Hildebrand, s 58.
271. Se t ex *Mfäf 1882–1932*, s 39 och Hildebrand, s 32 ff.
272. *Svfät*, nr 13/1922.
273. *Svfät*, nr 15/1922.
274. Se t ex *Svfät*, nr 12/1922 och 19/1923, samt Hildebrand, s 61 ff.
275. Se t ex i *Svfät*, nr 17/1922 (refererad artikel från *Arbetet*) vidare olika referenser i samma organ nr 9, 10, 12 och 20/1923 samt bl a Strömberg, s 153. Se även de i Svenningson-Centerwall & Söderberg, s 34 ff, refererade riksdagsmotionerna från 1922 och 1923.
276. *Mfäf*: verksamhetsberättelse 1923, s 6 (MSA). Det må tilläggas att antalet vräkningansökningar 1923 i riket som helhet, inklusive landsbygden, uppgick till 3.484, mot 3.348 året förut. Antalet sammanfaller nästan exakt med genomsnittet för åren 1913–1922. Ur sammanställningen framgår vidare att antalet sökta vräkningar för hela Malmöhus län under okt–nov 1923 uppgick till ynka sex stycken. Se *Sociala Meddelanden*, nr 11/1925, s 913.
277. *Mfäf*: verksamhetsberättelse 1923, s 6 (MSA).
278. *Malmö stads årsbok* 1919: tab 82, 1920: tab 77, 1921: tab 76, 1922: 72, 1923 och 1924: tab 78.
279. Back (1967), s 106.
280. Back (1967), s 107 f. De åtta föreningar, förutom helsingborgs- och stockholmsföreningen, i vars minnesskrifter Back funnit uppgifter om de första styrelsernas sammansättning, avser föreningarna i Norrköping, Karlskrona, Söderhamn, Örebro, Malmö, Östersund, Gävle och Trelleborg, se a a, s 105 ff.
281. *Mfäf*: pfvfm 14/1 1883 (MSA). Jmf Back (1967), s 105.
282. Back (1967), s 106 f.
283. Timmermannen/byggmästaren L J Sjöström resp kalkbruksägaren/byggmästaren/fabrikören P Jönsson. Se *MsAk* 1883, adressreg.
284. Back (1967), s 106.
285. *MsAk* 1883, fastighetsreg.
286. En spinneriförman, en snickare, en skomakare, en stenhuggare, en lokomotivförare, en järnsvarvare och en vävmästare. Tillkommer så eventuellt en murare. G Lundgren står sålunda upptagen som murare både i adresskalendern och i ett återfunnet lagsökningsärende från 1882, men har i *SkAb*:s mötesreferat tilldelats titeln byggmästare. Se *SkAb* 19/6 1882, *MsAk* 1883 och ÖeA: 1882, nr 183 (MSA).

287. *MsAk* 1883, fastighetsreg.
288. *Malmö Husegares Tidning*, nr 1/1883.
289. Byggmästaren N J Stenmarck och fabrikkören F W Stillman. Se *MsAk*, kalenderavd.
290. Ang styrelsesammansättningen för detta år, se Mnfäf: valmötesprotokoll 1912 och 1913 (MSA).
291. Det lilla området kring fr a Lunbergs- och Riisgatan.
292. *MsAk* 1914 och 1915, fastighetsreg, samt Mnfäf: verksamhetsberättelse 1914, reg över anslutna fastigheter, s 11 ff (MSA). Uppgifterna om medlemmaras fastigheter är i det följande, om inget annat anges, hämtade från samma källor.
293. Fastigheten i Kirsebergsstaden, nr 173 b I, var taxerad till 22.000 kr, mölle-vångfastigheten, nr 6, kv 6 Gillet, hade taxeringsvärdet 120.000 kr.
294. Baserat på de 407 ägare som enligt matrikeln döljer sig bakom de 503 fastigheterna i tab 11. Härutöver tillkommer 44 medlemmar, vars fastigheter inte finns upptagna i matrikeln samt 2 ägare till de i tab 11 icke redovisade 4 limhamnsfastigheterna.
295. Bostadsaktiebolaget Monbijou och Fastighetsaktiebolaget Kolga 1 fastighet var, fastighetsaktiebolagen Konrad och Njord 2, samt Fastighetsaktiebolaget Triangeln 9 fastigheter.
296. Olof Dunér, Anders Göransson, G L Granvik och Joh Lydell. I Wallengren (1989), s 38, har felaktigt uppgivits att även storbyggmästaren Nils Liljedahl var medlem av föreningen.
297. I Wallengren (1989), s 37, anges p g a ett korrekturfel det omvända förhållandet mellan änkor och änkefruar.
298. Nämligen Fastighetsaktiebolaget Triangeln 8, handlanden G W Johansson 7, byggmästaren Anders Göransson 6, Skånska Inteckningsaktiebolaget 5 och kassören M E Brodin 4 fastigheter.
299. *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7.
300. *MsAk* 1915, aktiebolagsreg.
301. S:t Marcusförsamlingen, med en fastighet i Södra Förstaden taxerad till 102.000 kr.
302. I tablån över antalet anslutna fastigheter i 1916 år verksamhetsberättelse uppges siffran 757, vilket alltså skulle innebära att 47 anslutna fastigheter saknas i denna förteckning. Se Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, tablå, s 4 och förteckning över anslutna fastigheter och deras ägare, s 14 ff (MSA). Tilläggas bör att samgåendet skedde på hösten 1915, vilket innebär att lejonparten av de i den gamla föreningen kvarvarande medlemmarna förmodligen finns med redan i 1915 års matrikel. Dock upplöstes den gamla föreningen inte formellt förrän på våren 1916, varför valet ändå har fallit på 1916 års matrikel. Se Mfäf: pfvsm och pfvfm 30/3 1916 (MSA).
303. Grosshandlaren Gustaf Dieden var VD för AB J H Dieden j:or, som ägde fyra fastigheter plus tomter i Galmla Staden till en total taxering av 679.000 kr.

Grosshandlaren Fritz Flensburg var styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget S:t Jörgen, med en till 505.000 kr taxerad fastighet vid Södergatan. Grosshandlaren Harald Bager ägde två fastigheter i Gamla Staden taxerade till 445.000 kr. Grosshandlaren Cornelius Faxé, nr sju på 1905 års, och nr tre på 1924 års 'lista', ägde två fastigheter i Gamla Staden taxerade till 294.000 kr, samt var styrelseledamot i huvudsakligen centrumbaserade fastighetsaktiebolagen Centrum, Malmö City, S:t Jörgen och i Bostadsaktiebolaget Malmö. Bankdirektörerna Holger Lauritzen och Algot Rüder satt i styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Öresund, med ett geografiskt ganska spritt innehav taxerat till 1,7 milj kr. Rüder ägde även en tomt på Södervärn och en medelstor fastighet i Slottsstaden. Lauritzen ägde en fastighet i Möllevången och en i Pildammsstaden för tillsammans 215.000, samt tomter i Slottsstaden taxerade till 29.000 kr. Müller slutligen, kontrollerade som vanligt ett mycket stort bestånd: fyra fastigheter i Gamla staden, taxerade till 2,6 milj, åtta hus i andra stadsdelar för totalt 750.000 kr, samt ett stort antal tomter, med särskild koncentration till Slottsstaden, taxerade till omkring 200.000 kr. *MsAk* 1915, fastighetsreg.

304. De lägre tjänstemännen utgjorde 6% (13) mot den nya föreningens 9% (36), de högre tjänstemännen 8% (17) mot 7% (28), småborgarna 31% (64) mot 27% (110) och de kvinnliga hushållsföreståndarna 7% (15, varav 11 änkefruar och 4 fröknar) mot 10% (42). Det bör tilläggas att andelen okategoriserade var 8% (16) mot 7% (30) i den nya föreningen 1914. Ang titlarna bland de nya medlemmarna, se Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, förteckning över anslutna fastigheter och ägare, s 14 ff (MSA), samt *MsAk* 1915, adressreg och fastighetsreg.
305. Härav åtminstone fem storbyggmästare, jämfört med fyra i den nya föreningen. Som storbyggmästare har räknats Johannes Lundahl, C L Müller, Nils Dahlquist, P N Dahlgren och John Helgesson. N J Stenmarck blev sannolikt inte medlem av den sammanslagna föreningen förrän några år senare. Se not 261, s 94.
306. Bl a som ett resultat av en annorlunda social strukturering har denna skillnad inte uppmärksamats i Wallengren (1989). Se a a, s 38.
307. Enligt formeln:
- $$x = 33\% \quad \frac{100+z}{100} * x$$
- $$y = 67\% \text{ (andel ej ansl fr)} \quad \frac{100+z}{100} * x + y * 100\%$$
- $$z = 25\%$$
- Applicerad på 1914 års anslutningsgrad för den nya föreningen, vilken var 23% (=x), och då de till denna förening anslutna fastigheterna i medeltal beräknades vara 13% (=z) högre taxerade än övriga 77% (=y) fastigheter, skulle formeln ge en andel av det totala taxeringsvärdet för den nya föreningens fastigheter på omkring 25%.
308. 1.003 anslutna fastigheter av ca 2.450 fastigheter (exkl Limhamn och samtliga enfamiljshus). Mfäf: verksamhetsberättelse 1925, tablå, s 4 (MSA), samt för det totala antalet fastigheter, se s 39, not 61.

309. En mindre utvecklad version av detta och följande två delavsnitt finns i Wal-  
lengren (1989), s 39 ff.
310. Följande redogörelse för händelserna kring riksdagsvalet 1887 bygger, om  
inget annat säges, på tidningen *Arbetets* artiklar i ämnet, den 27/8, 3/9, 10/9,  
17/9 och 24/9 1887.
311. Artikeln ifråga ondgjorde sig över hälsovårdskonstaplarnas razzior, och de bö-  
ter som hyresvärdar tvingades betala om man utan hälsovårdsnämndens till-  
stånd lät hyresgäster flytta in i nybyggen. Konflikten kan alltså i sin förläng-  
ning sägas ha gällt även hyresgästerna. Se *Folkviljan* 25/11 1882.
312. *Malmö Husegares Tidning*, nr 4/1882.
313. Mfäf: pfvsm 19/5 1885 och pfvfm 19/7 s å (MSA).
314. Mfäf: pfvfm 18/9 1887 (MSA).
315. Mfäf: pfvsm 15/8 1890 och pfvfm 17/8 s å, samt pfvsm 8/9 1893 (MSA).
316. Mfäf: pfvsm 24/7 1896 (MSA).
317. Mfäf: pfvsm 25/11 1883, 9/12 1884, 11/12 1888, 9/12 1890, 23/11 1898,  
27/11 1900 och 27/11 1902, samt pfvfm 11/12 1884, 18/3 1894, 30/11  
1896, 28/11 1898, 12/12 1901 och 9/12 1902 (MSA).
318. För en ingående analys av fastighetsägarföreningarna och valen, se Back  
(1967), s 118 ff.
319. Back (1967), s 113 ff.
320. Back (1967), s 115.
321. Ericssons syn på framför allt hantverksföreningarnas liberala prägel har  
emellertid delvis ifrågasatts av Lars Edgren. Hans invändningar gäller dock  
främst i vad mån hantverkarna också omfattade en *ekonomisk* liberalism, vil-  
ket han till skillnad från Ericsson menar att de inte gjorde. Se Edgren L, s  
227 ff.
322. Ericsson, s 135 ff.
323. Särskilt betr köpmannaföreningarna bör man dock akta sig för att i alltför  
hög grad hårdrå detta. Studerar man köpmansföreningen i Malmö under slut-  
tet av 18- och början av 1900-talet finner man sålunda att inslaget av rika  
grosshandlare, ägare till stora handelsfirmor o dyl, d v s grupper vilka rimli-  
gen bör räknas till borgarklassen, utgjorde en icke försumbar del av förening-  
ens styrelser. Se *MsAk*, föreningsreg.
324. Se t ex Ericsson, s 26.
325. Det må tilläggas att tanken på en koppling redan mellan fastighetsägande i  
sig – d v s exkluderat eventuellt hyresvärdskap – och arbetarnas klassmedve-  
tande var tämligen gängse i tidens politiska tänkande, inte minst på konserva-  
tivist håll. Fastighetsägande, t ex i form av egnahemsägande, ansågs sålunda in-  
nebära ett verksamt vaccin mot socialistiska böjelser. För ett av flera tydliga  
exempel på detta, se riksdagsmotionen i egnahemsfrågan av G Benedicks. Se  
Riksdagstryck: Motioner väckta inom första kammaren år 1899. Se även  
Ericson, s 184 ff samt Germundsson, s 88 f.
326. Antonsson hade även säte i stadsfullmäktige 1897–1924. Han återinträdde i

- riksdagen 1912, där han representerade första kammarens nationella parti ända till 1928. Söderberg, s 46 f och Norberg m fl, band 3.
327. Då chefredaktör för *Arbetet*. Om 'Kabbarparn', se t ex *Svenska Folkkrörelser*, del 1.
328. Mfäf: pfvfm 12/12 1901 och 9/12 1902 (MSA). Om Persson, se vidare t ex Billing & Olsson & Stigendal, s 123 ff.
329. Mfäf: pfvsm 11/8 och 6/9 1908 (MSA). Om denna i Malmö så beryktade konflikt, se t ex Uhlén, s 258 ff och Schiller, s 103 ff.
330. Back (1967), s 117.
331. Back (1967), s 126.
332. Bra översikter över arbetarrörelsens tidiga program, programmatiska uttalanden o likn, ges i Lindhagen och i Gunnarsson, vilka här i första hand har använts. Kravet på sanitetskontroll etc återfinns dels i August Palms, i *Folkviljan* 1882 publicerade, socialistiska program (Gunnarsson, s 46) samt dels i det program som antogs av den första sydsvenska arbetarkongressen 1888. Uhlén, s 45.
333. Programutkastet från 1901 återfinns i *Arbetet* 12/2 s å.
334. Wallengren (1989), s 42 f, samt i vissa stycken även Strömberg, s 151.
335. Kommissionens uppdrag var att utreda de mindre bemedlades bostadsförhållanden. Som ett led i arbetet kom man bl a att initiera den första allmänna bostadsräkningen i Sverige 1912–1915. Om bostadskommissionen, den första egentliga bostadspolitiska utredningen i vårt land, se t ex Gustafson, s 5 ff.
336. Johansson, Ingemar (II), s 322 f.
337. Johansson, Ingemar (II), s 344 ff. Jmf även Germundsson, s 55 f, ang georgistiska influenser bland 1890-talets förespråkare för egnahemstanken.
338. Crossick, s 83.
339. *Nyheter från Byggnadsvärlden*, nr 1/1910, programförklaring.
340. Dessutom utgavs 1914–1915 i Göteborg tidningen *Fastighetsägaren*, vilken hade spridning i åtminstone västra och södra Sverige.
341. I den gamla föreningen togs en kollektiv prenumeration på *Nyheter från Byggnadsvärlden* 1913. I den nya föreningen lades ut teckningslistor på föreningsmöten 1915, och 1918 beslutade föreningen subventionera medlemmarnas prenumerationer på *Svftät*. Se Mfäf: pfvsm 24/4 1913 och 18/ 1918, samt Mnfäf: pfvsm 23/11 1915 (MSA).
342. Besöksfrekvensen på de under 1900-talet i vanliga fall två årliga sammankomsterna tycks ha gått i vågor. Den första femårsperioden samlade i snitt kring 40 deltagare, nästa period ca 75. Under sina sista år tycks antalet deltagare på den gamla föreningens möten dock ha sjunkit till i genomsnitt ett par tiotal. Den nya föreningen samlade under samma tid föga oväntat fler mötesdeltagare. Bortsett från det allra första mötet, dock inte mer än något eller ett par tiotal fler. Det stora uppsvinget kom med kriget och sammanläggningen, varefter mötena ytterst sällan räknade färre än 100, ofta fler än 200 deltagare. Rekordet sattes den 7 november 1922, då omkr 500 personer

- mött upp för att höra Ernst Håkansson tala om hyresregleringens avveckling. Se Mfäf och Mnfäf: pfvfm 1901–1925 (MSA).
343. *Fät*, nr 26/1915,
344. *Svfät*, nr 22/1929.
345. Formuleringen ingår i en likaledes med stor sympati återgiven slutresolution antagen på Internationella Fastighetsägareunionens första kongress 1923. Se *Svfät*, nr 25/1923.
346. *Svfät*, nr 2/1918, referatet av förbundssekreteraren J Dondorffs anförande vid ett medlemsmöte i Borås Fastighetsägareförening.
347. *Fät*, nr 1/1915, ledaren.
348. *Svfät*, nr 2/1918.
349. *Svfät*, nr 2/1917, artikeln *Oavlönade statstjänare under dyrtider* (syftade inte minst på det för fastighetsägarna förhatliga utdelandet av ransoneringskort), av M N Michaelsson, Sundsvall.
350. *Svfät*, nr 2/1918, referatet av förbundssekreteraren J Dondorffs anförande vid ett medlemsmöte i Borås Fastighetsägareförening.
351. *Svfät*, nr 2/1918, referatet av förbundssekreteraren J Dondorffs anförande vid ett medlemsmöte i Borås Fastighetsägareförening.
352. Fr o m 1918 står han som byggmästare i adresskalendern. Han ingick i valmansföreningens styrelse 1918/1919. Se *M&Ak*, adress- och föreningsreg.
353. *Svfät*, nr 14/1922.
354. *Fät*, nr 26/1915, ledaren.
355. *Svfät*, nr 26/1917, referat av ett anförande vid förbundets företräde hos kungen, av förbundsordföranden W Klemming.
356. *Fän*, nr 1/1914.
357. *Svfät*, nr 24/1926.
358. Här ansluter jag mig med stor sympati till den innebörd av begreppet ideologi som diskuteras i Nordin, s 166 ff och 173 ff.
359. Jag tänker inte minst på den nya hyreslagen, på tomträttsinstitutet och på stadsplanelagen, samtliga från 1907. Se t ex Strömberg, s 148 f, Johansson A, s 521 ff och Johansson I (II), s 344 ff.
360. Med demokratiseringen avses rösträttsreformen 1909. Om fastighetsägarnas inflytande i politiken, se Back (1967), framför allt s 117 ff.
361. Se t ex *Svfät*, nr 24/1919 och 6/1920. Diskussionen dök upp igen under slutet av 1920-talet, och då bl a under anförande av exemplet Estland, där fastighetsägarna vid tiden hade ett eget parti med flera platser i parlamentet. *Svfät*, nr 1/1928, ledaren.
362. *Fän*, nr 9–10/1914. Det må tilläggas att även de organiserade fastighetsägarna i exempelvis Storbritannien, under decennierna kring sekelskiftet tydligtvis upplevde en liknande politisk och opinionsmässig isolering, samtidig som man var starkt antisocialistiska och motståndare till demokratiska reformer. Se flera ställen i Engländer, kap 4, t ex s 65, 70 f och 80 f. Några planer på en egen politisk partibildning tycks dock inte ha förekommit. Inte heller har

- Englander noterat någon motsvarighet till det mer sofistikerade slag av särskild fastighetsägarideologi, som jag således här tyckt mig kunna finna spår av på svensk botten.
363. Se t ex det anförande som hölls av förbundsordöranden W Klemming i samband med företrädet hos kungen 1917. *Svfät*, nr 26/1917.
364. Ericsson, s 137 ff.
365. Ericsson, s 12.
366. Om medelståndsrörelsens ideologi, se Ericsson, s 138 ff. Sundell, som i förbigående också kommer in på medelståndsideologin, lyfter även fram vissa kopplingar till den socialkonservativa riktningen och unghögern. Åtminstone i den socialkonservative riksdagsmannen Rudolf Kjelléns tappning, visar han, fanns det även en klar antikapitalistisk tendens i tankarna kring medelståndet. Se Sundell (1989), s 49 f.
367. Ericsson, s 140 f.
368. *Fät*, nr 1/1915.
369. Back (1967), t ex s 105 ff och 117.
370. Fd tunnbindarmästaren, ordföranden i hantverksföreningen, ledamoten i fastighetsägareföreningens styrelse 1900–1905, S Andersson, storbyggmästarna P N Dahlgren och N J Stenmarck, den förre i fastighetsägareföreningens styrelse 1886–1908, den senare 1898–1910, varav några år som ordförande, skomakaremästarna L O Wallenberg och N Jönsson, den förre i styrelsen för den nya föreningen 1909–1915, den senare i den gamla föreningens styrelse 1913–1914, svarverifabrikören C H Richter, gamla föreningens styrelse 1903–1913, samt nyligen omtalade målarmästaren m m Anders Antonsson. Därtill innehåller styrelsen två namn, fd målarmästaren Axel Agri och bagaremästaren Fritz Hansen, vilka står som vanliga medlemmar i den exciperade matrikeln från 1916. Åtminstone den förre hade dock sannolikt tillhört fastighetsägareföreningen alltsedan 1880-talet – han var ju en av dem som nominerades på föreningens valmöte 1887. Överlappning mellan styrelserna fanns under hela perioden, men var särskilt accentuerad runt mitten av undersökningsperioden. Någon liknande överlappning mellan fastighetsägareföreningarnas och köpmannaföreningens styrelser existerade däremot inte. Se *MsAk* 1883–1925, föreningsreg, samt Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, förteckning över anslutna fastigheter och medlemmar (MSA).
371. Örebro Fastighetsägareförening, s 107 ff.
372. Citatet hämtat ur en artikel i *Fän* nr 5/1914 av Ernst Håkansson, den nya föreningens förste ordförande. I artikeln pläderas, under anförande av exemplet Malmö, för fastighetsägareföreningar med inriktning på hyresindrivning och registrering av försumliga hyresgäster.
373. Om denna utveckling, som även gällde vissa andra orter, inte minst det i sammanhanget turbulenta Göteborg, har dessvärre inte publicerats någon som helst forskning. Se dock protokollen från Malmö Fastighetsägare-



- förening fr o m 1932 och Malmö Fastighetsägares Ekonomiska Förening fr o m 1933 (MSA), samt Wallengren (1988), kap 3:7 och 3:8.
374. John, s 186.

## Kapitel 3

1. Se t ex JB kap 16, paragr 12. Om begreppet landbolega, se Wernstedt, s 60 f.
2. Den använda upplagan av Sveriges Rikes Lag är från 1889. Denna har också jämförts med 1780 års utgåva varvid gällande lagtexter befunnits vara exakt lika. De få tillägg som under årens lopp gjorts genom kungliga förordningar saknar betydelse för vårt vidkommande i samtliga fall utom ett (se nedan). Se *Sveriges Rikes Lag*.
3. *Lag med vissa bestämmelser rörande hyra*, paragr 10. Se även bedömningen i Grimlund, s 26.
4. Detta utesluter naturligtvis inte att det förekommit ett visst mått av köpsläende om hyressättningen i samband med kontraktstecknadet. Sådant förekom säkert, kanske särskilt i tider av god tillgång på lägenheter. I av mig excerperade offentliggjorda hyreskonflikter har jag funnit åtminstone två belägg för sådant köpsläende. I ett tvistemål från 1888 ang hyresskuld, återger fastighetsägaren på ett ställe situationen i samband med uthyrningen: "*Jag begärde 200 kronor, han bjöd 150, 175 och gick slutligen in på att betala det begärda.*" Ett köpsläende underförstås också i ett tvistemål ang hyresskuld från 1906. Här nämner käranden i ett visst sammanhang möjligheten av att han kanske får ett sämre hyrespris av en presumtiv hyresgäst än av den i målet aktuella svaranden. RrA: 1:a avd db1 1906, nr 1009 och db2 1888, nr 632 (MSA).
5. JB kap 16, paragr 11.
6. Se lagberedningens motivering till paragraferna 7 och 8 i 1907 års hyreslag i kap *Lnfe* s 131, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
7. Se lagberedningens motivering till paragraferna 7 och 8 i 1907 års hyreslag i kap *Lnfe* s 131, i *NJA*, avd II, nr 6/1907
8. De laga fardagarna var den 31 mars och den 30 september. I praktiken dock den 1 april resp den 1 oktober. För de i stycket refererade bestämmelserna se JB kap 16, paragraferna 10 och 13.
9. För de i stycket refererade bestämmelserna, se JB kap 16, paragraferna 13, 14 och 15.
10. I stycket avses diverse bestämmelser i HB kap 16 och 17, samt i UsL kap 3, 4, 7 och 8.
11. UsL kap 7 paragr 157.
12. StrL kap 10, paragr 20.
13. JB kap 16, paragr 12.
14. UsL kap 4, paragr 65.

15. I 335 av 349 excerperade utslag i hyresärenden vid överexekutorämbetet, eller hyresmål i Malmö rådhusrätt mellan åren 1882 och 1915 finns bilagt hyreskontrakt i original eller avskrift.
16. Formulär A, se t ex ÖeA: 1885, nr 208, formulär B och C: RrA: 1:a avd 1891, nr 625, resp 1894, nr 1214, formulär D och E: ÖeA: 1900, nr 186 resp 1918, nr 449 (MSA).
17. Se t ex RrA 1:a avd 1891, nr 625 (MSA).
18. Ett sådant formulär, tryckt redan 1890, har påträffats i ett annat material (okatalogiserad box på AAM märkt *Hyreskontrakt*) och är identiskt med de kontrakt som påträffats i domboksmaterialet etc. Ingenting i föreningens protokoll tyder i sin tur på att detta inte skulle vara identiskt med det formulär som således började användas redan 1889.
19. Ortsangivelsen Stockholm finns förtryckt vid utrymmet för datum och signaturer. Formuläret innehåller något fler ordningsregler än motsvarande 'malmöformulär'. Se ÖeA: 1891, nr 223 (MSA).
20. Av totalt 245 påträffade kontrakt tecknade under åren 1903–1915 tillhör hela 213 stycken typ D.
21. De äldsta av sammanlagt 20 återfunna formulär av denna typ är undertecknade att gälla från den 1 okt 1916, se t ex ÖeA: 1918, nr 472 (MSA).
22. Varav ett 1920 och tre 1921. Mfäf: verksamhetsberättelser 1920 och 1921, s 7 resp 8 (MSA).
23. På en hel del formulär fanns även lämnat några tomma rader för eventuell tillfogande av speciella villkor. Endast i något enstaka fall bland de genomgångna kontrakten har dock detta utrymme tagits i anspråk. Se t ex ÖeA: 1891, nr 211 (MSA). På detta kontrakt har tillagts villkoret att "*invändig reparation underhålles af hyresgästen under hyrestiden.*"
24. JB kap 17, paragr 5.
25. I ett par kontrakt har man dock redan vid tecknandet angett att hyresreglering kommer att äga rum vid en viss tidpunkt och med med ett visst belopp. Se t ex ÖeA: 1906, nr 330 (MSA).
26. Se t ex Birgitta Odéns efterskrift till nyutgåvan av af Geijerstam. Om den konkreta debatten, se t ex flera ställen i Johansson, I (II), bl a s 317 ff, och framför allt Johansson, A, s 509 ff.
27. Riksdagstryck: Motioner väckta inom andra kammaren 1902, nr 7.
28. Riksdagstryck: Lagutskottets utlåtande nr 20, 1902 och nr 22, 1903, Motioner väckta inom andra kammaren 1903, nr 66, Protokoll från riksdagens första kammare den 5/3 1902 och den 25/2 1903, Protokoll från riksdagens andra kammare den 5/3 1902 och den 25/2 1903.
29. Riksdagstryck: Kungl Maj:t proposition nr 9, 1907, Lagutskottets utlåtande, samling 7, nr 25, 1907, Protokoll från riksdagens första kammare den 16/3 1907, Protokoll från riksdagens andra kammare den 16/3 1907, Riksdagens skrivelser nr 60, 1907. Det kan i sammanhanget noteras att även socialdemokraterna i stort sett anslöt sig till propositionen. Endast på en punkt markerade

- de socialdemokratiska ledamöterna en avvikande mening från riksdagsmajoriteten: man menade att lagen även borde ha reglerat sådana hyresavtal som var vanliga t ex vid bruksorterna, och där bostaden var en del av lönen. I dessa fall, ansåg man, borde hyresavtal och arbetsavtal klart skiljas åt. Se Riksdagstryck: Motioner väckta inom andra kammaren 1907, nr 178. Jmf vad som sagts ovan s 119 f om den tidiga socialdemokratin och bostadsfrågan. Tureorna kring hyreslagens tillblivelse, inte minst det centrala agerandet från fastighetsägarhåll, finns betydligt utförligare refererade i Back (1967), s 152 ff.
30. Kap *Lnfe* s 120, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  31. Lagberedningens formulering ang de värderingar som bör ligga till grund för hyreslagstiftningen. Se kap *Lnfe* s 120, i *NJA*, avd II, nr 6/1907
  32. Jmf Ågren, s 17.
  33. Samtliga citat hämtade ur avsnittet ang huvudgrunderna för hyreslagen. Se kap *Lnfe* s 120 ff, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  34. *Lnfe*, kap 3, paragraferna 7 och 23 mom 3.
  35. Kap *Lnfe* s 133, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  36. Kap *Lnfe* s 136, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  37. Kap *Lnfe* s 134 ff, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  38. Om uppsägningsrätten se *Lnfe*, kap 3, paragraferna 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 och 27.
  39. *Lnfe*, kap 3, paragr 5.
  40. *Lnfe*, kap 3, paragr 4.
  41. *Lnfe*, kap 3, paragraferna 15 och 27.
  42. Se lagberedningens motivering till paragr 15 i kap *Lnfe* i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  43. Ang de i stycket anförda och citerade bestämmelserna, se *Lnfe*, kap 3, paragraferna 10, 12 och 27. Enligt paragr 13 miste dock hyresgästen sin rätt att i dessa fall säga upp lägenheten om värden avhjälpst bristen, och hyresgästen inte gjort uppsägning senast en dag efter erhållen underrättelse härom.
  44. Se lagberedningens motiveringar till dessa bestämmelser i kap *Lnfe* s 139 ff, i *NJA*, avd II, nr 6/1907, samt Herslows erinran i a a, s 144.
  45. Se t ex ÖeA: 1909, nr 645 (MSA).
  46. *Lnfe*, kap 3, paragraferna 9, 11, 14, 20 och 27.
  47. *Lnfe*, kap 3, paragr 19.
  48. Lagberedningens motivering till paragr 19 i sin helhet, se kap *Lnfe* s 155 f, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
  49. För en teoretisk diskussion om äldre normers funktionsförändring, se Ågren, s 17, med referenser till rättsvetaren Karl Renner och rättssociologen Thomas Mathiesen.
  50. Den sistnämnda ordningsregeln också hämtad från formulär D.
  51. Lagberedningens motivering inklusive de anförda citaten, se kap *Lnfe* s 159 ff, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.

52. Lagberedningens motivering inklusive det anförda citatet, se kap *Lnfe* s 150 ff, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
53. HD:s yttrande inklusive det anförda citatet, se kap *Lnfe* s 152 ff, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
54. Kap *Lnfe* s 150 och 153, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
55. *Lnfe*, kap 3, paragraferna 17 och 23.
56. Skarstedt, s 58.
57. *Lnfe*, kap 3, paragr 23, mom 1.
58. Lagberedningens motivering till paragr 23, mom 1. Se kap *Lnfe* s 160, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
59. *Lag med vissa bestämmelser rörande hyra*, paragr 7. Om de organiserade fastighetsägarnas, av begripliga skäl, starkt kritiska inställning till denna lag, se t ex *Mfäf* 1882–1932, s 47, *Mfäf*: verksamhetsberättelse 1924, s 7 (MSA), samt, särskilt under perioden 1922–1923, ett flertal artiklar och refererade uttalanden i *Svfät*.
60. Om dagens bestämmelser, se t ex Stenberg, s 38 f.
61. *Lnfe*, kap 3, paragr 6. Lagberedningens motivering till denna paragr inklusive det anförda citatet, se kap *Lnfe* s 128 f, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
62. *Lnfe*, kap 3, paragr 23, mom 2 och 5.
63. *Lnfe*, kap 3, paragr 27. I enlighet med paragr 24 miste dock hyresvärden den genom paragr 23 stadgade uppsägningsrätten om hyresgästen vidtog rättelse innan uppsägning hade skett (gällde mom 1, 2, 4 och 5), eller om hyresvärden inte uppsagt avtalet inom en månad "från det han fick kunskap om förhållande som afses i mom 3 och 6."
64. D v s fram till nästkommande fardag, eller om vräkningen skett under legostämman; fram till den fardag då denna upphörde. Se lagberedningens anförda motivering i kap *Lnfe* s 161, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
65. *Lnfe*, kap 3, paragr 23.
66. *Lnfe*, kap 3, paragr 23.
67. *Lnfe*, kap 3, paragr 20.
68. *Lnfe*, kap 3, paragr 22. Se även lagberedningens motivering i kap *Lnfe* s 158, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
69. JB, kap 16, paragr 12 och *Lnfe*, kap 3, paragr 16.
70. Se även lagberedningens allmänna motivering för en den nya hyreslagen i kap *Lnfe* s 122, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.
71. *UsL*, kap 7, paragr 158.
72. *Lnfe*, kap 3, paragr 28 samt *UsL*, kap 7, paragr 158, reviderad lydelse av den 14/6 1907. Se även Skarstedt, s 115 ff.
73. Se även *UsL*, kap 3, paragr 42, samt dess reviderade lydelse av den 14/6 1907.
74. JB, kap 17, paragr 5.
75. *Lnfe*, kap 3, paragr 30. Se även kommentarer i Skarstedt, s 118 ff, samt lagberedningens motivering till denna paragr i kap *Lnfe* s 164, i *NJA*, avd II, nr 6/1907.

76. Ang frågan om obligatorisk bostadsförmedling, se t ex Bladh, s 279 f. Om privata bostadsförmedlingars diskriminering etc, se t ex TT-notis i SDS, 29/8 1994.

## Kapitel 4

1. Några systematiska undersökningar avseende andra orter föreligger inte, men det finns så vitt jag kan se inga rimliga skäl att i det aktuella hänseendet misstänka Malmö för unicitet. Sociologen Sten-Åke Stenberg har på grundval av offentlig statistik för riket som helhet analyserat bl a hur vräkningsansökningar till domstolar och överexekutorer varierat i antal under 1900-talet. Han antar utifrån välbelagda kunskaper om sentida förhållanden att de vanligaste orsakerna till vräkning "*i början av 1900-talet!...I nog redan då (var) hyresskulder och störande levnadssätt.*" I den stora mängd samtida vräkningsansökningar jag studerat finns emellertid ytterligt få fall som skulle kunna rubriceras såsom utlösta av "*störande levnadssätt.*" Däremot en förkrossande majoritet gällande hyresskulder! I den mån Malmö inte var något särfall bör vi sålunda betvivla det andra ledet i Stenbergs antagande, men däremot nicka vårt bifall åt det första. I sammanhanget må också nämnas att historikern Monika Edgren i sin avhandling om könsrelationer, omsorgsarbete och försörjning inom Norrköpings underklass under 1800-talet bl a haft anledning att undersöka tvistemålen i Norrköpings rådhusrätt för året 1870, varvid framkommit att samtliga 20 tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar under det året mycket riktigt avsåg just hyresskulder. Se Edgren M, s 220.
2. UsL kap 2, paragr 12.
3. ÖeA: dagböcker över handräkningsmål, inliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningsmål samt utslag (MSA).
4. RrA: domböckerna från rådhusrättens första resp andra avd (MSA). I första avd behandlades tvistemål, i andra avd framför allt brottmål.
5. SFA resp FSfA: dagböcker över utsökningsmål samt underfogdarnas diarier över avhysningar (MSA).
6. Ur domböckerna har närmare bestämt excerperats samtliga hyrestvister vars *första rättegångstillfälle* inföll under de aktuella månaderna, och betr lagsökningens ärendena; samtliga vars *utslag fälldes* under motsvarande tid. Betr de icke fullföljda lagsökningarna har jag däremot gått efter *dag då ansökan registrerades* i överexekutorns dagbok.
7. Om septemberskolkare, se t ex Hyresgästernas Riksförbund (1939), s 10.
8. Året 1882 tycks i viss mån utgöra ett undantag från den här regeln med blott 11 inför offentligheten dragna hyrestvister under månaderna okt–dec, jämfört med åtminstone 63 tvister under månaderna jan–sept – ett förhållande som vi redan haft anledning att fundera över (s 73).
9. RrA 1:a och 2:a avd domböcker samt ÖeA: dagböcker över handräkningsärenden och inliggande handlingar (MSA).

10. Mfäf: verksamhetsberättelser 1915–1925 (MSA)
11. Detta gäller i vart fall om vi jämför den presenterade statistiken med antalet ansökningar om vräkning till landets domstolar. Från 1915 till 1921 kan vi sålunda för riket som helhet konstatera en svagt fallande trend från i storleksordningen 4.000 till ca 3.000 ansökningar per år, varefter en ökning synes ske till omkring 4.000 ansökningar 1925. Se Stenberg, s 47. Sammanställningen baserad på den fr o m 1913 löpande rättsstatistiska serien, *Domstolarnas och de exekutiva myndigheternas verksamhet* (SOS).
12. *Lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m m*, paragr 8, samt *Lag med vissa bestämmelser rörande hyra*, paragr 6 och 7.
13. På analogt sätt antar också Stenberg att en utökning av dagens tolvdagars-respit till 30 dagar, vilket varit uppe till offentlig diskussion, skulle minska antalet vräkningar och förskjuta “*maktförhållandena...! till hyresgästernas fördel.*” Stenberg, s 117 f.
14. Bland de 147 excerperade hyreskonflikter från åren 1912 och 1915, där kontrakten innehåller uppgifter om både lägenhetsstorlek och betalningstermin, kan endast konstateras tre lägenheter om mindre än fyra rum och kök med längre betalningstermin än en månad. Se RrA: 1:a avd 1912, nr 962 och 1915, nr 689, samt ÖeA: 1912, nr 805 (MSA).
15. Formuleringen hämtad ur fastighetsägareföreningens normalkontrakt (typ D, enl tidigare gjord typologisering).
16. Samtliga tillhör kategorin icke fullföljda lagsökningar.
17. RrA: 1:a avd 1882, db2, nr 697 samt ÖeA: 1900, nr 171 och 187 (MSA).
18. Endast 3 av de 41 ‘marsyrkandena’ fick avslag: en lagsökning som bedömdes tvistig, fast av skäl som inte hade med yrkandets tidsaspekt att göra, samt ytterligare en lagsökning och ett tvistemål som på oklara grunder klassificerades som tvistig resp tillerkändes ett lägre anspråk än det yrkade. Se RrA: 1:a avd 1897, nr 768 samt ÖeA: 1906, nr 310 och 1906, nr 377 (MSA).
19. Yrkande på hyra t o m sept, se ÖeA: 1903, nr 219 (MSA). Dessutom enligt kontraktet berättigade till utfående av hyra t o m sept, se ÖeA: 1891, nr 223, 1900, nr 194 och nr 195, 1903, nr 219, nr 240 och nr 241 samt 1905, nr 354, nr 360, nr 361, nr 377, och nr 378 (MSA). Enligt kontraktet berättigad att utfå hyra t o m mars året därpå, se ÖeA: 1903, nr 218 (MSA).
20. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 829 samt ÖeA: 1891, nr 220, 1906, nr 349 och 1900, nr 73 (MSA).
21. ÖeA: 1906, nr 349 och 1900, nr 73 (MSA).
22. RrA: 1:a avd 1885, db1, nr 729 (MSA).
23. ÖeA: 1903, nr 219 (MSA).
24. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 721 (MSA).
25. RrA: 1:a avd 1903, nr 1974 (MSA).
26. Totalsiffran för den sistnämnda perioden inkluderar även de fyra fall i vilka endast vräkning yrkades.
27. RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1676 (MSA).

28. RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1710 (MSA).
29. *NJA*, nr 6/1907, s 161.
30. Häri har inberäknats även de långtgående yrkanden som ställdes i konflikter där blott skuldens gäldande äskades.
31. Fram till 1910-talet var det sökandens sak att efter bästa förmåga själv formulera ansökan. Som vi sett fanns det visserligen tendenser till ett formaliserat uttrycksätt, men som helhet betraktat utmärktes ansökningarna ändå av en ganska personligt färgad stil. Från och med någon gång på tidigt 1910-tal tillhandahöll emellertid överexekutorn särskilt förtryckta formulär för ansökningar i just hyresskuldärenden – ett faktum som väl får sägas spegla såväl en vid den här tiden allmänt sett ökande byråkratisering av myndighetsutövan- det som en strävan att effektivisera handläggningen av det hastigt stigande an- talet skuldärenden. Ang ansökningar, se ÖeA: inneliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningsmål (MSA).
32. Där ingen närmare precisering görs, bygger redogörelsen för de formella tu- rerna i lagsökningsproceduren huvudsakligen på UsL, samt i tillämpliga fall även på den lokala praxis som går att utläsa ur överexekutorns efterlämnade handlingar. Se UsL, särsk kap 2–4 samt ÖeA: inneliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningsmål (MSA).
33. Det förstnämnda fallet: ÖeA: 1915, nr 1058 (MSA). Det sistnämnda fallet: ÖeA: 1918, nr 449 (MSA).
34. De två ytterlighetsfallen från 1915: ÖeA: 1915, nr 1058 och nr 1122 (MSA). De båda fallen från 1894: ÖeA: 1894, nr 175 och 176 (MSA).
35. 10 av 83 fall, lika med ca 12%, nämligen ÖeA: 1894, nr 175, 1900, nr 194, 1903, nr 247, 1906, nr 354, 1909, nr 740 och nr 773, 1912, nr 781 och nr 838, 1921, nr 270 samt 1924, nr 324 (MSA).
36. Klagan ställdes av en hustru, vars man i anledning av hyresskuld blivit lagsökt varigenom hans löseegendom hade belagts med kvarstad. Paret hade emellertid ingått boskillnad så att löseegendomen stod på hustrun medan däremot hyres- kontraktet undertecknats av maken. Kvarstaden hävdes efter hustruns klagan. ÖeA: 1909, nr 236 (MSA).
37. UsL kap 4, paragr 59.
38. Den genomsnittliga tiden i det förra fallet räknat på de 80 lagsökningsfall i hy- resskuldärenden, vilka ledde fram till någon form av exekutiv förrättning, och för vilka uppgifter finns tillgängliga om såväl hyrans förfallodag samt om dag då ansökan inkommit, och i det senare på de 279 lagsökningar i hyres- skuldärenden, för vilka uppgifter finns tillgängliga både om de aktuella hyror- nas förfalldatum och datum för inkommen ansökan. Dessa 279 lagsökningar utgör ca 57% av samtliga excerperade lagsökningar i hyresskuldärenden.
39. Medeltalet räknat på de 78 lagsökningar i hyresskuldärenden, vilka ledde fram till någon form av exekutiv förrättning, och för vilka uppgifter finns an- givna både om dag för inkommen ansökan samt om dag för begäran om må- lets fullföljande.

40. Medeltalet räknat på de 78 lagsökningar i hyresskuldärenden, vilka ledde fram till någon form av exekutiv förrättning, och för vilka uppgifter finns angivna både om dag för inkommen begäran om fullföljande samt om dag för utslaget fällande.
41. ÖeA: 1903, nr 192 och nr 255 samt 1924, nr 362 (MSA).
42. ÖeA: 1924, nr 322 och nr 324 (MSA).
43. För att få mer rättvisande siffror har jag när det gäller årsmedeltalen räknat på handläggningstiden för samtliga 270 hyresskuldärenden, för vilka uppgifter finns både om datum för inkommen begäran om fullföljande samt om datum för fällt utslag. Det bör då nämnas att handläggningstiden i medeltal blir 3,5 dagar räknat på samtliga 270 fall, jämfört med 3 dagar om vi blott räknar de 78 ärenden, innehållande uppgifter enl ovan, som gick vidare ända till verkställd förrättning.
44. ÖeA: 1891, nr 218 och nr 223 (MSA).
45. ÖeA: 1915, nr 1002 och nr 1058 (MSA).
46. ÖeA: 1900, nr 208, 1903, nr 192, nr 247 och nr 248, 1906, nr 330 och nr 387, 1909, nr 813, 1912, nr 853, nr 863 och nr 906, samt 1915, nr 1278 (MSA).
47. Räknat på de 60 tvistemål i anledning av hyresskuld, för vilka uppgifter finns angivna både om datum för hyrans förfall och dag för första rättegångstillfället (totalt antal tvistemål i anledning av uppkommen hyresskuld = 71)
48. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 711 och nr 718 (MSA). För fler exempel se RrA: 1:a avd 1885, db2, nr 661 och db1, nr 729, 1906, db1, nr 979 och 1009 samt 1912, nr 797 och 801 (MSA).
49. Stenberg, t ex s 40 och 42.
50. Eftersom det använda materialet normalt sett inte innehåller några uppgifter om eventuellt nya kontraktssinnehavare kan vi härvidlag bara spekulera. Betr två fall, bäge från bostadsbristens 1918, finns dock en del uppgifter som gör det möjligt att jämföra hyresvillkoren för två på varandra följande hyresgäster, och i båda fallen har hyresvärdarna mycket riktigt passat på tillfället att höja hyran sedan de gamla hyresgästerna flyttat. RrA: 2:a avd 1918, nr 715 och nr 765 (MSA).
51. Av de 20 utslag som gick fastighetsägarnas yrkanden emot finns 14 stycken "*av tvistig beskaffenhet*." ÖeA: 1885, nr 242, 1888, nr 203, 1894, nr 182, nr 185 och nr 186, 1900, nr 185, 1906, nr 377, 1909, nr 645 och nr 695, 1912, nr 718, nr 733 och nr 753 samt 1915, nr 1216 och nr 1126 (MSA). Fem stycken lämnades "*utan bifall*", nämligen ÖeA: 1915, nr 1053, 1918, nr 436 och nr 455 samt 1921, nr 102 och 270 (MSA). Till gruppen har även räknats ett ärende vars utslag saknas i handlingarna. ÖeA: 1882, nr 255 (MSA).
52. ÖeA: 1894, nr 174, 1903, nr 219, 1906, nr 310, 1909, nr 680, nr 740, nr 744, nr 748 och nr 813, 1918, nr 442 samt 1924, nr 364 och nr 414 (MSA).
53. Stenberg har i sina analyser av vräkningar sammanställt offentlig rättsstatistik



- från åren 1915–1918 och 1921–1922, som för riket som helhet visar dels antalet överexekutorbeslut om vräkning och dels antalet till stadsfogdarna inkomna vräkningsärenden, d v s vad som i diagr 5 närmast motsvaras av staplarna 2 och 4 nerifrån. Det senare antalet utgör i Stenbergs sammanställning i storleksordningen 35-40% av det förra, vilket stämmer bra överens med malmösiffrorna, där motsvarande andel för samtliga undersökta år blir 41% (122 av 296 ärenden). Stenberg, s 143, tab 2.
54. Kortare eller längre anstånd lämnades i 13 av de 31 återkallade fallen. ÖeA: 1900, nr 187 och nr 186, 1903, nr 281, 1906, nr 349 och nr 326, 1909, nr 787 och nr 690, 1912, nr 778 och nr 809, 1915, nr 1056 och nr 1271, 1918, nr 416 samt 1924, nr 409 (MSA).
  55. ÖeA: 1906, nr 367, 1912, nr 821, nr 834 och nr 845 samt 1915, nr 1189 (MSA).
  56. Övriga fem fall av verkställda förrättningar gällde blott utmätning. När de inkom som ärenden hos stadsfogden, hade även dessa innehållit begäran om avhysning, men denna har sedermera antingen återkallats eller efter givet anstånd försvunnit ur hanteringen. ÖeA: 1906, nr 330 samt 1909, nr 729 och nr 813 resp ÖeA: 1906, nr 378 och 1915, nr 1248 (MSA)
  57. I ett fall, ÖeA: 1915, nr 1156 (MSA), kunde vräkningen inte verkställas sedan det visat sig att fastigheten blivit såld.
  58. RrA: 1:a avd 1885, db2, nr 661 samt 1915, nr 689 och nr 693 (MSA).
  59. RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1830 (MSA).
  60. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 721, 1885, db1, nr 662 och db2, nr 650, 1897, nr 768, 1903, nr 783, 1909, db1, nr 1677, nr 1710 och nr 1766 samt db2, nr 1057, 1912, nr 745 och nr 873 samt 1921, nr 1100 och nr 1145 (MSA).
  61. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 803 och nr 809, 1885, db1, nr 729, 1891, nr 633, nr 783 och nr 815, 1894, nr 1221 och nr 1677, 1897, nr 768, 1912, nr 844, 1918, nr 820 samt 1921, nr 1145 (MSA).
  62. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 829 och db2, nr 697, 1885, db1, nr 805, 1891, nr 648, 1906, db1, nr 1009, 1912, nr 797, 1915, nr 702, nr 824, nr 825 och nr 826, 1918, nr 748 samt 1921, nr 1100 och nr 1172 (MSA).
  63. RrA: 1:a avd 1882, db2, nr 697, 1885, db1, nr 805, 1891, nr 648 samt 1906, db1, nr 1009 (MSA).
  64. RrA: 1:a avd 1912, nr 797, 1918, nr 748 samt 1921, nr 1100 och nr 1172 (MSA).
  65. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 829 samt 1915, nr 702, nr 824, nr 825 och nr 826 (MSA).
  66. För ett principiellt sett ganska likartat resonemang, hämtat från debatten om slavarnas ställning i den amerikanska södern, se Sandin, s 49.
  67. Formuleringen hämtad från formulär av typ C.
  68. StrL, kap 10, paragr 20 samt UtsL, paragr 157 och 158. Se även Kungl Förordn om strafflagens införande m m 1864, paragr 16, mom 6.
  69. Det rådde dock ej enighet bland ledamöterna i de båda sistnämnda instanserna. *NJA*, avd I, 1889, s 161 ff. Förutom det refererade fallet finner man vid

- en totalgenomgång av samtliga HD-ärenden mellan 1873 och 1924 (se *NJA*) även ett liknande fall från 1896, vilket också det hade sitt ursprung i Stockholm. Även här hade hyresgästen, som vid tillfället häftade en skuld om drygt tre månadshyror, plötsligt funnit sig uteläst från sin förhyrda lokal, i det här fallet en frisérsalong. Hyresgästen stämde fastighetsägaren jämte de två män, som varit denne behjälplig vid själva tilltaget, för egenmäktigt förfarande. Rådhusrätten friade med hänvisning till kontraktet, medan där emot hovrätten dömde de tre instämda till böter: 50 kr för fastighetsägaren och 30 kr vardera för hans båda medhjälpare. Högsta domstolen fastställde i sin tur rådhusrättens friande dom. En av de sex ledamöterna önskade dock gilla hovrättens utslag. *NJA*, avd I, 1896, s 185 ff.
70. En av högsta domstolens ledamöter ville frikänna hyresvärden eftersom hyresgästen p g a sin bristande betalning "*icke visat någon rätt att!.../begagna Hanssons ifrågavarande rum.*" *NJA*, avd I, 1890, s 302 ff.
71. Den kurs formuleringen hämtad från StrL, kap 10, paragr 20.
72. Snarast *bevisligen* måste ha varit väl medvetna om, eftersom fynden av sådana formulär ju uteslutande har gjorts i det rättsliga materialet.
73. Hyresavtalet, som i det aktuella fallet hade ingåtts muntligt, innehöll dock ingen klausul av det sökta slaget, och det var dessutom inte fråga om något avskiljande från lägenheten, utan om att hyresvärden på eget bevåg hade tagit sig in hos gäldenären och som säkerhet för hyresskulden lagt beslag på en pendyl och en spegel. Fallet avskrevs sedan en förlikning träffats mellan parterna. RrA: 2:a avd 1882, nr 383 (MSA).
74. Enligt fastighetsägareföreningens protokoll från den 17 november 1889 står den direkta anledningen till införandet av det aktuella kontraktsvillkoret att söka i ett "*mål mellan hyresgäst och hyresvärd angående vräkning utan anlitande af domstol eller exekutiv myndighet*", varpå man beslutar sig för att "*i hyreskontrakt få intryckt bestämmelse liknande den som var intagen i kontrakt hvarom ifrågavarande rättegång fördes. Nemligen. 'Derest hyran icke erlägges i stadgad tid eger hyresvärden utan anlitande af domstol eller exekutiv myndighet skilja hyresgästen från lägenheten.'*" Något sådant mål finns inte att finna i domböckerna från 1889, varför kan antas att man åsyftar just det refererade HD-ärendet.
75. Mfäf: pfvfm 27/3 1892, 23/11 1893 och pfvsm 5/2 1894 (MSA).
76. RrA: 2:a avd 1891, nr 205 (MSA).
77. RrA: 2:a avd 1892, nr 234 resp nr 13 (MSA).
78. I det först refererade fallet motsvarade femkronorsboten mindre än en tredjedel av hyresskulden och i det andra fallet 40% av skulden. I det tredje och sista fallet anges inte hyresskuldens storlek, men det kan noteras att den kärende änkan hade en månadshyra på 18 kr.
79. Dessutom finns ett mycket komplicerat men möjligen inte helt jämförbart fall från 1921, där fastighetsägaren faktiskt frikändes. Detta fall kommer i det följande att behandlas ingående. RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 och 2:a avd, nr 328 (MSA). Se s 253 ff.

80. RrA: 2:a avd 1893, nr 248 (MSA).
81. För att överhuvudtaget få säga upp en hyresgäst med omedelbar verkan, t ex till följd av bristande hyresbetalning, fordrades ju ett formellt förfarande via domstols- eller överexekutorsbeslut.
82. Rena tillgrepp av det här slaget skulle sannolikt ha kunnat rubriceras som stöld, vilket självfallet bör ha haft en återhållande inverkan på fastighetsägarnas beteende.
83. JB, kap 17, paragr 5, Lnfe, kap 3, paragr 30 samt UtsL, kap 7, div paragrafer.
84. Lnfe, kap 3, paragr 30.
85. RrA: 2:a avd 1882, nr 383 och 1893, nr 234 (MSA).
86. RrA: 2: avd 1891, nr 236 och 1892, nr 241 (MSA).
87. RrA: 2: a avd 1889, nr 180 (MSA).
88. Dessutom tillkommer ett fall vars ansökan endast innehåller en begäran om kvarstad. ÖeA: 1909, nr 810 (MSA). Samtliga 36 ansökningar om kvarstad beviljades.
89. Mfäf: pfvfm 27/3 1892 (MSA).
90. Här avses de underkategorier som använts vid de båda tidigare analyserna av fastighetsägarkåren resp fastighetsägareföreningen, nämligen för arbetarklassen: skolade resp oskolade arbetare samt änkor, för mellanskiktet/småborgarklassen: lägre, resp högre tjäntemän, änkefruar, mamseller och småborgare, samt för samlingskategorin institutionellt ägande etc: fastighetsbolag, övriga bolag och firmor, Malmö stad samt respotten 'övrigt'.
91. Före 1909 förekommer inga fastighetsbolag alls i statistiken. Därefter dyker de som kärande eller sökande upp enligt följande: 1909: 4 gånger (4% av samtliga kärande/sökande), 1912: 6 gånger (5%), 1915: 9 gånger (8%), 1918: inga fastighetsbolag funna och 1921/1924: 4 gånger, lika med 13% av samtliga kärande/sökande.
92. 1882–1888 går 76% av samlingsgruppen mellanskikt/småborgare att hänföra till småborgarklassen, 1891–1894: 60%, 1897–1900: 68%, 1903: 60%, 1906: 91%, 1909: 59%, 1912: 57%, 1915: 53%, 1918: 64% och 1921–1924: 77%.
93. Fabrikören C Flerons konkursbo. Se ÖeA: 1891, nr 204, nr 205 och nr 206 (MSA).
94. Fastighetsaktiebolaget Niord, se RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 2033 samt ÖeA: 1909, nr 456 och nr 695 (MSA). Triangeln, se ÖeA: 1915, nr 1228, nr 1031 och nr 1108 (MSA). Öresund, se ÖeA: 1915, nr 1304, nr 1142 och nr 1128 (MSA).
95. ÖeA: 1924, nr 362, nr 416 och nr 417 (MSA).
96. Nr 15, kv 18 Svante.
97. ÖeA: 1897, nr 205, 1903, nr 207, 1912, nr 778, nr 931, nr 932, nr 884, nr 888, nr 872, nr 873 och nr 823 samt 1915, nr 1127, nr 1129, nr 1188, nr 1226, nr 1227 och nr 1288 (MSA). Övriga uppgifter om Hellin är hämtade från RrA: 1:a avd 1924, nr 1069 (MSA) samt från *MsAk*, adress- resp fastighetsreg.

98. I 1883 års adresskalender står Lindhe upptagen i fastighetsregistret som "*inspektör på Wallbylund.*" Åtminstone fr o m 1891 kallas han emellertid i samma register för "*lantbrukare*", i senare upplagor med prefixet *fd*.
99. För vissa av de icke fullföljda målen finns som bekant inte någon grund för lagsökningen antecknad i överexekutorns dagbok utan endast önskad åtgärd, i det här fallen vräkning. Se ÖeA: 1912, nr 750, 1909, nr 697, 1906, nr 355 (MSA). Med tanke på hyresskuldärendenas stora dominans i materialet i övrigt torde man våga gissa att det även i flertalet av de fall som saknar angivande av lagsökningsgrund rör sig om uppkomna hyresskulder. Uppgifterna om Lindhe är i övrigt hämtade från ÖeA: 1900, nr 171, nr 187 och nr 223, 1903, nr 276, nr 227 och 1912, nr 717, nr 853 (MSA), samt från *MsAk*, fastighets- resp adressreg.
100. 1912 års styrelse för Fastighetsaktiebolaget Malmö-Sofielund. *MsAk* 1912, aktiebolagesreg.
101. Uppgifterna om Stenberg hämtade från ÖeA: 1894, nr 182, nr 185, nr 186, nr 183, nr 184, och nr 187, 1903, nr 211, 1909, nr 756, nr 814 samt 1912, nr 798 (MSA), Mnfäf: verksamhetsberättelse 1914, Mfäf: verksamhetsberättelse 1925 (MSA), *MsAk*, fastighets- och adressreg, Lorentz, s 178 f, samt från sign *Punkts* artikel under vinjetten *Gamla Malmö* i *SDS* 28/9 1992.
102. De totalt sju representerade styrelseledamöterna är: byggmästaren N Andersson, se RrA: 1:a avd 1897, nr 768. Byggmästaren N J Stenmarck, se ÖeA: 1906, nr 330. Byggmästaren O M Cronsjö, se ÖeA: 1909, nr 701. Byggmästaren G L Granvik, se ÖeA: 1909, nr 811. Arkitekten Ernst Håkansson, se ÖeA: 1909, nr 737 och nr 787. Arkitekten O Hägg, se RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1830. Verkmästaren J Hasselqvist, se ÖeA: 1909, nr 762. (MSA) De tre sistnämnda styrelseleamöter i Malmö Nya Fastighetsägareförening.
103. Mnfäf: verksamhetsberättelse 1914, förteckning över medlemmar (MSA).
104. Vissa av de käre/sökande bär samma efternamn och förnamnsinitial som medlemmar i fastighetsägareföreningen. Tyvärr rör det sig om vanliga sonnamn och dessutom saknar dessa personer både titlar och adresser i det rättsliga materialet varför det då inte heller är möjligt att identifiera dem via adresskalendrarna. Därav osäkerheten om det exakta antalet.
105. Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, förteckning över medlemmar (MSA).
106. Medeltalen är räknade på de 100 excerperade skuldkonflikter mellan 1915 och 1924, för vilka uppgifter om det aktuella tidsintervallet går att få fram. De 100 konflikterna fördelar sig på 50 organiserade och 50 oorganiserade hyresvärdar. Konflikterna från 1912 har uteslutits som beräkningsgrund eftersom vi där endast kan identifiera medlemmarna i den nya föreningen. Det bör nämnas att skillnaderna i genomsnittligt tidsintervall blir mindre om två extremt höga värden i vardera gruppen räknas bort. Den blir då 70 dagar för de organiserade mot 78 för de oorganiserade värdarna.
107. De organiserade fastighetsägarna dröjde här i genomsnitt 17 dagar, jämfört med 18 för de oorganiserade. Bortser vi från tre extremt höga värden för de or-

- ganiserade och två gällande oorganiserade hyresvärdar blir medelvärdena istället 10 för de organiserade och 12 dagar för de oorganiserade värdarna. Vid beräkningarna har använts samma 100 konflikter som ovan (se föreg not).
108. Noga räknat gäller det elva personer: en från undersökningsperioden 1882/1885/1888, se ÖeA: 1888, nr 162 och nr 224, en från 1909, se RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 2033 och ÖeA: 1909, nr 702, tre från 1912, se RrA: 1:a avd 1912 och nr 962 samt ÖeA: 1912, nr 733, nr 718, nr 747, nr 829 och nr 913, fyra från 1915, se ÖeA: 1915, nr 1270, nr 1128, nr 1053, nr 1182, nr 1024, nr 1256 och nr 1283 samt RrA: 1:a avd 1915, nr 693, en från 1918, se ÖeA: 1918, nr 433 och nr 491, samt en person från de undersökta åren 1921 och 1924, se ÖeA: 1924, nr 340 och nr 414 (MSA).
  109. 1882/1885/1888: 47%, 1891/1894: 54%, 1897/1900: 56%, 1903: 56%, 1906: 70%, 1909: 52%, 1912: 39%, 1915: 41%, 1918: 50% och 1921/1924: 50%. Att märka är då att vissa personer som tituleras änkefru och mamsell, vilka ospecificerat har räknats till mellanskiktet, sannolikt också hade kunnat föras upp i småborgerskapets kolumn om vi bara vetat något mer säkert om deras bakgrund. Dessa utgjorde 7% av mellanskiktet under åren 1882/1885/1888, 8% 1891/1894, 10% 1909, 27% 1912, 24% 1915, 17% 1918 och 21% åren 1921/1924.
  110. Gäller under de undersökta åren 1882–1894 tre fall av parägd fastighet och för åren 1912 och 1915 tolv likadana fall. I tio av de sammanlagt femton fallen får detta ingen betydelse eftersom båda ägarna tillhörde samma sociala skikt etc. Se RrA: 1:a avd 1912, nr 974 samt ÖeA: 1912, nr 789, nr 809, nr 863, nr 906, nr 915, nr 883 och nr 827 samt 1915, nr 1270. I två fall går det endast att identifiera den ene av ägarna. Se ÖeA: 1885, nr 255 och 1915, nr 1025, samt i tre fall tillhörde ägarna olika sociala skikt etc. Se RrA: 1:a avd 1885, db2, nr 661 och nr 664 samt ÖeA: 1915, nr 1066. (MSA)
  111. Om ensamstående äldre kvinnors levnadsförhållanden i sekelskiftets Malmö, se Carlsson Wetterberg, s 240 ff.
  112. Undersökningsperioderna 1882/85/88 och 1891/94 hade en av fem svarande kvinnliga hushållsföreståndare titeln änka, 1897/1900 och 1903: två av tre, 1906: en av två, 1909: en av sex, 1912: en av tjugo och under resterande tre perioder fanns inga änkor alls bland de svarande.
  113. Järnek, tab III:1, s 63.
  114. *MsAk*, adressavd. I 1882 års kalender finns upptaget ca 4.800 personer, varav ca 925 kvinnor. Kalendern från 1912 upptar ca 13.700 namn, varav ca 3.900 tillhör kvinnor. Det kan tilläggas att en undersökning avseende hushållen i Örebro 1890, visar att runt vart tredje hushåll hade en kvinnlig föreståndare. Se Lunander, tab V:2, s 74. Jmf även Artaeus (s 50), som i en undersökning av städerna Nora, Västerås och Örebro 1860 kommer fram till andelar av ungefär samma storleksordning som Lunander.
  115. I absoluta tal 7 av 28. Se Sfa resp FSfa: *Stadsfogdens*, resp, efter 1910, *Förste stadsfogdens dagbok i utsökningsmål* (MSA).

116. En sådan tendens har för Västerås del under 1800-talets första hälft faktiskt kunnat beläggas av Iréne Artaeus. Åtminstone finner hon att kvinnliga hushållsföreståndare, oberoende av social tillhörighet, ofta hade en tendens klumpa ihop sig i samma hus, något som hon tolkar som en medveten överlevnadsstrategi. Huruvida samma mönster gäller för det sena 1800- och tidiga 1900-talets Malmö vågar jag dock inte ha någon uppfattning om. Se Artaeus, s 100 ff.
117. Totalt omfattar den förra perioden 144 undersökta skuldkonflikter, för vilka det i 97 fall har gått att få fram de aktuella adresserna. Motsvarande siffror för den senare perioden är 412 skuldkonflikter, varav adresser kunnat erhållas i 298 fall.
118. Se de befolkningsstatistiska uppgifterna i *Malmö stads årsbok* för om 1913.
119. Uträknat på grundval av uppgifterna om fastighetstaxering i *MsAk* 1883 resp 1905, fastighetsreg.
120. ÖeA: 1915, nr 1030 (MSA).
121. Totalt omfattar åren 1882/1891/1903 57, och året 1912 124 undersökta skuldkonflikter, för vilka det i 42 resp 82 fall har gått att få fram uppgifter om adresser, och därifrån via mantalslängderna, uppgifter om antalet hushåll i fastigheterna, vilken siffra approximativt antagits vara lika med antalet lägenheter. Om bostadsräkningens uppgifter bör som vanligt sägas att de även innefattar bostadsfastigheter utan hyreslägenheter. För att nedbringa verkan härav till helt försumbar nivå har jag den här gången exkluderat alla fastigheter med upp till två lägenheter. Två (5%) av 1882/1891/1903 års och två (2%) av 1912 års konflikter drabbade hus med färre än tre hushåll, och har sålunda även de exkluderats från tabellen. För det andra har jag på grund av redovisningssättet i bostadsräkningen tvingats till vissa uppskattningar. Vad som primärt redovisas i br är sålunda antal hus med visst antal lägenheter och därtill det totala antalet bostadslägenheter i staden. Hus med upp till tio lägenheter redovisas i poster var för sig. Det totala antalet lägenheter som faller på dessa hustyper kan man erhålla genom enkel multiplikation. Antal hus med fler än tio lägenheter har däremot endast redovisats i tre poster. Sålunda fanns 303 hus med 11–15 lägenheter, 225 med 16–20 och 321 hus med fler än 20 lägenheter. Antalet hus i de två första posterna har därför först delats med fem, varefter det totala antalet lägenheter har räknats ut. Eftersom antalet hus tycks avtrappas något med storleken – antalet hus med fem lägenheter var till exempel något mer än dubbelt så stort som antalet hus med tio lägenheter, antalet hus med sex lägenheter var ca 10% färre än antalet hus med fem lägenheter osv – har jag så minskat det totala antalet lägenheter i de två aktuella posterna med 10%. Resterande av stadens totala lägenhetsantal i hus på mer än två lägenheter bör logiskt sett falla på de 321 husen med fler än 20 lägenheter. Se *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, tab 1, s 7.
122. Av de förstnämnda årens 63 och de senare årens 58 excerperade skuldkonflikter har uppgifter om både hyresgästens och fastighetsägarens adress kunnat

- nat erhållas i 41 resp 52 fall. RrA: 1:a avd, domböcker, ÖeA: dagböcker över handräckningsärenden och inneliggande handlingar, UvA: mantalslängder (MSA) samt *MsAk*.
123. Av de 124 exciperade skuldkonflikterna från 1912 har båda parter adress kunnat erhållas i 88 fall. Härvidlag har skilda adresser konstaterats i 67% (59) av fallen. Av de 88 skuldkonflikterna har i sin tur uppgift om antalet hushåll i fastigheterna kunnat erhållas i 79 fall. 45 resp 22 av dessa gällde alltså fastigheter med fler än 20 resp färre än 16 hushåll. Se RrA: 1:a avd, domböcker, ÖeA: dagböcker över handräckningsärenden och inneliggande handlingar, UvA: mantalslängder (MSA) samt *MsAk*.
124. Av tab 2, s 8, framgår att 6,8% (1.658) av det totala antalet bostadslägenheter beboddes av ägaren. Härifrån kan exkluderas ca 800 ägare (s 8), vilka sannolikt beboddes huvuddelen av de 822 enlägenhetshusen (tab 1, s 7). Ca 850 (37%) av de 2.292 husen med minst 2 bostadslägenheter (a a) beboddes alltså av fastighetsägare. Med tanke på att inte alla, men i vart fall den helt dominerande delen av husen bör ha innehållit hyreslägenheter, kan vi så försiktigtvis approximera den sökta andelen till någonstans mellan 30 och 40%. Se *Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, anförda ställen.
125. Mfäf: pfvsm 30/3 1885. Se även pfvfm 12/4 s å (MSA).
126. *Mfäf 1882–1932*, s 7 f.
127. Clark, appendix B, s 156. De undersökta kvarteren är Rostock, Stralsund, Clara, Pontus och Fretten.
128. Bjurling (1985:b), s 178.
129. Clark, appendix C, s 157.
130. Mfäf: pfvsm 17/2 1888 pfvfm 21/10 s å (MSA).
131. Gäller för hela perioden fram t o m den sista femårsberättelsen 1901–1905. Se Magistratens arkiv: femårsberättelser till landshövdingeämbetet 1881–1885 t o m 1901–1905 (MSA).
132. Clark, appendix B och C, s 156 resp 157.
133. *Arbetet* 2/10 1891.
134. *Arbetet* 2/10 1894.
135. Clark, appendix B, s 156.
136. Clark, appendix C, s 157 f.
137. *Vår Bostad*, nr 3/1927. Ang nödbostäderna på Sorgenfri, se t ex Norén-Brunbäck, s 42 f samt inte minst Mary Anderssons dokumentärroman *Sorgenfri*.
138. För åren 1903 och 1904 har även en då utkommande annonstidning, *Malmö Hyres- och Annonstidning*, exciperats efter samma urvalsprincip. Att det åtminstone vid den tidpunkten var fråga om en ökning av antalet lediga lägenheter bekräftas här, med en notering på 23 annonser 1903 resp hela 83 stycken 1904.
139. I slutet av 1878 beslutar sålunda styrelsen nedsätta hyran i sina arbetarbostäder. Detta med motiveringen att vissa lägenheter står outhyrda samt att "*hyror här i staden numera (kan) sägas vara nedåtgående.*" Kockums Mekaniska Verkstads arkiv: pfvsm 10/10 1878 (MSA).

140. Citatet hämtat från Mfäf: verksamhetsberättelse 1916, s 4f. Se även verksamhetsberättelserna för 1917, s 7 f, 1918, s 6 och för 1920, s 6. (MSA)
141. Hirdman, s 25.
142. Mellanskillnaden täcktes enligt samma undersökning med lån. Det kan tilläggas att de undersökta arbetarhushållen i genomsnitt hade ett årsminus på 22 kr, medan tjänstemännen å sin sida vid årets slut i genomsnitt hade ett överskott om 24 kr. *Levnadskostnaderna i Sverige 1913–1914. Del II. Lokalmonografier 3. Malmö* (SOS: Socialstatistik), s 15 f.
143. Vad som avses är de hushåll där en eller flera personer i kronoräkenskaper eller kronouppbörsböcker stått upptagna som "avkortade", d v s skattskyldiga personer som vid uppördstillfället (i mars månad) visat sig vara oförmögna att betala, och som därtill var i avsaknad av utmätningsbara tillgångar: allt utom nödiga gång- och sängkläder och annat som gäldenären och hans familj oundgängligen behövde för sitt livsuppehälle. Se UsL, kap 4 paragr 62–65. Om uppörs och avkortning se vidare Lundsjö, s 49 ff. För att få fram den redovisade andelen har jag undersökt de hyresgästhushåll som råkade i skuldkonflikt med sina värdar under de aktuella månaderna åren 1882, 1891, 1903, 1912 och 1921, och som därtill bött i samma lägenhet vid tiden för mantalsuppgifternas inlämnande året dessförinnan, d v s i december 1881, december 1890 o s v, och som alltså hade att erlægga sina skatter på våren samma år som de aktuella konflikterna. Dessa utgjorde 59 stycken, eller 29% av de totalt 205 hyresgäster som råkade i skuldkonflikt under de aktuella månaderna och åren. Hela 30 av dessa hushåll visade sig tillhöra gruppen avkortade. Störst var andelen 1921 med 75% (6 av 8) och lägst andel, 43% (15 av 35), finner vi 1912. Det kan tilläggas att den sociala tillhörigheten inom den här gruppen inte skiljer sig nämnvärt från den sociala sammansättningen inom svarandestocken i stort. Sålunda finner vi 19 avkortade personer (63%) tillhörande arbetarklassen, 3 tillhörande mellanskiktet, 7 småborgarklassen och en person (grosshandlare) tillhörande borgarklassen. UvA: kronoräkenskaper 1882, och för övriga år kronouppbörsböckerna (MSA).
144. Någon undersökning över antalet avkortade personer föreligger visserligen inte för Malmö, men Björn Horgby har i en studie undersökt deras andel av Norrköpings befolkning mellan 1873 och 1899, och funnit att den för män resp kvinnor varierade mellan 0,7% och 10,7%. Horgby (1986), s 88.
145. 21 (49%) av de 43 kontrollerade gäldenärerna från 1912 och 1921 tillhör gruppen avkortade. Av dessa faller (minst) 15 stycken (71%) på organiserade och (högst) 6 (29%) på oorganiserade värdar. Dessa siffror ska jämföras med en organiseringsgrad bland de 43 hyresvärdarna på (minst) 60% (26 st). Se Mnfäf och Mfäf: matriklar bifogade verksamhetsberättelserna 1914 resp 1921 samt UvA: resp års kronouppbörsböcker (MSA).
146. Mfäf: pfvsm 22/10 1909 (MSA).
147. För en presentation av det prishistoriska forskningsläget i Sverige, se Krantz forskningsöversikt, *The State of Price History in Sweden*, samt Ljungberg, s 15



- ff. För en mer detaljerad genomgång av olika prishistoriska källmaterial, se Myrdal, s 25 ff, Bagge & Lundberg & Svenilsson (part one), s 4 ff och Jörberg (vol one), s 8 ff.
148. Se t ex Hirdman, s 18 ff och Myrdal, s 4 ff.
149. T ex Gustaf af Geijerstams berömda undersökning av arbetarnas levnadsförhållanden från början av 1890-talet, Kommerskollegii arbetsstatistiska undersökningar av vissa näringslivsbranscher kring sekelskiftet samt den kommunalt initierade levnadskostnadsundersökningen i Stockholm 1907/08. Se Geijerstam, Kommerskollegii avd för arbetsstatistik (A:1–4) samt Stockholms Stads Statistik.
150. *Levnadskostnaderna i Sverige 1913–14* (SOS: Socialstatistik).
151. Ang undersökningens koppling till levnadskostnadsindex, se *Sociala Meddelanden* 1918, s 186.
152. *Levnadskostnaderna i städer och industriorter omkring 1923* (SOS: Socialstatistik). Som grund för levnadskostnadsindex använde man sig av en statistiskt konstruerad "normalfamily", bestående av två vuxna och två barn, boende i två rum och kök. Ang undersökningsmetoderna i övrigt, se *Levnadskostnaderna i Sverige 1913–14* (SOS: Socialstatistik) del I, s 8 ff.
153. Se t ex Gustafsson, s 144 f och Hirdman, s 31. Hirdmans kritik gäller dock i första hand den ovan refererade stockholmsundersökningen, men eftersom metoderna i stort sett var de samma drabbar den självfallet även socialstyrelsens undersökningar.
154. T ex *En svensk prishistorisk studie* och *En svensk prisindex för åren 1860–1913*, båda publicerade 1921. Se Åmark Ka.
155. Myrdal, s 118 ff. Enl den av Myrdal för perioden använda hushållsbudgeten (budget b) är förhållandet mellan årskostnaderna för de olika slagen av förnödenheter följande: livsmedel 55%, bränsle och ljus 4,5%, kläder 12%, bostad 10% och övrigt 18,5% (se a a, s 138).
156. Jörberg (vol two), s 349 ff.
157. En sådan koppling mellan indexserierna, vilken kräver vissa justeringar i den av socialstyrelsen använda hushållsbudgeten, har för det myrdalska arbetets räkning utförts av nationalekonomen Sven Bouvin. Se Myrdal, s 188 ff samt *Detaljpriser och indexberäkningar åren 1913–1930* (SOS: Socialstatistik), s 89 ff.
158. Noga räknat utgör även detta index en koppling mellan två ursprungligen separata index, dels en serie för tiden före 1914, vilken för de nominella lönernas del bygger på Bagge & Lundberg & Svenilsons egen forskning, och dels socialstyrelsens officiella reallöneindex för tiden efter 1913. Kopplingen mellan de båda index diskuteras ingående i Bagge & Lundberg & Svenilsson (part one), s 255 ff.
159. Se t ex Bjurling (1985:a), s 44 och 78, Bjurling (1985:b), s 261, 331 och 341 samt Häger, s 409 ff och 416 ff.
160. Jämför man den genomsnittliga hyresutvecklingen i landet med t ex livsme-

- delprisernas utveckling, finner man sålunda att medan hyrespriserna mellan 1914 och 1919 steg med blott 20%, företedde livsmedelspriserna en genomsnittlig höjning på hela 218%. Därefter faller livsmedelsprisindex samtidigt som hyrorna fortsätter långsamt uppåt, så att de båda kurvorna skär varandra 1923. Se *Detaljpriser och indexberäkningar åren 1913–1930*, s 19 (SOS: Socialstatistik). Jmf not 255, s 93 och diagr 10, s 233.
161. Stenberg, s 51 f och s 54 ff.
  162. Stenberg, s 57 ff.
  163. Stenberg, s 67 ff
  164. Betr ränteläget kan sägas att detta generellt sett var ganska stabilt över åren. Utlåningsräntorna på de dyraste lånen i Malmö Sparbank varierade sålunda mellan 5% och 6%, och på de billigaste lånen från 4% till 6%. De överlag lägsta räntenoteringarna har vi från 1897 och 1898, med 4% för de billigaste och 5% för de dyraste lånen. Den högsta räntenivån finner vi 1921, med 5,75% ränta för de billigaste och 6,5% för de dyraste lånen. Ahlström, s 137.
  165. Däremot, och under förutsättning att hyresmarknadskonjunkturen så medgav, är det som sagt mycket troligt att det går att påvisa en direkt koppling mellan ökande utgifter och ökat hyresuttag. 1916 års organiserade hyreshöjningsaktion var t ex ett sådant fall.
  166. Levnadskostnadernas utveckling i förhållande till den genomsnittliga hyresnivån i landet som helhet har redan berörts (se ovan not 255, s 93.). Betr de mer fastighetsspecifika kostnaderna kan nämnas att prisökningarna redan under de två första krigsåren var 35% på cement, 50% på kalk, trä 50%, plåt 135%, byggnadsjärn 113%, måleriutensilier 60-70%, fönsterglas 50%, elektrisk armatur 100% samt på kol och koks 150-200%. Räntan på inteckningslån steg under samma period med en halv till en procentenhet (se artikeln om Malmö Fastighetsägareförenings årsmöte i *Fät*, nr 8/1916), detta medan hyresnivån i Malmö mellan 1914 och 1916 torde ha stigit med i storleksordningen 15%. Den senare siffran, som alltså även inkluderar fastighetsägareföreningens ovan omtalade höjning på 10-15%, är uppskattad dels på grundval av 1913 års uppgifter om genomsnittshyran för 2 rok i Malmö enligt allmänna bostadsräkningen (*Bostadsräkningen i Malmö i december 1913*, s 15, tab 8), samt dels på grundval av Malmö bostadsförmedlings hyresuppgifter avseende samma lägenhetsstorlek 1916 (*Malmö stads årsbok 1916*, tab 77).

## Kapitel 5

1. *Fastighetsägaren* 1914–1915, *Nyheter från Byggnadsvärlden* 1914, *Fastighetsägaretidningen* 1915–1916, och *Sveriges Fastighetsägaretidning* 1917–1930.
2. En företeelse som Engländer föser som nära besläktad med industrisabotagen. Engländer, s 48 f.

3. Motstånd i den mer ambitiösa bemärkelsen att helt och hållet söka frånhända motparten hans makt benämner Jacobson *motmakt*. Jacobson, s 26.
4. RrA: 1:a avd 1894, nr 1221 (MSA).
5. Jmf Eva Österbergs liknande diskussion ang olika former av protestyttringar i 15- och 1600-talets svenska bondesamhälle. Se även hennes resonemang om svårigheterna att tolka just uteblivanden från rättegångar. Österberg (1984), särsk s 12, resp Österberg (1991), s 65.
6. ÖeA: 1912, nr 933 (MSA). Citerat ur fastighetstägarens lagsökan om vräkning i anledning av den uteblivna hyran.
7. ÖeA: 1918, nr 493 (MSA). Versionen är hämtad ur svarandens till överexekutorn inlämnade förklaring.
8. ÖeA: 1906, nr 328 (MSA).
9. Ingen hyresmarknadskonflikt i Sverige torde ha begåvats med så stor publicitet som just denna. Bra sammanställningar finns t ex i Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 66 ff, Hyresgästernas Riksförbund (1936), Olskrokens Hyresgästförening (1947), Hultén, s 64 ff samt i *Hyresgästen* (Gbg) nr 11/1937 och 1/1939.
10. *Fän*, nr 1/1915.
11. RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1676, nr 1830 och nr 2033 samt ÖeA: 1909, nr 663 och nr 693 (MSA). Av övriga inträffade en konflikt 1885, se RrA: 1:a avd 1885, db2, nr 661, en 1888, se RrA: 1:a avd 1888, db1, nr 621, och en 1903, se ÖeA: 1903, nr 218 (MSA), d v s under år som sannolikt inte heller de utmärktes av bostadsbrist. De tre resterande fallen finner vi dock 1915, se RrA: 1:a avd, 1915, nr 761 och nr 783, samt ÖeA: 1915, nr 1081 (MSA).
12. RrA: 2:a avd 1903, nr 360 (MSA).
13. Sfa (efter 1910 FSfa): Underfogdarnas diarier över avhysningar (MSA). I av mig kontrollerade 18 vräkningsärenden fr o m 1909 förekommer den aktuella notisen i 10 fall.
14. RrA: 1:a avd 1894, nr 1221 (MSA).
15. RrA: 1:a avd 1921, nr 1101 (MSA).
16. RrA: 1:a avd 1915, nr 702 (MSA).
17. RrA: 1:a avd 1894, nr 1221, 1897, nr 802, 1915, nr 702, nr 824, nr 825 och nr 826, 1918, nr 748, nr 786 och nr 787 samt 1921, nr 1022, nr 1023, nr 1100, nr 1101 och nr 1172 samt ÖeA: 1897, nr 205, 1915, nr 933, 1918, nr 438, 1924, nr 354, nr 355, nr 364, nr 357, nr 368 och nr 393 (MSA).
18. RrA: 1:a avd 1909, nr 1676, 1918, nr 787, 1921, nr 1022, och nr 1023 samt ÖeA: 1912, nr 933 (MSA).
19. RrA: 1:a avd 1915, nr 702, nr 824, nr 825 och nr 826, samt ÖeA: 1924, nr 357 (MSA).
20. RrA: 1:a avd 1891, nr 648 och 1915, nr 702 samt ÖeA: 1915, nr 1089, 1924, nr 357, nr 362, nr 416 och nr 417 (MSA).
21. RrA: 1:a avd 1891, nr 648 och 1915, nr 702 samt ÖeA: 1924, nr 357, nr 362, nr 416 och nr 417 (MSA).

22. RrA: 1:a avd 1891, nr 648 (MSA).
23. RrA: 1:a avd 1891, nr 648 samt ÖeA: 1924, nr 357, nr 362, nr 416 och nr 417 (MSA).
24. Vräkta, se RrA: 1:a avd 1915, nr 702 samt ÖeA: 1924, nr 357, och nr 417. Godvilligt avflyttat, se ÖeA: 1924, nr 362 och nr 416 (MSA).
25. RrA: 1:a avd 1915, nr 824, nr 825 och nr 826 (MSA).
26. Detta och intilliggande kvarter var ett känt tillhåll för stadens lätta garde. Se t ex uppteckningarna M 11162, M 11164 och M 11169 (LUF). De inre delarna av kvarteret Humle, där den här aktuella fastigheten var belägen, hade också länge varit kända för sina ohälsosamma och starkt nedgångna bostäder. Som konkret exempel kan nämnas att de boende i kvarteret Humle, åtminstone under slutet av 1800-talet, hade en osedvanligt stor dödlighet i kroniska, sannolikt direkt boenderelaterade, lungsjukdomar. Se Berggren & Greiff (1990), s 167 ff. Just den aktuella fastigheten tas fö upp både i en artikel i tidningen *Folkviljan* 1884 och i Hagbard Isbergs skrift om de fattiga i Malmö från 1911, i bägge fallen som ett illustrativt exempel på extremt påvra bostadsförhållanden. Se *Folkviljan* 12/4 1884 och Isberg, s 14.
27. Uppgifterna om Ewe är hämtade från *MsAk* 1914, 1915 och 1924/25, UvA: mantalslängd för 1915 (MSA) samt MnFäf: matriklar bifogade verksamhetsberättelserna 1914 och 1915 (MSA). Om Ewes insatser som arkitekt, se t ex Ranby, s 65.
28. UvA: mantalslängd 1915 (MSA).
29. FSfA: *dagbok i utsökningsmål* 1916 (MSA).
30. Då inga närmare preciseringar görs är uppgifterna hämtade från RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 samt från 2:a avd 1921, nr 328 (MSA).
31. *MsAk* 1905-1940, adress- och fastighetsreg. Så vitt framkommit var detta hans enda fastighet.
32. I *Arbetets* artikel om konflikten (*Arbetet* 10/10) benämns fastigheten ungarlshotell. Om ungarlshotell som boendeform och social institution, se Franzén, M (1992), s 254 ff.
33. I mantallängden från 1920 (MSA) finns 44 hushåll registrerade på fastigheten.
34. JB, kap 3, paragr 4.
35. UvA: mantalslängd 1920 (MSA).
36. *MsAk* 1920, kalenderavd.
37. Se de bevarade medlemsmatriklarna från 1914 och framåt i Malmö Nya- resp Malmö Fastighetsägareförenings årsberättelser (MSA).
38. Så långt är uppgifterna om Nils Nilsson och Maria Theander hämtade från UvA: mantalslängderna 1919-1921 (MSA), *MsAk* 1920/1921 och från RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
39. Bilagd RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
40. *Malmö Stads Årsbok* 1923, tab 78.
41. Bagge & Lundberg & Svenilsson (part one), tab 22 A, s 248.

42. UvA: mantalslängder 1919-1922 (MSA).
43. Svenska Metallindustriarbetareförbundet, avd 4: Arbetslöshetsmatrikel 1920–1921 (AAM). Ang andelen arbetslösa bland medlemmarna, se Häger, s 295 f
44. Hushållet omfattar sålunda enligt UvA: mantalslängd 1922 (MSA) Nils, med barnen Henning, Elsa och Annie, samt Maria med sonen Sigvard.
45. Enligt ett av Nils och Marias vittnen, stuveriarbetaren Anton Nyberg, vilken varit närvarande då yttrandet fälldes. Se RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
46. Denna misstanke var av allt att döma grundlös. Se vittnesmålet från den detektivkonstapel till vilken Nils tydligen vänt sig med uppdrag att forska i saken. Se RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
47. Se polisernas vittnesmål i RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA). Möjligen hade våld förekommit. Fru Pontenstein kunde sedermera uppvisa ett läkarintyg, vari försäkrades att de blåmärken hon tilldragit sig på haka, armar och ben hade uppstått genom yttre våld. Se RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
48. RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
49. Sannolikt emedan Pontenstein ju inte kunde förevisa något skriftligt kontrakt.
50. Enligt *Arbetet* 10/10 1921 var det inte första gången som Pontenstein tillämpade denna metod.
51. Skildringen av händelseförloppet bygger, om inga andra preciseringar görs, dels på Pontensteins vittnesmål i rättegången, se RrA: 2:a avd 1921, nr 328 (MSA), dels på *Arbetets* rapportering, se *Arbetet* 10/10 1921, och i någon mån också på min egen tolkning av dessa källor.
52. *Arbetets* uppgift. Se föreg not.
53. Arbetarrörelsens institutioner låg som vi förstår tätt i och kring Möllevången. Om bl a betydelsen härav för områdets karaktär av arbetarstadsdel, se Billing & Stigendal, s 191 f.
54. Uppgifterna om vad som kunde ses från torget resp från Pontensteins fönster har kontrollerats på ort och ställe.
55. Denna uppgift, liksom uppgiften att Pontenstein verkligen kände sig illa hotad, stammar från hans egen redogörelse inför rätta den 12/11, se RrA: 2:a avd 1921, nr 328 (MSA). Den ligger också mycket väl i linje med *Arbetets* rapportering den 10/10 1921.
56. Om skötsamhetsidealet i den svenska arbetarkulturen se Ambjörnsson, särsk del 5 samt de bägge sista kapitlen i del 2. Bland de element som Ambjörnsson här vill innefatta behandlas inte uttryckligen just den ekonomiska moralen, men som jag har förstätt honom innebar skötsamhetsidealet härvidlag åtminstone förpliktelsen att i ekonomiskt hänseende göra rätt för sig. Mer explicit i fråga om skötsamhetsideal och privatekonomi är t ex Helen Brembeck i sin undersökning av arbetarfamiljer i Göteborg 1890–1915. Enligt henne innebar sålunda skötsamhetsidealet, åtminstone för familjeförsörjare, bl a att "*kunna hushålla med inkomsterna, ha ett prydligt hem och ett prydligt yttre, hålla ordning på sina barn!...*" etc. Se Brembeck, s 20 f. Se även Sten O Karlssons

analyser av bostadshygienism och klasskultur i mellankrigstidens Göteborg, där han finner belägg för att de som inte kunde betala sina skulder hos de lokala handlarna lätt kunde drabbas av dåligt rykte. Se Karlsson, s 94. För Björn Horgby åter, som i ett digert arbete studerat relationerna mellan egensinne och skötsamhet i arbetarkulturen 1850–1940, utgör förhållningssättet till privatekonomin ett viktigt kriterium för att särskilja den skötsamma livstilen från den egensinniga. Medan sålunda den senare utmärktes av “*skuldeekonomi*” och “*kort planeringsperspektiv*” säges den skötsamma livsstilen kännetecknas av “*sparekonomi*” och “*långt planeringsperspektiv*.” Se Horgby (1993), s 182 ff. Jmf även Horgby (1991), s 51 ff. En bra översikt över forskning som på senare år behandlat problemet bråkighet/egensinne kontra skötsamhet inom den svenska arbetarkulturen återfinns i Birgitta Skarin-Frykmans uppsats *Arbetarkultur och arbetarkulturforskning*.

57. RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
58. Åtminstone saknade man vid den förrättning som följde på konflikten utmättningsbara tillgångar. FSfA: *dagbok i utsökningsmål* 1921 (MSA).
59. Enmark, s 155.
60. Blott 5% av bostadslägenheterna i Malmö bestod vid den här tiden av lägenheter om ett rum utan kök. *Allmänna Bostadsräkningen år 1920*, tab QQ, s 149 (SOS: Socialstatistik).
61. *Arbetet* 10/10 1921.
62. Hälsovårdsstadgan av den 10 juni 1919, paragr 8, mom 1.
63. RrA: 2:a avd 1921, nr 328 (MSA).
64. Så vitt jag har kunnat se publicerade *Arbetet*, förutom ovannämnda artikel den 10/10 1921, endast en ytterligare artikel om konflikten, nämligen redan tre dagar senare, då man ingående refererade hälsovårdsnämndens åtgärder i fallet.
65. Således RrA: 1:a avd 1921, nr 1100 (MSA).
66. FSfA: *dagbok i utsökningsmål* 1921 (MSA).
67. Se t ex Karlsson, s 90 ff och s 104, Enmark, s 154 ff, Modh, s 2 ff, Ek, s 126 ff, Billing & Olsson & Stigendal, s 118 ff och ett flertal ställen i Göte Brinks fyra delvis självbiografiska dokumentärromaner om det tidiga 1930-talets Landala i Göteborg, särskilt i *Fönster åt gården*, samt i Mary Anderssons båda dokumentärromaner, *Maria från Borstahusen* och *Sorgenfri*, vilka utspelar sig i sekelskiftets resp 1930-talets Malmö.
68. Bristande “*ordning och skick*” var som bekant en lagligt sanktionerad grund för omedelbar uppsägning efter 1907. Se JB, paragr 17 och paragr 23, mom 4. Det ena fallet, se RrA: 1:a avd 1918, nr 899 (MSA), rör en arbetare i Kockums arbetarebostäder på Mariedalsvägen, som av sina grannar anklagats för att ha uppträtt störande och för att ha spritt ohyra i fastigheten. Det andra fallet, se RrA: 1:a avd 1918, nr 980 (MSA), gäller en handlande på Amiralsgatan som klagat på att hans granne, en fabrikör i lägenheten ovanför (obs titlarna), genom oaktsamt användande av sitt badrum låtit vatten läcka ner i hans sov-

rum. Den tredje konflikten drabbade en musiker som “ofta om nätterna förde musik” och som därigenom störde övriga hyresgäster, se RrA: 1:a avd 1915, nr 800 (MSA). I det förstnämnda fallet vräktes den störande hyresgästen. I det andra fallet ogillades käromålet, då svaranden efter en lång och tekniskt mycket komplicerad bevisföring, lyckades bevisa att läckaget berodde på brister i avloppets konstruktion, och i det tredje fallet avskrevs målet sedan en uppgörelse träffats i godo.

69. För exempelvis Sten O Karlssons ovan refererade arbete om bostadshygienism och klasskultur i mellankrigstidens Göteborg utgör dessa grupper sålunda den explicita målgruppen för studien. Se Karlsson, s 81. Samma invändning skulle alldeles tydligt kunna resas såväl beträffande t ex Göte Brinks dokumentärromaner som beträffande Romulo Enmarks annedalsstudie och Birgits Modhs likaledes refererade lindholmenartikel - de förstnämnda därför att de i likhet med Karlsson har blickarna fästade på den förhållandevis respektabla arbetarstadsdelen Landala, och de bägge senare därför att de i första hand rör sig i kooperativa bostadsmiljöer. Se Brink resp Enmark resp Modh.
70. RrA: 1:a avd 1921, nr 1023 (MSA). Augusta Andersson, som var 50 år och bodde ensam i ett enkelrum i fastigheten på Södra Förstadsgatan 38, vilken hon delade med 66 andra hushåll, dock ej med fastighetsägaren, hade en taxerad årsinkomst om blott 730 kr. Se UvA: mantalslängd och kronouppbördsbok 1921 (MSA).
71. ÖeA: 1906, nr 328 (MSA).
72. 12% (5 st) går inte att identifiera, 47% (20 st) är arbetare, 35% (15 st) tillhör mellanskiktet och småborgarklassen och 7% (3 st) borgarklassen. Sammantaget alltså en social profil som *till sina huvuddrag* känns väl igen från det föregående.
73. Kvinnorna saknade ingalunda vittnesstöd: 16% (7 st) av dem som inkallade, eller i förklaringar åberopade sig på vittnen, var kvinnor, en andel som tycks korrespondera mycket väl med andelen kvinnliga svarande bland den stora majoritet av konflikter som hade att göra med uppkommen hyresskuld (s 213, tabell 21).
74. Till följd av materialets knapphet bör vi akta oss för att kräva alltför exakta överensstämmelser med den ovan redovisade sociala sammansättningen bland de hyresgäster som uppträdde som svarande- eller förklarandepart i (enbart) skuldkonflikterna. Sålunda kan 16% (8 st) av dem som inkallade, eller i förklaringar åberopade sig på vittnen, betecknas som oskolade arbetare och 30% som skolade eller yrkesutbildade arbetare, medan motsvarande andelar bland de svarande och förklarade i skuldkonflikter sammantaget låg på 26% resp 22%, d v s avvikelser som med tanke på felmarginalerna knappast kan tas till intäkt för påståendet att de oskolade arbetarna skulle vara särskilt missgynnade ifråga om vittnen. Det kan tilläggas att några få av dem som omfattades av det tidigare redovisade systematiska urvalet av inkomstkontroll (s 230) finns representerade i den aktuella gruppen. Närmare bestämt rör det sig om 11

hyresgäster som inkallade eller åberopade sig på vittnen, och som därtill faller på något av åren 1882, 1891, 1903, 1912 eller 1921. Av dessa går det i fem fall att inhämta inkomstuppgifter i resp års kronouppbördsböcker. En grosshandlare saknade inkomst och en nipperihandlerska tillhörde kategorin avkortade. De tre övriga hade låga eller mycket låga inkomster: högst en järnarbetare med 900 kr (1912), lägst en gasverksarbetare med 600 kr (1891) och däremellan den tidigare omnämnda kassörskan Andersson med 730 kr (1921). Se RrA: 1:a avd 1921, nr 1124 resp 1882, db1, nr 721, resp ÖeA: 1912, nr 753, resp 1891, nr 190, resp RrA: 1:a avd 1921, nr 1023 (MSA), UvA: kronouppbördsböcker (MSA) samt *MsAk*.

75. Härom se Franzén, M (1991), s 3 ff.
76. Franzén, M (1991), s 4. För en mer ingående diskussion av begreppet, se Franzén, M (1992), kap 1. Som någonting ditåt tolkar jag också den bild av vardagspraktik som Billing & Olsson & Stigendal tecknar i sin uppsats om socialdemokratisk lokalpolitik i Malmö (jmf dock Peter Billings och Mikael Stigendals gemensamma avhandling, där de istället snarare tycks ansluta till Ambjörnsson, se Billing & Stigendal, särsk flera ställen i kap 4). Dock menar jag att de, till skillnad från Franzén, har en klar tendens att överbetona sämjan och gemenskapen mellan arbetarklassen och de lägre skikten inom småborgerligheten (Billing & Olsson & Stigendal, s 118 ff). Samma invändning kan förstås också riktas mot Peterson & Stigendal & Fryklund, s 30 f. Text – och det har de gemensamt med Franzén – bortser de från de slitningar mellan klasserna som kan tänkas ha uppstått i hyresförhållandet. Härvidlag ger dock Billing & Stigendal i sin avhandling uttryck för en något mer förbehållsam syn, även om man i främsta rummet fortfarande betonar gemenskapen och harmonin (Billing & Stigendal, s 186). Möjligen skulle en närmare analys av *skuldförbindelserna* mellan arbetare och småborgerskap kunna frammana bilden av väsentligen mer konfliktpräglade relationer. Genomgången av ett antal hyllmeter tvistemål, varav en förbluffande stor del – hyresskulderna oräknade – tycks ha gällt just skuldförbindelser av typen obetalda skraddarräkningar, obetalda krediter hos högaren etc, säger mig att så mycket väl kan vara fallet.
77. Franzén, M (1992), s 44.
78. Om rättshjälpsanstaltens verksamhet se *Malmö stads årsbok* för om 1920. Det kan tilläggas att omfattningen av anstaltens verksamhet sågs öka ganska kraftigt fram till undersökningsperiodens slut: från en total volym om 237 ärenden, varav 19 hyrestvister 1920, till 1.881 ärenden, varav 146 hyrestvister 1925.
79. Benämningen jurister får här inte tas alldeles för bokstavligt. Det avser sålunda inte endast personer med formell juridisk kompetens, fr a advokater, utan också sådana som i kraft av sina tjänster inom rättsväsendet, t ex stadsfiskalen och särskilda rättegångsombud, kan kategoriseras som allmänt lagkunniga. Detta är särskilt viktigt att påpeka när det gäller den tidigare delen av under-



- sökningsperioden, då advokatsväsendet i Malmö ännu var ganska outvecklat. Härom, och överhuvudtaget om domstolsväsendets organisation och aktörer i Malmö under det slutande 1800-talet, se Modéer, s 185 ff.
80. Svarandens hustru, se RrA: 1:a avd 1891, nr 648 och nr 625, make, se RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1676, fader, se RrA: 1:a avd 1912, nr 962, svärfader, se RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1677 samt vän (och möjligen borgensman), se RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 718 (MSA).
  81. RrA: 1:a avd 1909, db1, nr 1646 resp 1912, nr 745 (MSA).
  82. I det förra fallet 22 av 28 (79%) och bland övriga tvistemål 30 av 56 (54%).
  83. RrA: 1:a avd 1924, nr 888 (MSA).
  84. De två okategoriserade personerna i den grupp som förde sin egen talan hör troligen hemma någonstans i det sociala mellanskiktet. Båda tituleras i domböckerna med den åtminstone i det sammanhanget mycket ovanliga titeln *herr*. Den ene besatt en lägenhet om hela 4 rok, och den andre en på 3 rok. Se RrA: 1:a avd 1909, db2, nr 1057 och 1906, db1, nr 1215 (MSA).
  85. Följande genomgång av nämndens verksamhet är om inget annat anges hämtad ur Eric Svennings minnesskrift, s 11 ff samt ur Malmsten, s 219 f.
  86. En sådan *razzia*, varvid 20 husägare blev dömda till böter à 100 kr vardera finns omtalad i tidningen *Folkviljan* 25/11 1882. Oskicket att låta människor flytta in i fuktiga och ofärdiga nybyggen var ingalunda ett isolerat malmöfenomen. Om det aktuella problemet i Malmö såväl som i andra städer, se flertalet ställen i Lindmans omfattande sammanställning av stadsläkarrapporter etc 1850–1909. För ytterligare exempel se Gårdlund, s 305.
  87. Lindman, s 215 ff. Jmf Svenning, s 27.
  88. På det hela taget var som bekant bostadsfrågan, nationellt såväl som lokalt i Malmö, högaktuell under början av 1910-talet. På det nationella planet kan nämnas debatten om tillsättandet av bostadskommissionen för utredande av de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden, vilken initierades i riksdagen just 1911, och som ett utslag av de känslor bostadsfrågan vid den här tiden väckte lokalt i Malmö kan anföras Hagbard Isbergs sedermera åtminstone lokalt berömda stridsskrift, *Huru de fattiga kunna ha det i Malmö*. Isbergs lilla skrift, som utkom 1911, formar sig inte minst till en kraftfull plädering just för bostadsinspektionens effektivisering.
  89. Svenning, tab s 29.
  90. Svenning, tab s 29.
  91. ÖeA: 1909, nr 693 (MSA).
  92. Bl a eftersom det kunde styrkas att Holmqvist lovat att iordningställa lägenheten, men inte hållit sitt löfte, tvistigförklarades ärendet, se ÖeA: 1906, nr 377 (MSA).
  93. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 721, 1918, nr 787 och nr 820, 1921, nr 1124 samt ÖeA: 1915, nr 1053 (MSA).
  94. Hennes anmälan till hälsovårdsnämnden råkade jag ramla på av en slump, då jag i syfte att bilda mig en uppfattning om det rimliga och kloka i att låta

- excerpera nämndens arkiv gjorde en hastig genomgång av handlingarna från 1882 (MSA).
95. RrA: 1:a avd 1882, db1, nr 721 (MSA).
  96. ÖeA: 1915, nr 1066 (MSA).
  97. Citaten hämtade ur hyresgästens ingivna förklaring.
  98. RrA: 1:a avd 1918, nr 787 (MSA).
  99. Den konflikt hon visste att omvittna hade dock bara indirekta kopplingar till själva huvudkonflikten. Saken gällde sålunda i första hand huruvida den nye ägaren, en möbelhandlare Dahlström, hade skyldighet att överta det kontrakt som slutits med Hansson. Av vissa skäl ansåg han sig inte behöva göra detta. Käromålet ogillades dock, och käranden dömdes att ersätta svaranden med 150 kr för sina kostnader i målet.
  100. RrA: 1:a avd 1918, nr 820 (MSA).
  101. RrA: 1:a avd 1921, nr 1124 (MSA). Hushållet Goldman, man hustru, nyfött barn och piga, saknade i vart fall inkomster 1920. Se UvA: kronouppbördsbok 1921 (MSA).
  102. Dessutom hade han till en kostnad av 25 öre i timmen (!) tvingats anskaffa en elkamin. I fallet förekommer även ett läkarintyg med vilket Goldman sökte visa att han p g a kylan hade ådragit sig reumatism. Processen, som löpte över fyra rättegångstillfällen, kom i huvudsak att handla om huruvida det varit fel på centralvärmeanläggningen, vem som påtalat vad vid vilket tillfälle etc. Det hela slutade med att Goldmans advokat lyckades övertyga rätten att allt ansvar till syvende och sist vilade på Ljungqvist. Goldman slapp betala värmeskulden. Istället tilldömdes honom 500 kronor i skadestånd för uppkomna men.
  103. Konflikterna hade följande spridning i tid: en 1882, två 1891, en 1894, två 1903, en 1906, en 1909, fyra 1918, en 1921 och en 1924. Två av dessa, den 1906 resp den 1909, inträffade under en överskottssituation. Hur konjunkturläget såg ut 1882 resp 1903 är som bekant något tveksamt, medan det däremot i övriga fall måste beskrivas som ett bristläge.
  104. RrA: 1:a avd 1891, nr 786 (MSA).
  105. Rätten beslutade om förlikning genom gode män, varvid skadeståndet högst fick uppgå till 250 kr.
  106. RrA: 1:a avd 1894, nr 1214 (MSA).
  107. RrA: 2:a avd 1918, nr 714, nr 715 och nr 765 (MSA).
  108. RrA: 2:a avd 1918, nr 715 och nr 765 (MSA).
  109. RrA: 2;a avd 1882, nr 383 och 1891, nr 236 (MSA). Som bekant undersökte vi även en del fall som låg utanför vårt ordinarie excerperingsurval, varför just denna företeelse kan anses särskild väl belagd. I syfte att finna prov på privat genomförda förrättningar excerperades sålunda domböckerna för hela 1889–1893. Utanför den ordinarie undersökningsperioden okt–dec 1891 fann vi här sju sådana konflikter (se s 193 ff).
  110. RrA: 1:a avd 1909, db2, nr 1007 (MSA).

111. RrA: 1:a avd 1918, nr 962 (MSA).
112. RrA: 1:a avd 1924, nr 887 (MSA).
113. RrA: 1:a avd 1906, db2, nr 778 (MSA).
114. Till arbetarklassen har jag räknat två arbetskarlar, en tillskärare, en skotillskärare, en plåtslagare och en stationsförman. Bland småborgarna finner vi en manlig och en kvinnlig hökerihandlare, vidare barnmorskan med det omtalade förlösningshemmet och en handlandehustru. Som högre tjänstemän/akademiker (mellanskikt) har räknats en medicine licentiat och – med stor tvekan – apotekaren Tesch. Borgarklassen representeras av den omtalade skeppsredaren, och som den icke närmare identifierbara återfinner vi en fröken.
115. Uppgifterna här och i det följande bygger på en totalexcerptering av *NJA*, avd I, 1882–1925. Det kan tilläggas att av HD prövade hyresmarknadskonflikter gällande lokaler upplåtna till annat än bostadsändamål tycks ha varit väl så många som de av mig excerpterade konflikterna rörande enbart bostads- eller blandade lägenheter.
116. a a 1915, s 477 ff.
117. a a 1916, s 148 ff.
118. Jag har inte räknat dessa, men mitt intryck efter genomgången av *NJA* är att de torde röra sig om ungefär lika många ärenden som de av hyresgästparten initierade.
119. Trots att föreningen existerade i sju år förbigås den t ex med total tystnad i den rätt så ambitiösa föreningsmonografi som utgavs i samband med den på 1930-talet bildade Malmö Hyresgästförenings tioårsjubileum. Se *Mhgf 1932–1942*. Undantaget är endast Uhlén, som i sitt digra verk om Malmö arbetarrörelse, ger den ett fem meningar långt omnämnande (Uhlén, s 349). Källmaterial i form av en komplett protokollsbok, diverse handlingar och en av allt att döma fullständig matrikel finns bevarat i Hyresgästföreningen i Södra Skånes (oordnade) arkiv i Malmö (HSSA).
120. Hultén, s 11.
121. Om denna strejk se t ex Uhlén, s 258 ff och Schiller, s 103 ff. *Arbetet* 19/9 1908 innehåller en ögonvittnesskildring av vräkningarna. En samtida och starkt satirisk betraktelse över dessa finns i tidningen *Vräkningsfällan* (satirisk tidning som av okänd utgivare utgavs lokalt i Malmö med två nummer under strejken, det ena betitlat *Vräkningsfällan*, det andra *Välfärdsfällan* [AAM]).
122. Om konflikten vid Mackmyra sulfitfabrik, se t ex Magnusson, G, s 1 ff. Hårdast ansatta av vräkningar i samband arbetsmarknadskonflikter var dock utan tvekan lantarbetarna. För ett flertal exempel härpå, se Back (1961).
123. *Arbetet* 9/6 1890.
124. Betr Malmö Socialdemokratiska Förening har i protokollen (AAM) följande resultatlösa nedslag gjorts: sept 1907–1908, juni 1909–sept 1909, 1916 samt 1922–1923, i samtliga fall år då bostads- och hyresgästfrågor var särskilt aktuella.

125. Uhlén, s 19 ff.
126. Uhlén, s 107 och 118 ff.
127. Uhlén, s 107. Betr bildandet av den socialdemokratiska föreningen, har jag här bortsett från det på August Palms initiativ redan 1882 bildade, sedermera insomnade, Socialdemokratiska Arbetarpartiet.
128. Uhlén, s 547.
129. Malmö FCO: pfv m med fackliga representantskapets styrelser 13/7 1922. Se även det följande protokollet från den 24/7 s å (AAM).
130. Mot senare delen av perioden överflyglades den i medlemsantal av Svenska Grov- och Fabriksarbetareförbundet avd 3. För närmare medlemsstatistiska uppgifter ang enskilda fackföreningar i Malmö, se arbetarekommunens verksamhetsberättelser (AAM).
131. För en ingående analys av föreningen och dess verksamhet, se Berggren, s 145 ff.
132. Metalls agitationsklubb existerade åtminstone 1892–1894. Agitationsklubben hade som syfte att medelst anordnande av debatter i olika frågor "*upplära sina medlemmar att uttrycka sina tankar i ordl...!(samt att) med Kraft och energi agitera för tillslutning af medlemmar till ofvannämnda förbundsafdelning.* Jern- och Metallarbetareförbundets avd 4: stadgar för Jern- och Metallarbetareförbundets Agitations Klubb, antagna den 12/11 1892 (AAM).
133. Jern- och Metallarbetareförbundets Agitations Klubb: pfv m 8 och 23/2 1894 (AAM).
134. Jern- och Metallarbetareförbundet avd 4: pfvsm 5/5 1894 (AAM).
135. Jern- och Metallarbetareförbundet avd 4: pfv m 6/5 1894 (AAM).
136. Samtliga styrelseprotokoll för Byggnadsaktiebolaget Folkets Hus från 1894 har genomgått (AAM) och tidningen *Arbetet* har total excerperats för månaderna januari, februari, maj och juni 1894.
137. Vid ett tillfälle ett äskande från "*sjuke medlemmen Georg Malmberg*", vilken efter styrelsens undersökning visat sig vara "*i sorgliga ekonomiska villkor.*" Malmberg tilldelades därför 55 kr, lika med "*överblivna belopp ur anslaget till julfonden.*" Vidare gällde det ett äskande från De Arbetslösa Förening om ett bidrag på 1000 kr, en begäran om 25 kr från en fattig medlem som hade varit arbetslös i två år och nu hotades med vräkning, och på årsmötet 1923 slutligen, ett kollektivt bidragsäskande från de strejkande medlemmarna på Bröderna Ljungstedts Mekaniska Verkstad. Se Svenska Metallindustriarbetareförbundet avd 4: pfvsm 23/1 1920, pfv m 27/2 1921, pfv m 26/11 1922 och pfv m 25/2 1923 (AAM).
138. Svenska Metallindustriarbetareförbundet avd 4: pfv m 26/11 1922 (AAM) samt Malmö Arbetarekommun: pfv m 23/11 1922 (AAM).
139. Om Hjalmarsson, se *Svenska Folkkrörelser*, del 1.
140. Mhgf: pfv offentligt möte 7/9 1923 (HSSA).
141. Svenska Metallindustriarbetareförbundet avd 4: pfv m 23/9 1923 (AAM).
142. Därmed ber jag också att få korrigera en av mig tidigare publicerad åsikt i

- denna fråga, nämligen att det faktiskt framfördes ett strejkhot av Malmös factföreningar. Se Wallengren (1989), s 30, sedermera även Wallengren (1990), s 153 f och s 156. Åsikten var förhastad. Den byggde uteslutande på styrelseledamoten i Malmö Fastighetsägareförening C H Richters i det föregående refererade skrivelse, vilken, som kommer att framgå nedan, troligen hade sin grund i ett rykte.
143. Svenska Grov- och Fabriksarbetareförbundet, avd 3 i Malmö: protokoll juni-sept 1909 (AAM).
  144. Malmö Arbetarekommun: Storstrejkskottets protokoll (AAM).
  145. Malmö Arbetarekommun: Storstrejkskottets protokoll, pfmv 4 och 15/9 1909 (AAM).
  146. Till följd av typografernas strejk utkom *Arbetet* inte under tiden 10/8–5/9, d v s bl a under strejkens kulmination 10/8–20/8.
  147. Ang diskussionerna i Stockholm, se *Arbetets ledare, Storstrejk och hyror*, 23/9 1909. I Kommerskollegii 700 s tjocka utredning om storkonflikten och dess biverkningar nämns överhuvudtaget ingenting om hyresstrejk. Efter att ha hört bl a fastighetsägareföreningar och kommunala myndigheter runt om i landet, kunde konstateras att hyresmedel influtit i i stort sett normal omfattning. Inom vissa stadsdelar i Göteborg hade dock märkts en viss uppgång i hyresskulderna, något som dock inte sattes i samband med ett systematiskt innehållande av hyresmedel. Se Kommerskollegii avd för arbetsstatistik, A:9, del 1, s 261.
  148. Se *Arbetets ledare, Storstrejk och hyror*, 23/9 1909.
  149. *Arbetet* 18/9 1909.
  150. Som vi tidigare funnit skäl att anta torde sålunda den strukturella omvandlingen av hyresmarknaden, inklusive den sociala omfördelningen av ägandet, vid tiden ha 'hunnit längre' i Stockholm.
  151. *SkAb* 23/6 1882.
  152. *Folkviljan* 12/4 1884.
  153. Om de tidiga engelska hyresgästföreningarna (*Tennants' Defence Associations*), se Engländer, t ex s 93 ff. Betr de tyska (*Mietervereine, Mieterschutzverbände*), se t ex *Brockhaus Enzyklopädie*.
  154. Enligt en obelagd uppgift i Hyresgästernas Riksförbund (odaterad), s 5, är det dock möjligt att det i Göteborg funnits en förening redan 1894.
  155. Faktaunderlaget i följande genomgång av hyresgästorganiseringens historia är om inget annat säges hämtat ur Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 10 ff, Hultén, s 9 ff, Back (1967), s 95 ff samt ur Johnsson.
  156. Hultén, s 9. Han har i vart fall inte hämtat uppgiften från socialdemokratiska *Ny Tid*, vilken av mig har kontrollerats för juli månad 1899.
  157. *Ny Tid* 17/10 1899.
  158. *Ny Tid* 17/10 1899.
  159. I vart fall refererade en av deltagarna vid ett hyresgästmöte i Stockholm 1907, till en hyresgästförening som skulle ha funnits i staden redan 1899. Se *DN* 9/4 1907.

160. I Göteborg 1902 och 1904 och i Stockholm 1902.
161. Att föreningar även bildades i de båda sistnämnda städerna har av allt att döma inte tidigare varit känt. Belägg för helsingborgsföreningens existens finns i *Arbetet* 9/4 1908. Betr malmöföreningen se nedan.
162. Jmf s 76, not 183. Belägg för att det vid tiden också existerade en fastighetsägareförening i Västerås finner vi i *Förteckning öfver anmälda representanter till ombudsmötet för Sveriges Fastighetsägareföreningar.../ 1906 i Norrköping*.
163. Back (1967), s 78.
164. Då inget annat säges följer jag betr uppgifterna om stockholmsföreningen Back (1967), s 95 ff, Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 11 f samt Johnson.
165. För en kritisk och ingående granskning av denna, se Johansson, Ingemar (II), andra och särskilt tredje delen.
166. Se även *DN:s* mötesreferat 9/4 1907.
167. Se *DN:s* mötesreferat 9/4 1907.
168. Förlaget var tänkt som ett försök, vilket om det lyckades på sikt borde kunna leda till ett samgående mellan de olika föreningarna. Misslyckades det fanns det däremot ingen anledning att tro annat än att den än mer grannliga uppgiften att organisera alla hyresgäster i en enda förening också var dömd att misslyckas, resonerade insändaren. Se insändare från "Hyregäst" i *DN* 24/3 1907.
169. I Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 11 uppges att denne vid tillfället redan övergått till SAP "som han också representerade i Stockholms stadsfullmäktige." Båda uppgifterna är felaktiga. Palmstiernas var vid tiden fortfarande medlem av Liberala Samlingspartiet. Övergången till SAP skedde inte förrän 1910. Då hade hans stadsfullmäktigeperiod inletts, men den började inte förrän 1908. Se *Svenska Folkkrörelser*, del 1, och Palme, s 12.
170. I det sammanhanget bör inflikas att det tyvärr inte gått att utröna något om klubbens eventuella politiska färg. Föreningen saknas i adresskalenderarna, och jag har inte funnit några uppgifter om den i litteraturen, t ex i Lydia Wahlströms ganska omfattande historik över den svenska kvinnorörelsen, så inte heller i James Rössels mer kortfattade dito. Eftersom det uppenbarligen inte rörde sig det socialdemokratiska kvinnoförbundet, och efter vad vi hört ovan, finns det väl dock anledning att misstänka den för att i första hand ha varit säte för en socialt engagerad liberal opinion. Se *Adresskalender för Stockholm, 1907–1909*, Wahlström samt Rössel.
171. Ett citat från en artikel i socialdemokratiska kvinnoförbundets tidning *Morgonbris* 1911 kan få illustrera dessa föreställningar. Artikeln behandlar arbetarklassens bostadsfråga och inleds som följer: "Kropparbetarens trevnad och behållning av sitt hemliv, dettas oavbrutna uppfostrande och stärkande inflytande på familjemedlemmarna, möjligheterna för barnen att bli till kropp och själ sundal...! och möjligheten för hustrun att utgöra medelpunkten för kärleken till hemmet samt för husfadern att finna vila och trevnad i detta – allt det-

- ta beror till en mycket stor del på bostadens beskaffenhet...!." Morgonbris, nr 6/1911.
172. Ätminstone antyds detta i den då pånyttfödda tidningen *Fastighetsägarens* första nummer från 1934 i en lång, synnerligen indignationsmättad artikel, betitlad *Hyresgäströrelsens arbetsmetoder*, författad av styrelseledamoten i Göteborgs Fastighetsägares Garantiförening, direktör Henry Johansson. I förbigående anmärks sålunda att hyresgäströrelsen i Göteborg inte minst "måste tillfredsställa alla de enskilda skvallerkärningar, vilka tjänstgöra som agitatorer i de olika fastigheterna."
  173. England: se Englander, t ex s 91, 98 och 158. New York: se Lawson, t ex s 6 f, och Glasgow: se Englander, t ex s 219 och 302 f samt för en mer ingående av skildring 1915 års berömda hyresstrider i Glasgow, se Melling, kap 7–10.
  174. Hyresvärden var AB Nynäs Villastad, som efter överenskommelse stod för arbetarbostäderna till Telegrafverkets arbetare. Om konflikten, som primärt tycks ha gällt krav på bättre bostadsförhållanden, se Hultén, s 23, Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 13 och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Nynäshamsavdelningen, s 5 f.
  175. Härom se t ex Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 18.
  176. Hultén, s 25 och Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 18.
  177. Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 17 f, Hultén, s 23 f och Stor-Stockholms Hyresgästförening (1987), s 16 ff.
  178. Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 17 ff och Hultén, s 24 ff.
  179. Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 26 och Hultén, s 33.
  180. De tretton föreningar som bildade Hyresgästföreningarnas Riksförbund räknade sålunda 7.000–8.000 medlemmar, (5.900 enligt en annan uppskattning, se Gustafson, s 39) en siffra som inkluderar alla de största föreningarna. Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 26.
  181. Back (1967), s 96.
  182. Hultén, s 29 ff. Se även ett flertal artiklar i de tidigare numren av den av HCF i Göteborg fr o m oktober 1923 utgivna tidningen *Hyresgästen* – från januari 1924 t o m januari 1925 även det nystartade riksförbundets officiella organ.
  183. Om motsättningen mellan den radikala och den socialdemokratiska falangen, se framför allt Hultén, s 36 ff, men även Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 26 f och 36 ff samt Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, s 28 och 30. Se också mycket av den debatt som under 1920-talet fördes mellan de bägge lägrens pressorgan: för den radikala falangens del, det av HCF i Göteborg från 1923 utgivna förbundsorganet *Hyresgästen*, och för den socialdemokratiska falangen, den stockholmsbaserade tidningen *Vår Bostad*, grundad 1924 och från kongressen 1925 även den officiellt förbundsorgan. Om dessa tidningars historia i kommenterad krönikeform, se Lindström.
  184. Hultén, s 101 samt Kronvall & Malmberg, s 44 f. Se även *Hyresgästen* (Gbg), nr 1/1941.

185. Hultén, s 26 ff.
186. Hultén, s 23.
187. Åtminstone att döma av innehållet i det tidningsorgan, som föreningen utgav med ett enda nummer 1923. Se *Hyresgästen* (Hbg).
188. Härutöver tillkommer motsättningar i en rad konkreta spörsmål, vilka bäst speglas i de bägge lägrens pressorgan: för den radikala falangens del, *Hyresgästen* (Gbg), och för den socialdemokratiska falangen *Vår Bostad*.
189. Se t ex den principiella deklaration, som publicerades i *Vår Bostad*, nr 2 (dec)/1924, resp den skarpa kritik denna utsattes för i *Hyresgästen* (Gbg), nr 1/1925.
190. Hultén, s 35 ff. Om det mycket nära samröret och sambandet mellan Stockholms Hyresgästförening och HSB, se Gustafson, s 13 ff och 39 f samt Storstockholms Hyresgästförening (1987), s 28 f.
191. Som särskilt uppenbara framstår skillnaderna i praktik om vi jämför tidningarna *Hyresgästens* och *Vår Bostads* rapportering om lägenhetsblockader i Göteborg resp Stockholm. Redan med *Hyresgästens* första nummer 1923 rapporteras sålunda om tre stycken proklamerade blockader. Räkna man sedan antalet kvarstående eller nyproklamerade blockader den förste i varje månad per år, får Göteborg under resterande år av 1920-talet följande rad: 1924: i genomsnitt en blockad den förste i varje månad, 1925:1, 1926:3, 1927:22, 1928:105 och 1929: 169 stycken. Stockholms Hyresgästförening synes å sin sida inte ha tillgripit blockadvapnet förrän 1928, då i genomsnitt 6 lägenheter var blockerade den förste i varje månad, en siffra som under det följande året sjönk till 5. Se *Hyresgästen* (Gbg) okt 1923–dec 1929 och *Vår Bostad* nov 1924–dec 1929. För en ingående skildring av den första, tillika mycket uppmärksammade, blockaden i Stockholm 1928, se Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, s 38 ff.
192. Malmö Arbetarekommun: pfvm 19/3 1908 (AAM).
193. *SkD* och *SDS* 3/4 1908.
194. *Arbetet* har totalexcerperats febr–sept, och *SkD* resp *SDS* febr–apr samt sept 1908. Även arbetarekommunens protokoll har som tidigare nämnts total-excerperats för tiden 1901–1925. Ang de sviktande konjunkturerna, se t ex Bjurling (1985-b), s 331 och Schiller, s 119 ff. Så var t ex arbetslösheten i Malmö påfallande hög just våren 1908, vilket framgår av div samtida artiklar i tidningen *Arbetet*.
195. *Arbetet* 18/2 1908 och Malmö Arbetarekommun: pfvm 19/3 1908 (AAM).
196. Wennerberg (1905), s 6 f, Wennerberg (1906:a), s 8 f
197. Se litteraturlistan: Wennerberg (1905), (1906 a och b) (1909), (1910) och (1920).
198. Några explicita referenser till liberalismen som ideologi finner vi dock inte i skrifterna. Min kategorisering av honom bygger istället på sådant som hans i flera sammanhang uttalade sympatier för den privata äganderätten och hans åtminstone implicerade ställningstagande för den allmänna rösträtten. Vida-



- re på hans engagemang för småfolk, inte minst småbrukare, och hans starka kritik mot stat och överhet. Se särsk Wennerberg (1906: a och b). Som exempel på en något apart uppfattning kan nämnas att han förordade riksdagens avskaffande, dock inte till förmån för någon diktatur. Han tycks helt enkelt bara ha ansett den överflödiga, och till yttermera visso sammansatt av ett synnerligen korrupt klientel. Wennerberg (1905), s 6.
199. Wennerberg (1906:a), s 15 och Wennerberg (1910), s 16 ff.
  200. Malmö Arbetarekommun: pfv 19/3 1908 (AAM) och *SkD* 3/4 1908.
  201. Arbetarekommunen fungerade vid den här tiden tillika som fackligt samordningsorgan.
  202. Se 1908 års protokoll från dessa organisationer (AAM).
  203. *SkD* 3/4 1908.
  204. Se åtminstone det explicita förordandet av tomträttsupplåtelse i 1911 års kommunalpolitiska program (Lindhagen, s 181). Se även Germundsson, s 83, där bl a den socialdemokratiske malmöriksdagsmannen Nils Perssons stöd för statligt ägande av egnahemstomter på landsbygden 1904 klart beläggs.
  205. *Svenska Folk rörelser*, del 1 samt Uhlén, s 191 och 550.
  206. Carnegie dyker inte upp i adresskalendern förrän 1915, då med titeln biljetör och boende på Monbijougatan 16. Det belägg jag funnit för hans medlemskap i arbetarekommunen hänför sig till 1916, då han som vi ska se nedan framträder på ett extra medlemsmöte i bostadsfrågan. Malmö Arbetarekommun: pfv 3/5 1916 (AAM). Ang Qvist, se *MSA* fr o m 1909.
  207. Det omnämnes i vart fall i protokollen. Se Mfäf: protokoll 1907–1908 (MSA).
  208. Sälunda hotades den bräckliga arbetsfreden sommaren 1908 av både storlockout och storstrejk. Se t ex Schiller, s 73 ff och Uhlén, s 248 ff.
  209. Fastighetsägareföreningens resolution om den kollektiva hyreshöjningen hade som tidigare nämnts antagits på ett föreningsmöte i mars. Mfäf: pfv 29/3 1916 (MSA).
  210. Malmö Arbetarekommun: pfv extra medlemsmöte i bostadsfrågan 3/5 1916 (AAM).
  211. En mot hyresnämndens uppdelning 1918 och en för hyresstegringslagens prolongation 1922. Malmö Arbetarekommun: pfv 17/10 1918 och 16/2 1922 (AAM).
  212. 1901–1925 förekommer ämnet bostadsfrågor i arbetarekommunens protokoll vid sammanlagt 19 tillfällen, varav sju före och tolv efter 1915, eller elva före och åtta efter 1919. Malmö Arbetarekommuns protokoll 1901–1925 (AAM).
  213. Malmö Arbetarekommun: pfvsm 2/8 1922 (AAM).
  214. Malmö FCO: pfv med fackliga representantskapets styrelse 13/7 och 24/7 1922 (AAM).
  215. Malmö Arbetarekommun: pfv 23/11 1922 (AAM).

216. Till ett möte under hösten hade man inbjudit en medlem från hyresgästföreningen i Lund, varefter man tillsatt en kommitté för att arbeta med frågan. Denna hade bl a ägnat sig åt att samla tecknare för en hyresgästförening (Mhgf: pfv konstituerande möte 11/12 1922 [HSSA] samt Malmö Arbetsarekommun: pfvsm 23/11 1922 [AAM]). De Arbetslösa Förening, som hade existerat från och till sedan 1888, och till vilken åtminstone fr o m 1921 endast fackligt anslutna arbetslösa ägde tillträde, hade även tidigare intresserat sig för hyresfrågor. Redan 1908 hade man genom *Arbetet* väddjat till hyresvärdarna "att de ej skola fara för hårdhänt fram med de arbetslösa, som icke i rätt tid kunna betala sin hyra..." (*Arbetet*, vid flera tillfällen under vintern och våren 1908, bl a 1/2 och 13/2). En liknande väddjan sändes 1921 direkt till fastighetsägareföreningen, som emellertid vänligt men bestämt avvisade densamma. Se Mfäf: pfvsm 14/2 1921 (MSA). Ang De Arbetslösa Förening i övrigt, se Uhlén, s 94 ff, 441 ff, 459 f och 470 ff, Häger, s 268 f samt föreningens bevarade protokoll från 1909–1912, 1915, 1918–1919 (AAM).
217. Uhlén, s 470 ff och Häger, s 268.
218. För persondata har använts Uhlén, *MsAk* samt *Svenska Folk rörelser*, del 1.
219. Malmö Arbetsarekommun: pfvsm 22/2 1923 (AAM). Om mötet, se vidare Mhgf: pfvsm 18/2 1923 (HSSA) och *Arbetet* 24/2 1923. Den åsyftade lundaprofessorn var Gunnar Bergman, rättshistoriker och "vänstersocialist" (Strömberg, s 154), senare under 1923 en av de främsta initiativtagarna till Hyresgästföreningarnas Riksförbund. Ang Bergman och hans roll vid bildandet av riksförbundet, se t ex Hyresgästernas Riksförbund (1988), s 26 och 28 f samt Hultén, s 32 ff.
220. Mhgf: pfv konstituerande möte 11/12 1922 (HSSA).
221. Mhgf: pfv konstituerande möte 11/12 1922 (HSSA). Om inget annat anges är även nedanstående empiri hämtad från detta protokoll.
222. Ohlson omnämns mycket riktigt som ordförande för det möte med tretton fastighetsägare, vilket hölls sommaren 1909, och som markerade startskottet till bildandet av den nya fastighetsägareföreningen. Han var då cigarrhandlare och ägare till en nybyggd hyreskasern i Parkgatan 27 på Möllevången. Efter föreningens bildande blev han dess förste sekreterare (okt 1909–mars 1910). Hans anställning som kontorsföreståndare daterar sig fr o m den 1/1 1911. Hur länge han var anställd framgår inte av protokollen, troligen slutade han dock senast 1913, se nedan. *Mfäf 1882–1932*, s 24 f, *MsAk* och Mnfäf: pfvsm 4/10 1909, 12/3 1910 och 19/9 1910 (MSA).
223. Åtminstone restes apropå Ohlsons inlägg invändningen att hyrorerna i Telegrafverkets fastighet inte var något föredöme. En annan möjlighet är att det rörde sig om SJ:s personalbostäder.
224. Han saknas sålunda redan i föreningens första matrikel. Se Mnfäf: matrikel 1914, bifogad 1914 års verksamhetsberättelse (MSA).
225. Stadgar för Mhgf, antagna på möte den 23 april 1923 (HSSA).

226. Betr adressuppgifterna, se *MsAk*.
227. *Arbetet* 24/2 1923.
228. Sannolikt var det Larsson som i den tidigare refererade ögonvitnessskildringen i *Arbetet* redogjorde för uppträdet utanför Pontensteins hus. Artikeln var, i likhet med de flesta andra artiklar i bostadsfrågan under de här åren, undertecknad med signaturen *Eko*, och med tanke på Larssons engagemang i hyresgästföreningen är det väl mycket som talar för det var just han som dolde sig bakom denna signatur.
229. Mhgf: pfv 11/1 1923 (HSSA).
230. *Arbetet* 24/2 1923.
231. Mhgf: pfvsm 5/9 1923 (HSSA).
232. Mhgf: pfv offentligt möte 7/9 1923 (HSSA).
233. Mhgf: matrikel 1923-1929 (HSSA).
234. Åtminstone saknade man lokal i januari 1926, då man för att ha någonstans att ta vägen med sina styrelsemöten beslutade underhandla med HSB ang upplåtelse av en av deras lokaler. Mhgf: pfv 27/1 1926 (HSSA).
235. Mhgf: verksamhetsberättelse för 1926 (HSSA). Se även Mhgf: pfvsm 1 och 15/6 1926 (HSSA).
236. Mhgf: pfv möten under våren och sommaren 1929 (HSSA).
237. Mhgf: pfv årsmöte 29/4 1930 (HSSA). Betr medlemsantalet, se Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
238. Mhgf: verksamhetsberättelse för 1924 (HSSA).
239. Mhgf: pfvsm 23/2 1928 (HSSA).
240. Skrivelsen finns bilagd Mfäf: pfv 22/1 1924 (MSA), se även Mhgf: pfvsm 3/1 1924 (HSSA).
241. Mfäf: pfv 22/1 1924 (MSA).
242. Ang expeditjonsverksamheten, se Mhgf: pfvsm 29/5 och 15/6 23 (HSSA).
243. Mhgf: pfvsm 28/11 1923 (HSSA).
244. Mhgf: pfvsm 8/4 1926 (HSSA).
245. Mhgf: pfvsm 29/5 1923 (HSSA).
246. Stödet från Stockholm bestod bl a däri att Sven Wallander, arkitekt och drivande kraft bakom HSB-rörelsen, utan betalning åtog sig ritningsarbetet till det föreslagna objektet. Se Mhgf: pfv 16/2 1925. I övr se praktiskt taget samtl protokoll fr o m pfvsm 3/1 1924 (HSSA).
247. Mhgf: verksamhetsberättelse 1925 (HSSA).
248. För en historik över HSB:s verksamhet i Malmö, se HSB-Malmö.
249. Hyresgästföreningens ordförande resp kassör resp sekreterare kom sålunda i HSB-styrelsen att besitta posterna vice ordförande resp ordförande resp kassör. Sekreterare i HSB var disponent Henning Vidén, några år senare ordförande i hyresgästföreningen, och som femte man i HSB-styrelsen finner vi snickar- eller möjligen byggmästaren Olof Hamnér, ledamot även i hyresgästföreningens styrelse. Mhgf, pfv årsmötena 7/12 1924 och 16/12 1928 (HSSA) samt HSB-Malmö, s 22.

250. Om de många turerna i denna fråga, se Mhgf: t ex pfvsm 20/5 och 14/12 1926 och pfv årsmöte 7/2 1927 (HSSA).
251. Hela den gamla i hyresgästföreningen förankrade styrelsen tvingades här avgå, och till ny ordförande i HSB valdes disponent Josef W Landin. Se HSB-Malmö, s 24.
252. Ang ekonomiska bidrag, se Mhgf: t ex pfvsm 28/4 och 14/9 1926 och ang lokalfrågan, se t ex pfvsm 27/4 1927 och 23/2 1928 samt 6/3 1929 (HSSA).
253. *Mhgf 1932–1942*, s 31, 47 f, 81 ff och 133 ff, samt HSB-Malmö, s 24 ff.
254. Om Södra Förstädernas Hyresgästförening, se t ex Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, s 20 f.
255. Ang beslutet, se Mhgf: pfvsm 2/2 1925. Cirkuläret finns bevarat i en separat mapp med div handlingar (HSSA).
256. Citerat från en intern diskussion i lokalfrågan. Se Mhgf: pfvsm 23/4 1923 (HSSA).
257. *Arbetet* 10 och 12/1 1923.
258. Mhgf: pfvsm 18/2 1923 (HSSA).
259. *Arbetet* 8/9 1923.
260. Mfäf: protokollen från 1910- och 1920-talen (MSA).
261. Mhgf: pfvsm 12/12 1923 (HSSA).
262. Mhgf: pfvsm 30/4 och 22/12 1924 (HSSA).
263. Mhgf: resp årsmötesprotokoll (HSSA).
264. För uppgifterna se Mhgf: resp årsmötesprotokoll (HSSA), samt för titlarna i några av fallen, se *MsAk*.
265. Så kan t ex Gustafson, efter att på grundval av yrkestillhörighet ha undersökt Stockholms HSB-medlemmar 1927-1939, dra slutsatsen att "*de kom från de mindre benedlades' över- och medelklass.*" Gustafson, s 24 f. Jmf även Billing & Stigendals på primärmaterial baserade undersökning av vissa bostadsrättsområden i Malmö 1950 och 1954, vilken i stort sett synes bekräfta Gustafsons slutsats. Se Billing & Stigendal, s 194 ff. Att likt Dick Urban Vestbro karaktärisera mellankrigstidens HSB som "*en patriarkal, småborgerlig organisation*" förefaller dock vara att gå väl långt. Se Vestbro, s 31.
266. Mhgf: protokollen fr o m pfvsm 3/1 1924 (HSSA).
267. Mhgf: pfvsm 12/12 1923 (HSSA).
268. Se t ex Mhgf: pfvsm 12/12 1923, 30/4 1924 och 19/4 1926 (HSSA).
269. Mhgf: pfvsm 11/1 1926 (HSSA).
270. När han började sin anställning är oklart, men åtminstone innehade han den fr o m början av 1927. Se Mhgf: pfvsm 24/1 1927 (HSSA).
271. Mhgf: pfvsm 19/4 1926 (HSSA).
272. Mhgf: pfvsm 2/4 1927 (HSSA).
273. Mhgf: pfvsm 2/4 1927 (HSSA).
274. Se t ex *MsAk* 1925/1926, kalenderavd tillsammans med Bringmark, s 165.
275. Han inträdde i stadsfullmäktige 1931. *Svenska Folk rörelser*, del 1.
276. *MsAk* 1925/1926, kalenderavd samt Bringmark, s 165.

277. Mhgf: pfvm 12/12 1923 (HSSA).
278. Dahlqvist tycks dock ha varit den ende i högerns fullmäktige-grupp som var medlem av fastighetsägareföreningen. Se Mfäf: verksamhetsberättelse 1923 (MSA). Dieden var styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Marietorp, se *MsAk* 1922/23, aktiebolagsreg. Hur många övriga i fullmäktige-gruppen som eventuellt var fastighetsägare har jag inte kontrollerat.
279. *MsAk* 1918/1919 och 1922/23, kalenderavd, samt Mfäf: verksamhetsberättelse 1923 (MSA).
280. Hildebrand, s 29.
281. Lundahls fullmäktigesejour slutade 1920, se Bringmark, s 165. Han var som tidigare nämnts ordförande i Malmö Frisinnade Förening. Nykterhetsorganisationen i fråga var Landsföreningen för Nykterhet utan Förbud. *MsAk* 1922/23, kalenderavd.
282. Se t ex Rydenfelt, s 78 f och Stråth, s 119 ff och 172.
283. Mhgf: pfvm 11/1 och 15/6 1923 (HSSA).
284. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
285. Hans förslag om aktioner etc framförde han som vanlig medlem på ett medlemsmöte. Invald i styrelsen blev han inte förrän i december 1928, då han be-trädde posten som vice ordförande. Se Mhgf: pfvm 27/4 1927, 16/12 1928 och (ordförandevallet) 26/4 1929 (HSSA).
286. *SvFät*, nr 14/1923.
287. Jag har ur matrikeln valt ut de i bokstavsordning 100 första adresserna från dessa år. Se Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
288. Helt säkert gäller detta för ägarna bakom 41 av de 63 fastigheterna i de aktu-ella urvalet. Då bör emellertid för det första sägas att jag som jämförelse mot 1923 års matrikel från fastighetsägareföreningen, i avsaknad av andra, har tvingats använda 1916 års matrikel kompletterad med det lilla som återstår av 1921 års skadade dito. För det andra att mitt urval av medlemmar i hyres-gästföreningen ju faktiskt sträcker sig ända fram t o m de som enrullerade sig 1925, varför antagligen även 1923 års fastighetsägarematrikel (som avser lä- get vid slutet av året) skvallar om en organisering som i en hel del ytterligare fall faktiskt låg före hyresgästernas. Mfäf: verksamhetsberättelser 1916, 1921 och 1923 (MSA), samt Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
289. Kooperativa föreningen Seger, Evangelisk-Lutherska Missionsförbundet, Me- todistförsamlingen och fastighetsägareföreningen. Se *MsAk* 1922/1923 och mantallängderna 1924 (MSA).
290. Nämligen Bang 3, Barkg 7, Claesg 3 och Helsingborgsg 9. Enligt adresskalen- dern 1922/1923 tillkommer så ytterligare tre adresser: Almbäcksg 16, Hel- singborgsg 1 och Husarg 8, vilka emellertid står på andra ägare i 1924 års mantalslängder, avseende läget i slutet av 1923, d v s som bolaget dessförinnan hade hunnit sälja. Om medlemmarna organiserade sig före eller efter förälj- ningen har inte kontrollerats. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA), *MsAk* 1922/1923, fastighetsreg, samt UvA: mantalslängder 1924 (MSA).

291. I form av Garantiföreningen Amiralen u.p.a. med adress Amiralsg 17. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA). Om Garantiföreningen Amiralen, se *Mfäf* 1882–1932, s 40 ff.
292. En andel som med tanke på den ringa nybyggnationen ökade mycket marginellt under det följande decenniet (s 34 f).
293. Räknat på de 97 fastigheter i det ovan redovisade urvalet om 100 adresser, för vilka antalet hushåll går att få fram via 1924 års mantalslängder (MSA). I 78% (76) av dessa fanns fler än 20 hushåll.
294. Avser ägarna till det ovan redovisade urvalet om 100 fastigheter. Se Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA) samt UvA: mantalslängder 1924 (MSA).
295. Adressuppgifterna är till helt dominerande del hämtade direkt ur matrikeln. I en del fall saknas dock uppgiften, något som för det mesta dock gått att lösa via adresskalendern. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA) samt *MsAk* 1922/1923. Jmf RrA: 1:a och 2:a avd domböcker samt ÖeA: *Dagböcker över handräckningmål* och *Inneliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningmål* okt–dec åren 1915, 1918, 1921 och 1924 (MSA).
296. Fricksg 15 (RrA: 1:a avd 1921, nr 1087 och ÖeA: 1921, nr 209), Kristianstadsg 27 (ÖeA: 1915, nr 1190 och nr 1189), Spång 23 (ÖeA: 1915, nr 1306, nr 1059, och nr 1002), Stora Nyg 69 (ÖeA: 1918, nr 441 och nr 442), Stenbocksg 15 (ÖeA: 1915, nr 1139 och nr 1107) samt Arbetarebostäderna Mariedal (RrA: 1:a avd 1918, nr 899 och ÖeA: 1924, nr 356) (MSA), jmf Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
297. Nämligen Spång 23. ÖeA: 1915, nr 1306, nr 1059, och nr 1002 (MSA), jmf Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
298. De tre är: grosshandlaren Anton Asther, handlanden Emil Ericsson och stuveriarbetaren Martin Månsson. Se RrA: 1:a avd 1921, nr 1172 resp ÖeA: 1918, nr 472 resp RrA: 1:a avd 1921, nr 1087 och ÖeA: 1921, nr 209 (MSA), jmf Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
299. RrA: 1:a avd 1921, nr 1087 och ÖeA: 1921, nr 209 (MSA). Jmf ovan, s 207, not 108.
300. I Gamla Staden bodde 13% av 1923–1925 års medlemmar, vilket ska jämföras med att stadsdelen rymde 17% av samtliga uthyrda bostadslägenheter i Malmö 1920. Motsvarande andelar för Östra Förstaden inkl Kirseberg lyder på 12% resp 16%, Mellersta Förstaden 9% resp 7%, Rörsjöstad 10% resp 9%, Södra Förstaden 26% resp 22%, Södervärn 11% resp 7%, Möllevången 11% resp 9%, Limhamn 3% resp 6% och för övriga stadsdelar andelar som båda var mindre än 5%. Se Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA), *MsAk* 1922/1923 samt, efter bearbetning, uppgifter från *Allmänna Bostadsräkningen år 1920*, tab 2 (SOS: Socialstatistik).
301. Av 112 medlemmar i Södra Förstaden bodde sålunda blott 28 norr om Förningsgatan, ett i sig heterogent område, vilket bl a inrymde den av kåksbebyggelse präglade 'substadsdelen' Lugnet. Se Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA) samt *MsAk* 1922/1923. I övr se föreg not.

302. 68% (167 st) av dessa utgjordes i sin tur av yrkesutbildade arbetare. För exakta titlar, se här och i det följande Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA) samt i vissa fall *MsAk* 1922/1923.
303. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA), samt UvA: mantalslängd 1924 (MSA).
304. Se Malmö Arbetarekommuns medlemsförteckning i *MsAk* 1922/1923, kalenderavd.
305. Rosén ägde två butiker på Järnvägsgatan, varav han hade sin bostad i den ena. Se *MsAk* 1922/1923.
306. *Mhgf* 1932–1942, s 53 ff.
307. Räknat på de totalt 59 hyresgäster som var inblandade i hyreskonflikter månaderna okt–dec 1918, 1921 och 1924. Se RrA: 1:a och 2:a avd domböcker samt ÖeA: *Dagböcker över handräckningmål och Inneliggande handlingar till överexekutorn utslag i utsökningsmål* (MSA).
308. Räknat på de totalt 59 hyresvärdar som var inblandade i hyreskonflikter månaderna okt–dec 1918, 1921 och 1924. Se RrA: 1:a och 2:a avd domböcker samt ÖeA: *Dagböcker över handräckningmål och Inneliggande handlingar till överexekutorn utslag i utsökningsmål* (MSA).
309. *MsAk* 1924/1925, fastighetsreg, jmf Mfäf: matrikel 1925, i 1925 års verksamhetsberättelse (MSA).
310. Kvarteret bör ha lagts ut 1904, då ju som tidigare nämnts tomterna ägdes av gamle bekantingen Axel Stenberg. Troligen började de bebyggas 1906. 1907 var sex av tomterna bebyggda, varav Ernst Håkansson stod som ägare till ett av husen jämte en ännu obebyggd tomt. 1909 finner vi honom som ägare till två av kvarterets då åtta hyreskaserner. Övriga ägdes av storbyggmästaren Olof Dunér, handlanden Ernst Lindahl, handelsfirman Andersson & Sjöberg, byggmästaren A N Welinder, handlanden H Gullander tillsammans med muraren P J Forsell samt byggmästaren A Cederberg tillsammans med snickaren D A Carlsson. 1912 har Lorentz Andersson kommit in i bilden genom inköp av fastigheten nr 3 av handelsfirman Andersson & Sjöberg. Övriga ägare är samma, så när som på att byggmästaren Cederberg hunnit köpa ut sin kompanjon, snickaren Carlsson. Fram till 1924/1925 har så samtliga fastigheter, utom Anderssons och en av Håkanssons, hunnit byta ägare åtminstone en gång. *MsAk*, refererade år, fastighetsreg.
311. Huruvida Andersson i likhet med Håkansson varit med ända från starten går inte att avgöra. Sannolikt var han det inte eftersom han inte ha tycks ha ägt någon fastighet före inköpet av Simrishamnsgatan 5. Troligen var det alltså i samband med fastighetsköpet, 1911 eller 1912, som han enrollerade sig i föreningen. Han står upptagen i föreningens äldsta bevarade matrikel. Mnfäf: matrikel, bilagd 1914 års verksamhetsberättelse (MSA).
312. Bland arbetsplatserna förekommer t ex i flera fall Mazetti och Läderfabriken. Ang arbetsplatser och social sammansättning, se UvA: mantalslängd 1926 (MSA). Om arbetsplatser på och i närheten av Möllevången, se vidare t ex Billing & Stigendal, s 190 samt Blomquist, s 14 ff.

313. Betr Anderssons, ÖeA: 1915, nr 1241, och för Håkanssons del se ÖeA: 1912, nr 834, nr 901, 1909, nr 737 och nr 787 (MSA).
314. *Arbetet* 10/7 1925, insändare från “Hyresgästerna i femman.” Troligen var det fru Andersson som skötte affären. Hon står nämligen upptagen som innehavare i *MsAk* 1924/1925 och 1926, yrkesreg.
315. *Arbetet* 10/7 1925, insändare från “Hyresgästerna i femman.”
316. Mfäf: bifogad i original pfvaum 12/8 1925 (MSA).
317. UvA: mantalslängd 1925 (MSA).
318. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).
319. *Arbetet* 15/7 1925, insändare från Lorentz Andersson.
320. Mfäf: pfvaum 12/8 1925 (MSA).
321. Mhgf: matrikel 1923–1929 (HSSA).

## Kapitel 6

1. T ex stora delar av Kirseberg och Gamla Väster.
2. Om motiven, se lagberedningens utlåtande i *NJA*, nr 6/1907, s 120 ff. Ang hyreslagens tillblivelse, se även Back (1967), s 152 ff.
3. Se t ex Billing & Stigendal, s 188 ff, som här framhäver just exemplet Möllévången, Stråth, s 205 och Greiff, s 335 ff.
4. Åmark Kl, s 11.
5. Tanken har i varje fall slagit mig med jämna mellanrum under arbetets gång, särskilt i samband med excerperingen av diverse pressmaterial. Mitt huvudintryck har därvid varit att den aktuella schablonen faktiskt blir betydligt vanligare ett stycke in på 1900-talet. För av allt att döma ganska typiska prov på denna, se t ex bilden i *Arbetet* 27/9 1915, s 3, där man till yttermera visso utmålat fastighetsägarna som krigsaktivister. Vidare omslagsbilden i *Karbasen*, nr 15/1904, samt den i Johansson I (II), s 347, återpublicerade bilden ur ett icke preciserat nummer av *Puck* från 1905.
6. Lars Berggren, som i sin avhandling undersökt vissa verkstadsarbetares fastighetsinnehav i Malmö, är tyvärr inte till någon hjälp, eftersom han endast studerat år som ligger före bildandet av järn- och metallarbetarnas fackförening. Se Berggren, s 287 ff. Hans-Olof Ericson gör i sin avhandling om den tidiga arbetarrörelsen i Jönköping, Huskvarna och Norrahammar en liknande undersökning, varvid han liksom Berggren finner gott om fastighetsägande arbetare med hyresintäkter. Ericson förmodar att bl a detta bör ha “*verkat återhållande på arbetarnas fackliga och politiska organisering.*” Antagandet synes emellertid i främsta rummet åsyfta de speciella förutsättningar som härvidlag gällde, nämligen att det aktuella företaget i Huskvarna stått för såväl tomter som byggnadslån. Vad som intresserar Ericson är m a o den patriarkala relationen företag-arbetare snarare än relationen hyresvärd-hyresgäst. Ericson, s 183 ff.



7. I 1923 års medlemsförteckning finns tre eldare och två lokomotiveldare (Gust Larsson, E Malmgren och N J Sjövall resp L E Hagman och M Theander). Redan i 1915 års matrikel för den nya föreningen finner vi emellertid två eldare (J P L Blom och N N Thollin). Se Mnfäf: matrikel, bifogad 1915 års verksamhetsberättelse samt Mfäf: matrikel, bifogad 1923 års dito (MSA).
8. Olofsson, s 168.
9. Stråth, t ex s 134 f, 269 och 276 f. De må möjligen tillfogas att han på ett mycket allmänt plan, och under åberopande av Edward Bulls berömda tes, vill se 1910-talets snabba industrialisering och befolkningstillväxt som en i yttersta mening grundläggande betingelse för framväxten av en radikal arbetarklass i Göteborg. Båda ståndpunkterna har dock kritiserats, den förra mycket riktigt för "*ekonomisk reduktionism*", den andra dels för att Stråth överdriver ökningen av antalet industriarbetare under 1910-talet, dels för att det vid närmare analys tycks finnas uppenbara svårigheter att, som förutsätts, kunna koppla nyblivna göteborgare till politisk och facklig radikalism. För den refererade kritiken, se i nämnd ordning Fleming & Kjellberg, särskilt s 73 och 80, samt Greiff, s 335. För Stråths applicering av Bulls tes på Göteborg, se Stråth, s 157 ff.

# REFERENSER

## *Otryckt material*

ARBETARRÖRELSENS ARKIV I MALMÖ (AAM)

*De Arbetslösas Förening:*

protokoll 1909–1912, 1915, 1918–1919

*Folkets Hus Malmö:*

Byggnadsaktiebolaget Folkets Hus: protokoll 1894

*Malmö Arbetarekommun:*

protokoll 1901–1925

verksamhetsberättelser 1901–1925

fackliga utskottet: protokoll 1901–1903

storstrejksutskottet: protokoll 1909

*Malmö Fackliga Centralorganisation:*

protokoll 1913–1925

*Malmö Samarbetande Fackföreningar:*

protokoll 1891–1901

*Malmö Socialdemokratiska Förening:*

protokoll sept 1907–1908, juni 1909–sept 1909, 1916, 1922–1923

*Svenska Grov- och Fabriksarbetareförbundet, avd 3:*

protokoll 1908, juni 1909–sept 1909, 1916, 1922–1923

*Svenska Metallindustriarbetareförbundet, avd 4:*

arbetslöshetsmatrikel 1920–1921

protokoll 1884–1925  
agitationsklubben: protokoll 1892–1894, stadgar 1892  
Okatalogiserad box märkt *Hyreskontrakt*

HYRESGÄSTFÖRENINGEN I SÖDRA SKÅNES ARKIV (HSSA)

*Malmö Hyresgästförening (Mhgf):*

protokoll 1923–1930  
matrikel 1923–1930  
stadgar 1923  
div handlingar och korrespondens 1923–1930

LUNDS UNIVERSITETS FOLKLIVSARKIV (LUF)

Uppteckningar (M 11162, M 11164, M 11169)

MALMÖ STADSARKIV (MSA)

*Rådhusrättens arkiv (RrA):*

domböcker från 1:a och 2:a avdelningen 1882–1924

*Hälsovårdsnämndens arkiv:*

protokoll och div handlingar 1882

*Kockums Mekaniska Verkstads arkiv:*

styrelseprotokoll 1878, A II:4

*Magistratens arkiv:*

femårsberättelser till landshövdingeämbetet 1881–1885 t o m 1901–1905

*Malmö Fastighetsägareförenings arkiv:*

Malmö Fastighetsägareförening (Mfäf):

protokoll 1883–1925, 1932–1942

verksamhetsberättelser 1916–1925

stadgar 1909

Malmö Fastighetsägares Ekonomiska Förening:

protokoll 1933–1942

Malmö Nya Fastighetsägareförening (Mnfäf):

protokoll 1909–1916

verksamhetsberättelser 1909–1915  
stadgar 1909

*Stadsfogdens arkiv (SfA), efter 1910, Förste stadsfogdens arkiv (FSfA):*  
dagböcker i utsökningsmål 1882–1924  
underfogdarnas diarium över avhysningar 1909–1925

*Uppbördsverkets arkiv (UvA):*  
kronoräkenskaper 1882  
kronouppbördsböcker 1891, 1903, 1912, 1921  
mantalslängder 1882, 1891, 1903, 1909–1910, 1912, 1915, 1919–1922,  
1924–1926

*Överexekutorns arkiv (ÖeA):*  
dagböcker över handräkningsmål 1882–1925  
inneliggande handlingar till överexekutorns utslag i utsökningsmål 1882–  
1925  
utslag i utsökningsärenden 1882–1925

## *Tryckt material*

### OFFICIELLT TRYCK OCH STATISTIK

*Bostadsräkningen i Malmö i december 1913.* Publ som bilaga i *Malmö stads årsbok* 1913.

Kommerskollegii avdelning för arbetsstatistik:

A:1 Leffler, J: *Undersökning af bagerierna i Sverige.* Stockholm 1899.

A:2 Elmquist, H: *Undersökning af tobaksindustrien i Sverige.* Stockholm 1899.

A:3–4 Elmquist, H: *Undersökning af den mekaniska verkstadsindustrien i Sverige*, del 1 och 2. Stockholm 1901–1904.

A:9 *Redogörelse för lockouterna och storstrejken i Sverige år 1909.* Stockholm 1910.

*Lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m m.* I *Sociala Meddelanden*, 1917, s 640.

*Lag med vissa bestämmelser rörande hyra.* I *Sociala Meddelanden*, 1923, s 356.

*Lag om nyttjanderätt till fast egendom (Lnfe).* I *NJA*, nr 6/1907.

*Nytt Juridiskt Arkiv (NJA)*, 1873–1925. Stockholm resp år.

Riksdagstryck:

Kungl Maj:t propositioner 1907

Lagutskottets utlåtanden 1902–1903, 1907

Motioner väckta inom första kammaren 1899

Motioner väckta inom andra kammaren 1902–1903

Protokoll från riksdagens första kammare 1902–1903, 1907

Protokoll från riksdagens andra kammare 1902–1903, 1907

Riksdagens skrivelser 1907

*Sociala Meddelanden* 1918, 1920, 1922, 1925

Statens Offentliga Utredningar (SOU):

Bostadskommissionens utredningar, nr IX: *Bostadsfrågan i Sverige ur sociologiska och socialpolitiska synpunkter*, av Gustaf F Steffen. Stockholm 1918. 1945:63, *Slutbetänkande angivit av bostadssociala utredningen*, del I.

Stockholms Stads Statistik:

X, Specialundersökningar nr 1: *Statistisk undersökning angående levnads-kostnaderna i Stockholm 1907/1908*

Sveriges Officiella Statistik: Socialstatistik (SOS: Socialstatistik):

*Allmänna bostadsräkningen 1920*

*Allmänna bostadsräkningen 1945*

*Detaljpriser och indexberäkningar åren 1913–1930*

*Hysesräkningen 1924*

*Levnadskostnaderna i städer och industriorter omkring år 1923*

*Levnadskostnaderna i Sverige 1913–14*, del I–III

PERIODIKA

*Arbetet*

*Dagens Nyheter (DN)*

*Fastighetsägaren (Fän)*

*Fastighetsägaretidningen (Fät)*

*Folkviljan*

*Hyresgästen* (utg av Hyresgästernas Centralförsamling i Göteborg)

*Hyresgästen* (utg av Helsingborgs Hyresgästförening, utk med sitt enda nr i sept 1923)

*Karbasen*

*Malmö Husegares Tidning*

*Malmö Hyses- & Annonstidning*

*Morgonbris*

*Ny Tid*

*Nyheter från Byggnadsvärlden*

*Skånska Aftonbladet (SkAb)*  
*Skånska Dagbladet (SkD)*  
*Sveriges Fastighetsägaretidning (Sufät)*  
*Sydsvenska Dagbladet Snällposten (SDS)*  
*Vräkningsfällan* (satirisk tidning, utg okänd, utk med sitt enda nr i sept  
1908 i samband med kommunalarbetarstrejken i Malmö, tryckt på arbe-  
tarrörelseägda Tryckeri AB Framtiden i Malmö)  
*Vår Bostad*

#### ÖVRIGT TRYCKT MATERIAL

- Adresskalender för Stockholm, 1907–1909.* Stockholm resp år.  
Ahlström, H Fr: *Malmö Sparbank 1824–1924.* Malmö 1924.  
Ambjörnsson, Ronny: *Den skötsamme arbetaren. Idéer och ideal i ett norr-  
ländskt sågverkssambälle 1880–1930.* Malmö 1988.  
Améen, Lennart & Olsson, Stig: *Från sofielundshusens utomgränsbebyggelse  
till stadsdelen Sofielund.* I *Meddelanden från Lunds universitets geografis-  
ka institution*, nr 472, 1970.  
Andersson, Hans & Nuder, Ants: *Rättighet eller handelsvara? Den bostadspo-  
litiska debatten inför 1980-talet.* Borås 1977.  
Andersson, Mary: *Maria från Borstahuset.* Uddevalla 1980.  
– *Sorgenfri.* Uddevalla 1979.  
Aronsson, Peter & Johansson, Kenneth & Schüllerqvist, Bengt & Silow,  
Gunnar & Ågren, Maria: *Vem skapar historia? Om struktur och subjekt  
som historiskt problem.* I *Scandia*, band 54:2.  
Artaeus, Iréne: *Kvinnorna som blev över. Ensamstående stadskvinnor under  
1800-talets första hälft – fallet Västerås.* Uppsala 1992.  
Arwidius, N Alfr: *Bostaden och boningshuset*, i Hårleman, G (huvudred):  
*Malmö. En skildring i ord och bild av stadens utveckling och nuvarande till-  
stånd.* Malmö 1914.  
Back, Pär-Erik: *Bostadsbyggande och bostadshyra i svensk politik 1916–1925.* I  
Statens institut för byggnadsforskning, *Meddelande M 80:8.* Gävle 1980.  
– *En klass i uppbrott. Den fackliga lantarbetarrörelsens uppkomst och utveck-  
ling.* Malmö 1961.  
– *Från kommunalreform till världskrig.* I Bjurling, Oscar (huvudred): *Mal-  
mö stads historia*, del 5. Arlöv 1989.  
– *Sammanslutningarnas roll i politiken 1870–1910.* Skellefteå 1967.  
Bagge, Gösta & Lunberg, Erik & Svenilsson, Ingvar: *Wages in Sweden  
1860–1930*, part one and two. Sockholm 1933/1935.  
Berggren, Lars: *Ängvisslans och brickornas värld. Om arbete och facklig organi-*

- sering vid Kockums Mekaniska Verkstad och Carl Lunds fabrik i Malmö 1840–1905.* Malmö 1991.
- Berggren, Lars & Greiff, Mats: *Rödsot och tuberkulos. Om dödlighet och dödsorsaker i olika yrkesgrupper i Malmö 1860–1920.* I Malmö Fornminnesförenings årsskrift, *Elbogen* 1990. Arlöv 1991.
- *Från sillmarknad till SAAB-fabrik. Industrialisering, facklig organisering och politisk mobilisering i Malmö.* Malmö 1992.
- Billing, Peter & Olsson, Lars & Stigendal, Mikael: *Malmö vår stad. Om socialdemokratins lokalpolitik.* I Misgeld, Klaus & Molin, Rune & Åmark, Klas (red): *Socialdemokratins samhälle. SAP och Sverige under 100 år.* Kristianstad 1989.
- Billing, Peter & Stigendal, Mikael: *Hegemonins decennier. Lärdomar från Malmö om den svenska modellen.* Borås 1994.
- Bjurling, Oscar: (1985:a) *Inte blott av bröd.* I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 4. Arlöv 1985.
- (1985:b) *Stad i utveckling.* I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 4. Arlöv 1985.
- *Kultur och okultur i krig och fred.* I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 5. Arlöv 1989.
- Bladh, Mats: *Bostadsförsörjningen 1945–1985. Det industriella byggandets uppgång och fall.* Statens institut för byggnadsforskning, SB: 42. Gävle 1991.
- Blomquist, Elsie: *Möllevången i våra hjärtan. En berättelse i ord och bild.* Malmö 1985.
- Brembeck, Helen: *Arbetarstadsdelarnas barn. Livsmönster, uppfostran och skolgång i sekelskiftets Göteborg.* Skrifter från Etnologiska föreningen i Västsverige, nr 4. Göteborg 1988.
- Bringmark, Gösta: *Från dagträl till medborgare. Malmö stadsfullmäktige 100 år.* Malmö 1962.
- Brink, Göte: *Fönster åt gården.* Falköping 1985.
- *I takt med tiden.* Kristianstad 1985.
- *Nu bygger vi, Oscar.* Kristianstad 1985.
- *Vintern -34.* Kristianstad 1988.
- Brockhaus Enzyklopädie.* Wiesbaden 1966–1976.
- Carlsson, Sten: *Yrken och samhällsgrupper: den sociala omgrupperingen i Sverige efter 1866.* Stockholm 1968.
- Carlsson (-Wetterberg), Christina: *Kvinnosyn och kvinnopolitik. En studie av svensk socialdemokrati 1880–1910.* Lund 1986.
- Carlsson Wetterberg, Christina: *Kvinnor, arbete och åldrande. Textilarbeterskor i Malmö 1870–1918.* I *Scandia*, häfte 2, 1988.

- Clark, Eric: *The Rent Gap and Urban Change. Case Studies in Malmö 1860–1985*. Lund 1987.
- Crossick, Geoffrey & Haupt, H-G (ed): *Shopkeepers and master artisans in nineteenth-century Europe*. London 1984.
- Distriktsorganisationen av Södra Sveriges Fastighetsägareföreningar: *Distriktsorganisationen av Södra Sveriges Fastighetsägareföreningar 1918–1943*. Malmö 1943.
- Edgren, Lars: *Svensk småborgerlighet 1850–1914*. Recension av Ericsson i *Historisk Tidskrift*, nr 2/1989.
- Edgren, Monika: *Tradition och förändring. Könsrelationer, omsorgsarbete och försörjning inom Norrköpings underklass under 1800-talet*. Malmö 1994.
- Ek, Sven B: *Nöden i Lund. En etnologisk stadsstudie*. Lund 1982.
- Ekbrant, Carl: *Bostadssituationen i Sverige 1912–1975. En genomgång av befintlig statistik rörande antalet bostäder, utrymmesstandard och utrustningsstandard*. I Statens institut för byggnadsforskning, Meddelande M 81:1. Gävle 1981.
- *Samhällets stöd till byggandet och boendet under 1900-talet. En översiktlig redogörelse*. I Statens institut för byggnadsforskning, Meddelande M 85:29. Gävle 1986.
- Engels, Friedrich: *I bostadsfrågan*. I *Marxismens klassiker*, band 11. Arbetarkulturs förl. Stockholm 1946. Urspr publ i tidningen *Volksstaat* 1872.
- Englander, David: *Landlord and Tenant in Urban Britain 1838–1918*. Oxford 1983.
- Enmark, Romulo: *Bo och leva i Annedal. Kvarteret Ananasen*. I Kaelas, Lili och Söderpalm, Kristina (red): *Göteborg för hundra år sedan. Skildringar från Göteborgs 1880-tal*. Uddevalla 1986.
- Ericson, Hans-Olof: *Vanmakt och styrka. Studier av arbetarrörelsens tillkomst och förutsättningar i Jönköping, Huskvarna och Norrahammar 1880–1909*. Lund 1987.
- Ericsson, Tom: *Mellan kapital och arbete. Småborgerligheten i Sverige 1850–1914*. Umeå 1988.
- Erixon, Sigurd: *Svensk byggnadskultur*. Stockholm 1947.
- Fleming, Daniel & Kjellberg, Anders: *Facklig radikalism i Göteborg och Malmö*. Recension av Stråth i *Arkiv för arbetarrörelsens historia*, nr 27/28 (1984).
- Franzén, Anders: *Storstadens stiftelser. Äldre enskild välgörenhet i Malmö*. I Malmö Fornminnesförenings årsskrift *Elbogen* 1991. Arlöv 1992.
- Franzén, Mats: *Egensinne och skötsamhet i svensk arbetarkultur*. I *Arkiv för studier i arbetarrörelsens historia*, nr 48–49 (1991).
- Franzén, Mats: *Den folkliga staden. Söderkvarter i Stockholm mellan kriget*. Lund 1992.



- Fredriksson, Göran: *Social rörlighet eller historisk förändring? En studie i svensk socialhistoria*. I *Häftet för kritiska studier*, nr 1/1980.
- Fridlitzius, Gunnar: *Handel och sjöfart – förändringens tid*. I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 3, tryckort okänd 1981.
- Förteckning öfver representanter till ombudsmötet för Sveriges Fastighetsägareföreningar fredagen den 13 och lördagen den 14 juli 1906 i Norrköping*. Broschyr. Norrköping 1906.
- Geijer, Lennart: *Hyreslagen i stöpsleven*. Stockholm 1937.
- Geijerstam, Gustaf af: *Anteckningar om arbetareförhållandena i Stockholm*. Utg av Lorénska stiftelsen. Stockholm 1894. Nyutg 1973 med efterskrift av Birgitta Odén m fl.
- Gejvall, Birgit: *1800-talets Stockholmsbostad. En studie över den borgerliga bostadens planlösning i hyreshusen*. Borås 1988.
- Germundsson, Tomas: *Landsbygdens egnahem. Egnahemsrörelsen, småbruket och landskapet i sydsvenskt perspektiv*. Malmö 1993.
- Greiff, Mats: *Kontoristen. Från chefens högra hand till proletär. Proletarisering, feminisering och facklig organisering bland svenska industritjänstemän 1840–1950*. Malmö 1992.
- Greiff, Mats & Larsson, Hans: *Lugnet, en stadsdel i Malmö. Dess tillblivelse och utveckling från 1863 till 1915*. I *Elbogen*, nr 2/1989.
- Grimlund, Otto: *Fastighetsägarevälde eller lagstadgat skydd åt hyresgästerna?* Broschyr utg av Hyresgästernas Riksförbund 1926.
- Gunnarsson, Gunnar: *Arbetarrörelsens genombrottsår i dokument*. Falköping 1965.
- Gustafson, Lars: *HSB under femtio år – en organisationsstudie*. Stockholm 1974.
- Gustafsson, Bo: *Den norrländska sågverksindustrins arbetare 1890–1913. Arbets- och levnadsförhållanden*. Uppsala 1965.
- Gårdlund, Torsten: *Industrialismens samhälle*. Stockholm 1942.
- Göteborgs adress- och industrikalender, 1880–1892, 1914*. Göteborg resp år.
- Göteborgs Fastighetsägareförening: *Göteborgs Fastighetsägareförening 100 år 1885–1985*. Broschyr. Göteborg 1985.
- Hyreslagen af den 14 juni 1907*. Norrköping 1907.
- Hildebrand, Karl: *Sveriges Fastighetsägareförbund under kvartsseket 1914 – 1939*. Uppsala 1940.
- Hirdman, Yvonne: *Magfrågan. Mat som mål och medel*. Stockholm 1870–1920. Kristianstad 1983.
- Horgby, Björn: *Egenninne och skötsamhet. Arbetarkulturen i Norköping 1850–1940*. Stockholm 1993.
- *Den disciplinerade arbetaren. Brottslighet och social förändring i Norrköping 1850–1910*. Vänersborg 1986.

- *Långa och korta planeringsperspektiv i arbetarkulturen: Norrköping 1850–1920*. I *Arkiv för arbetarrörelsens historia*, nr 48–49 (1991).
- HSB-Malmö: *Bygga för bo. HSB-Malmö 40 år*. Malmö 1965.
- Hultén, Gösta: *Kris i hyresfrågan*. Uddevalla 1973.
- Hyldtoft, Ole: *Litteratur om arbejderboliger*. I *Årsbog for arbejderbevaegelsens historie – 1984*. Köpenhamn 1984.
- Hyresgästernas Riksförbund: *Ett hem i folkhemmet. Berättelsen om en levande folkrörelse. Hyresgästernas Riksförbund 65 år*. Borås 1988.
- *Förslaget till ny hyreslag. Några synpunkter och anmärkningar jämte Hyresgästernas Riksförbunds yttrande över Hyreslagskommitténs betänkande*. Stockholm 1939.
- *I ord och gärning, Hyresgästernas Riksförbund 1923 – 1983*. Lidingö odatrad.
- *Olskroken. Den nu riksbekanta arbetarstadsdelen i Göteborg, där massvräkningar äga rum*. Broschyr. Stockholm 1936.
- Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm: *I kamp med nuet. Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm 70 år*. Stockholm 1986.
- Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Nynäshamnsavdelningen: *Hyresgästföreningen 65 år: 1915–1980: Nynäshamn. Från kyffen till hälsobostäder åt alla oavsett inkomst eller befattning*. Stockholm 1980.
- Häger, Bengt Åke: *I skuggan av världskrig och världskris*. I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 5. Arlöv 1989.
- Isberg, Hagbard: *Huru de fattiga kunna ha det i Malmö. Kritik och önskemål*. Malmö 1911.
- Jacobson, Tord: *Välviljans förtryck. En fallstudie av allmännyttig bostadspolitik*. Lund 1991.
- Jansson, Torkel: *Adertonhundratalets associationer. Forskning och problem kring ett sprängfyllt tomrum eller sammanslutningsprinciper och föreningsformer mellan två samhällsformationer c:a 1800–1870*. Uppsala 1985.
- Johansson, Alf: *Bostadspolitiken*. I Palme, Sven Ulric (huvudred): *Hundra år under kommunalförvaltningarna 1862–1962*.
- Johansson, Ingemar (I): *Strejken som vapen. Fackföreningar och strejker i Norrköping 1870–1910*. Kristianstad 1982.
- Johansson, Ingemar (II): *Stor-Stockholms bebyggelsehistoria. Markpolitik, planering och byggande under sju sekler*. Värnamo 1987.
- John, Michael: *Wohnverhältnisse sozialer Unterschichten im Wien Kaiser Franz Josephs*. Wien 1984.
- Johansson, Andreas: *Adelsman startade hyresgästförening 1907*. I *Vår Bostad*, nr 9/1962.

- Järnek, Martin: *Hushållens inkomstförhållanden 1925–1964. En undersökning av Malmö mot bakgrund av den svenska inkomstdebatten*. Lund 1971.
- Jörberg, Lennart: *A History of Prices in Sweden 1732–1914*, vol one and two. Lund 1972.
- Karlsson, Sten O: *Arbetarfamiljen och det nya hemmet. Om bostadshygienism och klasskultur i mellankrigstidens Göteborg*. Stockholm/Stehag 1993.
- Kjellberg, Anders: *Facklig organisering i tolv länder*. Lund 1983.
- Korpi, Walter: *Arbetarklassen i välfärdskapitalismen. Arbete, fackförening och politik i Sverige*. Kristianstad 1978.
- Krantz, Olle: *The State of Price History in Sweden (Meddelande från Ekonomisk-historiska institutionen, Lunds Universitet, nr 54/1988)*.
- Kronvall, Lars & Malmberg, Dag: *Från kamporganisation till pamporganisation. Om hyresgäströrelsen*. I *Zenit* nr 17 (1970).
- Lawson, Ronald (ed): *The Tenant Movement in New York City, 1904–1984*. New Brunswick 1986.
- Leffler, Marion & Wallengren, Hans: *Vad bör arbetslivsforskning vara? Debattinlägg i Historisk Tidskrift*, nr 3/1991.
- Lindgren, John: *August Palm. Den svenska socialdemokratins banbrytare*. Stockholm 1931.
- Lindhagen, Jan: *Socialdemokratins program. Första delen: I rörelsens tid*. Karlskrona 1972.
- Lindman, Carl: *Sundhets och befolknings förhållanden i Sveriges städer 1851–1909*, del I. Helsingborg 1911.
- Lindström, Erik: *Bostaden en social rättighet. Historik över HSB:s och hyresgäströrelsens tidningar*. Borås 1974.
- Ljungberg, Jonas: *Priser och marknadskrafter i Sverige 1885–1969*. Lund 1990.
- Lokalhistoria 7. Meddelanden utg av Svenska Kommunförbundet genom Stads- och kommunhistoriska Institutet: Den svenska industristaden och industriorten. Föredrag hållna vid en lokalhistorisk konferens i Göteborg den 3 december 1992*.
- Lorentz, Gunnar (red): *Malmö Byggmästareförening 1889–1949*. Malmö 1949.
- Lunander, Elsa: *Borgaren blir företagare. Studier kring ekonomiska, sociala och politiska förhållanden i förändringens Örebro under 1800-talet*. Uppsala 1988.
- Lundgren, Lars J: *Spola torrdassen! Debatten om wc i Sverige 1880–1920*. I *Aktuellt om historia*, nr 3–4/1992.
- Lundsjö, Olle: *Fattigdomen på den svenska landsbygden under 1800-talet*, Stockholm 1975.

- Magnusson, Erik: *Bankerna nya fastighetsjättar*. I SDS 20/4 1994.
- Magnusson, Gerhard: *Socialdemokratien i Sverige*, del 2: *I kamptider*. Stockholm 1921.
- Malmsten, Bo: *Från världskrig till världskrig*. I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 5. Arlöv 1989.
- Malmö Fastighetsägareförening: *Malmö Fastighetsägareförening 1882 – 1932 (Mfäf 1882–1932)*. Malmö 1932.
- Malmö Hyresgästförening: *Malmö Hyresgästförening 1932–1942*. Malmö 1942.
- Malmö stads adresskalender (MsAk)*, 1883–1940. Malmö resp år.
- Malmö stadsbebyggelse. En översiktlig inventering. Kulturhistorisk byggnadsinventering i Malmö*, rapport 2, utg av stadsbyggnadskontoret i Malmö. Malmö 1989.
- Malmö stads årsbok*, 1913–1925. Malmö resp år.
- Marx, Karl: *Kapitalet. Kritik av den politiska ekonomin*. Tredje boken. Leipzig 1974.
- Melling, Joseph: *Rent Strikes. Peoples' struggle for housing in West Scotland 1890–1916*. Edinburgh 1983.
- Mészáros, István (ed): *Aspects of history and class consciousness*. London 1971.
- Modéer, Kjell Åke: *Fredrika och Pontus. Om kampen för rättvisa i 1880-talets Malmö*. I Berggren, Bengt & Modéer, Kjell Åke (red): *Motsättning och samverkan. Festskrift till Einar Bager på 100-årsdagen 19 april 1987*. Lund 1989.
- Modh, Birgit: *Arbetsstadstid i Göteborg. De gick samman för att bygga husen*. I *Folkets historia* nr 2/1982.
- Montgomery, Arthur: *Industrialismens genombrott i Sverige*. Surte 1970.
- Murath, Lisbeth & Norén-Brunbäck, Barbro: *Malmö bygger under hundra år, 1889–1989 Byggmästareföreningen i Malmö*. Helsingborg 1989.
- Myhre, Jan Eivind: *Oslo bys historie*, bind 3, *Hovestaden Christiania fra 1814 til 1900*. Oslo 1990.
- Myrdal, Gunnar: *The Cost of Living in Sweden 1830–1930*, (*Stockholm economic studies* nr 2), Stockholm 1933.
- Norberg, Anders m fl: *Tvåkammardagen 1867–1970, ledamöter och valkretsar*, band 3. Stockholm 1971.
- Nordin, Svante: *Historia och vetenskap. En essä om marxismen, historicismen och humaniora*. Malmö 1981.
- Olofsson, Gunnar: *Mellan klass och stat. Om arbetarrörelse, reformism och socialdemokrati*. Kristianstad 1979.
- Olskrokens Hyresgästförening: *Olskrokens Hyresgästförening 1922–1947*. Göteborg 1947.

- Palme, Sven Ulric: *Karl Staaff och storstrejken 1909*. Stockholm 1959.
- Paulsson, Gregor: *Svensk stad*, del 1, 2 och 3. Lund 1976 (första utgåva 1950–1953).
- Peterson, Tomas & Stigendal, Mikael & Fryklund, Björn: *Skånepartiet. Om folkligt missnöje i Malmö*. Lund 1988.
- Ranby, Henrik: *Stadsplanering och arkitektur efter 1820*. I Bjurling, Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 6. Arlöv 1992.
- Rydenfelt, Sven: *Kommunismen i Sverige. En samhällsvetenskaplig studie*. Kristianstad 1954.
- Rössel, James: *Kvinnorna och kvinnorörelsen i Sverige 1850–1950*. Stockholm 1950.
- Sandin, Bengt: *Slaven som medelklassamerikan. Fogel och Engerman och debatten om slaveriet i USA*. I *Historisk Tidskrift*, nr 1/1977.
- Sandström, Ulf: *Arkitektur och social ingenjörskonst. Studier i svensk arkitektur- och bostadsforskning*. Motala 1989.
- Schiller, Bernt: *Storstrejken 1909. Förhistoria och orsaker*. Göteborg 1967.
- Sewell, Jr, William H: *How Classes are Made: Critical Reflections on E P Thompson's Theory of Working-class Formation*. I Kaye, Harvey J & McClelland, Keith (ed): *E P Thompson. Critical Perspectives*. Oxford 1990.
- Skarin Frykman, Birgitta: *Arbetarkultur och kulturforskning*. I *Arkiv för studier i arbetarrörelsens historia*, nr 48–49 (1991).
- Skarstedt, S (utg): *Den nya hyreslagen af den 14 juni 1907*, Stockholm 1908.
- Stenberg, Sten-Åke: *Vräkt ur folkhemmet. En studie av vräkningarna i Sverige under 1900-talet*. Helsingborg 1990.
- Sterner, Fredrik W (red): *Fastighetsaktiebolaget Drott femtio år*. Stockholm 1948.
- Stråth, Bo: *Varusarbetare i två varvsstäder. En historisk studie av verkstads-klubbarna vid varven i Göteborg och Malmö*. Kungälv 1982.
- Strömberg, Thord: *Historien om bostadsmarknadens politisering. Socialdemokraterna och bostadsfrågan*. I Misgeld, Klaus & Molin, Rune & Åmark, Klas (red): *Socialdemokratins samhälle. SAP och Sverige under 100 år*. Kristianstad 1989.
- Sundell, Åke: *Den svenska högerens assimilering av ekonomisk liberalism. Studier kring en ideologisk förändringsproblematik*. Lund 1989.
- *Mästarideologi och föreningsrätt. Om begynnande facklig kamp inom trädgårdsnäringsen i Malmöområdet fram till 1936*. Opubl licentiatavh vid historiska institutionen, Lunds universitet, den 20/5 1994.
- Svenning, Eric (red): *Malmö stads hälsovårdsnämnd 1875–1950. En minneskrift vid 75-årsjubileet*. Malmö 1950.

- Svenningsson-Centerwall, Ingegerd & Söderberg, Olof: *Bostadsfrågan i riksdagens protokoll 1902–1949*. I Statens institut för byggnadsforskning, *Meddelande M 80:16*. Gävle 1980.
- Svenska Folkkrörelser*, del 1 (huvudred Sigfrid Hansson). Stockholm 1936.
- Svensson, Inge: *Hantverk och industri jämte levnadsförhållanden och arbetsmarknad i Malmö under perioden 1820–1870*. I Bjurling Oscar (huvudred): *Malmö stads historia*, del 3, tryckort okänd 1981.
- Sveriges Rikes Lag. Af Konungen stadfästad 1736 jemte senare intill december 1889 gjorda förändringar och tillägg*. Vårt Lands edition. Stockholm 1889.
- Sveriges Rikes Lag. Gillad och antagen på Riksdagen år 1734*. Faksimil av 1780 års utgåva. Malmö 1981.
- Söderberg, E N: *Allmänna Valmansförbundet 1904–1929*. Stockholm 1929.
- Thagaard, A M: *Gamla Kirseberg*. I *Elbogen* nr 1/1983.
- Thompson, Edward P: *Herremakt och folklig kultur. Socialhistoriska uppsatser*. Malmö 1983.
- *The Making of the English Working Class*. London 1963.
  - *Whigs and Hunters. The Origin of the Black Act*. New York 1975.
- Torstendahl, Rolf: *Das Konzept des Organisierten Kapitalismus und seine Anwendung auf Schweden*. I *Geschichte und Gesellschaft*, nr 1/1985.
- Uhlén, Axel: *Facklig kamp i Malmö under sju decennier*. Malmö 1949.
- Vestbro, Dick Urban: *Socialistiska och borgerliga bostadsutopier*. I *Zenit*, nr 1/1985.
- Wahlström, Lydia: *Den svenska kvinnorörelsen. Historisk översikt*. Stockholm 1933.
- Wallengren, Hans: *En kamporganisation i vardande. De organiserade fastighetsägarna i Malmö 1882–1914*. I *Elbogen*, nr 1/1989.
- *Om fastighetsägare och hyrestvister i Malmö 1882–1914*. I Hult, Christer & Olsson, Lars (red): *Arbetets historia, Arbetshistoriska seminariet, föreläsningar i Lund*, nr 4. Lund 1990.
  - *Fastighetsägarna. Del II. Fastighetsägareföreningarna i Malmö och Göteborg 1880–1942*. Opubl seminarieuppsats vid historiska institutionen, Lunds universitet 1988.
  - *Hyresgäster i två arbetarstäder. En studie av maktrelationer på hyresmarknaden i Malmö och Göteborg 1882–1942*. Opubl avhandlingspromemoria vid historiska institutionen, Lunds universitet 1985.
- Wallin, Nils: *Åttioalets skuggsidor*. I *Minnenas Malmö, Sydsvenska Dagbladets årsbok* 1974. Malmö 1974.
- Wennerberg, Erik: *Svensk-norsk politik, Riksdagsmannaval och Röfwarebanden i Göingebygden*. Malmö 1905.

- (1906:a) *Svenska afslöjanden*. Malmö 1906.
  - (1906:b) *Beståndet*. Malmö 1906.
  - *Är Ni rätt uppskattad?*. Malmö 1909.
  - *Hyresgästföreningar*. Göteborg 1910.
  - *Människornas tillkomst i begynnelsen. Jorden en planyta; solens bana i rymden och vinklarna åt jorden*. Stockholm 1920.
- Wernstedt, Monica: *Fastighetsrättens historia*. Stockholm 1977.
- Winkler, Heinrich August (red): *Organisierter Kapitalismus. Voraussetzungen und Anfänge*. Göttingen 1974.
- Ågren, Maria: *Jord och gäld. Social skiktning och rättslig konflikt i södra Dalarna ca 1650–1850*. Göteborg 1992.
- Åmark, Karl: *En svensk prishistorisk studie*. I *Ekonomisk Tidskrift*, nr 12/1921.
- *En svensk prisindex för åren 1860–1913*. I *Kommersiella Meddelanden*, nr 18/1921
- Åmark, Klas: *Facklig makt och fackligt medlemskap. De svenska fackförbundens medlemsutveckling 1890–1940*. Lund 1986.
- Öhngren, Bo: *Urbaniseringen i Sverige 1840–1920*. I Authén Blom, Grethe (red): *Urbaniseringsprocessen i Norden, del 3: Industrialiseringens första fas*. Oslo 1977.
- Örebro Fastighetsägareförening: *Örebro Fastighetsägareförening 1899–1924. Minnesskrift vid 25-årsjubileet 1924*. Örebro 1924.
- Österberg, Eva: *Alternativa protester i det gamla bondesamhället*. I *Tvärsnitt*, nr 3/1984.
- *Brott och straff i svenska småstäder under medeltid och vasatid. Svensk kriminalitet i europeiskt perspektiv*. I Norrlid, Ingemar m fl (red): *Över gränser. Festskrift till Birgitta Odén*. Lund 1987.
  - *Social arena or theatre of power? The courts, crime and early modern state in Sweden*. I Ankarloo, Bengt m fl (red): *Maktpolitik och husfrid. Studier i internationell och svensk historia tillägnade Göran Rystad*. Lund 1991.





**Hans Wallengren**

**Hyresvärlden**

**Maktrelationer på hyresmarknaden i Malmö ca. 1880–1925**

Denna bok belyser tillståndet på Malmös hyresmarknad från 1880-talet till 1920-talet. Perioden utmärktes av stora samhällsförändringar, och hit hörde även förändrade boendemönster och hyresmarknadens ökande betydelse i städerna. Det sociala förhållande som står i blickpunkten är hyresrelationen, förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster.

Ca 90% av Malmös befolkning utgjordes vid 1900-talets början av hyresgäster, den högsta andelen någonsin i stadens historia. Ännu mot slutet av 1800-talet bodde majoriteten i stadsdelar som präglades av småskalig, ofta hårt nedsliten bebyggelse. Med 1900-talets ingång fick hyreskasernen sitt genombrott, väl markerat genom det forcerade uppförandet av den klassiska arbetarstadsdelen Möllevången. Här erbjöds ett modernare och renare boende. Samtidigt innebar det en hårdare exploatering av hyresgästerna. På gott och ont förlorades också den personliga relationen till hyresvärderna.

Undersökningen är ett försök att tolka hyresförhållandet som en maktrelation. Det antydda förändringsperspektivet spelar en viktig roll för den tolkningen. Analyserna vilar bl a på ingående studier av hur parterna handskades med vardagliga konflikter om hyra och övriga hyresvillkor. Centrala avsnitt behandlar också parternas organisering i fastighetsägar- respektive hyresgästföreningar, och i det sammanhanget problematiseras även frågor om klass och social tillhörighet. Boken kan läsas av var och en med intresse för boende och bostadsfrågor.