

Del 1: Studenter larmar om SGS- lägenheter med kackerlackor och mögel

De drömmer om egna lägenheter i flera år. Men när studenterna äntligen byter sina ködagar mot nycklar möts de av skadedjur, mögel och stinkande matrester.

– Jag fick känslan av att saker kröp på mig, säger studenten Embla Starke Sundén.

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) är den största studentbostadsförmedlaren i Göteborg. Förra året fick de priset ”Årets stjärna” av branschorganisationen Studentbostadsföretagen med motiveringen att de ger sina hyresgäster ”guldkantade inflyttningar med det lilla extra”.

Men detta lilla extra ska få en helt annan innebörd under den här granskningen.

I början av maj 2021 låser Embla Starke Sundén, 25, upp dörren till sin allra första lägenhet. Studentbostaden i Västra Frölunda har hon fått genom SGS.

– Jag var väldigt taggad på att få en egen lägenhet. Det hade gått nästan två studieår, så jag minns att det kändes så skönt att få mitt eget ställe, säger Embla Starke Sundén.

På visningen tyckte Embla Starke Sundén att lägenheten hade brister. Sladdar stack ut från väggen och plastmattorna var svarta av smuts, men hon tog för givet att hyresvärden skulle fixa det innan hon flyttade in.

Blev sambo med kackerlackor

Därför blev hon enormt besviken på flyttdagen. Trots att SGS hade besiktigat lägenheten var felen kvar. GP har tagit del av besiktningsprotokollet där det noteras åtta brister i lägenheten, bland annat en trasig ugn och en läckande toalett.

När Embla klev in genom dörren möttes hon av en stank.

– Jag gick in i lägenheten och fick känslan av att “oj, var detta så bra?”.

Utöver stanken och de tekniska felen upplevde hon att lägenheten var ostädad och äcklig. Hon informerade SGS om den dåliga städningen och fick svaret att hon kunde rengöra lägenheten själv mot en ersättning. Så Embla och hennes pappa började städa.

Medan hon bar ut gamla möbler såg hon kryp på golvet. Efter att ha sökt på internet och varit i kontakt med SGS och Anticimex kom till slut mardrömsbeskedet. Krypen var kackerlackor.

– När jag fick det bekräftat fick jag panikkänslor, för då kände jag att jag har ju tackat ja till den här lägenheten, så mitt val är antingen att finna mig i att bo i det, eller att säga upp lägenheten och bli av med alla ködagar, säger hon.

Kackerlackorna förökade sig snabbt

Medan hon städade förökade sig kackerlackorna. Till en början var det bara några enstaka, men ju längre tiden gick, desto fler blev de.

– Det blev mer och mer obehagligt, och då brukar jag inte tycka att det är så äckligt med spindlar och sådant. När jag insåg att jag skulle bo bland dem fick jag känslan av att saker kröp på mig, och då blev det mer panik och obehag. Det blir inget hem med kackerlackor.

När SGS:s vd Magnus Paulsson och förvaltningschefen Neshat Alizadeh, får höra om Embla Starke Sundéns fall är de eniga i att det inte är så här det ska gå till.

– Detta är inte acceptabelt, det är det ju inte, säger Magnus Paulsson.

Neshat Alizadeh sätter sig in i Emblas sits.

– I det här fallet är det så mycket som har gått fel. Det är mitt nya hem, det är min lägenhet där jag lagt 2,5 års kötid. Det är inte en trevlig upplevelse för vad som ska vara en första upplevelse i livet.

Stiftelsen Göteborgs studentbostäder

SGS bildades 1951 och har som syfte att tillgodose bostadsbehovet för de studerande vid de högre läroanstalterna i Göteborg.

De har för närvarande cirka 8 200 lägenheter i sitt bestånd. Varje år sker cirka 5 500 in- och utflyttningar.

Enligt Hyresgästföreningen kostar SGS:s hyreslägenheter i snitt 4 550 kronor i månaden utan tillägg.

SGS och Poseidon skyller på varandra

Efter några dagar fick Embla Starke Sundén veta att ersättningen för flyttstädningen bara var 1 000 kronor. Senare gick SGS med på att höja ersättningen till 1 500 kronor eftersom lägenheten var så smutsig.

– Hade jag vetat det tidigare hade jag aldrig accepterat det utan bett om en städfirma. Det känns som ett sätt att få mig att städa så att de kunde komma undan billigare, säger hon.

Själva huset som Embla Starke Sundén skulle flytta in i ägs av Poseidon men det är SGS som hyr ut studentlägenheterna. När hon felanmälde problemen bollades hon emellan företagen. SGS menade att ansvaret låg på Poseidon men de i sin tur hänvisade tillbaka till SGS. Det resulterade i att hjälpen dröjde.

– Underhållsansvaret ligger på den som äger fastigheten. Men kommunikationsansvaret ligger ju på oss, skulle jag säga. Det är väldigt olyckligt att Embla hamnar mellan två fastighetsägare, säger Neshat Alizadeh och fortsätter:

– Men ja, kontaktar du oss ska du kunna få hjälp. Vi ska kunna driva din fråga.

Om ansvaret egentligen ligger på hyresvärden eller fastighetsägaren är, enligt Magnus Paulsson, något som ständigt diskuteras. Han menar att det både tar kraft och energi från dem.

– Det är ett tråkigt svar men det är ju Poseidons ansvar, säger Magnus Paulsson.

Men i det här fallet är det väl ert ansvar att hjälpa Embla?

– Ja, och det är därför man får säga att det är ett tråkigt svar, fyller Neshat Alizadeh i.

Poseidon: ”Inte första gången”

När vi pratar med Chreismer Ericzon, som är distriktschef för västra Göteborg på Poseidon, blir han upprörd.

– Då kan du hälsa tillbaka att allt ansvar inte ligger på oss. De (SGS) är hyresgäster till oss och har en andrahandshyresgäst som de har misskött. Och det är inte första gången, säger han och fortsätter:

– De kan skylla hur mycket de vill på oss. Men de vet ju själva att det är skämmigt att skylla på oss, som hyr ut de här lägenheterna till normalpris och som de tar ut en högre hyra för.

Jacob möttes av plattbaggar

Jacob Elmeljung, 23, såg fram emot att få flytta in i en egen bostad. I mitten av juli 2020 fick han tillträde till sin första SGS-lägenhet i Elisedal. En etta med kokvrå på 25 kvadratmeter. Men precis som för Embla blev Jacobs inflyttning inte som väntat.

– Det var riktigt skitigt. Det låg matrester på golvet, spisen var inte avtorkad och det låg knäckebrödssmulor överallt, säger han.

Efter knappt en månad i lägenheten skulle Jacob Elmeljung laga middag. Han placerade en kastrull med vatten på den varma plattan och öppnade skafferiet för att ta fram ris.

– Jag tittade in i skåpet och såg att det var fullt av svarta kryp. Det var kolsvart i skåpet. Det bara kryllade av dem.

Det visade sig vara plattbaggar. Efter fyra månaders turer med SGS och Anticimex valde Jacob att säga upp sin efterlängtnade lägenhet och flytta ut.

Även för Embla Starke Sundén blev skadedjuren en alltför stor psykisk påfrestning. Efter många tårar, klumpar i magen, telefonsamtal till SGS och mängder av förökande insekter sa hon upp kontraktet och flyttade hem till sina föräldrar igen. Hon kunde bara inte bo kvar.

Pontus Helm, miljöinspektör på miljöförvaltningen i Göteborg, menar att det finns tydliga hälsofaror med att leva med skadedjur. Bland annat kan skadedjur som vägglöss ge direkta hälsoskador i form av bett.

– Skadedjursangrepp är oftast förenat med psykisk påfrestning för de boende, vilket också räknas som en risk för hälsan, säger han.

Två av tre flyttar in i en ostädad lägenhet

Embla Starke Sundén och Jacob Elmeljung är inte ensamma om att få undermåliga studentbostäder av SGS. När en student flyttar ut kontrollerar inte stiftelsen städningen utan gör bara en teknisk besiktning. På så vis kan studenter lämna sina lägenheter helt ostädade.

Det hamnar på den inflyttande hyresgästen att kontakta SGS och klaga på städningen. Då kan hyresgästen antingen få besök av en städfirma eller städa själva mot ersättning.

Bidrag till studentspäden

Studentbostadsgranskningen, textformat

Kajsa Lecander, Heino Ollin, Adam Fröberg, Vilma Stockvall och Daniel Dewerud

JMG 2022

En enkät som vi skickat ut till SGS:s hyresgäster visar att två av tre personer upplevde att deras lägenheter inte var ordentligt flyttstädade när de flyttade in. Flera vittnar också om ohyra och mögel. Undersökningen skickades ut i Facebookgrupper för olika studentboenden och besvarades av 341 personer.

Ansvar för flyttstädning ligger på studenterna som flyttar ut. Men med åren verkar det ha uppstått en ond cirkel där studenter som själva flyttat in i ostädade lägenheter lämnar dem lika smutsiga när de flyttar ut.

Så gjordes enkätundersökningen

Vi skickade ut två enkätundersökningar i Facebookgrupper för personer som bor i SGS:s lägenheter. Den första besvarades av 442 personer och den andra av 341 stycken.

I den första enkäten nämnde bara två procent av deltagarna att de haft problem vid inflyttningen. I den andra frågade vi specifikt om flyttstädningen eftersom vi hört att det är ett utbredd problem.

Då svarade två av tre personer att deras lägenhet inte var ordentligt städad när de flyttade in.

Øyvind fick vänta nio dagar

En torsdagseftermiddag i juli 2021 är Øyvind Hjermstad, 23 år, på väg till sin SGS-lägenhet i Rosendal för första gången.

– Jag gick in i lägenheten och såg direkt att den inte var städad. Den var inte bra alls, säger Øyvind Hjermstad.

Ju fler steg han tar in i lägenheten, desto fler problem stöter han på. Bakom köksluckorna finns gamla påsar och matrester. Han upptäcker mögel längs en list i köket och ett brunt lager av smuts på toaletten. Kökslådorna går sönder när han öppnar dem och väggarna är kletiga.

– Jag blev arg och uppgiven. Jag kände mig inte glad direkt.

Øyvind Hjerme stad upplevde att lägenheten var för äcklig för att städa själv och SGS anlätade en städfirma. Städarna kom först efter fem dagar och efteråt var lägenheten fortfarande inte ren så firman fick städa igen.

Totalt dröjde det nio dagar innan Øyvind Hjerme stad och hans rumskompis kunde flytta in. Trots det tillbringade de sin första kväll i lägenheten med att städa rent en sista gång.

– Jag ville flytta in direkt för att åka hem och ha sommarlov och börja jobba, men det fick jag vänta med, säger han.

Han är besviken över att det inte genomförts någon städbesiktning och att lägenheten tilläts att se ut som den gjorde vid överlämningen.

– Jag försökte säga till dem att “ni får skärpa er, det här går inte”, men det verkar det inte som att de har gjort. Jag är inte jätteglad på SGS, men jag kommer fortfarande bo här.

Gustav kände sig som en börda för SGS

Gustav Runefors, 21, hade via ryktesvägar hört att det kunde vara smutsigt vid inflyttningen i SGS:s lägenheter. Han valde därför att åka till lägenheten tre dagar innan den planerade inflyttningsdagen.

Precis som Øyvind möttes han av besvikelse när han klev in i lägenheten. Han minns bland annat att det var mögel i kylen och frysen, att vissa lister var svartprickiga och att ugnen varken gick att öppna eller stänga.

– Överlag var det inte tvättat eller städat. Fönstren var så skitiga att man knappt såg igenom dem. Det var helt fruktansvärt, säger han.

Eftersom det kvarstod tre dagar till inflyttningen hann en städfirma komma och Gustav och sambon kunde flytta in samma dag som det var tänkt. Hade de däremot kommit med sina stora flyttlass från Växjö och Åmål på flyttdagen hade de hamnat i en jobbig sits.

– Man ska ändå kunna förvänta sig att när man kommer och hämtar nycklarna så ska man kunna flytta in, men det hade aldrig gått om jag inte kommit tre dagar tidigare.

Efter att Gustav Runefors och sambon flyttat in i lägenheten berättar han att de felanmälde olika problem, bland annat mögellukt.

– Vi kände att de inte riktigt trodde på oss med doften, utan snarare att det var något vi orsakat själva. Då försökte vi hålla oss borta från köket så mycket som det bara gick, så att de kunde få bevis, säger han och fortsätter:

– Vi kände oss inte direkt som kunder hos dem, utan snarare som att vi var en börda varje gång vi kontaktade dem.

SGS om städbesiktningarna: “Ett aktivt val”

Enligt SGS:s förvaltningschef Neshat Alizadeh har stiftelsen valt bort städbesiktningar för att hålla nere hyrorna. SGS snittar på 458 utflyttningar i månaden så hon tycker inte att städbesiktningar i varje lägenhet är ekonomiskt försvarbart.

– Om vi ska städbesikta ungefär 458 lägenheter på en och samma dag kräver det otroliga resurser. Där har vi gjort ett aktivt val att hyrorna inte ska höjas med den storleken det innebär, säger hon.

I vår enkät svarar två tredjedelar av era hyresgäster att deras lägenheter inte var flyttstädad. Vad säger du om det?

– Städning är väldigt subjektivt. Det som är rent och bra för mig är inte rent för dig.

Magnus Paulsson, vd på SGS, menar att frånvaron av städbesiktningar möjliggör en mer flexibel inflyttning. Studenterna kan flytta in och ut när de vill och behöver inte förhålla sig till en specifik dag.

– Vi vill göra det enkelt för studenterna. Oftast vill man komma dit lite innan eller lite efter. Vi får mycket positiv feedback på att man har den flexibiliteten, säger han.

Städbesiktningar en självklarhet i Stockholm

Att välja bort städsinspektioner är ovanligt bland studentbostadsförmedlare. Av 31 andra företag som vi kontaktat gör bara tre som SGS, resten kontrollerar att studenterna flyttstädat ordentligt. Ett av dem är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) med cirka 8 000 bostäder.

“Vi tycker att det är viktigt att inflyttande hyresgäst får en så bra start som möjligt i sin nya bostad, därav säkerställer vi städningen innan inflyttning”, skriver deras kund- och marknadschef Marlene Lundkvist i ett mejl. Hon tror inte att deras hyror påverkas av att de gör städbesiktningar.

Neshat Alizadeh blir imponerad när hon får höra att SSSB klarar av att göra städbesiktningar efter varje utflyttning.

– Salut till dem, grymt bra jobbat måste jag säga. De har bra rutiner och uppenbarligen har de fått snurr på det här. Det är ju skitgrymt, säger hon.

Däremot är hon skeptisk till att hyresnivåerna inte skulle påverkas av städbesiktningarna.

– Det funkar inte riktigt så. Det är klart att det blir en ökad kostnad. Har du inte gjort någonting innan och så börjar du göra det, det är ju tid som inte har funnits innan. Och tid är pengar. Men det kanske finns andra grejer som man kan göra annorlunda för att få till det här.

SGS har precis startat ett utvecklingsprojekt med målet att effektivisera sitt arbete. Neshat Alizadeh är intresserad av att utreda om städbesiktningar är en väg att gå, efter att ha tagit del av enkätresultaten.

– Att SSSB, en organisation i vår storlek, mäktar med att göra städbesiktningar mellan varje kund gör ju att jag onekligen blir väldigt sugen på att testa detta.

Okej att skippa städbesiktning

Ellinor Rapp, jurist på Hyresgästföreningen, berättar att praxis är att nya hyresgäster ska flytta in i städade lägenheter. Trots det finns det ingen juridisk skyldighet för ett hyresbolag att utföra städbesiktningar. Däremot kvarstår det faktum att SGS har problem med flyttstädningar.

– Uppenbarligen behövs information till avflyttande hyresgäster och det ligger ju i SGS:s intresse att det ska städas ordentligt. Då får de ta ansvar för att vara tydliga mot sina hyresgäster, säger hon.

Hade städbesiktningar varit en lösning på problemen?

– De kanske kan spara pengar på det, och de borde ha rutiner så att man inte står där med hyresgäster som ska flytta in och inte kan det. Det kan också bli en ond cirkel att ingen städar sin lägenhet vid utflyttning till slut.

Om SGS hade kollat städningen innan Gustav Runefors flyttade in i sin lägenhet hade det kunnat innebära en problemfri inflyttning för honom. Han hoppas därför att SGS börjar med städbesiktningar, även om han tycker att de borde ha gjort det innan han flyttade in.

– Det hade gjort stor skillnad för oss. Förhoppningsvis hade de upptäckt och kunnat åtgärda exempelvis möglet, säger han.

Även Øyvind Hjerme stad hoppas på en förändring, för sin egen och andra studenters skull.

– SGS ska vara professionella hyresvärdar, så jag fattar inte hur det kan vara så här.
Jag fattar inte ens att det kan vara lagligt att ta så lite ansvar.

Del 2:

Studenter i Göteborg har problem med kalla SGS-lägenheter

Över hundra studenter vittnar om att deras lägenheter är iskalla på vintern och heta på sommaren. Johanna Löwenhamn brukade vakna av att hon frös. Nu värmer hon upp sin lägenhet med egna element.

Ett återkommande problem för studenterna som bor inom Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) är temperaturen. En enkät som vi genomfört med 441 hyresgäster inom SGS visar att mer än var fjärde person upplever problem med temperaturen i sin lägenhet.

För de studenter som bor i SGS:s lägenheter i Kviberg har problemen blivit så stora att de har startat en namninsamling. Många anser att de inte får tillräcklig hjälp av sin hyresvärd. Över 120 hyresgäster har tecknat sitt namn.

Köper egna element

Två problem som flera studenter vittnar om är att de behöver sova i varma kläder samt köpa externa element – vilket ger dyrare elkostnader.

Problemen med temperaturen visar sig inte bara i Kviberg. En som har haft långvariga problem med temperaturen i sin SGS-lägenhet är studenten Johanna Löwenhamn som bor på Andra Långgatan. Hon berättar att hon i mer än tre års tid har försökt att få hjälp med sitt kalla boende utan att problemet har åtgärdats.

– När jag har bott hos andra hyresvärdar har de försökt lösa situationen. Det kändes åtminstone som att de ville att hyresgästerna skulle få vad de betalar för, säger hon.

Den upplevelsen har Johanna Löwenhamn inte när det kommer till SGS:s hantering av situationen. Hennes nödlösning blev ett eget el-element som står bredvid sängen och ger en högre elkostnad. Tidigare fick hon hitta andra lösningar.

– Första året gick jag och duschade varmt väldigt ofta. Jag vaknade av att jag frös varje natt. På mina termometrar visade det tidigare att jag hade 16 grader, men på deras visade det 18, säger hon och fortsätter:

– Det handlar inte om att kunna gå runt i shorts och t-shirt, utan om att man inte vill gå upp ur sängen trots att man har fullt med kläder för att det är så kallt.

Temperaturen kan påverka hälsan

I Sverige är riktvärdet för lufttemperaturen minst 20 grader inomhus, enligt Folkhälsomyndigheten. Tillhör du en riskgrupp kan den temperaturen höjas med två grader.

Ellinor Rapp, jurist på Hyresgästföreningen, menar att det är viktigt att felanmäla till sin hyresvärd och dokumentera sin värme om man upplever problem. Detta för att man sedan ska kunna ta problemen vidare om de kvarstår. Hon berättar att det inledningsvis räcker att mäta temperaturen med en vanlig termometer.

– Men har hyresvärderna andra verktyg kan du behöva någon mer avancerad mätning. Vi (Hyresgästföreningen) har till exempel sådan utrustning som vi kan skicka ut till medlemmar där man ser hur temperaturen ser ut över tid.

Ellinor Rapp berättar att man vid fortsatta problem bör göra en anmälan till miljöförvaltningen, då inomhustemperaturen kan påverka hälsan. Det går även att höra av sig till Hyresgästföreningen för råd och hjälp.

Hon tror att särskilt studenter tenderar att bita ihop i stället för att felanmäla och stå på sig, eftersom många just flyttat hemifrån och har dålig koll på sina skyldigheter och rättigheter.

– För många är det ju ett första boende och då kanske man inte har koll på vilka skyldigheter eller rättigheter man har som hyresgäst. Då kan jag tycka att det ligger ett större ansvar på de som hyr ut studentbostäder att informera dem om vad som gäller.

“Tar alltid temperaturfrågor på yttersta allvar”

Från att Johanna Löwenhamn kontaktade sin fastighetsskötare tog det, enligt henne, över ett år innan SGS började titta närmare på hennes temperaturproblem. SGS å sin sida menar att de alltid åker ut till en lägenhet som har det kallt för att mäta temperaturen.

– Vi tar alltid sådana här temperaturfrågor på yttersta allvar. Det finns ett tydligt regelverk kring detta och det ska vi ju följa, säger SGS:s förvaltningschef Neshat Alizadeh.

Magnus Paulsson, VD på SGS, fyller i:

– Sedan får man titta hur man möblerar en lägenhet. Inte helt sällan när vi tittar har någon ställt en säng vid ett element eller så. Då försöker vi tipsa, säger han.

– Vi ska så klart följa de skyldigheter och det ansvar vi har. Men sedan har vi också hållbarhetsfrågan. Vi kommer inte leverera övervärme som kanske andra hyresvärdar gör, av rena komfortskäl. Det är inte ekologiskt eller ekonomiskt hållbart.

Bidrag till studentspäden

Studentbostadsgranskningen, textformat

Kajsa Lecander, Heino Ollin, Adam Fröberg, Vilma Stockvall och Daniel Dewerud

JMG 2022

Studenten Johanna Löwenhamn är missnöjd med SGS:s hantering av hennes situation.

– Jag tycker att de har varit undvikande och det känns som en cynisk hantering för att de vill hålla nere kostnaderna. För de vet att det är kallt.