



**Goda bostäder
åt alla!**

**Mmm, undrar
hur det smakar...**

DEN BYGGDA MILJÖN

Om SABO-företagens utmaning att utveckla bostäder för en ny tid

INLEDNING

Den byggda miljön ger förutsättningar för det goda boendet men sätter också gränserna. Den kräver stora investeringar och ett omfattande underhåll. Nyproduktionen utgör endast en bråkdel av bostadsbeståndet men har stor strategisk betydelse. Hur ska de bostäder vi bygger vara beskaffade för att motsvara framtidens krav?

Underhåll och förnyelse av de bostäder vi har är den stora uppgiften. Det är där de största resurserna måste läggas. Hur ser behoven ut? Hur kan beståndet anpassas till framtida behov? Vilket inflytande bör hyresgästerna ha över förnyelsen?

De äldre i samhället blir alltfler och ställer ökade och olika krav på boendet. Hur kan det vanliga boendet anpassas till behoven hos en åldrande befolkning? Vilka alternativa boendeformer behövs?

De traditionella bostadspolitiska målen förlorar i betydelse och statens stöd till bostadsbyggandet upphör. Hur kan SABO-företagen fylla sin uppgift under sådana förutsättningar?

”Den byggda miljön” har tagits fram under ledning av Monica Malmlöf, VD AB Växjöhem, i samarbete med Marika Lundin, SABO och Stig Dederling.

Författare till de olika kapitlen är:

Ola Nylander, arkitekt SAR, professor: *Bostäder för en ny tid.*

Sonja Vidén, arkitekt SAR, docent: *Ett stort bostadsbestånd att vårda och utveckla.*

Stig Dederling, arkitekt: *Hyresgästernas inflytande över förnyelsen.*

Ylva Sandström, SABO och Thomas Andersson, Bofast: *Äldres boende.*

Bostadspolitik med och utan bostadsstöd bygger på ett underlag från Bengt Owe Birgersson.



Monika Malmlöf, VD på AB Växjöhem.

THOMAS WÄGSTRÖM

INNEHÅLL

INLEDNING	3
BOSTÄDER FÖR EN NY TID	6
Förändringsdrivande faktorer	7
Bostadsbyggandet i dag	11
Kvaliteter i de nya bostäderna	11
ETT STORT BOSTADSBESTÅND ATT VÅRDA OCH UTVECKLA	14
SABOs bostadsbestånd år 2005	14
Behov av underhåll, miljöanpassning och utveckling för långsiktig hållbarhet	14
Olika förutsättningar i bostadsbeståndet	15
Åtgärder för underhåll och utveckling – behov och möjligheter	16
Underhålla och utveckla	20
HYRESGÄSTERNAS INFLYTANDE ÖVER FÖRNYELSEN	22
Förnyelse med de boende	22
Hur gör SABO-företagen?	23
Erfarenheter	23
Diskussion och slutsatser	26
ÄLDRES BOENDE	28
Äldres boende i fokus	28
Äldre blir fler och mer olika	28
Boendeformer för äldre	30
Det vanliga boendet	30
Alternativa boendeformer	32
Hjälpmedel i hemmet	35
BOSTADSPOLITIK MED OCH UTAN BOSTADSSTÖD	36
Tre finansieringsregimer	36
Några centrala bostadpolitiska begrepp	38
Ett framtida finansieringsstöd	39
SAMMANFATTNING	43
BILAGA: UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM HUSEN	45
FOTNOTER	46



BOSTÄDER FÖR EN NY TID

Av Ola Nylander, arkitekt SAR, professor.

De bostäder som har byggts under 1900-talet är präglade av idéer som växte fram på 1920- och 30-talen. Bostaden skulle enligt den franske arkitekten Le Corbusier vara en ”maskin att bo i”, en tankefigur som kopplades till lösningen av industrisamhällets stora bostadsproblem. Urbaniseringen av Europas länder i början av 1900-talet medförde ett enormt bostadsbehov. Folk med tunga industriarbeten, viktiga kuggar i länders välfärdsuppbyggnad, tvingades att bo trångt och uselt. Den nya bostaden – maskinen att bo i – skulle uppfylla industriarbetarens behov av vila, hygien och laga mat/äta på ett rationellt och funktionellt sätt. En bostadsvision för industrisamhället präglad av rationalitet och funktionsstyrning ersatte jordbrukssamhällets traditionella bostad.

Den tidiga industrialismens bostadstyper används ofta än i dag oreflekterat i en tid med helt andra förutsättningar, ideal och tänkesätt. Kunskapssamhället har ersatt industrisamhället. Nya familjestrukturer och nya sätt att arbeta har vuxit fram. Utvecklingen inom teknik, design, mode, musik och annan kultur tolkar samtiden, påverkar och låter sig påverkas av nya strömningar och idéer. Bostaden år 2020 måste utgå från och tolka kunskapssamhället och ersätta industrisamhällets rationella och funktionsplanerade bostad.

Bostäder och boende var under 1950–70-talen en hörnsten i byggandet av välfärdsstaten. Bostadsförsörjningen var en samhällsangelägenhet. Bostads-

**”En maskin
att bo i”
Le Corbusier**

utformningen styrdes i hög grad av statliga regler och normer. Idag har bostäder alltmer blivit varor på en marknad.

De förändringar som erfordras för att möta kunskapssamhällets förutsättningar, önskemål och krav behöver inte innebära en dramatiskt annorlunda bostad. Boendet är fullt av historia, mönster och vanor. Bostaden är något vi föds med, växer upp i, lever oss in i och förs med av. Bostäder från antika utgrävningsplatser har många likheter med dagens bostäder. Även om vanor och traditioner förändras långsamt är det uppenbart att den nya bostaden måste uppfylla andra anspråk än 1930-talets krav på rationalitet. Arkitekter behöver utveckla nya planlösningssidéer och bostadsbyggande organisationer och företag måste visa ökad förståelse för nya krav och strömningar.

FÖRÄNDRINGSDRIVANDE FAKTORER

Följande faktorer ger nya förutsättningar för de bostäder som ska byggas:

- ✿ Nya hushållsstrukturer med andra typer av hushåll och samlevnadsformer än den traditionella barnfamiljen.
- ✿ Nya sätt att organisera arbetet i hushållen .
- ✿ Bostadens roll som identitetsskapare ökar
- ✿ Krav på stimulans och upplevelse. Vi klättrar allt högre upp på behovstrappan och kräver mer av bostaden .
- ✿ Ökade krav på, energi, ekologi och etik.
- ✿ Bostaden som en del i den attraktiva staden, där gränsrum, gård, kvarter, gaturum och stadsdel ingår.

Den nya familjen

Nya och växlande familjesituationer och typer kräver bostäder att växa, krympa och utvecklas i. Extra rum som kan flyttas mellan olika lägenheter, liknande forna tiders additionslägenhet/rum är ett sätt att möta familjer som en vecka kan bestå av en eller två vuxna och veckan därpå utökas med ett antal barn. Viktigt är också att utveckla vertikala kopplingar mellan lägenheter så att exempelvis stora familjer, eller boende i kollektiv, kan växa i sitt boende. En sådan variation – kombinatorik – gör att stora och små bostäder flexibelt kan skapas. Två normalstora lägenheter kan växa vertikalt och bli en stor lägenhet i två plan eventuellt plus en mindre lägenhet. En annan viktig egenskap för att möta mångfalden är generalitet i bostaden. Dels i planlösningarnas uppbyggnad, dels formen på bostadens rum så att de kan svara mot många olika användningar.

Rum för arbete hemma

Ett stort antal boende arbetar i dag i olika omfattning i sin bostad. I framtiden kommer allt fler att arbeta från bostaden i olika former och omfattning.

Bostäder i Vadstena, 2002 Brunnberg & Forshed arkitektkontor. Hyresrätter för Vadstena Fastighets AB. De boende anlägger en egen trädgård. Möjlighet finns också att bygga ett annex – ett gårdshus och på så vis utöka boendet med arbetsrum, gästrum, tonårsrum etc.



Lägenheter i Majorna, Göteborg, 2005. KUB arkitekter. Bostaden är indelningsbar i olika delar av offentligt och privat. Längst in i lägenheten finns den privata delen, sovrum med tillhörande bad och klädkammare. Vid entrén finns möjlighet att inreda ett rum för arbete, ett rum som nås direkt utan att man behöver passera genom övriga delar av bostaden. JM AB.



**"Rum och rums-
sekvenser ger genom-
blicksmöjligheter och
genomsikter."**

Det tidigare nämnda additionsrummet kan ge möjligheter att ordna rum för arbete hemma. En förutsättning för arbete från den egna bostaden är en uppdelning av bostaden i privata och offentliga zoner. Arbetet tillhör det offentliga och det måste kunna uttryckas i lägenheten.

Individualitet och identitet

Att genom bostaden kunna uttrycka sin individualitet och identitet blir viktigt. Att hyra ett skal och själv inreda är ett attraktivt sätt att göra detta på. I en del europeiska länder förekommer att bostaden innehåller vad som kallas "raw space", en icke funktionsstyrd yta som överlämnas till de boende. Den tidigare nämnda kombinatoriken ger också möjligheter till påverkan. Byggherrar och förvaltare kan arbeta med olika typer av inredningsnivåer, liknande bilindustrins valmöjligheter av modellprogram och tillbehör.

Stimulans och upplevelse

En viktig förändringsdrivande faktor är kunskapsarbetarens ökande krav på stimulans och upplevelse. Kunskapsarbetaren säljer inte som industriarbetaren sin fysik, sin kroppstyrka för att utföra hårt muskelarbete i gruvor och fabriker. Kunskapsarbetarens vara är den intellektuella förmågan, fantasin och kompetens att skapa nya idéer. Upplevelseindustrin växer, i form av resor, nöjen och kultur.

Den nya bostadsarkitekturen måste bejaka också detta. Industrialismens bostadsbehov av vila, hygien och laga mat är inte längre tillräckligt. Kunskapssamhällets bostad måste också vara en plats för sinnlighet och stimulans, för nya intryck. Den nya arkitekturen är en del av upplevelseindustrin.

Med modernismens funktionsdifferentiering kunde bostadsytan minskas. Det var nödvändigt för att lösa 1900-talets stora bostadsfråga – bostadsnöden med alltför få och tekniskt undermåliga bostäder. Under 1900-talet har modernismens bostad förfinats. Arean har ökat och innehållet har successivt kompletterats med verksamheter som tidigare låg inom den offentliga sfären. Med wc, bad och tvätt blev det inte längre nödvändigt att besöka badhus och tvättstugor. Stora vardagsrum och allrum gav plats för umgänge i hemmet och med TVn fick bostaden även tillgång till underhållning. Utvecklingen fortgår med datateknik, spel, hemmabio. Teknik i form av stora skärmar för TV, dator och film, med tillhörande ljudanläggningar förs in i bostaden. Det kräver utrymme och nya lösningar.

Den nya bostaden tillgodoser självfallet modernismens landvinningar med luft, ljus, väl genomtänkta funktioner och hög utrustningsstandard men tillför en genomtänkt, nästintill regisserad, arkitekturupplevelse. Den nya upplevelserika bostaden måste ha arkitektoniska egenskaper som sinnliga material, som är etiskt och ekologiskt korrekta tillsammans med eleganta och omsorgsfullt gjorda detaljer. Medveten ljusföring i fönster och öppningar. Rum och rumssekvenser ger genomblicksmöjligheter och genomsikter. Flexibilitet i rörelsemöjligheterna med rundgång och rytm, skapar föränderlighet vilket understödjer det identitetskapande boendet. Den nya bostaden



Från entrén ser man tvärs genom hela bostaden, ut mot uteplatsen och trädgården. Equator European architects, Nyboda-höjden, Stockholm 1998.

ÅKE E:SON LINDMAN

innehåller kontraster i omslutenhet och öppenhet, där rum med intimitet möter rum för exhibitionism.

Energi, ekologi och etik

Sverige har förbundit sig att uppfylla målen i EUs agenda 21 program. De stora byggföretagen har ställt sig bakom kraven på uthålligt byggande där kortade transporter, etik i produktionsprocessen och ekologisk hållbarhet i material och råvaror är de tre huvudingredienserna. Idag är det få bostadsprojekt som uppfyller dessa krav och rekommendationer.

Estetik är kopplat till den upplevelserika bostaden som beskrivits ovan. En minimal energiförbrukning kommer att vara en ekonomisk nödvändighet för smart bostadsförvaltning likväl som den enda möjliga strategin för att minska farliga utsläpp och spara på jordens krympande resurser. Ett ekologiskt perspektiv och användandet av LCC beräkningar måste tillämpas för alla delar i ett hus.

Etik handlar om rättvisa och respekt för medmänniskor och natur. En diskussion om etik saknas i dagens bostadsbyggande. Etiska ställningstaganden kommer också att styra materialval i framtida bostadsprojekt. Morgondagens hyresgäster kommer inte acceptera att vara omgivna av material som tagits fram på bekostnad av människors hälsa, genom barnarbete eller tillkommit av utrotningshotade arter.

Den attraktiva staden

En viktig del i kommande bostadsbyggande är skapandet av den attraktiva staden. Bostad, gränsrum, gård, kvarter och stadsdel är samverkande delar i en helhet.

Bostadens gränsrum länkar inne och ute. Gränsrum är öppna rum som skiljer sig från de övriga, ofta mer slutna rummen i bostaden. Burspråk, veranda, loggia och balkong är exempel.

Gården samverkar med bostaden. Gränserna mellan olika delar i en kvar-



**"Etik handlar om rättvisa
och respekt för
medmänniskor
och natur."**

Med olika typer av gränsrum samverkar bostadens privata rum med omgivande offentliga rum såsom gatan och kvarter. I exemplet finns gränsrum i form av ett stort burspråk och en balkong. Öppna och ljusa rum. Lägenheter med generella rum kan anpassas till många olika verksamheter. Bostad – kontor – studentboende. Del ur idéprojektet Den nya staden för HSB 2005. Planlösning O Nylander.

”Äkta material och vackert gjorda detaljer är lika viktiga i gaturummet som inne i bostaden.”

tersgård måste vara tydligt utformade, där är ditt och här är mitt. Revirmarkeringar är viktiga. Det skall framgå vem som disponerar vad. Utemiljön måste ha kvaliteter så att man känner sig motiverad att skapa revir. Exempel på revirmarkeringar kan vara rejäla saker som staket, plank, grindar och häckar, men även mindre element som en liten blomrabatt. Olika material kan markera olika typer av revir. Småstens/grusytor intill ett fönster gör att ljudet när man går i gruset signalerar att man kommer nära det privata - bostaden. Reviren är en viktig del i skapandet av identitet – hemkänsla. Viktiga rum i bostadens närhet är uteplatsen, verandan, bersån, den lilla gården och den kvartersgemensamma gården. Rum med olika grader av offentlighet och privathet.

Framtidens bostäder ingår i en integrerad stad. Nya bostäder och stadsdelar integreras och kopplas samman med den stad som redan finns. Nya stadsdelar byggs upp kring ett öppet och funktionsblandat gatunät, som gör att bebyggelsen hänger ihop som i en kontinuerlig väv. Gatorna och platserna är sammanhängande offentliga, demokratiska rum vilket skapar kontakt mellan medborgare i olika stadsdelar. Utformningen gör att besökare känner sig välkomna i den nya stadsdelen. I den nya stadsdelen finns gator och biltrafik men inga trafikleder, planskilda korsningar eller liknande trafikseparerade detaljer. Biltrafiken sker på stadsdelens villkor. Genomfartstrafik är förutsättning för integreringen med den övriga staden och för uppkomst av handel och små verksamheter.

Olika upplåtelseformer är av central betydelse. Olika studier har visat hur viktigt ägandet är för småföretagsamheten. Genom att använda blandade upplåtelseformer kan lokaler och bokaler ägas i ett hus där det för övrigt finns hyresrätter. Stadsformen motverkar segregation. Olika upplåtelseformer, verksamheter, lokal ekonomi kan underlätta integrering av nya svenskar - invandrare ¹.

Den nya bostaden byggs i små kvarter om 10–20 lägenheter. Den lilla skalan ger identitet och en förutsättning för låga produktionskostnader genom att mindre företag kan konkurrera med större.

Gaturummets utformning är av stor betydelse. Äkta material och vackert gjorda detaljer är lika viktiga i gaturummet som inne i bostaden. Kvarterens gränser markeras. I den attraktiva staden finns gator och platser av olika typer.

Stråket – den händelsefulla och aktiva gatan.

Gränden – de mindre gatorna som delar av kvarteren från varandra.

Torget – den samlande platsen.



Gaturummets gestaltning. Tydliga avgränsningar mellan offentliga och privata ytor. Husen står nära gatan och bildar gaturummets väggar tillsammans med häckar, plank och murar. Skalan är låg och överblickbar. Kvarterets gränser markeras.

BOSTADSBYGGGANDET I DAG

En genomgång av bostadsbyggandet 2006 visar att dagens bostäder innehåller mycket litet av allt detta². Bostadsproduktionen domineras av ytsnåla lägenheter, med små och svärmöblerade rum, med kök och vardagsrum i samma rum, utan avskiljbarhet. Förråden är ofta betydligt mindre och sämre än tidigare, trots att boende har betydligt mer prylar i dag än under 1950- och 60-tal.

Det finns ingen större anledning att bygga nya lägenheter som är lika de senare årens produktion. Det finns gott om små billiga bostäder i beståndet från 1940 och 50-talen. Det finns gott om lite större, välutrustade och funktionsstuderade lägenheter från 1960- och 70-talen.

KVALITETER I DE NYA BOSTÄDERNA

I det följande sammanfattas de kvaliteter som svarar mot de förändringsdrivande faktorer som beskrivits tidigare:

Generella rum

Större rum med mått från 3,6 x 3,6 meter rymmer många olika verksamheter och kan växla över tid och efter olika hushålls behov. Generaliteten ställer också krav på materialval och detaljer. Generella rum och likvärdighet i material och detaljer underlättar flexibiliteten. I en bostad med generella rum är det de boende och inte byggherren eller arkitekten som bestämmer hur bostaden ska användas. Generella rum ger bostaden tolkningsdjup och underlättar samverkan bostad och arbete.

Zoner av privat och offentligt

Lägenheter som kan indelas i olika zoner kan anpassas till olika hushåll och användningar. Bostaden kan delas in på olika sätt. Plats för arbete kan skapas inom bostaden.

Rumsfiler, rörelsemöjligheter och genomsikter

Kraven på upplevelserikedom ökar. Möjligheten att röra sig från rum till rum ger genomsiktsmöjligheter - att kunna blicka från ett rum till ett eller flera andra rum skapar en rikedom i upplevelsen av bostaden. Långa siktlinjer ger en känsla av ljus och rymd. Olika sätt att nå de olika rummen underlättar en mångsidig användning av bostaden.

Dagsljus

Dagsluset har en särskild betydelse för den nordiska bostaden. Långa mörka vintrar gör att vi vill ha bostäder med mycket ljus. I funktionalismens bostäder ställdes kvantitativa krav på sol och dagsljus. Men vi behöver inte bara mycket ljus utan även vackert ljus. Fönstrets uppgift är att föra in vackert ljus i bostaden och behaga ögat. Vackra fönster är en viktig del av den upplevelserika bostaden. Fönster där båge och karm har bearbetats med fasningar och profileringar där det instrålade dagsluset bryts och artikuleras på olika sätt då det träffar fönstret.



Lägenhet med märklig planlösning, mellersta Sverige 2005. Arkitekt och byggherre anonym. Från en mörk och stor hall nås kök med öppet samband med vardagsrummet. Rummet är för litet för att rymma både vardagsrums- och köksmöbler. Sovrummet på endast 7kvm är mycket svärmöblerat.

Lägenhet i Skönsberg, Sundsvall, 1966. En inre privat del med sovrum. En mittdel, mer offentligt, med vardagsrum, kök och matplats för familjens samling och umgänge och en främre del, intill entrén med rum som lämpar sig som rum för arbete hemma, rum för tonårsbarn, eller rum för uthyrning.





Från entrén vy 1, ser man tvärs genom hela bostaden, via vardagsrummet, vy 2, ut mot naturen i rummet i fonden vy 3. Rörelse genom en rumsfil med tre rum, med olika storlekar, ljussättning och utblickar – upplevelserikedom. Vy för respektive perspektiv visas på planlösningen. Pumpkällehagen, hyresrätter för Viskaforshem 2006. Arkitekter Ola Nylander och Mattias Karlsson. Bild Johan von Wachenfeldt – medhjälpare Mats Boström.



Estetiska, etiska och ekologiska krav

Goda, hållbara material är viktiga i ett långsiktigt och hållbart ägande där underhållskostnader minimeras. Men det är också en viktigt för de boendes upplevelse av bostaden. De boende läser in den vackra detaljen som tecken på omsorg, att de betyder något för någon. Identiteten och självkänslan förstärks genom boendet – genom arkitekturen.

Samtidigt med det allt högre gestaltningsmässiga innehållet utvecklas ett nytt etiskt och ekologiskt perspektiv på bostadsbyggandet.

Spelet mellan ute och inne

Bostadsrummets och bostadshusets möte och samspel med stadens offentliga rum är en viktig del av innehållet i den nya bostaden. Bostaden länkas till gaturummet, gårdsrummet, till sin plats med hjälp av gränsrum av olika slag; balkongen, loggian, altanen och burspråket.

Den lilla balkonglådan som var en fullgod lösning på 1940-talet ers ätts av generösa uteplatser med stora altaner, loggior eller terrasser. Uteplatser där integriteten respekteras är en central del av utvecklingen av hyreshusets kvaliteter.

Bostaden – en del av den attraktiva staden

I industrisamhällets funktionsuppdelade stad ligger bostäderna för sig i en bostadszon. Den nya staden – i kunskapssamhället - är blandad. När bostäder, arbetsplatser, nöjen finns i samma stadsdel ställs nya krav på gestaltningen av bostadens gränser mellan det privata och offentliga och de boendes behov av integritet.

En medveten blandning av funktioner ned på kvartersnivå, är viktigt för en attraktiv stad.

SABO-företagens uppgift är:

- ✿ att bygga de bästa bostäderna i Sverige
- ✿ att vara spjutspetsar i utvecklingen av 2000-talets bostäder



Tre fönster. Det övre ett äldre fönster, med dåliga tekniska egenskaper, men vacker ljusförling. Det mellersta är ett modernt fönster, med platt rektangulär profil där ingen ljusbrytning sker. I det undre fönstret samverkar estetiska och praktiska krav.

Stor öppning ger generös kontakt mellan ute och inne. Naturen utanför blir en del av rummet. Hestra parkstad, Borås. 1992. Arkitekt Jens Arnfred.

ETT STORT BOSTADSBESTÅND ATT VÅRDA OCH UTVECKLA

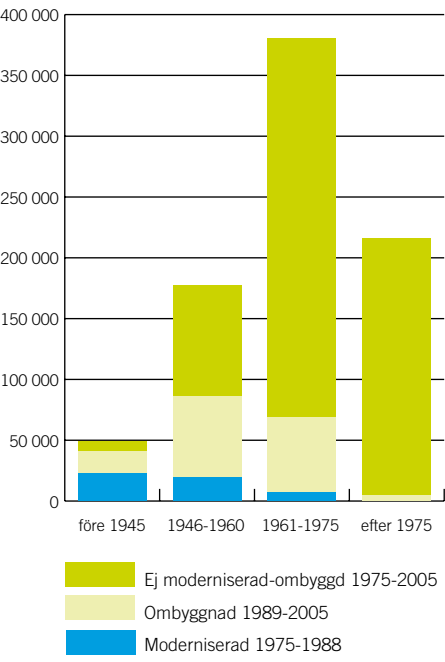
Av Sonja Vidén, arkitekt SAR, docent

SABOS BOSTADSBESTÅND ÅR 2005

SABOs 296 medlemsföretag äger och förvaltar cirka 823 000 lägenheter³. Det är en tredjedel av Sveriges bostäder i flerbostadshus och därmed en betydande del av det ”underhållsberg” som kommer att kräva åtgärder under de närmaste 15 åren⁴. Drygt 550 000, två tredjedelar, av SABO-lägenheterna är byggda under *folkhemspan* 1946–1960 och *rekordåren* 1961–1975. Här har hus och områden nått den ålder då stora underhållsåtgärder normalt brukar behövas. Mer än 150 000 av dem har redan rustats upp, *moderniserats*⁵, de flesta med bland annat stambyten, men cirka 400 000 lägenheter återstår där större insatser behövs. En del sådana kan naturligtvis också behövas i SABOs äldsta bostadsbestånd med cirka 50 000 lägenheter, där cirka 20 procent inte har byggts om sedan 1975, och i en växande andel av de cirka 215 000 bostäder som är byggda 1975–2005. Men jämfört med folkhemmets och rekordårens bostäder är det fråga om små volymer.

BEHOV AV UNDERHÅLL, MILJÖANPASSNING OCH UTVECKLING FÖR LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Behoven av *underhåll* i åldrade och förslitna hus och områden är ofta den akuta drivkraften till förnyelse. Installationer och konstruktioner måste fungera, ytskikt måste vara hela och kunna hållas rena, utemiljön måste vara rimligt säker och användbar. Men mer behöver göras. Många samhälls krav har skärpts genom åren, efter det omfattande bostadsbyggandet 1946–1975. Det gäller nya krav på *miljöanpassning*, främst kanske energihushållning men också hushållning med vatten och avfall och en sund miljö både inomhus och utomhus. I den *utveckling för långsiktig hållbarhet* som är ett viktigt samhällsmål är miljöanpassning ett av flera delmål. De övriga gäller sociala, ekonomiska och kulturella förhållanden. Bland annat ställs allt skarpare krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder. I takt med att andelen äldre i befolkningen ökar och allt fler funktionshindrade bor i ”vanliga” lägenheter behöver hus och områden anpassas och utvecklas även för dem. Åtgärder kan också behövas både för att bryta segregationsmönster och för att möta nya behov och önskemål bland de boende. Lägenheternas storlek eller utrustning och utformning kan behöva anpassas till den lokala efterfrågan och nya boendeideal. På orter med vikande arbetsmarknad finns ofta ett överskott på bostäder, som måste reduceras med hjälp av ombyggnader eller rivningar. På tillväxtorter kan det i stället behövas förtätning i halvgamla bostadsområden.



Diagrammet visar SABOs bostadsbestånd vid slutet av år 2005. Här har SCBs uppgifter för allmännyttiga företag antagits gälla lika för SABO, vilket sannolikt inte är helt korrekt. Uppdelningen på byggnadsperioder har sin grund i olikheter i karaktärsdrag och regler som styr byggandet. Bebyggelsen från före 1946 och efter 1975 delas inte upp här, då behoven av förnyelse där är mindre påträngande fram till 2020.

OLIKA FÖRUTSÄTTNINGAR I BOSTADSBESTÅNDET

Bebyggelse från olika tidsperioder har olika karaktärsdrag, formade av sin tids regler och ideal för bostadsbyggande. Vad som behöver göras, och hur det bör göras, beror till stor del på bebyggelsens ursprungliga utformning och kvalitet. Bestånden från folkhemspan 1946–60 och rekordåren 1961–75 har i stort sett modern standard men skiljer sig åt i mycket.

Folkhemspanens bostäder har tämligen god standard både i fråga om mått och utrustning, kanske med en del undantag i de äldsta årgångarna, där 1940-talets bostadsforskning ännu inte fått fullt genomslag. Traditionella hantverkliga byggmetoder och gedigna material och konstruktioner bidrar till byggnadernas tidtypiska drag både interiört och exteriört. Husen lades gärna runt skyddade stora gårdar. Under 1950-talet byggdes allt fler stora enhetliga bostadsområden. Dominerande hustyp är trevånings lamellhus med putsade ytterväggar och tegelklädda, ganska branta sadeltak.



Bilden till vänster
Kalmar, Funkabo typiskt 1950-talshus.

Bilden till höger
Borås. Punkthus 1950-tal.

Rekordårens bostäder har god standard i fråga om mått och utrustning. Många har extra utrymmen för tvätt och hygien. Ökad förtillverkning och mer maskinellt byggande med nya konstruktioner och delvis nya material bidrar till att ge många av rekordårens byggnader specifika karaktärsdrag. Trafikseparering och bilfria gårdar präglar utemiljön. En majoritet av bostäderna byggdes i stora enhetliga områden. Dominerande hustyp är trevånings lamellhus med tegelklädda ytterväggar och låglutande sadeltak.



Torshälla, typiskt rekordårshus.

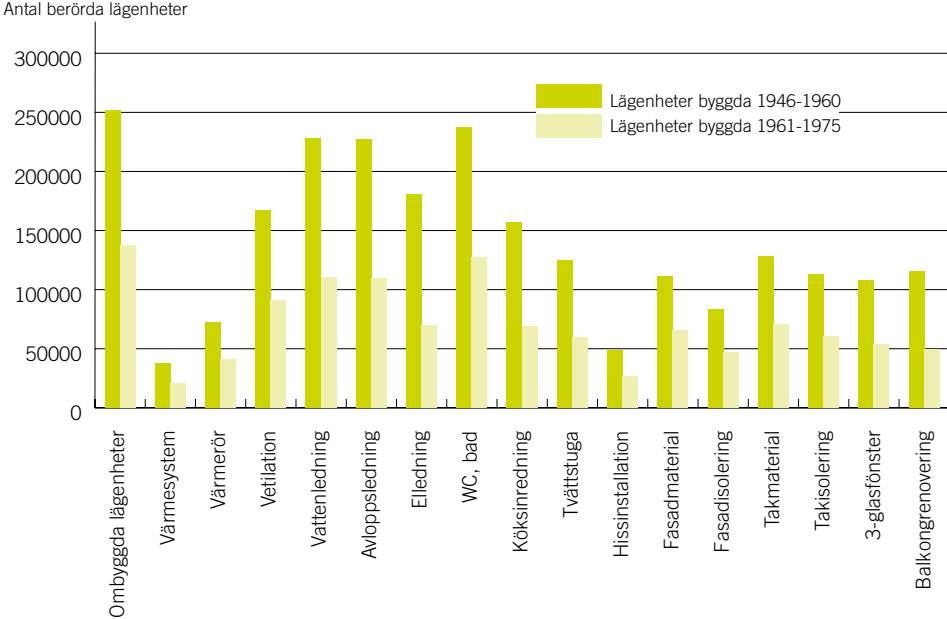
Malmö, Skivhus med betongelement, rekordårshus.

ÅTGÄRDER FÖR UNDERHÅLL OCH UTVECKLING – BEHOV OCH MÖJLIGHETER

Några utgångspunkter

Förnyelseåtgärder innebär ofta en kombination av underhåll och utveckling. Åtgärder som höjer standarden innebär samtidigt ett underhåll av de delar som berörs. När underhållsåtgärder planeras är det viktigt att samtidigt beakta behov och möjligheter att tillföra nya egenskaper och funktioner. Vid större underhållsåtgärder ges ofta goda tillfällen för väsentliga förbättringar av standard och prestanda. Exempelvis kan resurshushållning och tillgängligheten för funktionshindrade förbättras. Speciellt åtgärder i husens gemensamma delar kan ha stor betydelse för trivsel och trygghet. Material, teknik, design och själva utförandet betyder mycket inte bara för investeringskostnaderna utan också för drift- och underhållskostnaderna.

Åtgärder vid modernisering 1975–2005 i flerbostadshus (alla, oavsett ägare) byggda 1946–60 respektive 1961–75. I genomsnitt kan cirka en tredjedel av utförda åtgärder hänföras till SABOs bestånd.



De normala tidsintervallen och kostnaderna för olika åtgärder är viktiga. I ett livscykelperspektiv ligger mycket höga kostnader på enkla åtgärder som utförs ofta, exempelvis underhåll av invändiga ytskikt och byte av vitvaror. Andra åtgärder kräver stora investeringar men utförs med längre intervall, 30–50 år. VVS-, el- och hissinstallationer och genomgripande renoveringar av fasader, fönster, tak, balkonger och gårdar är exempel. Diagrammet ovan, som avser samtliga bostäder i flerbostadshus i Sverige, visar vad som har utförts och indikerar vad som återstår att göra.

Stambyten, renovering av kök och badrum

Behovet av *byten av stammar för vatten och avlopp* ligger bakom de flesta större ombyggnader. Det finns olika metoder för renovering av stammar och avlopp:

- ✿ De gamla rören i väggar och schakt ersätts med nya: *Bullrig och dammig metod.*
- ✿ Nya rör i nya schakt. De gamla lämnas kvar och proppas: *Enklare.*
- ✿ Prefabricerade rörschakt/kassetter med fästen för vägghängd wc-stol: *Ännu smidigare.*
- ✿ De gamla avloppsrören infordras med en plastmassa: *Lämpligt endast om anslutningar och badrummens tätskikt och ytskikt samt vattenrören är i så gott skick att de kan behållas.*

Stambyten förenas i allmänhet med byten av ytskikt, tätskikt, anslutande ledningar samt inredning och utrustning i badrummet. Många vattenskador har samband med dåliga tätskikt och läckage vid golvbrunnar. Intervallet för stambyten är 30–50 år. Andra åtgärder i VA-installationerna har kortare intervall.

Tidigare var det vanligt att *köken* totalrenoverades i samband med stambyten. På senare år är det vanligt att köksinredningen bibehålls, eventuellt med nya luckor. Kök från 1950- och 60-talen är i allmänhet välplanerade med en inredning av god kvalitet och med en tidstypisk utformning som uppskattas av många boende.

Valet av tekniska lösningar har stor betydelse för de framtida förvaltningskostnaderna. Förutom att riskerna för vattenskador och legionella måste begränsas, kan möjligheterna till vatten- och energibesparing utnyttjas, till exempel genom att införa individuell mätning. Vid badrumsrenovering ges tillfälle att förbättra tillgängligheten. En enkel åtgärd kan vara att låta ersätta badkar med dusch och placera wc-stolen invid duschen.

”Intervallet för stambyten är 30–50 år.”

Installationer för värme, ventilation och el

Utbyte av vissa *värmesystem* från rekordåren, medför en bättre energihushållning. Värmeåtervinning från frånluft, och bergvärme, betalar sig i många fall snabbt. Väl fungerande *ventilation* är viktig för både inomhusklimat och kostnader. Det är mycket vanligt att ventilationssystem byts ut vid ombyggnad. Många hus med självdrag har fått tryck- och temperaturstyrda fläktar. I många fall har datoriserad styrning och övervakning av värme och ventilation minskat energiförbrukningen, bidragit till en enklare förvaltning och ett bättre inomhusklimat.

Elinstallationerna i folkhemmets och rekordårens bostäder byts inte alltid ut vid ombyggnad, trots att varken deras typ, kapacitet eller utbyggbarhet motsvarar dagens bostadsvanor och krav i fråga om strålning och säkerhet. Intervall för byte av elledningar, uttag och strömbrytare är normalt 30–50 år. Den moderna teletekniken ställer krav som motiverar åtgärder även i nyare hus. Installation av energisnåla motorvärmare kan vara motiverat både av miljöskäl och för att erbjuda ökad boendekvalitet.

”... underhåll och eventuell komplettering med en tredje ruta normalt är tillfyllest och både billigare och var-sammare än nya fönster.”

Fasader, tak, fönster och balkonger

Behovet av *fasadrenovering* är svårt att uppskatta. Normala intervall för byte och reparation av fasader är 30–45 år; för målning på trä 7–12 år, byte av takpapp 25–30 år, taktegel 30–35 år och plåt 40–45 år. Fasader med tegel och kalksandsten behöver normalt inte något omfattande underhåll. Den puts som finns på över hälften av folkhemstidens hus och på cirka en tredjedel av rekordårens behöver ofta bara lagas och avfärgas. Betongelement som finns på en femtedel av rekordårens hus behöver rengöring och ibland lagning. Vid fasadrenoveringar måste förekomst av miljöfarliga material som PCB och asbest beaktas och sanering utföras.

Möjligheterna att förbättra husens isolerförmåga bör också beaktas. Till-läggsisolering av fasader som är i acceptabelt skick är emellertid sällan en rimlig åtgärd med hänsyn till både kostnader och den förändring av husets utseende som åtgärderna medför.

Den goda kvaliteten i *fönster* i hus byggda före 1960 gör att underhåll och eventuell komplettering med en tredje ruta normalt är tillfyllest och både billi-gare och varsamare än nya fönster. I många hus byggda 1960–75 är kvalite-ten sämre och fönstren byts där oftare mot nya, mer energisnåla. Intervall för fönsterbyte är 35 år eller mer för både trä- och aluminiumfönster.

De flesta av efterkrigstidens *balkonger* är inte renoverade efter 1975. Åtgärder är ofta tekniskt motiverade. Barnsäkerhet och tillgänglighet behöver förbättras. Förstoring och inglasning av balkongen blir ofta aktuellt, något som kräver hänsyn till både kostnader och miljöeffekter.

Tillgänglighet och användbarhet

Tillgänglighet för funktionshindrade hör till byggnadsverkslagens, BVL, tekniska egenskapskrav. Det är också en förutsättning för social hållbarhet, inte minst mot bakgrund av den ökande andelen äldre. År 1977 infördes krav på hiss i hus med mer än två våningar. Folkhemperiodens och rekordårens hisslösa hus i tre och fyra våningar är ett problem. Av de hus/lägenheter som moderniserats 1975–2005 har en femtedel försetts med hiss. Stora ingrepp och höga kostnader är återhållande faktorer.

Förutsättningarna i det enskilda fallet måste avgöra hur en installation av hiss bäst kan göras. Det är sällan realistiskt att förse samtliga eller ens merparten hus med hiss vid förnyelse, men kraven kan modifieras så att en viss andel av bostäderna i ett grannskap görs tillgängliga.

Intervall för utbyte av hissar är normalt 30–40 år vilket gör att merparten av his-sar från tiden före 1975 torde vara aktuella för åtgärder.

Andra åtgärder såsom ramper, lyftplattor, bredare dörrar, dörröppnare, sittplatser vid portar och annat kan underlätta för rörelsehindrade. För synskadade kan skylt-ning, färgsättning och markeringar av olika slag underlätta och ge ökad trygghet.

Utemiljö

Att skapa en trygg och trivsamt utemiljö är ett viktigt led i att bygga upp och bibehålla en stabil social miljö. Behoven av underhåll och förnyelse av



Hissinstallation med utbyggt trapphus, Markbacken, Örebro.

gårdar och tomtmark är stora redan i dag och torde vara ännu större fram till år 2020. Åren 1975–86 förbättrades ett stort antal gårdar i rekordårens bebyggelse med stöd av statliga miljöförbättringsbidrag. Intervall för nyan-läggning av hårdgjorda ytor är 30 år, för planteringar och dylikt 40–50 år. Underhåll och utbyte av växtmaterial, lekplatser mm har betydligt kortare intervall.

Åtgärder i utemiljön kan ha positiva miljöeffekter. Vindskyddande plan-teringar och byggnationer kan spara energi. Nya ”miljöhus”, lägenhetsträd-gårdar, kompostering, och lokalt omhändertagande av dagvatten kan öka de boendes engagemang och områdets biologiska mångfald. Bilparkeringar kan göras tryggare och trivsammare.

Grund och stommar

Nästan en tredjedel av rekordårens flerbostadshus grundlades på pålar, 10–15 % grundlades med betongplatta på mark. Grundförstärkningsåtgär-der är ovanliga men kan innebära stora kostnader där de behövs, exempelvis om marken sjunker runt hus som grundlagts på pålar. Även stomförstärk-ning är relativt ovanligt. Det kan behövas i samband med större ändringar i planlösningar och byggnadsvolymer.

Anpassning av bostadsutbudet

Åtgärder som främjar *social hållbarhet* är viktiga – att människor vill flytta in och bo kvar. Det ställer krav på att bostäderna är anpassade till de behov som finns och är attraktiva på den lokala marknaden. Det handlar om lägenhe-ternas storlek och typ, utformning och utrustning, gemensamma utrymmen inom- och utomhus och inte minst skötsel och underhåll.

Folkhemperiodens bostäder domineras av tvårumslägenheter och rekord-årens av trerumslägenheter. Det finns relativt få större lägenheter. Ganska ofta finns goda möjligheter att *slå samman lägenheter* eller göra etagelägenhe-ter med stora uteplatesr på mark eller rymliga takterrasser.

Olika former av *äldreboende* och gruppboende har tillskapats vid ombygg-nader i rekordårens områden. Lägenheterna behöver inte ändras så mycket men i hus utan hiss måste sådan installeras. Gemensamma utrymmen kan tillskapas i tidigare lägenheter eller genom tillbyggnad.

Här har outnyttjade parkeringsytor givit plats åt ett par nya tvåvåningshus med stora markbostäder. De kompletterar de gamla trevåningshusens mindre lägenheter och skapar dessutom mer ombonade, vindskyddade gårdsrum. Norra Fäladen, Lund.



SONJA VIDÉN

Förtätning genom nybyggnad, till exempel på överstora parkeringsytor, kan bidra till en mer ombonad och livfull utemiljö samtidigt som nya bostäder med kvaliteter som saknas tillskapas.

Rivning är den utväg som står till buds när det inte går att finna någon användning eller avsättning för bostäder och hus. Rivningar av moderna bostäder, främst hus från rekordåren, ökade runt sekelskiftet men har nu minskat. De kan mycket väl ta fart igen. Väl genomtänkta rivningar kan tillföra kvaliteter. Nya genomblickar, luftighet och fria ytor kan ge tillskott. Rivningsmassor kan användas för att göra miljön mer variationsrik och spännande. Rivning kan också innebära att husen terrasseras i ändarna med stora uteplatser eller att lamellhus i flera våningar görs om till en- eller tvåplans radhus.

Boendemiljön som helhet

Bostadshusens läge är av största vikt, liksom tillgången på service och kommunikationer. Kommunerna har ett stort ansvar för att avskilda förorter knyts samman bättre med sin omgivning. Samtidigt måste uppskattade kvaliteter som trafiksäkra utemiljöer och närhet till natur och rekreationsområden värnas. Förutsättningarna för ett liv mellan husen behöver ofta förbättras. Naturliga mötesplatser kan skapas genom att det finns små servicelokaler för dagligvaror, ett enkelt fik, kiosk, frisör, inbjudande sitt- och lekplatser, kolonilotter mm. Här är det viktigt att ta vara på idéer och initiativ från de boende och kanske samordna verksamheter och lokalutnyttjande. Billiga uthyrningslokaler för möten och hobbyverksamhet kan vara en god investering för social hållbarhet.

UNDERHÅLLA OCH UTVECKLA

Bygga på kunskap

Inför en förnyelse måste både kvaliteter och brister klargöras. Det kan ske i följande moment:

- ✿ En systematisk förbesiktning.
- ✿ Genomgång av arkivhandlingar och dokumentation från tidigare förnyelse.
- ✿ Sammanställning av erfarenheter från berörda; boende/brukare, fastighetspersonal.
- ✿ Lagstadgade OVK-besiktningar och energideklarationer.

”Tillgången på service och kommunikationer är av största vikt”



SONJA VIDÉN

Här har bottenvåningen och källare i ett nedmonterat hus byggts om till boendelokaler. Ett kafé i markplan underlättar spontana möten. Kalmar.

Den kunskap som byggs upp inför en förnyelse kompletteras med en noggrann dokumentation av vad som beslutas och genomförs. Resultatet blir ett dokument, en egen loggbok för husen och området, som används som grund för fortsatt drift och underhåll och när framtida förnyelseåtgärder blir aktuella.

Varsamt och framsynt

Bostadsförnyelse gäller hus och områden där människor bor och lever sitt vardagsliv i en inbodd miljö. Det är grunden till det krav på varsamhet som ställs i Plan- och bygglagen (PBL), 3 kap10 §: *”Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt, så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.”* Även underhåll ska utföras på ett varsamt sätt, enligt PBL 3:11 och 3:13. Att ta vara på och utveckla de kvaliteter som de boende uppskattar är därför en viktig uppgift i all bostadsförnyelse.

Varsamhet innebär en noga övervägd kombination av bevarande och utveckling - att tillföra nya kvaliteter utan att spolia de som redan finns. I varsamhet ligger ett visst mått av återhållsamhet, att inte göra mer än vad som bedöms nödvändigt/angeläget. Det innebär ofta att varsamt också är sparsamt - investeringarna begränsas. Men varsamhet kan tillämpas även vid mycket stora ingrepp och förändringar. Det nya behöver inte ha samma former som det gamla, men bör harmoniera eller samspeja med det, och även ge utrymme för fortsatta förändringar.

Reversibla åtgärder är nästan alltid att föredra framför sådana som för all framtid utplånar tidigare utformning. Både rent underhåll, till exempel målning, och mer omfattande förnyelseåtgärder kan väljas så att återställande underlättas, eller omöjliggörs. När det gäller att främja varsamhet och hållbarhet - inkluderande tillgänglighet – måste man tänka på att kvaliteter och funktioner lätt kan spolieras av rent förbiseende. Även detaljer och små åtgärder har betydelse. För dem som bor och lever i områdena kan det gälla viktiga grunder för vardagslivet. Men det finns inga standardlösningar. Sist och slutligen måste varje fall bedömas utifrån sina egna förutsättningar.

SABO-företagens uppgift är:

- ✿ att genomföra en varsam förnyelse som tar hänsyn till människor, miljö och bebyggelsens kvaliteter
- ✿ att i samarbete med kommunen, andra fastighetsägare och intressenter se till att kvarter och stadsdelar utvecklas till attraktiva, socialt och ekologiskt hållbara boplatser

”Även underhåll ska utföras på ett varsamt sätt.”

HYRESGÄSTERNAS INFLYTANDE ÖVER FÖRNYELSEN

Av Stig Dederling, arkitekt

”En förnyelse över huvudet på de boende skulle leda till stora motsättningar och att hyresrätten råkar i vanrykte.”

FÖRNYELSE MED DE BOENDE

Som framgår av föregående avsnitt är uppgiften att förnya bostadsbeståndet en stor och mångfasetterad uppgift. Det handlar om underhåll, men också om att bättre anpassa bostäderna till nya samhällskrav på till exempel tillgänglighet och miljö. Samhällsförändringar och nya konsumentpreferenser ställer krav på andra boendekvaliteter och prestanda än när husen byggdes. Det gäller att utveckla rutiner och modeller som begränsar kostnader och påfrestningar både för företagen och de boende.

En förnyelse över huvudet på de boende skulle leda till stora motsättningar och att hyresrätten råkar i vanrykte. SABO-företagen har gått i spetsen för ett större inflytande för de boende, både individuellt och kollektivt. Utmaningen nu är att genomföra underhåll och förnyelse med hög kvalitet, till attraktiva hyresnivåer och med ett utvecklat hyresgästinflytande. Inflytandets innehåll och former är emellertid inte givna för all tid. De måste utvecklas och anpassas till de uppgifter som ska lösas.

Vad säger lagen?

Hyresvärd som vill genomföra *standardhöjande åtgärder* eller andra åtgärder som medför inte *oväsentlig ändring* måste ha hyresgästernas godkännande. Åtgärder i lägenheten ska godkännas av respektive hyresgäst. För åtgärder i de gemensamma delarna, inomhus och utomhus, krävs godkännande av mer än hälften av de berörda hyresgästerna. Underhåll och åtgärder för att uppnå lägsta godtagbara standard omfattas ej av lagen. Hyresvärden ska skriftligen *informera* de berörda hyresgästerna om de

planerade åtgärderna. Om hyresgästen inte lämnar sitt medgivande kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden, tidigast två månader efter att hyresgästerna informerats. Hyresnämnden ska bifalla ansökan om hyresvärden har ett *beaktansvärt* intresse att åtgärderna genomförs och det *inte är oskäligt* mot hyresgästen att så sker. Hyresvärdens intresse ska vägas mot de *skilda intressen som hyresgästerna i allmänhet* kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Med skilda intressen avses att hyresgästintresset kan ta sig skilda uttryck, inte

bara att en viss standard ska uppnås utan även att exempelvis en väl fungerande inredning ska bevaras eller att en hyreshöjning undviks.

Med hyresgästintresset i allmänhet avses att det normalt inte är de berörda hyresgästernas subjektiva intressen som ska vägas in. Lagen anger emellertid att även omständigheter som hänför sig till den enskilde kan vägas in, till exempel sjukdom eller att hyresgästen själv bekostat en ny inredning som skulle förstöras.

Hyresnämnden beslut kan överklagas hos Svea Hovrätt.

HUR GÖR SABO-FÖRETAGEN?

Hyresgästinflytandet aktualiseras främst vid stambyten och renovering av kök och badrum. SABO-företagen tillämpar lite olika rutiner bland annat beroende på företagets olika storlek och ombyggnadsverksamhetens omfattning. Det finns emellertid många gemensamma drag⁶.

De flesta företagen inleder med en *skriftlig information* ungefär ett halvår innan arbetet påbörjas. Vid ett informationsmöte lite senare ges en mer detaljerad information. Det förekommer också att möten ordnas trapphusvis strax innan arbetena sätts igång.

Ofta finns en förhandlad *hyra efter ombyggnad* framme. I annat fall förekommer att företagen lämnar en preliminär uppgift baserad på företagets yrkande eller tidigare ombyggnader. Vissa företag har ramavtal om hyreskonsekvenser för preciserade åtgärder.

Företagen utser ofta en *kontaktperson* som svarar för hyresgästkontakterna. Kontaktpersonen finns anrännbar i området vid vissa tider. Hos många företag gör kontaktpersonen också hembesök, vilket visat sig medföra en smidig process.

Företagen jobbar lite olika när det gäller *evakuering och kvarboende*. Ofta erbjuds hyresgästen båda alternativen. Även ersättningar och hyresnedsättningar skiljer sig åt mellan olika företag.

”Företagen jobbar lite olika när det gäller evakuering och kvarboende.”

ERFARENHETER

Positiv grundinställning

SABO-företagen är överlag positiva till att hyresgästen ska ha inflytande över sin bostad. Några företag anser att lagstiftningen inte nämnvärt påverkat arbetssättet eftersom de alltid strävat efter en bra dialog med hyresgästerna. Andra säger att lagen framtvingat en större tydlighet i informationen.

Tids- och arbetskrävande

En allmän erfarenhet är att insamlandet av hyresgästernas godkännanden är tids- och arbetskrävande. Särskilt problematiskt är det om man måste få hyresnämndens tillstånd. Det kan innebära fördröjningar på ett år. Vid överklaganden kan det ta ytterligare ett år. Det kostar pengar och gör det svårt att planera. Problem med tillstånd är i hög grad ett storstadsproblem. Det är hyresnämnderna i de tre storstäderna som behandlar flest ärenden och har de längsta handläggningstiderna. Landets övriga hyresnämnder har endast haft ett fåtal ärenden.

Enstaka hyresgäster kan fördröja och fördyra

Företagen reagerar särskilt mot den makt som enstaka hyresgäster har att fördröja och fördyra ett projekt. Ofta är utgången given. Hyresnämndernas handläggning visar nämligen att hyresvärden nästan alltid får rätt. Det gäller särskilt vid rutinmässiga stambyten med åtföljande renovering av kök och badrum, som är den dominerande ärendetypen.



Stambyte är en nödvändig och kostsam åtgärd men leder inte till så stor höjning av bruksvärdet.



VÄXJÖHEM

Några företag pekar på att olika lösningar i olika lägenheter, som kan bli följden av hyresgästinflytandet kan försvåra en rationell förvaltning. Det förekommer också att enstaka lägenheter lämnas oupprustade tills det kommer en ny hyresgäst.

Hyresgästförslag beaktas ej

Det förekommer att hyresgäster kommer med egna förslag på hur stambytet ska genomföras till exempel för att bevara köksinredningen. Hyresnämnden har i samtliga fall ansett att det är hyresvärdens sak att besluta om vilken metod som ska användas. Enskilda bostadsföretag kan emellertid ha ambitionen att beakta förslag från hyresgästerna i samrådsprocessen.

Konflikt med samhällskrav

Hyresgästinflytandet kan stå i konflikt med samhälleliga krav och målsättningar. Den ökande andelen äldre och ett bostadsbestånd med stora brister i tillgänglighet innebär att möjligheterna att förbättra tillgängligheten bör tas tillvara. Åtminstone några bostadsföretag uppger att de försöker passa på att förbättra tillgängligheten, till exempel genom bredare dörrar till badrum-

met. Mera sällan utvidgas badrummet. Hyresgäster som inte är i omedelbart behov av exempelvis ett större badrum är sällan beredda att godkänna en sådan åtgärd. Ett annat exempel är installation av hiss, som det kan vara svårt att få majoritet för.

Även andra ändringsarbeten hänger samman med anspråk som ställs från andra parter, ibland med stöd av annan lagstiftning. Ett exempel är förändringar av avfallshanteringens där krav på sophämtarnas arbetsmiljö och miljökrav medför att sopnedkast stängs och ersätts av lösningar som underlättar sortering av avfallet. Anspråk från postutbärningen innebär att brevinkastet i lägenhetsdörren ersätts av postbox i entrén.

Lagändring utan effekt

En lagändring 2002 avsåg att stärka hyresgästernas inflytande⁷. De *skilda intressen* som hyresgästerna i allmänhet kan antas ha ska beaktas, inte som tidigare hyresgästintresset i allmänhet. Avsikten med ändringen var att förhindra en tillämpning som innebär att hyresvärdarna alltid kan genomföra åtgärder som innebär att lägenheterna uppnår nybyggnadsstandard. En samstämmig uppfattning är att lagändringen knappast fått någon effekt på rättstillämpningen.

Hyresgäströrelsen kritisk

Hyresgäströrelsen har reagerat mot hur lagstiftningen fungerar och har föreslagit lagändringar med följande inriktning⁸:

- ✿ Såväl fastighetsägarens som hyresgästernas förslag till ombyggnad skall beaktas vid prövningen, så att det ur fastighetsekonomiska, tekniska eller kvalitetsbevarande aspekter bästa förslaget väljs .
- ✿ Möjligheterna att säga upp ett hyresavtal inför en upprustning måste stoppas.
- ✿ I hyresgästernas skäl skall vägas in även hyresgästernas ekonomiska intressen och deras intresse av att bevara fungerande utrustning och inredning.
- ✿ Såväl ombyggnadsåtgärder som deras effekt på hyran måste beaktas i en och samma process.
- ✿ Sanktioner införs för åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten om åtgärder utförs utan medgivande från en majoritet av hyresgästerna eller tillstånd från hyresnämnden.
- ✿ En harmonisering genomförs av granskningsprocessen och terminologin i hyreslagen, plan- och bygglagen och byggnadsvårdslagen.

Regeringen beslutade i juli 2006 att tillsätta en utredning med uppdrag att se över bland annat hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten. Den nuvarande regeringen anser emellertid att lagstiftningen är väl avvägd, och har därför återkallat den delen av utredningen.

”En lagändring 2002 avsåg att stärka hyresgästernas inflytande.”

DISKUSSION OCH SLUTSATSER

Hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten har kommit för att stanna.

Det är en naturlig uppgift för SABO-företagen att även i fortsättningen leda utvecklingen av hyresrätten. Ökad valfrihet när det gäller den egna lägenheten och ett ökat ansvar för det gemensamma ligger i tiden. En väl fungerande boendedemokrati kommer att vara viktig i konkurrensen om kunden. Det är en riktig princip att möjligheten att påverka ligger nära dem som berörs. En kundanpassad förvaltning innebär individuella lösningar.

Hyresgästerna bör ges ett fullgott underlag för att ta ställning.

Informationen bör innefatta åtgärder, process, tidplan och kostnadskonsekvenser för hyresgästen. För hyresgästen är det nödvändigt att kunna bedöma kostnad och kvalitet i ett sammanhang. Bland SABO-företagen är det också vanligt att uppgift lämnas om hyreskonsekvenser, ofta i form av en förhandlad hyra. Bostadsföretagen och hyresgästföreningen bör utveckla sådana rutiner i förhandlingsarbetet att hyresgästerna regelmässigt får uppgift om hyreskonsekvenserna innan de tar ställning till en ombyggnad.

Hyresgästernas engagemang bör tas tillvara.

Samrådsprocessen bör få ta sin tid och hyresgästernas synpunkter och förslag ges en seriös behandling. Redan i dag förekommer att hyresgäster lägger fram alternativa förslag. Ambitiösa SABO-företag prövar förslagen och försöker gå hyresgästerna tillmötes. Det är en naturlig del i den process som leder fram till den slutliga, av hyresgästerna godkända, lösningen. För SABO-företagen borde inte en lagändring behövas för att hyresgästernas förslag ska få en seriös behandling.

Den administrativa processen rationaliseras.

Bostadsföretagens resurser bör förskjutas från tidsödande administrativt arbete till att utveckla informationen till hyresgästerna och ett väl fungerande samråd, det vill säga ett reellt inflytande.

Det innebär att enstaka hyresgästers möjligheter att fördröja bör minska, till exempel genom att godkännande från samtliga hyresgäster inte erfordras. Ett annat alternativ är att vissa standardiserade åtgärder, till exempel stambyten får en form av ”typgodkännande”. Den generella möjligheten att överklaga hyresnämndens beslut kan ersättas av en möjlighet att begära prövningstillstånd. Ett mer långtgående förändring är att det är hyresgästerna som måste vända sig till hyresnämnden för att förhindra en ombyggnad och inte hyresvärden som behöver tillstånd.

Hyran är det största problemet

Den främsta orsaken till hyresgästernas negativa hållning är hyreskonsekvenserna, verkliga eller befarade. Ett första steg är att hyresgästerna får uppgift

om hyran. Ramöverenskommelser om hyror som upplevs som rimliga från båda parter måste komma till. En idé är att fastställa hyra för en grundstandard exempelvis vid stambyten och att åtgärder därutöver betraktas som tillval med tillhörande hyreshöjning enligt avtal.

En översyn av hyresstrukturen totalt är ett steg på vägen. Det är knappast rimligt att kostsamma renoveringar som medför små upplevda kvalitetsförbättringar fullt ut kompenseras av hyreshöjningar.

Konflikter mellan samhällskrav och hyresgästinflytande bör klaras ut generellt. Det är varken rimligt eller rationellt att intresseavvägningen mellan samhällskrav och hyresgästinflytande prövas ärende för ärende i hyresnämnden.

Varsamhet – också ett fastighetsägarintresse

I begreppet varsamhet ligger ett visst mått av återhållsamhet, som ofta sammanfaller med hyresgästernas intresse av små ingrepp och begränsade hyreshöjningar. Som påpekades i föregående avsnitt kan varsamhet också sammanfalla med ett framsynt fastighetsägarintresse. Investeringarna kan begränsas.

SABO-företagens uppgift är:

- ✿ att utveckla former för hyresgästernas inflytande som är effektivt utan att leda till onödiga fördyringar och fördröjningar av förnyelsen.

”I begreppet varsamhet ligger ett visst mått av återhållsamhet.”

ÄLDRES BOENDE

Av Ylva Sandström, SABO och Thomas Andersson, Bofast

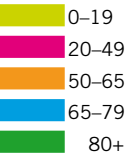
ÄLDRES BOENDE I FOKUS

Äldreomsorgen och boendet för äldre får en alltmer framskjuten plats i samhällsdebatt och politik. I maj 2006 antog riksdagen en tioårig utvecklingsplan för äldreomsorgen, där boendet är en viktig del. Samtidigt tillsattes en delegation med uppgift att utveckla boendeformer för äldre med sviktande hälsa och begynnande svårigheter att klara sig själva. Ett nytt investeringsstöd till särskilt boende utgår med 500 miljoner kronor under 2007. Stödet planeras fortsätta därefter, ovisst med vilket belopp. Regeringen vill genom delegationen även utreda behovet av boendeformer mellan dagens vårdboende och det vanliga boendet. De olika initiativen kommer att få betydelse för SABO-företagens verksamhet under det närmaste decenniet. Företagen kommer att bli delaktiga i tillkomsten av nya så kallade mellanboendeformer. Men den viktigaste uppgiften kommer att bestå i att erbjuda ett bra boende för den stora grupp äldre som klarar att bo på egen hand.

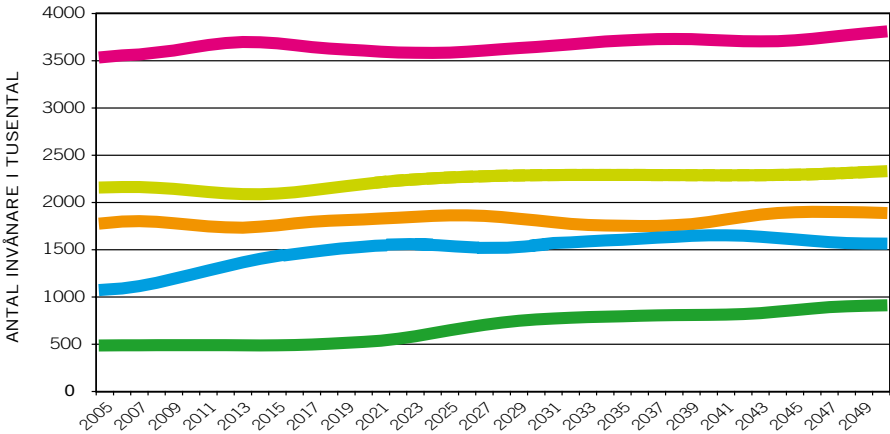
ÄLDRE BLIR FLER OCH MER OLIKA

En viktig orsak till fokuseringen på äldres boende är den demografiska utvecklingen. Under de kommande tio åren kommer andelen svenskar över 65 år att öka med 27 procent. Medelåldern fortsätter att stiga, mest för män. Äldres hälsa har förbättrats och utvecklingen inom den medicinska vården gör att allt fler överlever svåra sjukdomar, i flera fall med kvarstående funktionshinder. Allt fler svenskar uppnår sin 90-årsdag och gränsen när man börjar räknas som äldre förskjuts uppåt. Gruppen äldre finns i dag inom ett åldersspann på cirka 25 år. Det handlar om ett stort antal individer med olika ekonomiska resurser, värderingar, önskemål, intressen, utbildningsnivå. Andelen äldre medborgare med utländsk härkomst ökar. Det handlar om många olika språkgrupper.

BEFOLKNINGSPROGNOS FÖR RIKET 2005–2050



Den verkliga utmaningen uppstår runt 2030 och framåt. Då har andelen 80 + ökat, samtidigt som 60-talisterna börjar gå i pension.



De flesta äldre bor i dag i eget boende och klarar sig själva. Av alla 65 år och äldre bor ungefär 8 procent i särskilt boende. Fem procent av personer i åldersgruppen 65–79 år har hemtjänst. Motsvarande siffra för personer över 79 år är 25 procent. Anhöriga sköter 70 procent av omsorgen om sina äldre.

I allmännyttan utgör andelen 65-åringar och äldre ungefär 20 procent. De lokala variationerna är stora. En relativt stor grupp äldre bor i egna hem. Behovet av ett mer anpassat boende är i många fall påtagligt. Anhöriga som söker efter bättre boende- och servicealternativ för sina åldrande föräldrar blir en ny, informell kundgrupp för bostadsföretagen.

En tillgänglig utemiljö underlättar kvarboende. Borås.

Förutsättningar för framtidens boende för äldre

- ✿ Boendet och kvaliteter i närmiljön blir allt viktigare med ökande ålder och minskad rörlighet.
- ✿ Fysisk anpassning av bostäderna, ökad service och trygghet i boendet blir centrala framtidsfrågor för allmännyttan.
- ✿ Utvecklingen av nya former av så kallat mellanboende kan ge nya uppgifter för allmännyttan.
- ✿ Åldrande i villa är en stor och viktig kundgrupp.
- ✿ Boendeanternativ måste finnas även för äldre med begränsad ekonomi.
- ✿ Boende för åldrande personer med olika kulturell och etnisk bakgrund behöver utvecklas.
- ✿ Bostadsföretagens samarbete med anhöriga till åldrande kunder behöver utvecklas.

”De flesta äldre bor i dag i eget boende och klarar sig själva.”



Seniorboendet Oktagonen hos MKB Fastighets AB. Alla lägenheter på övre planet nås via en vacker loftgång, hissen finns i tornhuset.

BOENDEFORMER FÖR ÄLDRE

Äldres boende är ett samlingsbegrepp. Den viktigaste distinktionen är mellan särskilt boende, som är behovsprövat, och de övriga boendeformerna inom det vanliga bostadsbeståndet.

Vanligt boende innebär att personen bor kvar i samma bostad eller grannskap som tidigare eller byter till en annan vanlig bostad någon annanstans. Detta kommer att förbli det vanligaste alternativet i boendet på äldre dar.

Seniorboende är en samlingsbeteckning för boendeformer inom det vanliga bostadsbeståndet som vänder sig till äldre, barnlösa hushåll. Ofta finns gemensamma lokaler och aktiviteter.

Bogemenskap är en form av boende för människor som söker ett nytt socialt sammanhang, med gemensamma lokaler, måltider och aktiviteter.

Särskilt boende tilldelas efter beslut om bistånd enligt Socialtjänstlagen. Det beviljas i dag för äldre som kräver kontinuerlig tillsyn och vård.

DET VANLIGA BOENDET

Att andelen äldre ökar samtidigt som allt fler kan och vill bo kvar i sin vanliga bostad innebär att en växande del av bostadsbeståndet måste anpassas. Den fysiska tillgängligheten måste förbättras. Det måste finnas service och möjligheter till gemenskap.

Tillgänglighet för kvarboende

De fysiska och ekonomiska förutsättningarna för att förbättra tillgängligheten så att fler äldre kan bo kvar i vanligt boende har kartlagts av SABO och Svenska Kommunförbundet⁹. I studien listas de generella åtgärder som behövs i fem tidstypiska bostadsområden – från 1940-talet till 1980-talet – för att en person med rullator eller rullstol ska kunna bo kvar. De vanligaste åtgärderna är sänkta trösklar, ombyggda badrum, bredare dörrar och entréer samt eventuell installering av hiss. De viktigaste slutsatserna i studien är:

- ✿ Med hänsyn till såväl individen som samhällsekonomin är det nödvändigt och önskvärt att genom förbättrad tillgänglighet öka möjligheterna till kvarboende
- ✿ För att de samhällsekonomiska vinsterna ska bli synliga måste åtgärderna utföras i rätt områden och där det bor många äldre
- ✿ Ju äldre området är desto fler kostnadskrävande åtgärder behövs
Främst för att det inte installerades hissar i någon större utsträckning på 1940- och 1950-talen
- ✿ Kostnaden för att anpassa en trerumslägenhet sjunker från 55 000 kronor i en 1940-talsfastighet till 25 000 kronor i en fastighet från 1980-talet
- ✿ Om tillgänglighetsåtgärderna genomförs i samband med generella renoveringar som stambyten och liknande kan det i många fall ske utan större merkostnader
- ✿ Kostnader för anpassning av den yttre miljön skiljer sig mellan olika områden, oberoende av byggår



SONJA VIDÉN

Tillgängligheten till marklägenheterna ökar med en relativt enkel ramp, som på bilden.

Det ekonomiskt mest rationella är att förbättra tillgängligheten i samband med generella underhållsinsatser. Kanske måste förbättringen av tillgängligheten koncentreras till något eller några hus. Det finns exempel på bostadsföretag som inventerat hela sitt bestånd med avseende på tillgänglighet. Lägenheterna får en märkning som används i samband med erbjudanden om bättre anpassade lägenheter.

Från egnahem till lägenhet

För åldrande egnahemsägare i mindre städer och tätorter varierar tillgången till ett bättre anpassat boende. Det är inte alltid som bostadsföretaget har bostäder att erbjuda på mindre orter. Det beror på i hög grad på i vilken utsträckning de befintliga bostäderna går att anpassa och utveckla för att tilltala den här gruppens önskemål om ett anpassat, men fortfarande marknära och villaliknande boende. Möjligheterna till nyproduktion på dessa orter är ofta begränsad då kostnaderna oftast överstiger vad kunderna accepterar.

Service

Den vanliga kommunala hemtjänsten koncentreras alltmer till personer med stora omsorgsbehov. Kommunerna har möjlighet att sedan den 1 juli 2006 erbjuda äldre personer skattesubventionerade vardagstjänster som städning, olika typer av enklare hantverkstjänster, klättra upp och byta armatur eller glödlampor, flytta på möbler, etcetera. Syftet är bland annat att minska

”Det är inte alltid som bostadsföretaget har bostäder att erbjuda på mindre orter.”

”En service som kommer att bli viktigare är att hjälpa äldre att byta till en bättre anpassad lägenhet.”

risker, och kostnaderna, för fallskador. Med allt fler äldre i eget boende kommer efterfrågan på omsorg och service – utöver det hemtjänsten erbjuder – att öka.

SABO- företagens service för äldre hyresgäster består i dag ofta av bra bemötande, hjälp att byta lägenhet samt praktiskt inriktade tjänster som reparationer, handräckning och liknande. Värdet av denna service i form av trygghet och kontakt ska inte underskattas. En service som kommer att bli viktigare är att hjälpa äldre att byta till en bättre anpassad lägenhet.

Det vanliga är att den enkla basservicen för de äldre hyresgästerna ingår i hyran och utgör en del av det ordinarie arbete som utförs av SABO-företagens husvärdar. Förändras innehållet och ökar behov och efterfrågan uppstår frågan om en förändring av husvärdarnas yrkesroll. Ökad service från bostadsföretagen – kvalitativt och kvantitativt – måste motsvaras av att hyresgästerna betalar en avgift, eller att kostnaderna täcks på annat sätt. Minskad skatt på hushållsnära tjänster kan öppna en ny marknad där även bostadsföretagen kan agera.

Frågor att ta ställning till

- ✿ Hur ser åldersstrukturen ut i olika områden?
- ✿ Vilka områden är lämpliga att anpassa utifrån åldersstruktur och bebyggelsens fysiska förutsättningar?
- ✿ Ska kvarboende realiseras genom åtgärder i befintlig bebyggelse eller genom nybyggnation, där eventuellt kooperativ hyresrätt spelar en större roll än tidigare?
- ✿ Med vilka olika strategier ska bostadsföretagen ta sig an de äldres boende beroende på om de finns på balanserade, vikande eller tillväxtmarknader?
- ✿ Ska kommunerna, de allmännyttiga bostadsföretagens ägare, pröva att ombilda delar av bostadsföretagen till särskilda företag som har en verksamhetsidé fokuserad direkt på äldre?

ALTERNATIVA BOENDEFORMER

Alla äldre vill inte bo kvar i en vanlig bostad. De söker en större trygghet och intressegemenskap.

Seniorboende

Seniorboende karaktäriseras av följande:

- ✿ En nedre åldersgräns vid inflyttningen
- ✿ Idé- och intressegemenskap
- ✿ Tillgång till gemensamma lokaler

Tillgång till service och gemensamma aktiviteter skiftar. I några större bostadsföretag finns bosamordnare med uppgift att stötta verksamheten i olika seniorboenden efter en ”hjälp-till självhjälp”-princip. Det finns även exempel på servicevärdinnor som är knutna till enskilda seniorboenden. Lägenheterna förmedlas av bostadsföretaget eller via den kommunala bostadsförmedlingen.

Inom SABO-sfären har seniorboende i första hand tillkommit genom omformning av befintlig bebyggelse. De senaste åren har flera servicehus omvandlats till seniorboende.

Tre företag i Västernorrland har utvecklat en form de kallar Plusboende. Man har satsat extra på tillgänglighet, trygghet, service och gemenskap i vissa hus och kvarter. Företagen tillämpar inga åldersgränser men de flesta hyresgästerna är äldre.

Det finns också exempel på att inrättande av seniorboende i miljonprogramsområden kan bidra till att höja områdets attraktivitet.

En undersökning av SABO ”Erfarenheter av seniorboende” visar att majoriteten trivs mycket bra och att intressegemenskapen är den viktigaste trivsel-faktorn. Efterfrågan på seniorboende ökar, särskilt i centrala lägen.

Seniorboende ses av många som ett alternativ för äldre som vill flytta från sina egna hem. Det finns uppskattningsvis ungefär 15 000 seniorlägenheter, vilket bedöms som otillräckligt för att möta efterfrågan från morgondagens äldre.

En del av äldreboendet Karbasen i Mjölby byggdes om till seniorboende. De inglasade balkongerna är mycket uppskattade.



Färdknäppen är en bogemenskap som finns på Södermalm i Stockholm.



KERSTIN KÄRNEKULL

Bogemenskap

Bogemenskap innebär att ett antal personer sluter sig samman för att skapa ett boende med mer gemenskap än vad seniorboende vanligen erbjuder. Man har ofta bildat en ideell förening som vänder sig till bostadsföretaget för att man behöver en byggherre och förvaltare. Förebilden kommer från Danmarks bofaelleskaber. Det finns än så länge ganska få exempel i Sverige, men det är en rörelse i växande. Flera fyrtiotialister kommer att sälla sig till denna skara. I bogemenskapen finns rikligt med gemensamma lokaler, däribland kök och matsal. De boende ingår i matlag som tillagar gemensamma måltider. Det finns olika grader av självförvaltning.

Som komplement till det mer traditionella boendet kan man tänka sig ”hotellägenheter” med kompletterande service. De äldre kommer att vara mer rörliga än tidigare generationer och många kommer att bo utomlands under viss del av året eftersom de har ekonomi som tillåter detta.

En boendeform där service och tillsyn alltid finns vid såväl frånvaro som närvaro i lägenheten.

Som komplement till det egna boendet bör det finnas ”det vidgade vardagsrummet” en yta för gemenskap och samvaro. Tillgång till tvätt- och matservice, frisk-, hälso- och sjukvård samt café är självklara funktioner i ett framtida hotellboende.

Vad behöver göras?

- ✿ Formulera visioner och mål om hur SABO-företagen kan utveckla alternativa boendeformer.
- ✿ Utveckla strategier för att tillvarata de boendes egna drivkrafter när det gäller gemenskap, service och aktiviteter knutna till seniorboende och bogemenskaper.
- ✿ Ange som mål att den som vill bo i alternativa boendeformer också ska ha den möjligheten.



KERSTIN KÄRNEKULL

HJÄLPMEDEL I HEMMET

Hjälpmedel och bostadsanpassning erbjuds genom kommunen och primärvården. Det ökade kvarboendet ställer ökade krav på verksamheten. De möjligheter som ny teknik ger har börjat uppmärksammas.

SABO medverkar i ett forsknings- och utvecklingsprojekt kallat ”Hemma med IT” som leds av Hjälpmedelsinstitutet (2004–2007). Tre SABO-företag samverkar med sina kommuner om att pröva befintlig teknik eller ny teknik som riktar sig till personer med kognitiva funktionshinder. Svikande minnesfunktioner kommer att bli allt vanligare med ett ökande antal äldre. Rätt utformat teknisktöd kan då få stor betydelse för att stödja ett självständigt boende. Det kan handla om signaler och förprogrammerade påminnelser om att låsa, stänga fönster och balkongdörr, komma ihåg att ta medicin, hålla rätt på dygnet, och så vidare.

Informationen om olika typer av hjälpmedel har svårt att nå ut och bör effektiviseras. Handläggningsrutiner och samverkan med bostadsföretagen runt mer elementära bostadsanpassningar behöver förenklas.

SABO-företagens utmaning är:

- ✿ att möjliggöra ett kvarboende för äldre genom tillgängliga och anpassade bostäder samt service i det vanliga bostadsbeståndet
- ✿ att erbjuda olika alternativa boendeformer som efterfrågas

BOSTADSPOLITIK MED OCH UTAN BOSTADSSTÖD

”En statlig bostadspolitik har så gott som alltid varit förknippad med ekonomiska subventioner.”

En statlig bostadspolitik har så gott som alltid varit förknippad med ekonomiska subventioner. Statens engagemang inom bostadsförsörjningen har även gällt planerings- och kvalitetsfrågor. Två statliga myndigheter, Bostadsstyrelsen och Statens planverk, har haft viktiga uppgifter i genomförandet av politiken. Bostadsstyrelsens fokus låg på finansieringsfrågorna medan ansvaret för kvalitet i byggande och planering lades på planverket. Boverket har sedan sin tillkomst i slutet av 1980-talet haft det samordnade ansvaret.

TRE FINANSIERINGSREGIMER

Den bostadspolitiska utvecklingen under efterkrigstiden kan indelas i tre perioder:

1. Uppbyggnadsfasen, 1948–1975
2. Mognads eller förvaltningsfasen, 1975–1990/92
3. Avvecklingsfasen, 1990/92 –

Även om förändringarna i finansieringssystemen inte helt följer denna fasindelning kan man tala om tre olika finansieringsregimer.

Under den första perioden fram till miljonprogrammets genomförande i mitten på 1960-talet bestod statens stöd till bostadsproduktionen främst av att kapital ställdes till förfogande via de statliga bostadsobligationer som banker och försäkringsbolag tvingades köpa till en lägre ränta än den på kapitalmarknaden i övrigt. Banker, försäkringsbolag och sedermera AP-fonderna fick således i praktiken subventionera bostadsbyggandet. Statens uppgift begränsades till att reglera kapitalflödet till bostadsproduktionen.

På 1960-talet kompletterades systemet med ett osubventionerat omfördelningssystem – paritetslånen. Det var en form av realräntelån där räntebetalningarna de första åren lades till låneskulden. Återbetalningstakten bestämdes av riksdagen genom årliga beslut om höjningar av det så kallade paritetstalet. Det var politiskt känsligt med de hyreshöjningar som blev konsekvensen vilket ledde till att återbetalningstiderna tenderade att bli för långa.

En bit in på 1970-talet ersattes paritetslånen av en ny modell – den garanterade räntan. I den inflationsekonomi som rådde stack kostnaderna för staten i höjden. Staten försökte möta det med att införa en särskild hyreshusavgift 1978, som skulle bidra till finansieringen av bostadsstödet. 1985 utvidgades hyreshusavgiften till en generell fastighetsskatt. För att minska rundgången i systemet undantogs nya hus från skatten de första fem åren. Rabattsystemet kan sägas vara ett kollektivt omfördelningssystem som syftade till att låta sektorn själv finansiera stödinsatserna.

STIG DEDRING



Omfördelningen försvann i samband med den stora skattereformen 1990–91, då fastighetsskatten började betraktas som en kapitalskatt utan direkt samband med bostadsfinansieringsstödet. Resultatet blev att sektorn i dag är närande för statsbudgeten.

Avvecklingsfasen inleddes i samband med skattereformen. Systemet med garanterad ränta fasades ut och ersattes av ett trettioprocentigt räntebidrag. Räntebidragen har från tid till annan kompletterats med tillfälliga investeringsstöd. Moms på förvaltningstjänster och höjd fastighetsskatt gav staten nya intäkter. Detta gav staten ett stort inflytande och ansvar för bostadsproduktionens inriktning och omfattning. Staten har nog aldrig detaljstyrt så hårt som nu när systemet är billigare för staten än någonsin.

Miljonprogrammet kunde genomföras utan större statliga subventioner.

”Räntebidragen har från tid till annan kompletterats med tillfälliga investeringsstöd.”

”...en god bostad är grundläggande för välfärd och välbefinnande...”

NÅGRA CENTRALA BOSTADSPOLITISKA BEGREPP

För att förstå utvecklingen av de olika finansieringsregimerna är det nödvändigt att beröra de bostadspolitiska målen och de ambitioner att påverka bostadsproduktionen som följer av dessa.

Goda bostäder åt alla

Det statliga engagemanget utgår från föreställningen om att en god bostad är grundläggande för välfärd och välbefinnande. Det bostadspolitiska mål som bygger på denna föreställning brukar formuleras att det ska finnas goda bostäder åt alla till rimlig kostnad. Det innebär att även hushåll med låga inkomster och stor försörjningsbörda ska kunna bo bra utan ett omfattande individuellt bostadsstöd för att undvika ekonomiska inlåsnings effekter. Ambitionen att undvika socialbostäder för de sämst ställda har ställt krav på ett finansieringssystem som pressar kostnaderna för alla med de stats- och samhällsekonomiska konsekvenser det medför.

Neutralitetsmålet

Detta mål innebär att staten ska förhålla sig neutral till olika upplåtelseformer och fastighetsägare. Det är ett klassiskt mål som inte brukar ifrågasättas. Det är emellertid svårt för att inte säga omöjligt att uppnå målet. Den viktigaste orsaken är de skilda egenskaperna hos olika upplåtelseformer. Bidrags- och skatteregler måste kombineras för att ge en rättvisa som lätt rubbas av yttre faktorer. Neutralitetsmålet har varit källan till många konflikter mellan olika aktörer på bostadsmarknaden.

Paritetsmålet

Det andra klassiska målet för bostadsfinansieringsstödet har varit att skapa rimliga kostnadsrelationer mellan fastigheter av olika ålder. Motiv är att skapa rörlighet på bostadsmarknaden genom minskad utgiftssplittring mellan äldre och yngre fastigheter samt att undvika att bostadssubventioner leder till högre priser på bostadsmarknaden. Olika försök har gjorts att komma tillrätta med paritetsproblemet. Inom hyressektorn har den s.k. solidariska hyressättningen inneburit att äldre hus fått subventionera nyare vid hyressättningen.

Bostadsstödet och inflationen

De olika finansieringsregimerna är direkt relaterade till inflationen. Om inflationen är hög som den var under 1980-talet blir uppgiften för finansieringssystemet att omfördela kapitalkostnaden över fastighetens livslängd och därigenom att angripa paritetsproblemet. Tekniska lösningar är reallån eller realräntelån. Om inflationen är låg och det fortfarande bedöms som omöjligt att producera bostäder till rimliga kostnader så är det ett kostnadsproblem som måste pressas med någon form av bidrag till fastighetsägaren eller de boende.

Sambandet kan illustreras med nedanstående figur.

Vid låg inflation och låga kostnader krävs normalt inget särskilt subventionssystem. Då bör relativpriset kunna hållas på rimlig nivå genom konkurrensen på marknaden.

		Inflation	
		Låg	Hög
Kostnad	Låg	–	Omfördelning
	Hög	Bidrag	Omfördelning + bidrag

Vid kombinationen låg inflation och höga kostnader hjälper det inte med omfördelningsmodeller. Då är det bidrag som gäller. Vid kombinationen låga kostnader och hög inflation blir det intressant med någon form av omfördelning av kapitalkostnader över tid. Direkt bidrag riskerar att bidra till högre fastighetsvärden och högre försäljningspriser. Den riktigt knepiga kombinationen är höga kostnader och hög inflation. Då krävs en metod som både sänker relativpriset och omfördelar kostnader över tid. Det är svårt att balansera sådana statliga insatser. Det har inte heller funnits behov av detta under efterkrigstiden. Problemet har snarare varit att det periodvis funnits behov av omfördelning men att det åstadkommits med bidrag som inte krävts tillbaka.

”Vid kombinationen låg inflation och höga kostnader hjälper det inte med omfördelningsmodeller.”

ETT FRAMTIDA FINANSIERINGSSTÖD

Tillvägagångssätt

Överväganden om ett nytt finansieringssystem måste börja med ställningstaganden om det bostadspolitiska målet.

- ✿ Är bostaden så central för välfärden att det krävs ett samhällsengagemang som går utöver det som gäller på andra områden?
- ✿ Kan marknaden tillhandahålla de bostäder som efterfrågas utan att staten går in?
- ✿ Kan de utsatta hushållens bostadsfråga lösas med individuella bidrag?

Om svaren på dessa frågor leder till att ett statligt engagemang är motiverat uppstår frågan vad som skapar behovet av samhällsinsatser.

- ✿ Är problemet främst hög inflation eller höga kostnader?

Svaret på frågan är avgörande för om ett system som omfördelar kapitalutgifter eller sänker kostnaden permanent ska väljas. Innan arbetet med att utforma ett finansieringsförslag kan starta måste ytterligare en fråga besvaras.

- ✿ Bör de klassiska målen om neutralitet och paritet fortfarande gälla?



ANN YNGVESSON, VÄXJÖHEM

Går det att bygga hyresrätter utan subventioner?

Dagens situation

Den första frågan – om bostadsfrågan är tillräckligt central välfärdspolitiskt för att motivera ett särskilt samhällsengagemang och vilken inriktning ett sådant bör ha – är i grunden ideologisk. Det hindrar inte SABO från att uttrycka en mening. Det är främst en styrelsefråga. Låt oss anta att svaret är att ett statligt engagemang är motiverat.

Svaret på nästa fråga är att det i dag knappast är ett omfördelningsproblem som leder till en liten produktion av hyreslägenheter. Den tidigare regeringen såg det i stället som ett genuint kostnadsproblem som hanterades med tidsbegränsade investeringsbidrag. Den nya regeringen tycks inte se något kostnadsproblem som fordrar statliga insatser, eftersom man föreslår att bidragen ska upphöra.

Det kan konstateras att neutralitets- och paritetsmålen tycks ha förlorat i betydelse. Beslutet att tillåta en högre hyresnivå i nya hus efter godkännande av hyresgästföreningen innebär ett fjärmande från paritetsmålet. SABO var den enda bostadsorganisation som i detta sammanhang försvarade paritetsmålet.

Neutralitetsmålet lever fortfarande i retorikens värld. Hyresgäströrelsen hävdar målet och anser att hyresrätten i dag är missgynnad. För SABO

har målet alltid varit en grundbult i argumenteringen. Den nya regeringen föreslår att fastighetsskatten reduceras främst för äldre bostadsrättsföreningar samtidigt som investeringsstödet och räntebidragen till hyreshusen avskaffas. Sammantaget försämrar förslagen hyresrättens konkurrenssituation på ett sätt som inte inträffat tidigare.

Att räntebidragen avskaffas är det tydligaste tecknet på en ny syn på frågan om neutralitet mellan upplåtelseformerna. Det infördes i sin nuvarande form i början på 1990-talet och avsåg att kompensera hyresrätten och bostadsrätten för att de inte kunde utnyttja småhusägarnas trettioprocentiga avdragsrätt för lånekostnaderna. Räntebidraget har inte anpassats till kostnadsökningar sedan 1992, vilket har inneburit att hyresrätten varit negativt särbehandlad under lång tid.

”Räntebidraget har inte anpassats till kostnadsökningar sedan 1992.”



ANN YNGVESSON, VÄXJÖHEM

Nyproduktion i Växjö.

”Att hitta en ordning som innebär att bostadsföretagen löser sina finansieringsproblem själva...”

Bygga utan bidrag?

Dagens politiska förutsättningar leder till att bostadsproduktionen måste finansieras med medel som genereras i rörelsen. Situationen motsvarar den övre, vänstra rutan i figuren på sid 39, det vill säga låg inflation och byggkostnader som bör kunna hanteras utan särskilda subventioner. Det innebär först och främst att priserna på byggandet måste pressas.

Det viktigaste för SABO i det läget är att hävda neutralitet mellan upplåtelseformerna. Ett värdesäkrat räntebidrag som balanserar egnahemsägarnas skatteavdrag är nödvändigt. I övrigt bör statens politik inriktas på att underlätta för näringen att själv generera det nödvändiga kapitalet. Vinstmedel måste kunna avsättas för framtida underhåll genom utvidgade reservationsmöjligheter.

Andra möjligheter som bör diskuteras är att erbjuda hyresgäster att bli aktieägare i företaget. Balansräkningen skulle förbättras samtidigt som exempelvis äldre villaägare kan erbjudas ett attraktivt alternativ att placera sina pengar när de sålt villan och flyttat till allmännyttan.

Sannolikt bör de flesta SABO-företagen finansiera investeringar via kommunen/ägaren. Utan kommunal borgen eller direktupphandling via kommunen kommer låneskulden att bli onödigt kostsam med undantag för ett begränsat antal större företag som kan agera självständigt på marknaden.

Att hitta en ordning som innebär att bostadsföretagen löser sina finansieringsproblem själva eller i samråd med sin ägare/kommunen, motiveras också av intresset att undvika komplikationer med EUs regelverk.

SABO-företagens utmaning är:

- ✿ att oavsett vilket finansiellt stöd som ges erbjuda goda bostäder, tillgängliga för alla, till rimlig kostnad samt se till att hyresrätten hävdar sin ställning på bostadsmarknaden.

SAMMANFATTNING

Delrapport fem behandlar den byggda miljön ur fem olika aspekter; vilka kvaliteter de nya bostäderna ska ha, hur fastigheterna ska utvecklas och vårdas, hur hyresgästernas inflytande vid förnyelse kan förbättras och hur boendet för våra äldre ska utformas. Det sista kapitlet diskuterar svensk bostadspolitik, med och utan bostadsstöd.

Varje kapitel avslutas med en lista över SABO-företagens utmaning inom det aktuella området.

Bostäder för en ny tid

1900-talets bostäder är präglade av industrisamhällets förutsättningar och ideal. De nya bostäderna måste bygga på kunskapssamhällets förutsättningar. Förändringsdrivande faktorer som en annan hushållsstruktur, nya sätt att leva och andra krav, bland annat på stimulans och upplevelser men också miljötänkande och energihushållning. Modernismens landvinningar – ljus, luft och genomtänkta funktioner - är inte nog. Den nya bostaden bör karaktäriseras av sinnlighet, ett etiskt och ekologiskt förhållningssätt, vackra rum och omsorg om detaljer och ljusförling. Rum och rumssekvenser ger genomblickar, olika sätt att röra sig i bostaden och en mångsidig användning av bostaden för olika slags hushåll. Generösa uteplatser ingår i en utveckling av hyreshusets kvaliteter.

En beskrivning av dagens bostadsbyggande ger vid handen att dessa krav inte tillgodoses. Idag finns onödiga låsningar i stadsplaneringen. Författaren efterlyser därför ökat flexibilitet och ger exempel på hur man skulle kunna möta de förändringsdrivande faktorerna i framtidens bostads- och stadsplanering.

SABO-företagens utmaning är att bygga de bästa bostäderna i Sverige och att vara spjutspetsar i utvecklingen av 2000-talets bostäder.

Ett stort bostadsbestånd att vårda och utveckla

En stor del av SABO-företagens bostäder är i behov av större underhållsåtgärder och förnyelse. Det handlar om stambyten, renoveringar av kök och badrum där rekordårens bostäder står närmast på tur. Krav på miljöanpassning

och energihushållning gör att ventilations- och värmesystem måste åtgärdas eller bytas. Elinstallationerna uppfyller inte dagens krav på funktion och säkerhet. Renovering av fasader, tak, fönster och balkonger medför stora kostnader. Brister i tillgängligheten för funktionshindrade måste åtgärdas för att möta de växande behoven från äldre människor att bo hemma. Utemiljön måste göras trygg och trivsam för att bygga upp och bibehålla en social stabilitet. I många områden, inte minst byggda under 1960- och 1970-talen, fordras även andra åtgärder för att öka attraktivitet och social hållbarhet: ändrad lägenhetssammansättning, nya bostäder och boendeformer, service, kommunikationer och mötesplatser. Författaren beskriver hur förnyelsen kan ske med varsamhet och framsynthet och bygga på den kunskap som finns inom området.

SABO-företagens utmaning är att genomföra en varsam förnyelse som tar hänsyn till människor, miljö och bebyggelsens kvaliteter samt att i samarbete med kommunen, andra fastighetsägare och intressenter se till att kvarter och stadsdelar utvecklas till attraktiva, socialt och ekologiskt hållbara boplatser.

Hyresgästinflytande vid förnyelse

Det lagstadgade hyresgästinflytandet möter kritik från bostadsföretagen för att vara tungrott och från hyresgäströrelsen för att det inte ger hyresgästerna tillräckligt inflytande. Författaren beskriver hur SABO-företagen hanterar denna fråga i dag och vilka erfarenheter man gjort när det gäller hyresgästinflytande i större renoveringar.

Ett par övergripande slutsatser är att hyresgästinflytandet har kommit för att stanna och att hyresgästerna bör ges praktiska förutsättningar för att påverka. Möjligheten för enstaka hyresgäster att fördröja och fördröja ett projekt är dock inte rimlig utan bör ändras. Vidare föreslås att konflikter mellan hyresgästinflytande och samhällskrav avgörs generellt och inte belastar hyresnämnderna.

SABO-företagens utmaning är att utveckla former för hyresgästernas inflytande som är effektiva utan att leda till onödiga fördröjningar och fördröjningar av förnyelsen.

Äldres boende

Äldres boende är en viktig framtidsfråga. Gruppen äldre växer och blir alltmer heterogen. Den helt övervägande delen äldre bor i vanliga bostäder och så kommer det att bli även i fortsättningen. I delrapporten beskrivs nödvändiga krav på förbättringar av tillgängligheten, av trygghet, service och vård i hemmet samt möjligheter till gemenskap. Det måste även finnas boendalternativ som tillgodoser högre ställda krav i dessa avseenden. Det vanliga boendet behöver kompletteras med olika former av seniorboende och bogemenskaper. Ökad service till äldre kan vara en verksamhetsidé för kommunala bostadsbolag. Plusboende, en boendeform med extra service och trygghet, som uppskattas av äldre, beskrivs som ett alternativ. Kvarboendet behöver underlättas av smidiga rutiner för bostadsanpassning och hjälpmedelstilldelning. Ny teknik kan få stor betydelse för att stödja ett självständigt boende.

SABO-företagens utmaning är att möjliggöra ett kvarboende för äldre genom tillgängliga, anpassade bostäder och service i det vanliga bostadsbeståndet samt att erbjuda olika alternativa boendeformer som efterfrågas.

Bostadspolitik med och utan bostadsstöd

Detta kapitel ger en bakgrund till hur svensk bostadspolitik förändrats. Efterkrigstidens olika system för det statliga finansieringsstödet har haft tre mål som utgångspunkt:

- ✿ Goda bostäder åt alla till rimlig kostnad.
- ✿ Neutralitet mellan olika upplåtelseformer
- ✿ Utjämnning av kostnader för hus med olika byggår

Dessa tre mål har tillsammans med inflationens storlek varit avgörande för hur stödet utformats. Som en konsekvens av att det statliga stödet nu avvecklas tycks målen ha spelat ut sin roll. Det betyder att bostadsproduktionen måste finansieras med medel genererade inom rörelsen. Det kan ske genom att vinstmedel får avsättas för framtida underhåll, hyresgäster erbjuds att bli aktieägare i företaget samt ett utvidgat samarbete med kommunen i kreditfrågor. För att värna hyresrätten är kravet på neutralitet mellan upplåtelseformerna vitalt även i fortsättningen.

SABO-företagens utmaning är att oavsett vilket finansiellt stöd som ges erbjuda goda bostäder, tillgängliga för alla, till rimlig kostnad samt att se till hyresrätten hävdar sin ställning på bostadsmarknaden.

UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM HUSEN

Allmännyttan har i dag omkring 830 000 lägenheter. Den volymökning som tillkommer genom nyproduktion uppgår till mindre än en procent per år. Även om det är en mycket begränsad andel så finns här stora möjligheter till nytänkande och nyskapande. Under rekordåren 1960–75 byggde SABO-företagen hundratusentals lägenheter vilka nu till stor del står inför omfattande renoveringsbehov.

Trots att huvudinriktningen har varit att bygga bostäder som är attraktiva för alla så har vi även byggt en hel del kategoribostäder, för till exempel äldre, studenter och ungdomar. Det finns naturligtvis både för- och nackdelar med detta.

Ett statligt stöd till nyproduktionen är väsentligt för att i praktiken kunna upprätthålla en rimligt hög nyproduktion. Underhåll av befintligt bestånd bör i princip finansieras via hyran, men det uppskjutna underhållsberget från rekordårens bestånd har tvingat fram en diskussion om statligt stöd även till upprustning.

Syftet är att diskutera vad som är viktigt att satsa på i nyproduktionen, hur vi skall klara förnyelsen av rekordårens bostadsbestånd, behovet av och formerna för bostadsfinansiering samt behovet av, fördelarna och nackdelarna med kategoribostäder.

Vilken typ av hus och bostäder bör vi bygga? Hur skall vi använda den lilla andelen vi nyproducerar för en strategisk förnyelse av beståndet?

Hur skall vi klara förnyelsen av rekordårens bostadsbestånd fram till år 2020? Och göra det på ett kostnadseffektivt och varsamt sätt samtidigt som det medför så lite belastning på miljön som möjligt, leder till långsiktig hållbarhet och god tillgänglighet och även ger hyresgästerna det inflytande som lagen kräver? Fungerar formerna

för hyresgästinflytande vid ombyggnad – som de regleras i hyreslagen – bra eller bör de förändras på något sätt? Hur skall detta stora förnyelsebehov kunna finansieras?

Vilken roll bör staten ha för bostadsproduktion – garant, delfinansiär, både och eller kanske ingen alls? Hur borde ett effektivt, stabilt, långsikt och neutralt bostadsfinansieringssystem se ut? Hur skall avvägningen göras mellan generellt stöd och riktat stöd? Vilka konsekvenser får de olika alternativen?

Hur skall vi se på kategoribostäder i ett framtidsperspektiv? Vilken roll kan och bör kategoriboendet ha i framtiden – är det en möjlighet att forma rationell fastighetsförvaltning med större samhörighet och trygghet för hyresgästerna eller innebär det ett ekonomiskt risktagande när marknadspreferenser ändras samtidigt som det bidrar till att öka en icke önskvärd segregation? Kan man öka fördelarna och minska nackdelarna genom att ”spränga in” kategoribostäder i vanlig bebyggelse?

”Syftet är att diskutera vad som är viktigt att satsa på i nyproduktionen.”

FOTNOTER

¹ Jacobs, Jane: The Death and Life of Great American Cities, New York, 1961.

² Undersökning gjord under hösten 2006 av de bostadsprojekt som presenteras på nätet av SABO-företag i hela Sverige, samt aktuella projekt från Skanska, JM och NCC.

³ Källa: SABO-boken 2005 och SABOs hemsida oktober 2006.
I summan 823 000 ingår ca 34 000 småhus med hyresrätt.

⁴ Påvisat i Boverkets utredning "Bättre koll på underhåll" 2003, med förarbeten.

⁵ SCBs ombyggnadsstatistik var fram till 1999 uppdelad på modernisering, som minst måste omfatta nyinstallation eller utbyte av ledningssystem och nyinstallation/renovering av hygienrum, och övrig ombyggnad, som gav tillskott eller avgång av lägenheter utan samband med modernisering. Båda typerna är här inräknade i sifferuppgifter från och med 1989.

⁶ Ombyggnad på hyresgästernas villkor, SABO.

⁷ Prop. 2001/02:41.

⁸ Ombyggnads problematiken – förslag till ändrad lagstiftning.
Hyresgästföreningen, Riksförbundet. 2006

⁹ Kvarboende + tillgänglighet = god ekonomi, SABO och Svenska Kommunförbundet 2004.

DEN BYGGDA MILJÖN

Den byggda miljön ger förutsättningar för det goda boendet men sätter också gränserna. Den kräver stora investeringar och ett omfattande underhåll.

Nyproduktionen utgör endast en bråkdel av bostadsbeståndet men har stor strategisk betydelse. Hur ska de bostäder vi bygger vara beskaffade för att motsvara framtidens krav?

Underhåll och förnyelse av de bostäder vi har är den stora uppgiften. Det är där de största resurserna måste läggas. Hur ser behoven ut? Hur kan beståndet anpassas till framtida behov? Vilket inflytande bör hyresgästerna ha över förnyelsen?

De äldre i samhället blir allt fler och ställer ökade och olika krav på boendet. Hur kan det vanliga boendet anpassas till behoven hos en åldrande befolkning? Vilka alternativa boendeformer behövs?

De traditionella bostadspolitiska målen förlorar i betydelse och statens stöd till bostadsbyggandet upphör. Hur kan SABO-företagen fylla sin uppgift under sådana förutsättningar?

THOMAS WÄSTRÖM



"Den byggda miljön" har tagits fram under ledning av Monica Malmlof, VD AB Växjöhem, i samarbete med Marika Lundin, SABO och arkitekt Stig Dederling.

Den här rapporten är en av tio som utarbetats inom SABOs framtidsutredning. Rapport-erna ligger till grund för arbetet med ett nytt idéprogram för SABOföretagen. Idéprogrammet behandlas på SABOs kongress i juni 2007.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se