



# KÖRA PÅ KÄNN – ELLER UNDERSÖKA HUR FOLK VILL BO

*Om det goda boendet*



# INLEDNING

Dagens bostäder och hus är till stor del byggda med bostadsvaneundersökningar som grund. Genom intervjuer och hembesök utformades de normer som lägenheterna byggdes efter. Därtill gjordes undersökningar i laboratoriemiljö.

Men verkligheten har förändrats. Miljonprogrammet byggdes för trångbodd barnfamiljer. I dag bor allt fler ensamma och andelen äldre ökar, likaså antalet människor med utländsk bakgrund. Vi har också skaffat oss allt fler prylar som behöver utrymme.

Frågan är hur väl bostäderna motsvarar nutidens och framtidens önskemål och krav. Kanske är det dags för nya undersökningar om hur vi använder våra bostäder?

Servicen i och kring husen är desto mer undersökt. Många bostadsföretag gör regelbundet enkäter bland sina hyresgäster – och de allra flesta är nöjda. Lyhördsheten i förvaltningen har enligt dem som intervjuats förbättrats avsevärt under senare år.

I delrapporten diskuteras mötet mellan bostadsbranschens producenter och kunder, både nu och längre bak i tiden. Hur stort är bostadsbolagens öra mot kunderna? Vilka tecken i tiden bör företagen ta hänsyn till? Och hur ska de ta reda på hur folk vill bo? Bostadsforskare, företagsledare, arkitekter och andra intervjuas om tidens trender och framtidens bostäder. Rapporten är författad av journalisten Anita Snis.

Göran Adlén, trendforskare, kommunikationsstrateg och pedagog beskriver fem utvecklingslinjer mot framtiden:

- ✿ Den åldrande massans betydelse
- ✿ Det mångkulturella Sverige
- ✿ Den globala lokalpatrioten
- ✿ Hemmet som en teaterscen eller förvaringsplats
- ✿ Den ekologiska frihetskampen

Ansvariga för delrapportens genomförande är Jerker Eriksson, VD för Skebo, och Jannike Siljan, projektledare på SABO.



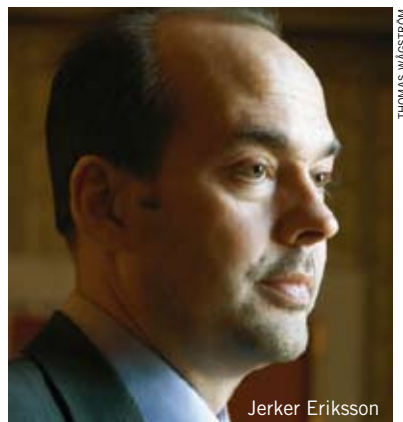
Anita Snis

JÖN SIGTRYGSSON



Göran Adlén

ANNA-LENA AHLSTRÖM



Jerker Eriksson

THOMAS WÄGSTROM

# INNEHÅLL

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| INLEDNING                                        | 3  |
| KONSTEN ATT TA REDA PÅ HUR MÄNNISKOR VILL BO     | 6  |
| "Se efter hur bostaden används"                  | 9  |
| Bostaden som forskningsplats                     | 10 |
| Dyrt bygga ostandardiserat                       | 12 |
| Bo 100 blev inte framtidens melodi               | 13 |
| Boule åt de äldre, gungor åt barnen              | 14 |
| Fika varje dag halv ett                          | 15 |
| Men de allra flesta hyresgäster är nöjda         | 16 |
| SABOs hustävlingar – mest för teknikutveckling   | 17 |
| Närkontakt gör oss nöjdare                       | 17 |
| Om alla är nöjda – vad är problemet?             | 18 |
| Grundfunktioner viktigare än sjöutsikt           | 18 |
| Trygghet viktigast av allt                       | 20 |
| Detaljstyrningen borta                           | 21 |
| ÖKAD LYHÖRDHET I FÖRVALTNINGEN                   | 22 |
| Från tapetreform till inget underhåll alls       | 24 |
| Ifrågasatt boinflytande och lönsam trappstädning | 25 |
| Önskas: aktivare hyresgäster                     | 26 |
| PÅ JAKT EFTER TIDENS TECKEN                      | 27 |
| Allt mer prylar skriker efter utrymme            | 27 |
| Dubbelt så många singlar                         | 28 |
| Fler barn växelbor                               | 29 |
| Öppna planlösningar forever?                     | 30 |
| Laga mat, snickra och pyssla                     | 31 |
| ...eller köpa tjänster och ägna sig åt annat?    | 32 |
| Kollektivhusens återkomst                        | 33 |
| Var finns rum för individualister?               | 34 |
| Dagens ungdomar är inte framtidens vuxna         | 36 |
| Kvinnor bryr sig om bostaden, männen om garaget  | 36 |
| Vill invandrare bo annorlunda?                   | 37 |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| OCH SÅ DEN EVIGA DRÖMMEN: EN EGEN VILLA        | 39 |
| Villan – både kvinnofälla och mansfälla        | 40 |
| Borde en miljon villor byggts i stället?       | 41 |
| Kan hyreshusen bli mer villalika?              | 42 |
| Fler hyrvillor?                                | 42 |
| ... eller framhäva hyresrättens fördelar?      | 43 |
| DRÖMMAR SVÅRA ATT FÅNGA                        | 44 |
| FRAMTIDENS BOENDE                              | 46 |
| Den åldrande massans betydelse                 | 47 |
| Det mångkulturella Sverige                     | 48 |
| Den globala lokalpatrioten                     | 48 |
| Hemmet som en teaterscen eller förvaringsplats | 49 |
| Den ekologiska frihetskampen                   | 50 |
| SAMMANFATTNING                                 | 51 |
| LÄSTIPS                                        | 52 |
| BILAGA I: UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN            |    |
| OM DET GODA BOENDET                            | 54 |

# KONSTEN ATT TA REDA PÅ HUR MÄNNISKOR VILL BO

AV ANITA SNIS

*Dagens bostäder är byggda efter flydda tiders drömmar och behov. Hur vill nutidens människor bo? Kritikerna menar att branschen inte bryr sig om att ta reda på det. I stället kör man lite på känn...*

## SCEN ETT

Ett nytt schampo ska lanseras. Allt har diskuterats, analyserats och testats. Doften, flaskan, konsistensen, färgen, innehållet, etiketten. Inget har lämnats åt slumpen.

För att förutsäga hur kunderna kommer att ta emot den nya produkten har fokusgrupper fått tycka till om minsta detalj. En hel avdelning inom företaget arbetar med konsumentpreferenser och det förekommer till och med att människor följs i sina hem under hela dagar för att se hur de använder sig av produkterna.

Schampot planeras att säljas under ett år framöver. Varje flaska används två-tre veckor.



ANNICKA ISTEMO



ANNICKA ISTEMO

## SCEN TVÅ

Ett nytt kvarter med 150 lägenheter ska byggas. Bostadsbolaget tror att hyresgästerna tycker om stora glaspartier, rymliga balkonger och öppna planlösningar. Inga enkäter, intervjuer eller andra undersökningar har dock gjorts.

Det handlar mer om fingertoppskänsla och att fånga upp vad som "ligger i tiden", menar företagsledningen.

Husen har en livstid på minst 50 år.

*En nidsbild, kanske. Eller?  
Hur kan det komma sig att schampotillverkare bryr sig så mycket om att ta reda på kundernas behov och önskemål och att bostadsbyggare inte alltid gör det? Att bo torde väl vara lika viktigt som att tvätta håret.*

Hur mycket bryr sig bostadsföretag och byggare om vad hyresgästerna tycker? Och hur tar de reda på människors bostadsönskemål när nya hus ska byggas?

”Det mesta är oerhört producentstyrt och man kör lite på känn. Branschen är så konservativ”



Bostadsforskaren Sven Bergensträhle på Hyresgästföreningen anser inte heller att den egna organisationen har varit särskilt pådrivande i kvalitets- och utvecklingsfrågor.

Så här svarade några privata och kommunägda bostadsföretag:

”Vi träffar hyresgästerna rätt ofta, till exempel när de tittar upp på kontoret. Men vi litar också mycket på arkitekterna, de är bra på att fånga upp färger, trender och så. Sen tycker vi en del själva också. Vi lägger oss i när det gäller materialval och ytskikt, eftersom det annars kan bli höga kostnader i förvaltningsskedet.”

”Jag har inte tid att svara på den här frågan, beklagar.”

”Vi tittar på de kvalitetsmätningar som vi gör vartannat år bland alla våra hyresgäster. Vi tar också till oss vardagliga synpunkter på våra lägenheter från våra spekulanter vid till exempel lägenhetsvisningar. När vi vänder oss mot en målgrupp försöker vi även se på hur denna grupp troligtvis bott tidigare och vilka egenskaper som de kan tänkas värdera högt i sitt boende. Vi strävar dessutom efter att bygga sådant som vi inte tidigare byggt för att bredda utbudet.”

”I ett av våra nya projekt låter vi de blivande hyresgästerna påverka sina lägenheter, de gemensamma utrymmena och utemiljön redan i byggskedet.”

”Vi umgås med våra hyresgäster och känner av vad de vill ha. Det är lite informellt, men det fungerar bra, det märks på efterfrågan. Vi lägger ut våra nya projekt på vår hemsida innan vi ens sätter spaden i marken och det dröjer inte länge innan vi får långt mer spekulanter än det finns lägenheter.”

”Vi pratar med tjejerna på vår marknadsavdelning. De känner av efterfrågan, eftersom de ser vilka önskemål de bostadssökande har. Vi har också pratat med kommunens politiker för att höra vad som behöver byggas. Men det handlar också om fingertoppskänsla och om att se till vad som är ekonomiskt möjligt att bygga.”

Det här är bara några exempel. Givetvis finns det företag som arbetar både mer och mindre systematiskt än dem som citerats ovan. En sak är dock klar – det är långt ifrån alla som på ett metodiskt sätt tar reda på hur folk vill bo.

Vissa delar av kundernas efterfrågan har dock bostadsföretagen en ganska god uppfattning om. Demografiska förändringar, som ålderskurvor och kommunens ut- och inflyttning, brukar vara väl genomlysta områden. Likaså har bolagen noteringar om önskad lägenhetsstorlek och bostadsområde från dem som söker bostad. Företagens uthyrare, och andra som har närkontakt med hyresgästerna, kan även fånga upp en del andra preferenser.

”SE EFTER HUR BOSTADEN ANVÄNDS!”

Men en mer fullständig bild av människors bostadsönskemål är kanske ändå svår att fånga med det underlaget. Vad kan det då finnas för orsak till att bostadsproducenter inte gör grundligare undersökningar?

– Ointresse! I många fall vill man inte ha kunskap som tvingar till förändringar och förbättringar, säger arkitekt Eva Björklund.

Hon började sin bana 1967 och har i många sammanhang, bland annat för Boverkets räkning, granskat bostäder ur olika synvinklar – möblerbarhet, användbarhet, solstudier, tillgänglighet för funktionshindrade med mera. Och hon tycker att det byggts många dåliga lägenheter på senare år.

– Många arkitekter tycker att frågan om lägenheternas användbarhet är ett hinder för deras fria uttryckssätt och kreativitet. De vill sätta sin prägel på hur folk vill leva sin vardag och föraktar bostadsvaneundersökningar.

Att lita på arkitekters kunskap räcker alltså inte, menar Eva Björklund, särskilt inte namnkunniga arkitekters. De vill synas och ritar därför spektakulära hus och tjugusiga lägenheter.

Enkäter bland hyresgästerna räcker inte heller, eftersom folk för det mesta förklarar sig nöjda med det mesta (mer om det längre fram). Nej, det bästa är enligt Eva Björklund att gå hem till folk, intervju dem och se hur de bor – eller åtminstone be dem skicka in ritningar som visar hur de möblerat.

– Genom att se hur människor använder sin bostad upptäcker man problem i lägenheterna som de boende själva inte nämner. Man kan till exempel se att hallarna är för små genom att människor insisterar på att möblera dem med stol och byrå, trots att det egentligen inte finns plats för det.

– Vi har ju en lång tradition av sådana bostadsvaneundersökningar, men nu finns det ett förakt för dem, trots att det är en så viktig fråga.

Även Sven Bergensträhle, bostadsforskare vid Hyresgästföreningen, tror på att studera hur människor bor och använder sina bostäder, ungefär som Hemmens forskningsinstitut gjorde i mitten av förra seklet (se artikel ”Bostaden som forskningsplats” på nästa uppslag).

– Visserligen finns det en kunskap uppbyggd i Sverige om vad som är viktigt för folk, men den kunskapen håller på att utarmas. Dessutom har det hänt mycket sedan 40-talet, säger han.

– Vi har till exempel oerhört mycket mer prylar, vi har datorer och stora teveanläggningar, vi har fått ett förändrat arbetsliv och det finns många fler människor med annan bakgrund och andra traditioner. Vi vet väldigt lite om hur det påverkar användningen av bostäderna.

”Våra varumärken är inspirerade av vår ambition att förstå behov, förväntningar och önskemål hos såväl män som kvinnor och av vårt engagemang i forskning och produktutveckling.”

Procter and Gamble presenterar sig på sin hemsida.



Eva Björklund, arkitekt.

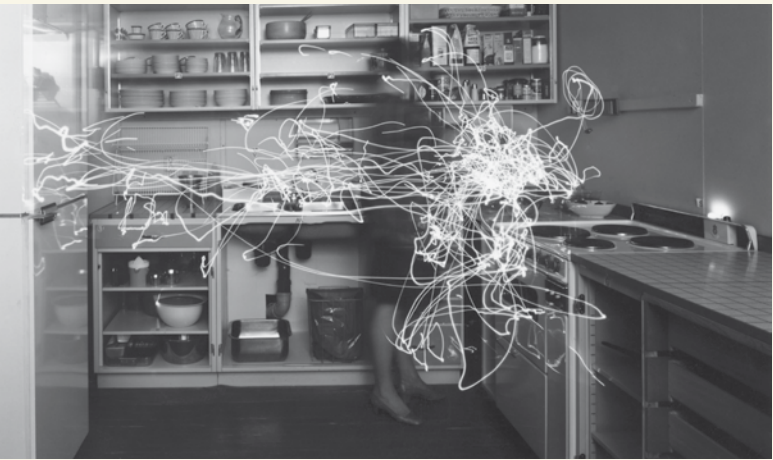
## BOSTADEN SOM FORSKNINGSPLATZ



Hemmens forskningsinstituts studier lade grunden till den första svenska köksstandarden.



För att mäta energiåtgången samlades utandningsluften upp och analyserades.



Hemmens forskningsinstitut studerade kvinnornas rörelsemönster för att ta reda på hur köken kunde utformas så funktionellt som möjligt. Bilden är tagen med lång slutartid för att åskådliggöra rörelseschemat.

De kanske mest kända bostadsvaneundersökningarna gjordes av Hemmens forskningsinstitut under 40- och 50-talen. Institutet grundades av Husmödrarnas samarbetskommitté, där bland andra Husmodersföreningarnas riksförbund, Socialdemokratiska kvinnoförbundet och Landsbygdens kvinnoförbund ingick. Staten och näringslivet finansierade.

Under samma tid gjordes även bostadsundersökningar av HSB, Arkitekternas riksförbund (SAR), Slöjdföreningen med flera.

Inredningsarkitekten Lena Larsson hörde till dem som gjorde hembesök.

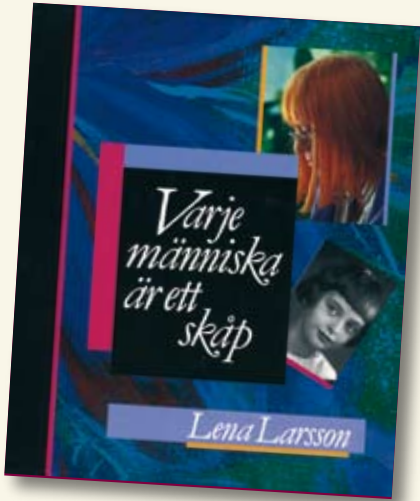
”Bostadsundersökningarna avslöjade de stora klyftorna mellan teori och verklighet. Arkitekter och skickliga planerare som ritat de nya bostäderna hade faktiskt dålig kunskap om hur folk levde till vardags” skriver hon i sin bok *Varje människa är ett skåp*.

Tanken med studierna var att ta reda på hur människorna bodde och hur de ville bo för att åstadkomma bättre utformade bostäder. Undersökningarna gjordes dels i verkliga hem, dels i uppbyggda laboratoriemiljöer.

Köksbänkhöjder mättes, rörelsescheman ritades upp, arbetsprocesser tidsjämfördes och arbetsställningar fotograferades. Inte minst stod matlagning och annat hushållsarbete i fokus. Genom att analysera syrehalten i utandningsluften kunde man till exempel mäta hur stor energi husmödrarna förbrukade när de diskade.

Det gjordes också mer allmänna studier av hur bostaden användes: jämförelser mellan olika rumsformer, rumsförbindelser, förvaringsutrymmen och annat. Likaså undersöktes hur människor uppfattade sina bostäder och vilka egenskaper som värderades högst.

Resultat av studierna ledde småningom till nya normer, regler och råd för bostadsbyggandet.



Lena Larsson skriver om bostadsundersökningar i boken *Varje människa är ett skåp* (Bra Böcker 1991).



Annika von Schéele, chef för Boverkets husbyggnadsdivision.



Hyresbostäder i Norrköping hör till dem som låtit inreda lägenheter inför visningar.

Annika von Schéele, chef för Boverkets husbyggnadsdivision, tycker också att bostadsvaneundersökningar vore bra, men vill gärna att det först görs en ny folk- och bostadsräkning.

– Den senaste vi har att tillgå är från 1990. Ingen vet säkert i vad mån vi bor trångt eller ej, till exempel.

Hon tror att en möjlig väg att få en sådan undersökning till stånd vore att koppla den till de boendes energibeteende, det vill säga fråga människor hur de använder el och annan energi i sina bostäder.

– Då skulle det kunna finnas ett intresse bland tillräckligt många för att kunna få en sådan undersökning finansierad.

Hon påpekar att byggföretagen gör en del egna bostadsundersökningar, som dock hålls hemliga.

– Men med tanke på vad de bygger verkar det inte som de är särskilt vetenskapligt utförda. Det kan knappast vara representativa urval de använder sig av.

En orsak till att bostadsbolagen inte gör några djupare efterforskningar om människors bostadsönskemål kan helt enkelt vara att det ju verkar fungera bra ändå, i synnerhet på orter med bostadsbrist. Där behövs inget fjäsk. De bostadssökande tar vad de får. Även mörka, dyra bostäder som ligger granne med stora trafikleder hyrs ut med lätthet.

Men arkitekt Eva Björklund påpekar att bostäderna inte behöver vara bra bara för att det finns efterfrågan på dem.

– Bostaden är en så komplex produkt att det är svårt att låta marknaden avgöra vilka bostäder som ska byggas. Även om man inte hittar en lägenhet som uppfyller alla ens krav kanske man väljer den i alla fall, eftersom man fäster vikt vid att den ligger nära arbetsplatsen eller naturen, påpekar hon.

På orter med många tomma lägenheter får bostadsbolagen anstränga sig mer. Där händer det till och med att lediga bostäder möbleras upp inför visningar för att ge spekulanterna den rätta känslan av möjlig hemtrivsel. En behagfull vilstol på balkongen och en espressobryggare på diskbänken kan signalera potentiell lycka. Löften om nya tapeter, golv och vitvaror används också för att locka nyinflyttare.

Skebo i Skellefteå hör till dem som låter hyresgästerna ändra i sina lägenheter, så att de bättre motsvarar de egna önskemålen. Bolagets mål är att de boende därigenom ska få en starkare känsla av att det är deras egen bostad. De som vill riva väggen mellan kök och vardagsrum kan få göra det, om det är tekniskt möjligt. Det är också ok att sätta in ett bubbelbadkar i badrummet.

Hyresgästen betalar själv för investeringen. Antingen allt på en gång eller en del kontant och resten på avbetalning. Framför allt är det pigga och välbeställda före detta villaägare som har utnyttjat de här möjligheterna.

## DYRT BYGGA OSTANDARDISERAT

Men det har också förekommit försök med att låta hyresgäster planera sina lägenheter helt efter eget huvud. Bland de mest kända är Bo100 i Malmö, som byggdes i början av 90-talet. Ett trettiotal hyresgäster arbetade tillsammans

med en arkitekt för att förverkliga sina drömbostäder. Läs mer om det nedan.

Huset ägs av bostadsbolaget MKB i Malmö. Projekt- och strategichefen Susanne Rikardsson tycker att det var en ”kanonidé” att ta med hyresgästerna i planeringen.

– Men vi kommer aldrig att kunna göra om något liknande igen. Det kostar alldeles för mycket att utforma varje lägenhet så unikt. Nu är det standardisering, hög upprepning och industriellt byggande som gäller, annars blir hyrorna för höga.

– Däremot kan vi kanske hitta vägar till inflyttande och flexibilitet när vi bygger om lägenheter, till exempel i miljonprogrammet. Det vore också intressant att pröva att bygga bostäder i gamla industrifastigheter. I stället för att riva kanske man kan ha kvar skalen och fylla innanmätena på olika kreativa sätt.



Susanne Rikardsson, projekt- och strategichef på MKB i Malmö.

## BO100 BLEV INTE FRAMTIDENS MELODI

Många och stora fönster, rymliga badrum, braskaminer, mycket naturmaterial, öppna planlösningar och brokiga fasader. Så blev det i Bo100-huset i Malmö, där hyresgästerna fick rita sina egna lägenheter tillsammans med arkitekten Ivo Waldhör.

Initiativet togs i början av 80-talet. Ett trettiotal hyresgäster från bostadskön satsade mycket av sin fritid under många år. Försommaren 1991 flyttade de in.

Bostadsbolagets projektledare konstaterade efteråt att projektet inte gick att räkna hem på kort sikt, men att det nog skulle bli ekonomiskt på längre sikt. Detta eftersom folk skulle bo kvar längre och vara mer rädda om sitt hus. MKBs styrelseordförande uttalade trosvisst att brukarinflyttande à la Bo100 skulle bli framtidens melodi.

Så blev det inte. Visserligen är stort inflyttande väldigt bra, tycker Susanne Rikardsson, projekt- och strategichef på MKB. Men dess värre blir hyrorna alldeles för höga i individuella drömlägenheter.

Sten Svensson, till vardags

förhandlare på Hyresgästföreningen, bor i Bo100-huset. Enligt honom är erfarenheterna från projektet nästan uteslutande positiva.

– Det finns alldeles för många standardiserade lägenheter som är byggda för standardfamiljer som knappt finns. Bostaden är ju en del av ens identitet och man vill inte bli identifierad med något opersonligt.

Han berättar att huset kändes väldigt speciellt för hyresgästerna när de flyttade in.

– Det kändes verkligen som vårt hus, vår trappuppgång, vår källare och våra förråd. Och man visste hur alla andras lägenheter såg ut inuti. Jag tror att vi lyckats förmedla den känslan vidare till dem som flyttat in efteråt.

Några har flyttat från huset, till exempel ett par som hade planerat sin lägenhet efter en barnlös tillvaro. När de sedan mot förmodan fick två barn passade lägenheten inte längre deras behov.

Trots att lägenheterna är ganska udda har det inte varit svårt att hyra ut dem. Uthyrningen sköts av den boförening som hyresgästerna bildat och som även har hand om förvaltningen av huset.

– Ibland har vi behövt annonsera för att de som står i vår kö inte varit intresserade av den lägenhet som blivit ledig. Men vi har aldrig haft några stora problem, säger Sten Svensson.





## BOULE ÅT DE ÄLDRE, GUNGOR ÅT BARNEN

Härnösandshus har liksom Skebo tidvis haft svårt att få sina lägenheter uthyrda. Där har man satsat på att identifiera olika hyresgästkategorier och försöka tillgodose deras önskemål. Projektet, som startade som en bred personalutbildning, utarbetades i samarbete med SABO, Timråbo och Mitt-hem i Sundsvall. Liknande ”specialpaketeringar” av bostäder finns hos flera bostadsföretag runt om i landet.

Första kundkategorin hos Härnösandshus var seniorerna. Deras behov och önskemål formulerades under en diskussionsdag med 60 representanter från pensionärsorganisationerna. Sedan dess har sex befintliga hus anpassats, i samarbete med hyresgästerna, till en variant av kollektivhus kallat plusboende.

Husen har blivit mycket populära. Över 350 personer köar för att få en lägenhet där och ett femtiotal bostadsföretag har vallfärdat till Härnösand för att titta på hur plushyresgästerna fikar, spelar boule och tränar i motionslokalerna. Se även text bredvid.

Nu har Härnösandshus gått vidare till nästa kundgrupp – barnfamiljerna. Befintliga områden anpassas för dem, med till exempel bra lekplatser, bilfria gårdar och välutrustade tvättstugor.

– Till skillnad från seniorerna är barnfamiljerna en mer flyktig grupp. De kanske skaffar sig en villa eller ett radhus så småningom. Men sedan kommer de tillbaka igen, till vårt plusboende! hoppas Härnösandshus VD, Bertil Wiklund.

En annan kategori är studenterna, som erbjuds lägenheter med gratis bredband och även får en inflyttningssäck med duntäcke, konservöppnare och annat nödtorft. Även de lägenheterna är fullt uthyrda.

Snart kommer också lägenheter särskilt avpassade för medelålders karriärister, som förmodas uppskatta bekvämlighet, trygghet, säkerhet och ny teknik. Liksom i plusboendet kommer det att inrättas en del gemensamma lokaler, som bastu och gästlägenhet.



Bertil Wiklund, VD på Härnösandshus.



Det finns inga åldersregler i husen. Men företaget upplyser om husens egenart: att det inte satsas på lekplatser, till exempel.



## FIKA VARJE DAG HALV ETT

I kvarteret Bildhuggaren finns ett av Härnösandshus sex så kallade plusboenden. Utanför det nedlagda dagiset i bottenvåningen står numera rullstolar och rullatorer i stället för barnvagnar.

Där inne samlas fikasugna hyresgäster från huset varje dag. De umgås också på surströmmingsfester, bouleturneringar, luciafirande, våffeldagar och jul- och nyårsfiranden. Bildhuggarborna tar själva initiativet och ordnar med det praktiska.

I hyresgästernas gemensamma rum finns, förutom pentry och matplats, styrketräningsmaskin, tevesoffa, dator med bredbandsuppkoppling, bastu med relaxrum och ett litet rum för övernattande gäster. En boulebana och en uteplats skymtar utanför altandörren. Anpassningarna har kostat bostadsbolaget omkring 100 000 kronor. Lokalhyran är inbakad i lägenhetshyrorna, som är lika höga som i Härnösandshus vanliga hus.

Trygghet och säkerhet kom högt upp på pensionärsorganisationernas önskelista när de diskuterade plusboendet. Därför har huset säkerhetsbesiktigats i samarbete med polisen och Brottsförebyggande rådet. Det har bland annat resulterat i kodlås på tvättstugorna, inbrottsäkra lägenhetsdörrar, elektriska brandlarm i trapphus och tvättstugor och bra belysning kring husen.

Husens egna bovärdinnor städar, tar upp felanmälan, gör reparationsarbeten och hjälper hyresgästerna på olika sätt.

De hyresgäster som redan bodde i de hus som omvandlats till plusboende har fått bo kvar och vem som helst får söka sig dit.

Härnösandshus har numera 358 pluslägenheter i sitt bestånd om totalt 2 000 lägenheter.

Vd Bertil Wiklund ser bara fördelar med att en del bostadsområden omformas för att passa olika hyresgästkategorier.

– En invändning skulle kunna vara att det leder till segregering. Men vi ser det inte som en risk. Ingen måste ju flytta därifrån! Om gamla vill bo med barnfamiljer har vi inte något emot det, inte heller om unga vill bo i plusboende.

– I kvarteret Bildhuggaren finns exempelvis sex studentlägenheter. Studenterna har valt att bo där eftersom det är en lugn fastighet och hjälper de andra hyresgästerna när de har problem med datorerna.



Alla plushus har hög standard, hiss, få nivåskillnader, rymliga badrum, porttelefon och kodlås i entrén.



Hela 95 procent av dem som flyttar till plusboende kommer från villa eller radhus.



Barbro Engman, Hyresgästföreningens förbundsordförande.

På orter med överskott är det förstås mest det redan byggda som förbättras på olika sätt. Att bygga nytt är mer aktuellt i kommuner med bostadsbrist.

Vid ombyggnader och upprustningar har ju bostadsbolagen möjlighet att ge åtminstone de befintliga hyresgästerna möjlighet att påverka. Sådana inflytandeprojekt finns det en rad exempel på. Hyresgästerna har på olika sätt fått påverka utemiljö, färgsättning av fasader, entréer och gemensamma utrymmen med mera.

I takt med att miljonprogrammets hus börjar visa ålderstecken är fler ombyggnationer att vänta.

Barbro Engman, förbundsordförande för Hyresgästföreningen, tycker att bostadsbolagen och den egna organisationen har ett gemensamt ansvar för att få hyresgästerna delaktiga i den upprustningen.

– Det räcker inte att säga att man kallar till ett möte, konstatera att det inte kom så många och sedan ge upp. Det krävs fotarbete, att man ringer på dörrar och pratar med människor. Det gäller också att bygga upp en tillit hos hyresgästerna om att de får ett verkligt inflytande. Många är ju skeptiska.

– Vi har en lag som garanterar hyresgästinflytande vid ombyggnader, men hyresvärdarna drar hyresgästerna inför domstol när det finns olika åsikter om hur varsam ombyggnad ser ut, och då förlorar hyresgästerna. Det finns inte ett enda rättsfall som gått hyresgästernas väg.

## MEN DE ALLRA FLESTA HYRESGÄSTER ÄR NÖJDA

Bostadsbrist eller inte – de kundenkäter som görs visar att de allra flesta hyresgäster är nöjda med hur de bor. Bostadsbolagen får höga poäng för det mesta de gör.

Människor verkar vara nästan märkligt tillfreds, både med sin lägenhet och sitt bostadsområde, oavsett om de bor i nybyggda hus, gamla hus, upprustade hus, höga hus, låga hus, miljonprogramshus eller i stadsmässiga innerstadskvarter.

– Om man litat på att människor ger uttryck för vad de tycker så verkar det som om dagens boendemiljöer i stort sett motsvarar deras behov och förväntningar, konstaterar Jan-Erik Lind, sociolog och bostadsforskare.

Anna-Lena Högberg, arkitekt och teknologie doktor, tror att det finns en psykologisk förklaring till att alla är så nöjda.

– Det ska till mycket innan man säger att man inte trivs. Man försvarar sitt eget val av bostad.

Hon betonar att det är viktigt med en bra ”match” mellan hyresgäst och bostadsområde, så att rätt hyresgäst hamnar i rätt område. Därför bör bostadsbolagen berätta ärligt om hur det är i olika områden. Annars ökar risken för missnöje och omflyttningar.

Ett kommunägt företag som arbetat med mer detaljerade lägenhetsbeskrivningar är MKB i Malmö. Genom att även tala om nackdelar, som att huset ligger vid en starkt trafikerad gata eller att det saknas lekplats, hoppas man att bara de som är verkligt intresserade anmäler intresse för lägenheten.

## SABOS HUSTÄVLINGAR – MEST FÖR TEKNIKUTVECKLING



HENNING MÅNSSON

Vinnarförslaget i 2002 års tävling lämnades in av NCC och har uppförts på flera håll i landet, bland annat i Upplands-Bro.

SABO har på senare år arrangerat två entreprenörstävlingar för att få fram nya hustyper. Tanken är att tävlingsförslagen ska kunna användas av medlemsföretagen när de vill bygga nytt.

I den första tävlingen, som genomfördes 2002, utmanades byggbolagen att komma med förslag på hus som var billiga att bygga. Närmare 450 lägenheter har därefter byggts genom att bostadsbolagen utnyttjat tävlingens ramavtal.

I 2006 års tävling, som var i samarbete med HBV, gällde det att utforma bra hus med trästomme. Varken i den här tävlingen eller den föregående gjordes några efterforskningar om hur hyresgäster vill bo.

– I båda fallen var vi mest fokuserade på teknikutveckling. Vi ville inte styra upp villkoren mer eftersom

det skulle kunnat hämma kreativiteten, förklarar Gösta Gustavsson, ansvarig för byggfrågor på SABO.

Vid trähustävlingen bedömde dock arkitekten Tina Wik bostädernas kvaliteter, som möblerbarhet och ljusinsläpp.

– Jag har ingen forskning bakom mig om hur hyresgäster vill bo. Men sådana här kvaliteter och värderingar vill vi arkitekter slå vakt om i allt byggande och speciellt i hyreshusbyggande, där vi arbetar både för en beställare och för generella bostadsvärden för de boende, säger Tina Wik, som även är professor i träbyggandets arkitektur vid Tekniska högskolan i Stockholm.

Gösta Gustavsson påpekar också att bostadsbolagen inte bestämmer allt själva när det gäller husens utformning. Kommunernas detaljplaner styr enligt honom mycket, till exempel hur höga husen får vara. Och de numera avvecklade investeringsbidragen till lägenheter mindre än 70 kvadratmeter styrde också byggandet mot mindre lägenheter.



Vinnande bidrag i trähustävlingen 2006 blev Peabs”Tulipanas”.

## NÄRKONTAKT GÖR OSS NÖJDARE

I en riksomfattande enkät som gjordes häromåret visade det sig att hyresgäster var nöjdare i mindre kommuner än i stora. Anna-Lena Högberg, delägare i det företag som gjorde enkäten, tror att det beror på att det finns en större närhet mellan människor utanför storstäderna.

– De små bostadsföretagen har en väldig koll på sina hyresgäster och löser livsproblemen för sina kunder på ett annat sätt. Om någon skiljer sig eller blir arbetslös vill de hjälpa till med det. Hur ofta händer det i Stockholm? Man skulle nog kunna gå upp på Svenska Bostäders uthyrningsavdelning och berätta att man ska skilja sig, men hur många gör det? undrar hon.

– Bostadsföretagen är också toleranterare mot avvikelser på mindre orter. Man har inte så mycket val, eftersom man inte har så många hyresgäster.

**”Alla värdesätter närheten till natur! Och det gör alla, oavsett om de bor vid en stor skog eller nära en liten park, alla tycker att de bor nära naturen.”**

Anna-Lena Högberg, som under många år analyserat hyresgästernas värderingar, fascinerats över hur lika och olika hyresgäster är.



Carl Eklund, VD på Gotlandshem.

**– Människor efterfrågar inte sådant som inte finns... Tänk bara på internet och mobiltelefoner! Ingen saknade dem innan de fanns. Nu kan vi inte leva utan dem.**

Bostadsforskaren Sven Bergensträhle på Hyresgästföreningen

– Därför hjälper man till att ordna upp situationen för dem som inte betalt sin hyra ordentligt.

Carl Eklund, VD på Gotlandshem, har noterat att hans hyresgäster är nöjdare ju längre bort från Visby de bor. Kanske beror det på att de tidigare bott i omoderna hus och därför uppskattar de lättskötta lägenheter de flyttat till.

– Eller kanske är det så att man helt enkelt är lyckligare och gladare på landet än i stan!

## OM ALLA ÄR NÖJDA – VAD ÄR PROBLEMET?

Möjligen skulle man alltså kunna dra slutsatsen att det inte spelar så stor roll hur bostäder utformas – människor trivs uppenbarligen ändå. Att genomföra kostsamma undersökningar för att ta reda på hur folk vill bo ter sig i det perspektivet ganska onödigt.

Nja, riktigt så enkelt är det inte, menar Hyresgästföreningens bostadsforskare Sven Bergensträhle. Han menar att människor anpassar sina svar efter vad de bedömer är möjligt att uppnå. En fattig storfamilj i Indien kan vara lika nöjd med sin enrummare i källarplan som en välbeställd svensk familj är med sin lyxvilla med sjötomt.

Sven Bergensträhle tycker därför att det är viktigt att ta människors bostadsbehov och önskemål på allvar. Och det räcker inte att fråga människor om hur de vill bo och inte vill bo, menar han. De önskemål som kommer fram då grundar sig nämligen mest på brister som de retar sig på i sin befintliga bostad – som att det inte finns någon balkong eller att garderoberna är för få.

Folk har helt enkelt för dålig fantasi för att tänka sig vilka alternativa lösningar som skulle göra dem ännu nöjdare, menar Sven Bergensträhle.

– Människor efterfrågar inte sådant som inte finns. För att få nya idéer måste man hitta på saker och pröva sig fram. Tänk bara på internet och mobiltelefoner! Ingen saknade dem innan de fanns. Nu kan vi inte leva utan dem.

Han betonar att det därför är viktigt att bygga så att det går att förändra lägenheterna.

– Bostäder står i kanske hundra år, men det är inte samma människor som bor där hela tiden. Vi blir aldrig färdiga.

– I stället för förföriska bostadsmässor behöver vi ett fördjupat samarbete mellan de boende, byggare, arkitekter och byggherrar, inte minst i samband med att många bostäder i miljonprogrammet byggs om.

## GRUNDFUNKTIONER VIKTIGARE ÄN SJÖUTSIKT

För inte så många år sedan gjorde Sven Bergensträhle en stor enkätundersökning om boendevärderingar tillsammans med sociologen Jan-Erik Lind vid Göteborgs universitet.

Enkäten skickades till 17 500 slumpmässigt utvalda villaägare, bostads-



MUC AB, MICHAEL JACOBSSON

rättsinnehavare och hyresgäster i Sundsvall, Uppsala, Stockholm, Trollhättan, Göteborg, Landskrona och Malmö. Omkring 9 500 svarade. De båda forskarna gjorde även intervjuer med ett hundratal personer. Statliga Formas, Hyresgästföreningen, kommunerna och de lokala kommunala bostadsföretagen betalade notan.

En slutsats är att bostadens grundfunktioner är viktigast – trygghet, ljus, bra ventilation, god ljudisolering, rymligt kök. Även balkong eller uteplats, väl tilltagna skåp, hög kvalitet på den fasta inredningen och hälso- och miljövänligt material värderades högt.

– Människor är väldigt överens om det här. Men det finns ändå stora skillnader mellan olika grupper. Barnfamiljerna värdesätter till exempel utemiljön, närhet till natur och större lekutrymmen högre än andra, säger Jan-Erik Lind.

Mindre viktigt var det för enkätsvararna att ha utsikt över sjö, vattendrag eller naturområde. Enkätsvararna värderade det ungefär lika lågt som bredbandsanslutning och utrymme för arbetsplats. Detta trots att enkätsvararna hade möjlighet att värdera alla listade 25 egenskaper lika högt.

Utsiktsfrågan diskuterades mycket under gruppintervjuerna. En av deltagarna lanserade en egen förklaring till den låga värderingen. Han hade tidigare bott i bostadsrätt med mycket vacker utsikt, men bodde nu i villa utan vidsträckta vyer.

*"Jag tycker att det är oerhört mycket mera värt att ha den här egna plätten där man kan gå ut eller äta middag ute."*

*En annan intervjuad menade att utsikt "bara är en sak som man vill ha, sedan när man en gång har den, då tittar man inte".*

Kvinnornas bostadsvärderingar skiljde sig åt från männens, bland annat genom att de över lag fäste mer vikt vid sin bostad än männen. Mer om det längre fram.

**"Barnfamiljerna värdesätter till exempel utemiljön, närhet till natur och större lekutrymmen högre än andra"**



Jan-Erik Lind, sociolog vid Göteborgs universitet.

ANITA SNIS



## TRYGGHET VIKTIGAST AV ALLT

Att bo tryggt är nummer ett. Där-  
om råder stor samstämmighet.

– Det har alltid varit funda-  
mentalt för människor, även  
om det inte har lyfts fram lika  
mycket som i dag, konstaterar  
bostadsforskaren Jan-Erik Lind.

Barbro Engman, Hyresgäst-  
föreningens förbundsordförande,  
framhåller också tryggheten som  
”den största kvaliteten av alla”.

– Det spelar ju ingen roll hur  
tjusig lägenheten är och att den  
ligger i ett exklusivt hamn-  
område om det är otrött för  
ungdomarna att ta sig hem om  
kvällarna.

De flesta tycker dock att de  
bor lugnt och skyddat. En-  
ligt den riksenkät som gjorts  
av Hyresgästföreningen och  
undersökningsföretaget Aktivbo  
tycker fyra av fem hyresgäster  
att tryggheten kvällstid i deras  
bostadsområde är mycket eller  
ganska bra. Allmännyttans  
hyresgäster kände sig lika trygga  
som privatvårdarnas.

Andelen trygga hyresgäster  
var i stort sett densamma för 20  
år sedan, då en liknande enkät  
gjordes.

Yngre och äldre skiljde sig också åt. Äldre personer betonade vikten av  
den nära miljön och att bostaden är bekväm och lättskött. Yngre värdesatte  
närhet till centrum och att lägenheten är bra att umgås i.

Bostadsområdets skönhet var viktigt för många, även om det givetvis är  
en subjektiv värdering vad som är vackert. Det rådde dock samstämmighet  
om vikten av varierad bebyggelse, omväxlande arkitektur, tillräckligt med  
plats mellan husen, grönområden, planteringar med mötesplatser och diskret  
insprängda parkeringsplatser.

Svaren och intervjuerna skiljde sig inte mycket åt mellan kommunerna.  
Storstadsborna uppskattar dock några saker – som insynsskydd, balkong,  
uteplats och välutrustat kök – mer än invånarna i de mindre kommunerna.  
Dessa värderade i sin tur bilplats nära entrén högre.

Stockholmarna visade också större flyttvilja. Mer än var fjärde huvudstads-  
bo hade planer på att flytta inom det närmaste året.

I samtliga kommuner är villa klar favorit bland bostadsformerna. Som  
skäl anges bland annat större ytor och större självständighet mot grannar. En  
intervjuad man betonade friheten.

*”Man kan ju forma bostaden själv. Man kan ha nya projekt hela tiden.  
En del människor ser det som ett problem, medan jag ser det mer som  
en hobby.”*

Drömmen om villa är lättare att uppfylla i de mindre kommunerna, där  
priserna ofta är lägre. I Sundsvall och Trollhättan bodde också majoriteten i  
småhus eller radhus, medan Stockholm hade lägst andel småhusägare.

Stockholmarna bor dessutom trängst. Endast 15 procent bodde i bostäder  
med fem eller fler rum. I Sundsvall bor en tredjedel så rymligt.

*”Man kompromissar en del för att bo kvar i Stockholm” som en inter-  
vjuad kvinna konstaterade.*

Ungefär två tredjedelar av dem som bodde i hyresrätt ansåg att det passar  
dem bäst att göra det – åtminstone den närmaste tiden.

– Och med nuvarande bostadsmarknad kan man väl säga att ”den  
närmaste tiden” i praktiken är ganska många år för de flesta, konstaterar Jan-  
Erik Lind.

Mäklare framhåller ofta att läget betyder allt. Men enkätsvararna tyckte  
inte att det var viktigt att till varje pris bo i stadens centrum – utom i Stock-  
holm, där det värdesattes högt. Däremot tyckte de flesta att det är viktigt att  
bo nära mataffär, service och kommunikationer.



Varje bostad ska ha rum, eller avskiljbara  
delar av rum, för sömn, daglig samvaro,  
personlig hygien, mattillagning, matintag  
och förvaring.

## DETALJSTYRNINGEN BORTA

De statliga byggnormerna, av många upplevda som en tvångströja, försvann  
i början av 90-talet. Där fanns detaljerade mått- och utrustningskrav, grun-  
dade på gjorda bostadsvaneundersökningar.

Kvar finns numera mest tekniska säkerhetskrav och tillgänglighetskrav.  
Men det finns också mer allmänna regler, som att varje bostad ska ha rum,  
eller avskiljbara delar av rum, för sömn, daglig samvaro, personlig hygien,  
mattillagning, matintag och förvaring.

Den byggherre som vill vara säker på att uppfylla de här kraven kan välja att  
följa måttrekommendationer utarbetade av SIS, Swedish standard institute.

*Men hur vet Boverket hur folk vill bo?*

Chefen för Boverkets husbyggnadsdivision, Annika von Schéele, berättar att  
man förlitar sig på en rad källor, däribland forskare och representanter för in-  
tresseorganisationer, som exempelvis Hyresgästföreningen och Villaägarnas  
riksförbund. De deltar i utredningsarbeten och svarar på remisser. Hyres-  
gästföreningen är dessutom representerad i Boverkets styrelse och i verkets  
byggråd, som konsulteras när byggregler och bostadssubventioner utarbetas.

Hyresgästföreningens Barbro Engman anser dock inte att det verkliga  
inflytandet är tillräckligt stort.

– Vi kan inte påverka så mycket som vi vill, även om vi som organisation  
kanske kan påverka på ett övergripande plan. Det intressanta är hur man som  
enskild hyresgäst ska kunna påverka och det finns det inga system för.

Annika von Schéele tycker att byggreglerna är en bra grund för att få fram  
bostäder med ”god baskvalitet”.

– De sätter gränsen för vad som är icke acceptabelt. Följer man dem blir det  
inte några dåliga bostäder, men det krävs kunniga beställare för att bostäder  
ska bli riktigt bra.

Arkitekt Eva Björklund, med lång erfarenhet av bostadsutformning, tycker  
också att dagens byggregler i grund är bra.

– Men problemet är att det i de flesta kommuner inte finns någon kontroll  
av att reglerna följs. Det innebär att de lägenheter som produceras och hyrs ut  
kan se ut hur som helst, även om det är olagligt.



FOTON MLLAC AB, MICHAEL JACOBSSON



## ÖKAD LYHÖRDHET I FÖRVALTNINGEN

Vi ska återkomma till vad som är på väg att förändras i omvärlden och hur det kan sätta sina avtryck i framtidens bostäder.

Först ska vi dock konstatera att branschens lyhördhet enligt många vittnesmål verkar ha ökat avsevärt när det gäller service och bemötande.

För inte så många årtionden sedan satt det kanske bara en lapp i trappuppgången om att felanmälan kunde göras på onsdagar mellan klockan nio och

tio. Numera har många företag telefontid från bittida till sent och stänger inte ens för lunch. Och mejla går det att göra dygnet runt.

Åtskilliga personalgrupper har dessutom varit på kurs för att lära sig att vara vänliga, tydliga och serviceinriktade.

– Förut sa vi att ”vi kommer när vi har tid”. Nu frågar vi hur hyresgästerna vill ha det och pratar om hur vi ska lösa deras problem, säger Bertil Wiklund på Härnösandshus.

Jerker Eriksson på Skebo berättar att fokus i hans företag har gått från att tillhandahålla bostäder till att se bostaden som en tjänst. Förändringen skedde i slutet av 90-talet.

– Förut handlade vår löpande verksamhet till stor del om underhållsplaner. Nu pratar vi om att ge hyresgästerna omtanke och ett bra bemötande. Vi vill bli uppskattade, säger han.

De allmännyttiga bolagen får också mycket goda betyg av sina hyresgäster. Det visar bland annat den riksomfattande enkät som gjordes förra året av Aktivbo i samarbete med Hyresgästföreningen.

Över 90 procent av hyresgästerna svarade att de fått gott bemötande av fastighetsskötare och reparatörer. För 20 år sedan, då en liknande enkät gjordes, var endast 70 procent nöjda med de kontakterna.

Även den allmänna servicenivån får högt betyg. De allra flesta tycker att de blir tagna på allvar, bor tryggt, att det hålls rent och snyggt och att de får hjälp när det behövs.

– Bostadsföretagens attityd har ändrats. Numera ser man den enskilda hyresgästen. Förut förhandlade man med kontaktkommitténs medlemmar och försökte göra dem nöjda. Det kunde ge absurda konsekvenser, som att man byggde en finsk bastu fast det bara fanns en finne i området, säger Anna-Lena Högberg.

På 80-talet byggde hon upp en enhet för bostadsförvaltning på Tekniska högskolan i Stockholm. Numera är hon konsult och delägare i Aktivbo, som förutom riksenkäten gjort undersökningar bland hyresgästerna hos ett sextiototal bostadsföretag, både privata och allmännyttiga.

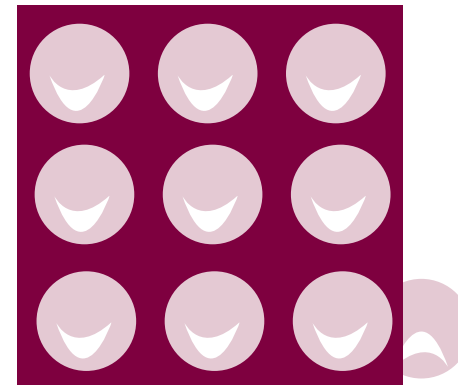
Att allmännyttan får högre betyg än de privata värdarna tror Anna-Lena Högberg beror på att en del privatvärdar sköter sina hus som privatpersoner, inte som professionella förvaltare.

– Men den bästa fastighetsägaren vi har gjort enkäter hos är ett privat fastighetsbolag i Göteborg. Där är hyresgästerna nöjda med allt: tillgänglighet, bemötande och service. Gräset i de bostadsområdena är nästan vattenkammad...

Det är i hög utsträckning de yngre generationerna som påverkat utvecklingen mot högre service. De tycker att de kan kräva det, eftersom de anser sig betala mycket pengar i hyra.

– De äldre hyresgästerna är oftast snällare och mer tillfreds med servicen. De får nog ofta bättre service också, eftersom de är så tacksamma, säger Anna-Lena Högberg.

Bland det bästa bostadsföretag kan göra för att få ännu nöjdare hyresgäster är att städa, tipsar hon.



Över 90 procent av hyresgästerna tycker att de får ett gott bemötande av fastighets-skötare och reparatörer, enligt en riksomfattande enkät som gjordes förra året av Aktivbo i samarbete med Hyresgästföreningen.



FOTON MLLAC AB, MICHAEL JACOBSSON

Välskötta och välstädade områden är oerhört viktigt för hyresgästerna, menar Anna-Lena Högberg, som arbetat med bostadsförvaltning sedan 80-talet.



MILJAC AB, MICHAEL JACOBSSON

– Håll rent och snyggt! Det är otroligt viktigt för hyresgästerna. Det finns hyresgäster som säger att de själva brukar städa vägen till bussen när de ska få besök, för att de inte vill skämmas för sina gäster...

De bostadsbolag som köper sin städning kan höja kvaliteten genom att koppla entreprenörernas ersättning till hur nöjda hyresgästerna är.

– Visst är det ovant att använda sådana subjektiva mått, man är mer van vid att det ska städas med vissa frekvenser. Men det här ger ett helt annat sätt att jobba.

Tvättstugornas skick är också en hjärtefråga för många hyresgäster, liksom utemiljön. Därför betyder det mycket om för stora träd tas ner, om blommor sätts ut och om sittgrupper placeras i soliga hörnor.

– Då blir folk också stoltare över sitt område. Hur man bor säger något om vem man är – men utemiljön och städningen kan hyresgästerna oftast inte påverka.

## FRÅN TAPETREFORM TILL INGET UNDERHÅLL ALLS

Inflytandet över den egna lägenheten har också ökat mycket under senare år. För inte länge sedan var det förbjudet att ens måla och tapetsera om i den egna lägenheten, än mindre att byta golv.

Anna-Lena Högberg minns när hon i början av 1970-talet var uppe på Konsumentverket för att försöka förändra den saken. Tillsammans med sin man, även han bostadsforskare, försökte de förmå verksfolket att ge hyresgästerna mer makt över sina bostäder.

– Men nej, det kunde de absolut inte tänka sig! De trodde att folk skulle måla med omöjliga färger som skar sig mot golvmattorna och så vidare. Det var inte att tänka på.

Bara några år efteråt, 1975, kom dock den så kallade tapetreformen. Hyreslagen ändrades så att hyresgästerna fick rätt att måla och tapetsera om hemma.

Enligt Anna-Lena Högberg var uppmjukningen en följd av att många bostadsbolag stod med outhyrda lägenheter i slutet av miljonprogrammet. Bostadsbristen var inte längre akut och allt fler valde att flytta till småhus. Bostadsföretagen tvingades då tänka i nya banor och gå hyresgästerna till mötes.

Ett årtionde senare började det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet vinna mark. Hyresgästerna kunde då skjuta upp eller tidigarelägga omtapetseringar, golvmläggningar, spisbyten och annat. Dessutom gick det att göra så kallade tillval och få säkerhetsdörr, ettgreppsblandare och annat mot hyrestillägg. Längre fram i tiden kom det valfria lägenhetsunderhållet, med underhållet utanför hyran.

Numera existerar alla olika former av underhållssystem sida vid sida. Gotlandshem hör till dem som fortfarande renoverar vid behov. Företaget tycker att andra underhållssystem blir för dyra och att det i slutänden drabbar hyresgästerna. Men en viss flexibilitet finns.

– Vill någon tapetsera om själv går det bra att hämta ut tapetrullar från oss. Det bjuder vi på, säger VD Carl Eklund.



Borådsfest hos Skebo...



... och borådsmöte ...

## IFRÅGASATT BOINFLYTANDE OCH LÖNSAM TRAPPSTÄDNING

Parallellt med inflytandet över den egna lägenheten ökade det kollektiva inflytandet, via Hyresgästföreningen. Kontaktkommittéerna fick så kallade boinflytande- och fritidspengar av bostadsföretagen och antalet kommittéer växte snabbt.

I slutet av 80-talet hade 85 procent av de kommunala bostadsföretagen boinflytandevtal, mot bara tio procent hos privatvärdarna.

För bostadsföretagen är det här organiserade, ställföreträdande, boinflytandet bekvämt på många sätt. Men på senare år har en del bostadsföretag sagt upp avtalen med Hyresgästföreningen.

– Vi ansåg att hyresgästernas inflytande över bostadsområdet bör utvecklas genom medverkan, samarbete och dialog med hyresvärderna. Därför ville vi avveckla det tidigare partsförhållandet och i stället gå i riktning mot ett partnerskap mellan hyresvärd och hyresgäst, säger Jerker Eriksson, VD på Skebo.

Numera finns 55 så kallade boråd med 260 aktiva ledamöter hos Skebo. Boråden är fristående från Hyresgästföreningen och ledamöterna väljs bland bostadsområdenas hyresgäster. Bolaget avsätter varje år 1,2 miljoner kronor till rådets verksamhet, vilket motsvarar 150 kronor per lägenhet och år.

Jerker Eriksson medger att även den här formen av representativ demokrati har sina risker: det kan bli så att några få tar över och styr efter sina egna intressen.

– Men jag ser det ändå som en stor fördel att hyresgästerna tillsammans med hyresvärderna utvecklar inflytande, trivsel och aktiviteter i områdena. Vi har genom många års slit uppnått en sådan kontaktyta med våra hyresgäster.



... och hyresgästmöte.

FOTON MILJAC AB, MICHAEL JACOBSSON



**”Det är samma människor som kommer varje gång och det är särskilt svårt att få med ungdomarna”**

Carl Eklund, VD Gotlandshem

– Det är många som kommer på våra träffar och det är bra spridning både när det gäller åldrar och hushållstyper.

Åtminstone ett bostadsföretag – Gårdstensbostäder – har tagit in hyresgäster i sin styrelse. Hyresgästerna är dock inte valda av de boende i området, utan av bolagsstämman. Kandidaterna handplockas av koncernledningen i samråd med bostadsbolaget.

I slutet av 90-talet uppstod fenomenet självförvaltning – eller återuppstod, kanske man kan säga. För inte länge sedan städade flertalet hyresgäster sin trappuppgång själva enligt ett rullande schema.

90-talstappningen av självförvaltning innebar att hyresgästerna började trappstäda, kratta och rensa rabatter i sina egna områden mot ersättning av bostadsbolaget, så kallade hyresrabatter. Förespråkarna menade att självförvaltningen var en väg att komma tillrätta med paradoxen att hyresgäster, som ofta har låga inkomster, betalar dyrt för ett fullserviceboende – medan välbeställda villaägare krattar själva.

Självförvaltningen ledde dessutom till att gårdarna blev mycket propra och att hyresgästernas engagemang ökade.

Engagemanget fick sig dock en rejäl törn när skattemyndigheten slog fast att ersättningarna var skattepliktiga, i alla fall för dem som skötte mer än sin egen lägenhets andel av trappa och gård. Vissa hyresgäster hade gjort betydligt mer än så. Det fanns exempel på årsinkomster på över 90 000 kronor per år.

## ÖNSKAS: AKTIVARE HYRESGÄSTER

Just engagerade hyresgäster står på många bostadsbolags önskelista, eftersom det innebär att människor bryr sig både om varandra och sina hus och ofta bor kvar längre. Men det är inte alltid lätt att uppnå.

– Vi bjuder in alla hyresgäster till bostadsmöten, men det finns inte något hundraprocentigt intresse. Det är samma människor som kommer varje gång och det är särskilt svårt att få med ungdomarna, berättar till exempel Carl Eklund på Gotlandshem.

– Det blir lite av ett moment 22. Vi försöker bli mer kundorienterade, sätta kunden i centrum och öka boinflytandet, för det säger hyresgästerna att de vill ha i våra kundundersökningar, men det är svårt att få till när de inte kommer till våra möten.

Bostadsforskaren Jan-Erik Lind menar dock att man inte kan förvänta sig något hundraprocentigt engagemang från hyresgästerna – nej, inte ens ett femtioprocentigt. Många hyresgäster vill bara bo, punkt slut.

– Det är inte mer än en tredjedel eller en fjärdedel av hyresgästerna som vill engagera sig. Man kan inte förvänta sig några våldsamma massanslutningar. Det finns inte större aktivt intresse i andra sammanhang i samhället heller, säger han.

– Intresset är till exempel inte större i bostadsrättsföreningar och då handlar det ändå om ett personligt ägande. Å andra sidan krävs det inte fler för att få ihop en styrelse, till exempel.



ANNICKA ISTERO

## PÅ JAKT EFTER TIDENS TECKEN

*Nu åter till utformningen av hus och lägenheter, där lyhördheten mot kunderna inte alltid organiserats på ett systematiskt sätt. Vad finns det för tecken i tiden? Och vad kan det ta sig för konkreta uttryck?*

### ALLT MER PRYLAR SKRIKER EFTER UTRYMME

En påtaglig trend är vår växande ansamling av saker. Det verkar både forskare, bostadsbolag och andra intervjuade vara ense om. Interiörer från 50-talet ter sig närmast öde jämfört med många av dagens hem. Det ser tomt, städat och nästan ängsligt propert ut. Var sak på sin plats.

Hemma hos 2000-talets barnfamiljer ser det annorlunda ut. Ett vanligt svenskt barn har mer än 500 leksaker, det har Centrum för leksaksforskning



NORDISKA MUSEET

För bara ett halvsekel sedan var våra hem betydligt mindre överlastade med saker.



ANITA SNS

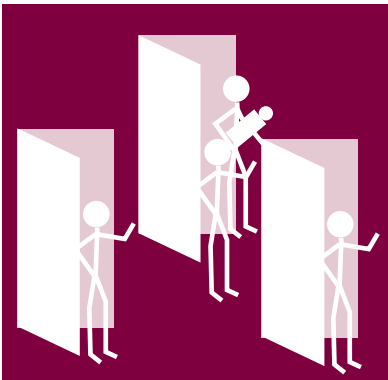
räknat ut. Även i andra delar av hemmet trängs äodelarna. Otaliga skor, ytterkläder, barnvagnar och väskor i hallen. Cyklar och pulkor på balkongen, dator i sovrummet. Utrangerade möbler, vinterdäck, skidor och julsaker i förrådet.

Än värre blir det när mor- och farföräldrarna försvinner från jordelivet och lämnar efter sig sina möbler och saker.

Möbel- och inredningsföretagen lockar med fiffiga förvaringssystem. Men snart har potentialen i en vanlig lägenhet tömts ut. Det står lådor under varje säng och kanske under soffan också.

Vad kan då göras? För många barnfamiljer är förstås en flytt till villa eller radhus en lösning. Där finns fler och större stuvningsutrymmen – garage, vindar och källare – och dessutom oftast större boyta.

När nya hyreshus byggs kan man förstås också tänka sig rymligare och säkrare lägenhetsförråd, cykelrum, däckförråd, barnvagnsrum och liknande. Extra användbara är sådana som ligger i eller precis utanför lägenheten. Men det blir givetvis dyra kvadratmeter, även om väggarna är otapetserade och golven i rå betong.



I Stockholms innerstad bor en singel bakom två av tre lägenhetsdörrar.

### DUBBELT SÅ MÅNGA SINGLAR

Men alla hushåll är inte kärnfamiljer. Långt därifrån. Det bor barn i bara var fjärde bostad i Sverige, och de flesta bor i villa. Hyreshusägare har alltså all anledning att ägna särskild omtanke om singlar.

Sedan 1960 har singelantalet fördubblats. Numera bor det en enda person bakom två av fem bostadsdörrar. Singlarna finns framför allt i storstäderna. I Stockholms innerstad bebos två av tre lägenheter av ensamboende.

Men även om det finns många singelhushåll är de i klar minoritet i personer räknat. Bara en av fem bor helt ensam. De flesta vuxna individer bor i någon form av samboskap eller äktenskap.

Flest antal singlar återfinns i den stora åldersgruppen 25–65 år. Men andelsmässigt är enboende särskilt vanligt bland äldre, i synnerhet äldre kvinnor. Hela 70 procent av kvinnorna över 80 år bor ensamma.

*Hur ska då bostadsföretagen tänka för att tillgodose deras behov?*

– Jättekul att jag får den frågan! Jag har sysslat med de här frågorna i 20 år och ingen från något bostadsföretag har frågat mig det tidigare, säger Eva Sandstedt, docent i sociologi som forskat om enboendet i Sverige.

– De flesta av oss kommer att vara enboende när vi blir äldre. Men byggbranschen struntar fullständigt i de ensamboende. De lägenheter som byggs nu är så dyra att man måste vara två för att klara av hyran.

Hon menar att kollektivboenden av olika slag kan vara goda alternativ för äldre som bor ensamma.

När det gäller själva lägenhetsutformningen påpekar Eva Sandstedt att de flesta enboende vill bo i två- eller trerummare, inte i enrumslägenheter.

– Man vill ha ett sovrum och ett vardagsrum och gärna även ett tredje rum för sina gäster, att ha symaskinen i eller något annat.

Och köket ska inte vara för litet, påpekar hon.

– Det är ju kanske ännu viktigare att ha möjlighet att bjuda hem gäster när man bor ensam.

I stort sett krävs alltså samma antal rum för enboende som för sammanboende. Enda skillnaden är möjligen att det ska finnas plats för dubbelsäng hos dem som bor i par. Å andra sidan är det ju inte säkert att singlar sover ensamma jämt.

Det finns givetvis många singlar även bland de unga. För dem är det ofta viktigast att hyran inte är för hög – och att bostaden ligger någorlunda centralt.

### FLER BARN SOM VÄXELBOR

En annan trend är att fler barn bor omväxlande hos sin mamma och pappa. Bara vart hundra barn med skilda föräldrar gjorde det för tjugo år sedan. I dag växelbor vart femte barn med separerade föräldrar. Även om gruppen växer är det dock fortfarande så att de allra flesta barn bor med både pappa och mamma.

Oavsett om barnen flyttar varje vecka, eller bara helgbor hos den ena föräldern, måste både mamma och pappa ha rum för sina barn. Det leder totalt sett till en viss överkonsumtion av boyta. Att det bara är en vuxen i vardera lägenheten innebär ju ingen ytbesparing, eftersom par brukar föredra gemensamt sovrum.

För att lösa det har det funnits arkitektidéer om ny lägenhetstyp. Barnens sovrum ligger då i mitten, med dörrar åt två håll. På ena sidan ligger mammas bostadsavdelning, på andra sidan pappans.

Det hela bygger förstås på att det forna paret kan tänka sig att mötas på mitten, vid barnens sängar. Vilket säkerligen inte är en önskvärd situation för alla, i synnerhet inte om det uppstår styvmammor och -pappor på lägenhets-



**”De flesta enboende vill bo i två- eller trerummare, inte i enrumslägenheter.”**

Eva Sandstedt, docent i sociologi.



sidorna. För många kan det vara mer än tillräckligt att bo i samma port.

En del skilda föräldrar provar också att låta barnen bo kvar i den gamla gemensamma bostaden, medan de själva flyttar veckovis fram och tillbaka till sina barn. Det bygger på ett minst lika stort samförstånd som i den kopplade lägenheten – man måste stå ut med varandras städnivåer både i barnlägenheten och i den gemensamma extralägenheten. Nya partners måste också vara införstådda med konceptet. Inte minst måste de kunna tänka sig att sova i exmakens respektive exmakans säng.

Så många väljer nog att överkonsumera yta, även om det innebär extra kostnader. Men vem vet vilka smarta lösningar som kommer i framtiden?

### ÖPPNA PLANLÖSNINGAR FOREVER?

Kök och vardagsrum som vägglöst flyter in i varandra har varit på modet under en längre tid. Fördelarna är uppenbara. Vem vill inte ha ett större kök och större vardagsrum? När två rum blir ett blir det ljusare och öppnare. Det blir också lättare att umgås med gästerna medan maten lagas. Och barnen kan leka på vardagsrumsmattan utan att känna sig ensamma samtidigt som disken plockas undan.

Men den borttagna väggen kan skapa möbleringsbekymmer. Bokhyllor och förvaringsmöbler kräver ofta väggstöd.

En annan konsekvens är att det inte längre går att stänga kring matos och odiskade kastruller – men det kanske dagens hushåll kan leva med. 50-talets syn på köket som en laboratorieplats, där en person tillreder maten, känns långt borta.

Att öppenheten dessutom ofta sänker byggkostnaden gör förstås inte saken sämre.



FOTOGRAFICA

Öppna planlösningar ger luft och ljus och är dessutom billigare att bygga. Men de minskar lägenhetens användbarhet.

När allt fler bor trängre, inte minst barnfamiljer och i synnerhet ensamstående med barn, kan det dock vara en förlust att lägenheten fått ett rum mindre. Det barn som gör läxan vid köksbordet kan störas av syskonets playstation-larm från teven. Och det blir svårare att låta en eller två familjemedlemmar sova i en bäddsoffa i vardagsrummet.

På senare tid har också röster höjts från arkitektthåll om att de öppna planlösningarnas tid är förbi.

– Det har skett en omsvängning under de senaste fyra fem åren. Det är en känsla man får när man pratar med bostadsbolagen och deras uthyrare, säger Jan Larsson på White arkitekter.

Fast vi kanske inte måste välja? Framsynta bostadsbolag väljer planlösningar som går att förändra. Den första hyresgästen väljer öppen planlösning, nästa vill ha upp en skiljevägg mellan kök och vardagsrum, den tredje vill ta bort den igen och i stället öppna ut mot hallen. Ändringarna kostar förvisso en slant, och det kan diskuteras vem som ska betala.

Men bara att möjligheten finns innebär en fördel – och gör lägenheten mer villalik. Många villaägare prisar just möjligheten att anpassa sin bostad efter skiftande behov.

Ett annat alternativ är att bygga eller bygga om vissa lägenheter med öppen planlösning och andra med traditionell och på det sättet öka valfriheten.

På bostadsmässan i Tensta sommaren 2006 visades exempel på ombyggda miljonprogramslägenheter.

Två treor hade gjorts om till en enrummare med öppen planlösning och en femrummare med en halv vägg mellan kök och vardagsrum. Två andra standardtreor hade förvandlats till en etta och en etagefyra. Den ursprungliga byggtekniken, med ytterväggar och pelare som enda bärande element, gjorde ombyggnaden enklare. Alla mellanväggar var därmed lätta att flytta.

### LAGA MAT, SNICKRA OCH PYSSLA

Matlagningsprogrammen på teve slutar ofta med att kocken kalasar på den egna maten med inbjudna gäster, allt under skratt och glam. Alla tycker om varandra och är lyckliga. Att laga mat, läsa mattidningar och byta recept är inte längre Allers-mossigt utan trendigt. Vi kanske stressar med snabbvärmad färdigmat på vardagarna, men satsar på avancerad slow food på helgerna.

– Det rymliga köket som ett rum man kan vara i har stor förankring hos människor. Många säger att ”folk är ju aldrig hemma nu för tiden”. Men om man bara är hemma kring måltiden så har ju den desto större betydelse, säger arkitekt Eva Björklund.

Och när vi inte lagar mat i vårt rymliga kök fixar vi hemma som aldrig förr. I andra länder må man ta sig en öl på puben eller filosofera på caféer. I Sverige är det hemmapyssla som gäller. Vi gör om, gör nytt och putsar vår vrå i världen. Än är det vitt och minimalistiskt som gäller, än är det etno och mustiga jordfärger.

– Samtidigt som vi går i flock och följer inredningsmodet så tycker vi att



FOTON HELEN PE



På Tensta Bo06 visade Familjebostäder i Stockholm hur de byggt om två treor; dels till en rymlig etta för det unga paret, dels till en femma för den stora familjen.

vi skapat vårt eget personliga hem – fast grannen har likadant! konstaterar bostadsforskaren Annika Almqvist.

Ytterst få ifrågasätter meningsfullheten i att hänge sig åt det egna hemmet.  
– Vi lever i en oerhört privat tid. Nästan inga säger att de hellre ägnar tid åt föreningsarbete eller politik.

Hon framkastar teorin att tidens hemmafixande kan vara ett tecken på att andra delar av våra liv känns mer osäkra. Bostaden blir viktigare som trygghets- och identitetsskapare när arbetsmarknaden sviktar.

Ur den synvinkeln kan man säga att marknadsekonomens osynliga hand har skapat ett slags rättvisa: det är ju billigast att köpa sin drömbostad i regioner där arbetsmarknaden är som sämst.

### ELLER KÖPA TJÄNSTER OCH ÄGNA SIG ÅT ANNAT?

På 30-talet strävade Alva Myrdal och andra funktionalister efter att frigöra kvinnorna från hemarbetet. Hennes kollektivhusidé, med barnstuga och restaurang i husets bottenvåning och mathissar upp i lägenheterna, lanserades för att kvinnorna skulle kunna förvärvsarbeta och engagera sig i samhällsfrågor.

Sådana fullserviceboenden förverkligades inte i någon större skala. I de kollektivhus som byggdes från 70-talet och framåt turades i stället de boende om att laga mat åt varandra.

Frågan är hur den unga generationen, som växer upp med internet och dataspel, kommer att prioritera. Många föräldrar ser knappt sina tonåringar, de har fullt upp med sin virtuella verklighet. Kommer de verkligen att vilja måla fönster, plantera syrener och gräva om komposter på dagarna och fixa



NORDISKA MUSEET

Tänk att få slå sig ner vid ett dukat bord vid arbetsdagens slut och sedan komma upp till en lägenhet utan disk och matrester ... Sådan var tanken i de tidiga kollektivhusen. Här en 50-talsinteriör från ett kollektivhus i Blackeberg i Stockholm.



STIG A NILSSON/SCANPIX

piffiga middagar på kvällarna? Kanske kommer de i stället att efterfråga all inclusive-hyreshus med room service, barnvakt och veckostädning i egna lägenheten?

Sådana finns det än så länge inte många av i landet, däremot förekommer enklare tillvalstjänster, som fönsterputsning eller städning. Flertalet av de bostadsföretag som erbjuder sådant, ofta genom avtal med ett annat företag, har dock fått erfara att efterfrågan är ganska begränsad. Men för hyresgästerna kan det ändå vara ett plus att möjligheterna finns – även om man inte utnyttjar dem så ofta.

Anna-Lena Högberg på Aktivbo menar att tilläggstjänster som inte kostar så mycket, uppsättning av tavlor till exempel, bör bakas in i hyran. Alla får alltså vara med och bidra, oavsett hur mycket var och en utnyttjar tjänsterna. Men det är inget större problem, tycker hon.

– Jag tror folk är beredda att betala. Det finns en grundmurad solidaritet med andra människor. Man vill att grannarna ska kunna få hjälp.

### KOLLEKTIVHUSENS ÅTERKOMST

Men hur gick det då med 70- och 80-talens kollektivhustankar? Många tänker nog på stormöten, linser, plyschbyxor, solidariskt kaffe och svunna tider...

Under senare tid har dock kollektivhusen gjort comeback, men under andra namn. Nu kallas de plusboende, kooperativ, seniorboende och liknande. Och som ett tidens tecken har intresseföreningen för kollektivhus, som varit avsmnad under över tio år, återuppstått.

Principen för de nya husen liknar föregångarnas. Var och en har sin egen lägenhet. Tillsammans disponeras köks- och träfflokaler, träningsrum, hobbyverkstad, bastu och annat. På köpet uppstår kontakter, vänskaper och trivsel. De som bor ensamma känner sig mindre ensamma och frånskilda

På 70-talet minskade antalet invånare i Stockholm för första gången. 20 000 svepte med i den gröna vågen ut till landet. Många valde att leva i kollektiv.

kan hjälpa varandra med barnpassning. Att inte behöva laga sin egen mat varje kväll kan dessutom upplevas som en välsignelse för stressade småbarnsföräldrar.

Nytt för de moderna kollektivhusen är att de ofta inriktar sig på en viss typ av människor, som 55-plussare. Därmed ökar chansen att hitta likasinnade.

Ett exempel är en kooperativ hyresrättsförening i Malmö som byggt sig ett eget hus. Där sattes en relativt låg åldersgräns, alla som flyttade in skulle vara över 40 år, men de fick inte ha med sig barn i boet.

Tanken med föreningen är att samla människor som vill leva en aktiv senior-tid. Enda tvånget är att ingå i ett matlag, resten är frivilligt och upp till de boendes vilja. Bland idéerna finns resor, utflykter och gemensamma promenader.

Föreningens ordförande Kerstin Ödlund är noga med att påpeka att det är en skillnad mellan det privata livet och det gemensamma i boendet.

– Var och en har sin egen lägenhet där man är fri att göra som man vill. Ingen har rätt att bara kliva in hos någon annan. Detta boende är som ett kollektiv av individualister. Både kollektiv och kooperativ betyder att man gör något gemensamt – men det betyder inte att man gör avkall på sin individualitet.

Kollektivboende i miniatyr skulle man kanske också kunna kalla de nystartade ”kompisboenden” som finns hos några bostadsföretag. Ett par tre unga människor delar då på en större lägenhet med egna kontrakt för sin del av lägenheten.

## VAR FINNS RUM FÖR INDIVIDUALISTER?

Det sägs ofta att vi blir allt mer individualistiska. Lind och Bergenstråhle menar dock i sin rapport att ”utsagor om starkt markerade individualistiska värderingar under senare tid kan te sig en smula överdrivna eller i varje fall otillräckligt underbyggda”.

Men även om det är oklart hur många de är, så finns det människor som känner sig frustrerade över bostädernas likformighet. Så här säger till exempel en 30-årig kvinna som arbetar inom fastighetsbranschen:

*– Visst är det fint i det bostadsområde jag flyttat in i, det är ju nybyggt, fräscht och nära vatten. Men vem är det som säger att jag vill bo så? Ingen har frågat mig hur jag vill bo. Jag kanske vill bo i en stor hangar utan varken kök eller badrum! Man tar bara för givet att alla vill bo likadant.*

Hon vill ha bort alla regler och normer som begränsar friheten och ge fritt spelrum för galna och udda bostäder. Att de allra flesta i enkäter svarar att de är nöjda med sina bostäder beror på hur frågorna ställs, menar hon. Visst är folk nöjda, men de skulle kunna vara ännu nöjdare med större mångfald och valfrihet.



En annan slutsats skulle kunna vara att det är bäst att bygga ”baslägenheter”, just för att människor är olika och vill bo olika. Anna-Lena Högberg på Aktivbo tror att vanliga lägenheter räcker bra för flertalet.

– Möjligheten att ändra färger, tapeter och annat tror jag räcker för de flesta.

Det kan också bli fel när beslutsfattare och planerare tänker sig en att viss grupp människor ska befolka ett nytt område och utformar bostäder som passar just dem – och så flyttar andra grupper in.

Ett exempel är Hammarby sjöstad i Stockholm, som tänktes för lite äldre människor som lämnade sin villa för att bo centralt, bekvämt och elegant. Men in flyttade i stället många barnfamiljer och lekplatser fick inrättas för de oväntade småttingarna.

Väldigt aparta lägenheter kan också innebära en ekonomisk risk för bostadsföretagen. De kan bli svåra att hyra ut. Det gäller ju att någon blir förälskad i just de bostädernas egenskaper.

Men udda lägenheter har också ha en stor attraktionskraft. Många människor känner sig inspirerade av att bosätta sig i en nedlagd brandstation eller ett förfallet missionshus – eller en lägenhet med till synes hopplös planlösning.

Till viss del kan längtan efter vilda lösningar vara åldersrelaterad, menar bostadsforskarna Jan-Erik Lind och Sven Bergenstråhle. Människor är mer öppna för det okonventionella när de är unga och barnlösa. Då frodas föraktet för Medelsvenssons villa, volvo och vovve.

Fast sedan hamnar de flesta där ändå. En vanlig boende-livscykel ser enligt de båda forskarna ut så här: enkel hyreslägenhet i unga år, mindre bostadsrätt när man bildar familj, därefter större bostadsrätt, sedan villa i stadens utkant när familjen och ekonomin står på topp. Och slutligen tillbaka till en bostadsrätt eller hyresrätt på äldre dar.

2002 var det bouställning i Hammarby sjöstad i Stockholm.



Arkitekt Gert Wingårds Kajplats 01 i Västra hamnen i Malmö.

**”Ungdomar har vissa behov just under den perioden av sitt liv. Det betyder inte att de kommer fortsätta att ha samma behov när de är vuxna”**



Maria Pleiborn, demograf på konsultföretaget Tyréns Temaplan.



## DAGENS UNGDOMAR ÄR INTE FRAMTIDENS VUXNA

Enkelt uttryckt vill vi alltså bo billigt och centralt när vi är unga, i villa när vi får barn, och bekvämt och tillgängligt när vi blir äldre. Den livskurvan gör att det är vanskligt att fråga hur ungdomar vill bo för att på så vis få reda på hur framtidens bostäder bör utformas.

– Dagens ungdomar är inte morgondagens vuxna. Ungdomar har vissa behov just under den perioden av sitt liv. Det betyder inte att de kommer fortsätta att ha samma behov när de är vuxna, säger Maria Pleiborn, demograf på konsultföretaget Tyréns Temaplan.

– Men sedan finns det givetvis tidstypiska önskemål och prioriteringar, som till exempel att miljöfrågorna blev viktiga för många på 70-talet. Då var det gröna vågen och kollektiv som gällde, i alla fall för en del – de flesta levde förstås på som vanligt...

Hon framhåller också att det är feltänkt att bygga nytt åt de unga, eftersom det senast byggda nästan alltid är dyrt att bo i.

– Om man bygger en liten billig bostad, då flyttar någon dit som inte har en bostad. Men om man bygger en stor bostad, ja då flyttar någon dit som redan bor någonstans, och så flyttar någon i sin tur till hans/hennes bostad. Och så vidare. På det sättet blir många nöjdare. Det blir en större välfärdsvinst.

– Ibland måste man bygga direkt för dem som inte har någon bostad, som när det kommer studenter till en högskola. Men det är inte det smartaste för hela bostadsmarknaden.

Det håller Hyresgästföreningens Barbro Engman med om. Hon uppmanar allmännyttan att se till helheten och tänka långsiktigt. Inte bara ”bygga ikapp demografin” genom att till exempel i all hast bygga ungdomslägenheter när det kommer stora ungdomskullar.

– Det är det samlade behovet som måste styra, inte enskilda gruppers behov.

## KVINNOR BRYR SIG OM BOSTADEN, MÄNNEN OM GARAGET

Det är något tillspatsat en av slutsatserna från Lind och Bergensträhles rapport om boendevärderingar (se sidan 18). Det var fler kvinnor än män som besvarade deras enkät, de satte högre poäng på olika boendekvaliteter, hade mest åsikter om hur de vill bo och medverkade mer på de djupintervjuer som gjordes.

Kvinnorna värdesatte också vissa egenskaper högre, till exempel trygghet, rymliga kök, hälso- och miljövänliga material, bra förvaringsmöjligheter, fina utemiljöer och goda kommunikationer. Männen satte högt värde på bilplats nära entrén och, kanske något mer förvånande, utrustningen i köket.

Flera intervjuade kvinnor förklarade skillnaderna med att de var hemma mer, vårdade barnen mer och använde bostaden mer än männen. Männen höll till viss del med om det, inte minst när det gällde kökets användning. ”Man är inte där så mycket” som en intervjuad man uttryckte det.

Samtidigt har merparten av dagens hus och bostadsområden planerats, ritats och byggts av män.



– Därför borde man intressera sig mer för kvinnors värderingar och se till att de får större inflytande, tycker Jan-Erik Lind.

Kvinnors byggforum har sedan 70-talet arbetat just för den saken. Mer konkret har föreningens medlemmar bland annat pläderat för vardagspraktiska lösningar som vägghängda toaletter, frontlösa badkar, rymliga hallar och praktiska kök med skåp upp till tak. Säkra utemiljöer som inspirerar till spontan gemenskap, trygga tvättstugor och småskaliga bostadsområden är andra exempel.

## VILL INVANDRARE BO ANNORLUNDA?

Invandrarnas bostadsönskemål verkar vara ett outforskat område, i alla fall om man för ett ögonblick lämnar segregationsdiskussionen. Otaliga seminarier och forskningsrapporter har ju ägnats åt i vilka bostadsområden invandrare vill och bör bo.

Men när det gäller utformningen av husen och lägenheterna vet vi inte lika mycket, även om det enligt bostadsbolagen finns en viss efterfrågan på större lägenheter från stora invandrarfamiljer.

– Hur olika betalningssvaga invandrargrupper bor har vi antagligen bara kvalificerade fördomsgissningar om, konstaterar Annika von Schéele, chef för Boverkets husbyggnadsdivision.

I Bergensträhles och Linds undersökning är det ingen större skillnad på svaren från personer med svensk bakgrund och dem med utländsk bakgrund. Olika bostadsegenskaper värderas ungefär lika högt. Hyresgästerna med andra bakgrunder var i stort sett nöjda med sina svenska bostäder. En del av dem uttryckte dock att de stött på problem, som ren diskriminering, boendesegregation och hinder att få bostadslån.

På alla undersökta orter var invandrarna överrepresenterade i hyresrätt och underrepresenterade i villa. De bodde dessutom med lägre utrymmesstandard och hade oftare flyttplaner jämfört med människor födda i Sverige.

Invandrarna skiljde sig också från svenskarna genom att inte fästa så stor vikt vid att kunna ”styra och betala för egen förbrukning” och att ”själv måla, tapetsera och reparera saker i bostaden.”

Många av de intervjuade invandrarna berättade att de visserligen tyckte att

I Bergensträhles och Linds undersökning är det ingen större skillnad på svaren från personer med svensk bakgrund och dem med utländsk bakgrund. Olika bostadsegenskaper värderas ungefär lika högt.

de hade en acceptabel och praktisk bostad, men att de inte identifierade sig med den – vilket många av de svenska enkätsvararna gjorde.

*"Jag kan inte uppfatta boendet just nu som en del av min identitet. Nu är det mer som en tillflykt från vardagen. När man kommer från arbetet kan man slappna av, men det är egentligen inte riktigt detta man vill. Jag vill gärna bo på ett helt annat sätt, i ett helt annat läge och Landskrona är egentligen inte där jag vill bo. Men så är det till dess man har möjlighet att flytta till något bättre."*

Flera utrikes födda framhöll värdet av goda grannkontakter.

*"Det är viktigt att man känner att man blir accepterad av grannskapet, att människor inte vänder bort sitt huvud, utan hälsar och växlar vardagliga ord. Det betyder så jättemycket att det egentligen är svårt att beskriva hur mycket det betyder."*

Jan-Erik Lind hade väntat sig större skillnader och vill reservera sig för att resultatet verkligen stämmer. Hela 16 procent av dem som svarade på enkäten var visserligen födda utanför Sveriges gränser. Men kanske är det mest människor som är väl etablerade i Sverige som sätter sig och svarar på en mängd enkätfrågor? Om enkäten hade skickats ut på fler språk skulle kanske bilden blivit annorlunda.

Demografen Maria Pleiborn har noterat att invandrare utnyttjar gårdar, lekplatser och andra utemiljöer mer än svenskar.

– Det finns en skillnad i levnadssätt mellan svenskar och invandrare. I det villaområde där jag bor är det alldeles tomt på gatorna och det finns inga barn på lekplatserna. Det är helt dött! säger hon.

– Men i Bredäng och Sättra, där jag brukar promenera, är det ett fantastiskt liv i grannskapet. Hela familjer är ute på lekplatserna och männen sitter ute på torget. Det gäller för bostadsföretagen att lyssna på invandrarna och förstå hur de lever.

Hon tänker sig att bostadsbolagen skulle kunna satsa mer på utemiljöerna i områden med många nya svenskar. Fler sittgrupper på gårdarna, till exempel.

Från bostadsbolagshåll invänds dock att fler pergolor och grillplatser uppmuntrar till mer samkväm – vilket kan leda till klagomål från fridsälskande grannar.

En annan möjlig anpassning är fler träffpunkter, till exempel gemensamma kvarterskök, där man kan laga mat ihop över generationsgränserna. Och stora tvättstugor, där man kan tvätta och umgås. Kanske läsa en bok också – nyligen har tre tvättstugebibliotek invigts i Uppsala!

Men att läsa och umgås är förstås inte trevligt bara för invandrare.



Ett av Uppsalahems tre tvättstugebibliotek.



JANERIK HENRIKSSON/SCANPIX

## OCH SÅ DEN EVIGA DRÖMMEN: EN EGEN VILLA...

Efter dessa försök att spåra förändringar i omvärlden är det dags att konstatera att människors grundvärderingar när det gäller bostäder inte förändras så fort. De är ganska konstanta, konstaterar Lind och Bergensträhle i sin rapport.

– Folk säger ofta att ”allt förändras så snabbt”. Men min läsning av tidigare gjorda studier visar på en stor stabilitet över tiden, säger Jan-Erik Lind.

Hur vill då folk bo? Det enklaste svaret är: i villa. Drömmen om det egna huset finns hos många, särskilt barnfamiljer. Villan är utan konkurrens som bostadsideal.

– Så har det varit sedan Hedenhös dagar, konstaterar Jan-Erik Lind.

En av dem som förundrats över det är sociologen Annika Almqvist, som skrivit avhandlingen ”Drömmen om det egna huset”. Självtillhör hon dem som faktiskt har lägenhet som förstahandsval, främst för att få tid över till annat.

Tidigare arbetade hon vid Institutet för bostadsforskning i Gävle. Där bodde nästan alla kolleger i småhus.



Annika Almqvist, sociolog.

ANITA SNIS

**”Bara när de får hammaren i näven blir de som vanliga människor, då kan de till och med säga vänliga saker till frun med mungiporna fulla med spik. Helvete vad en karl hinner bygga under sin livstid.”**

Ur Mikael Niemis roman  
Populärkultur från Vittula.

– Men de tog sällan in sina egna prioriteringar i sin forskning om hur lägenheter och områden med flerbostadshus skulle kunna förbättras.

Hennes svar på varför småhusdrömmen är så stark är att villan är ett kärleksprojekt. Vi tänker oss att våra äktenskap ska spira inom småhusets väggar medan barnen leker tafatt i trädgården, släkt och vänner skrattar runt det generösa matbordet och äpplen gungar tungt i trädgården.

Det egna huset blir det livsprojekt som förenar mannen och kvinnan. De skapar och inreder ett bo för sin familj. En egen plats i världen. Hur mycket tillsammans det sedan blir är förstås en annan sak. Ofta leder husköpet till en mycket konventionell uppdelning av arbetsuppgifterna. Läs mer om det i texten här under.

Många som bor i vanliga lägenheter vill därifrån, enligt Annika Almqvists genomgång av litteratur, forskning och utredningar i ämnet. De längtar efter att bygga nytt, bygga om och bygga till, att göra hemmet mer personligt, att få större ytor att umgås på, att komma närmare naturen och att få lagom kontakt med grannarna.

## VILLAN – BÅDE KVINNOFÄLLA OCH MANSFÄLLA

ANNIKA ISTERO



I dessa tider, när snart sagt alla är feminister, kanske hyreshuset skulle kunna lanseras som det jämställda boendet. Förutsättningarna för jämställdhet är nämligen större i lägenheter än i villor, konstaterar Annika Almqvist.

Men det är mest i högutbildade familjer i lägenhet som kvinnorna, enligt gjorda studier, lyckas få sina män att dela bördan. Män med lägre utbildning tycker ofta inte att de har något att göra i en lägenhet.

– De ger sig därför ut och hjälper en kompis att bygga något, fixar med båten, går och lyfter skrot eller något annat, säger Annika Almqvist.

Eftersom de männen ändå inte hjälper till hemma tycker deras fruar att det vore bättre med ett eget hus.

– Då skulle ju mannen stanna hemma och snickra i stället. På det sättet skulle de få ett mer gemensamt liv.

Alla män vill dock inte bli husfixare. Några män har mejlat till henne och skrivit att villan inte bara är en kvinnofälla, utan även en mansfälla. Husets krav slukar deras krafter.



FOTO: CHERSTIN ANDERSSON

## BORDE EN MILJON VILLOR BYGGTS I STÄLLET?

En stor del av dagens lägenheter byggdes under de så kallade rekordåren, 1961–75. Den bärande tanken var att bygga bort bostadsbristen genom moderna lägenheter i trevåningshus och höghus. Andelen villor ökade dock mot slutet av perioden.

Bostadsköerna var långa då miljonprogrammet startade. Bara att få ett kontrakt gjorde många tacksamma och lyckliga. I de nya rymliga lägenheterna fanns dessutom fina kök och badrum och på de bilfria gårdarna lekte barnen i solen. Vad gjorde det då att husen byggdes rad i rad och att de låg lite avsidet?

Samtidigt blev hemmafrun alltmer sällsynt och med två inkomster fick familjerna möjlighet att köpa eget hus. 1970-talets småhusvåg visade med kraft folkets egentliga önskemål.

”Alla vi kände stod i Ekkronans bosparkö för att köpa ett eget hus. Vi vantrivdes inte i lägenheten, men drömmen var ändå att köpa en villa” berättar en kvinna som flyttade till Stockholmsförorten Bredäng på 60-talet och till gruppbyggt småhus i Nacka på 70-talet.

På den tiden rabatterades villaköpen med statliga lån och förmånliga skatteregler. Numera har många av dem som växt upp i villa inte råd att förverkliga sina husdrömmar.

En komplicerande faktor är givetvis också att de som satte bo på 60- och 70-talen numera bor mycket bra och billigt i sina nedamorterade villor. Många av dem kräver därför bostäder med något alldeles extra för att flytta – sjöutsikt eller mycket centralt läge, till exempel.

En tredjedel av de bostäder som byggdes under åren 1961–1975 var småhus.

**”Jag tror att människor blir lyckligare om de får bo så som de önskar och väldigt många vill bo nära marken. Man ska inte tvinga på människor en annan boendeform än de vill ha.”**

Expressens bostadsreporter Olle Bengtson i en teveintervju 1974. Han förde under många år en kamp mot höghus och storskaligt byggande som han menade var ”uppsåtlig människomisshandel”.



**”Nödlösningen att hänvisa städernas massor till hyreslängor med trånga lägenheter är 2000 år. Den är uppfunnen i det antika Rom, den första miljonstad där man måste hitta på normer för att hysa stora befolkningsmassor. Villaidealet är 500 år.”**

Arkitekturhistorikern Elias Cornell, född 1916. Han anser att hyreshus ”aldrig varit ett bostadsideal utan blott en fastighetsägarespekulation eller en kommunalteknisk manöver”. Den lilla stugan representerar däremot ett ideal, menar han.

Skebo i Skellefteå har samarbetat med banker, flyttfirmor och mäklare för att förmå villaägare att ta steget att sälja sina hus. Bland annat har bolaget erbjudit fri flytt.

– Vi ville erbjuda äldre villaägare ett smörgåsbord av aktörer som kunde förenkla deras tillvaro och möjliggöra en flytt. Särskilt viktigt är det om deras barn bor långt bort och inte så lätt kan stötta föräldrarna i processen, säger VD Jerker Eriksson.

– I många SABO-företag upplevs det som svårt att få villaägare att ta detta steg, så det är en form av trendbrott vi åstadkommit.

Samtidigt gäller det givetvis att komma ihåg att många trivs i rekordarens flerbostadshus. Områdena är numera väl inbodda, och många av de första inflyttarna bor fortfarande kvar.

Det skulle förmodligen också ha varit svårt att bygga bort bostadsbristen på så kort tid om villor hade byggts i stället.

Dessutom har många miljonprogramsområden rustats upp och förändrats genom årens lopp.

– På många håll har man byggt bort nackdelarna och gjort miljöerna mer mänskliga, inte minst utemiljöerna. Men när det står höghus i längor uppåt en kilometer, då är det svårt att förändra. Det går ju inte riva dessa områden, det finns inte bostäder så det räcker för det, säger sociologen Jan-Erik Lind.

## KAN HYRESHUSEN BLI MER VILLALIKA?

Hur ska då bostadsföretagen hantera svenska folkets villadrommar? Ett sätt är att försöka föra in villornas fördelar i hyreshusen. Många företag har till exempel skapat egna uteplatser för dem som bor i husens bottenvåningar. Där kan man också tänka sig egna ingångar och verandor.

Om människor får bygga detta med egna händer kunde också mer av hyresgästernas oförlösta snickar- och skaparglädje finna utlopp. Det skulle förstås ge bostadsområdena ett spretigare utseende. Det finns bostadsföretag som berättar om ”underliga skjul” som byggts av hyresgästerna.

En förvaltningsekonomisk finess med privata uterum är att bostadsbolaget får mindre gräsyta att klippa. En nackdel är dock att inte alla hyresgäster ser sina uteplatser som vackra gröna rum, utan utnyttjar dem som extra förråd för sådant som inte får plats i lägenheten. Det minskar det estetiska välbefindandet för grannarna.

En annan idé kan vara att ordna kollektiva pooler, bastur, träningsrum, hobbyrum, grillplatser och liknande, med bokning à la tvättstuga. Visserligen kan det ha sina avigsidor att dela dessa villalivets fröjder med sina grannar – men även fördelar, inte minst ekonomiska.

## FLER HYRVILLOR?

En annan slutsats skulle kunna vara att bygga fler hyrvillor. Många vill i och för sig äga sin villa, både av ekonomiska skäl och för att kunna bygga om och



FOTON: MIJAC AB, MICHAEL JACOBSSON

bygga till efter eget skön. Men några kanske kan tänka sig att hyra i stället.

Redan i dag finns 34 000 småhus till uthyrning hos SABO-företagen. Men bostadsbolagen är ofta skeptiska till att bygga fler. Husen är dyra att förvalta och hyrorna blir höga. På många håll är det billigare för hushållen att köpa sig ett hus. En fördel för bostadsbolagen kan dock vara att beståndet som helhet blir mer varierat.

Men huvudparten av landets bostäder ligger i mer eller mindre vanliga flerbostadshus. Mest vanliga. Och många lär fortsätta att bo på det sättet, eftersom de flesta av framtidens bostäder redan är byggda.

## ...ELLER FRAMHÄVA HYRESRÄTTENS FÖRDELAR?

Är det kanske därför dags att bättre framhäva de fördelar som hyresrätt i flerbostadshus har? Hyresgäster slipper ju lägga undan pengar när kylan börjar krångla, de slipper oroa sig för räntehöjningar och de slipper städa trappor, klippa gräsmattor och skotta snö.

Kanske kunde man använda sig av slogans som ”Vad gör du medan vi sköter huset?” och visa på glada hyresgäster som mediterar, sjunger, sportar och umgås.

Det är också billigare och enklare att flytta mellan hyresrätter, i alla fall på orter utan bostadsbrist. Inga mäklararvoden, inga lagfartskostnader.

Måhända skulle man även kunna framhålla det trygga i att bo några trappor upp, där det minsann inte är så lätt att göra inbrott, i alla fall inte om lägenheten har säkerhetsdörr?

Flerbostadshusens miljöfördelar kan också lyftas fram.

– När många människor bor tätt blir det mindre energiförluster. Dessutom är centraliserad uppvärmning effektivare än enskild uppvärmning, säger Johan Kling, energihandläggare på Naturskyddsföreningen.

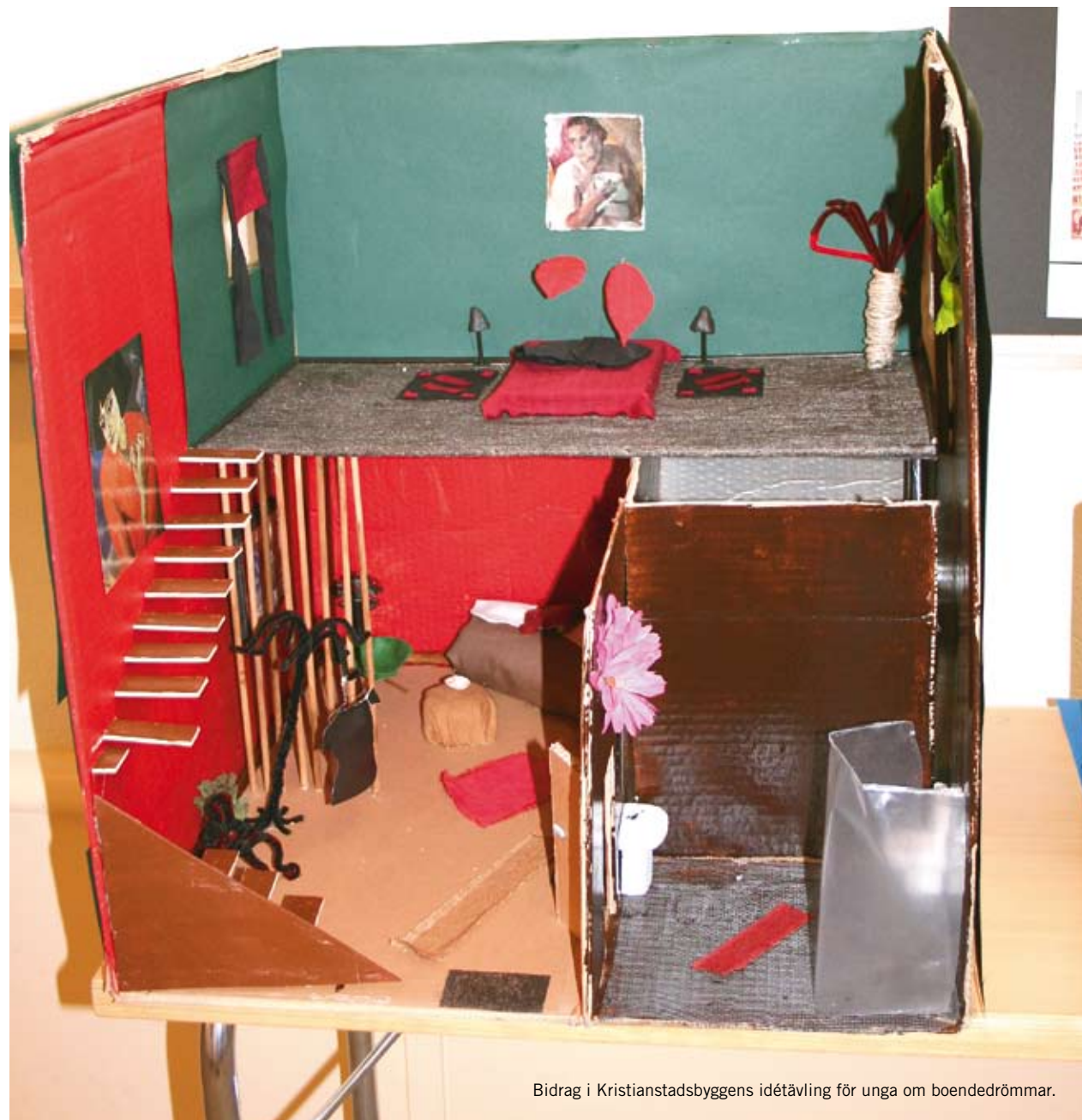
Vissa spår också att Sveriges befolkning håller på att bli mer urban. När vi slutar att vara bönder i hjärtat kanske vi börjar föredra stadsmässiga kvarter framför den röda stugans frid. Det skulle kunna betyda att täta flerbostadsområden går mot en ny vår.

Många bostadsbolag, särskilt utanför storstäderna, ger sig dock över huvud taget inte in i någon tävling med villaboendet. De konstaterar att deras kundgrupper framför allt finns bland de unga, innan de bildat familj, och bland de äldre.

– Och de äldre är bra hyresgäster, för de flyttar inte så ofta, säger Roland Pettersson, VD för Melin Fastigheter i Ängelholm.

**”Vad gör du medan vi sköter huset?”**

# DRÖMMAR SVÅRA ATT FÅNGA



Bidrag i Kristianstadsbyggens idétävling för unga om boendedrömmar.

CHERSTIN ANDERSSON

Bostaden är inte bara en funktion, den är våra drömmars plats i världen. Vår egen vrå och frizon. I bästa fall.

Men som när det gäller det mesta i livet blir det ju kompromisser. Pengarna räcker inte för att köpa eller hyra den bostad vi mest trängtar efter. Den vi gift oss med har inte samma längtan som vi själva. Våra arbetsplatser ligger inte alls i den bygd vi älskar mest. Och våra barn knökar in mängder av oestetiska tillbehör i bostaden.

Så vi anpassar oss. Till de hus som finns, till våra egna förutsättningar och till vårt samhälles. Men uppenbarligen är vi ganska tillfreds ändå, i alla fall svarar vi så i de flesta enkätundersökningar som görs.

Men kanske vi skulle kunna bli ännu lyckligare om vi fick tänka helt fritt och bygga oss en egen bostad. Eller bygga om en befintlig till att passa just oss. Förvisso finns det ju andra faktorer som avgör vår lyckograd, men visst gråter man hellre i ett slott än i en koja?

Frågan är dock om vi är kapabla att rita oss vår egen bostad. Vet vi tillräckligt? Har vi tillräcklig fantasi? Och vem kan vi ta hjälp ifrån? Arkitekterna har sin professionella kunskap att luta sig mot, men vet inte vad varje enskild människa önskar och behöver.

Sen ändras ju livet hela tiden. Man är ung och vild, man hittar sin kärlek, kärleken leder till barn, barnen växer upp, man kanske skiljer sig och så vidare. Inte kan vi bygga oss nya bostäder hela tiden, vi måste nog hålla tillgodo med dem som redan byggts och byta med varandra.

Således måste samhället och bostadsbolagen kanske ändå bygga, bygga om och förvalta bostäder som passar många, inte bara dem som råkar vara hyresgäster just då och i den livsfas de befinner sig i för tillfället.

Men när man som bostadsföretag ska ge andra vad de behöver, och gentemot byggföretagen agera ställföreträdande kund, då gäller det att vara klok. I synnerhet eftersom det gäller produkter som ska användas under lång tid. En bra början borde vara att på allvar efterforska människors behov, önskemål och drömmar.

1940-talets rörelsescheman och kartläggning av husmödrarnas bestyr ter sig numera smått löjeväckande. Men ambitionen var inte att ta fel på. Här gällde det att skapa goda bostäder. Den tidens måttagande och intervjuer fick många efterföljare, men med åren har intresset mattats allt mer.

I andra branscher lever dock intresset för kundernas önskemål. Det förekommer att schampotillverkare följer människor under hela dagar för att se hur de använder produkterna – hur det känns att klämma på flaskan, hur löddret upplevs i håret, hur det är att skölja ur, och så vidare.

Är det manne dags att åter sätta fokus på den betydligt dyrare produkten Bostad? Många menar att det nu är hög tid att utforska den nya tidens bostadsvanor. Kanske blir svaret att vi bor och vill bo ungefär som tidigare, kanske inte. Men om vi inte undersöker det får vi aldrig veta.

**Frågan är dock om vi är kapabla att rita oss vår egen bostad. Vet vi tillräckligt? Har vi tillräcklig fantasi?**



# FRAMTIDENS BOENDE

AV GÖRAN ADLÉN

*”Du är fast. Inte för att du tar fel beslut, utan för att du tar rätt beslut. Vi försöker ta kloka beslut utifrån de fakta som vi har framför oss. Problemet med kloka beslut är att alla andra också tar dem”.*



Orden är Paulo Ardens, som i sin bok ”Vad du än tänker. Tänk Tvärtom”, ger sina tankar om hur man ska lyckas i framtiden. Hans budskap är att man måste våga tänka tvärtom. Inte alltid det mest rationella och logiska, utan att man måste försöka se nya möjligheter. Många har varit oerhört säkra i sin argumentation om hur framtiden kommer att se ut. Med omfattande undersökningar som stöd har man med exakthet förutsett vad vi kommer att gå till mötes. Ibland har det blivit rätt, ibland helt fel. Många hade säkert velat ha sagt de ord som den kände amerikanske baseballspelaren Yogi Berra sa en gång vid en presskonferens: ”Jag sa verkligen inte allt som jag sa.”

När jag presenterar mina tankar om framtidens boende är det utifrån hur jag ser på hur utvecklingen kommer att ske i samhället. Du får inget facit, utan mina tankar. Tankar som du ska omsätta i ditt arbete hur man skapar framtidens boende. Det finns många osäkerhetsfaktorer att ta ställning till. Ser vi ur det globala perspektivet, är det av största betydelse hur Indien och Kina fortsätter sin ekonomiska utveckling. I takt med denna kraftiga expansion, växer också de miljömässiga riskerna, och den debatt som pågår för fullt i dag med de framtida klimatförändringarna. Även en del afrikanska länder kommer att få en starkare ekonomi och de kommer också att kunna påverka den totala världsekonomin. På närmre håll kommer vi att se en starkare ekonomi i de baltiska länderna, som också kommer att bli konkurrenter när det gäller arbetskraften. I denna artikel har jag inte tagit hänsyn till de stora globala förändringarna utan enbart fokuserat på de saker som berör Sverige:

1. Den åldrande massans betydelse
2. Det mångkulturella Sverige
3. Den globala lokalpatrioten
4. Hemmet som en teaterscen eller förvaringsplats
5. Den ekologiska frihetskampen

## 1. DEN ÅLDRANDE MASSANS BETYDELSE

Låt oss börja med något som vi redan vet. De pensionärer vi kommer att möta år 2020 kommer att ha helt andra krav än de pensionärer som vi ser i dag.

Vi kommer att möta en allt äldre befolkning. Mellan 1994 och 2004 ökade antalet personer som är 65 år och äldre med endast 1 procent. De närmaste tio åren kommer antalet att öka med 21 procent eller 327 000 personer. När vi kommer fram till år 2020 har vi många fler personer som är pensionärer och som har en stor ekonomisk frihet.

Enligt Nordeas beräkningar äger fyrtiotalisterna ungefär hälften av den samlade privata förmögenheten i dag. Pensionärerna har också uttalat sig starkt i olika undersökningar om att de inte tänker spara till nästa generation. De tänker ta igen ”partajet” som man missade. Vi kan räkna med en stark konsumtion från denna grupp i framtiden, och ett allmänt starkt inflytande när det gäller engagemang i samhällsfrågor.

Det kommer att ställas mer krav på boendet, och många pensionärer kommer att välja en uppgradering av sitt boende efter sin pension. Vi kommer att möta ett ökat krav på lyx från de nya pensionärerna. Inte bara en materiell lyx, utan också krav på ett säkrare boende. Läger man samman dessa två faktorer, pekar utvecklingen mot starkare ”pensionärskluster”. En form av ”lyxreservat” där man lever med gelikar. Det blir inget äldreboende i dagens mått mätt. De kommer att prioritera att bo nära naturen, men också i anslutning till där konsumtionen finns.

De nya pensionärerna lever efter devisen ”man ska dö ung så sent som möjligt”. De kommer att vara aktiva, och ställa stora krav på sjukvården. En sektor som kommer att möta problem av personell art. Och frågan är om det kommer att finnas tillräckligt många som tar hand om den växande skaran människor?

I Asien börjar man redan förbereda sig på denna utveckling, med att allt färre unga personer ska ta hand om allt fler äldre personer. Här satsas det enorma resurser på att utveckla robotar som ska ta hand om de äldre. I Sydkorea beräknas robotmarknaden år 2020 omsätta 100 miljarder. Den stora tillväxten räknar man ska komma från de robotar som utför sysslor i hemmet. Fascinationen i Asien är stor över robotarnas möjligheter, i väst är det mer en utveckling som skrämmer det stora flertalet.

När vi är framme vid år 2020 kommer vi att se mer robotar även i Sverige, men den stora tillväxten är mer automatiserade tjänster. Vi kommer att se mer vård i hemmet, och mer förebyggande sjukvård, som provtagningar etc.

Hemmen kommer i stor utsträckning att ersätta primärsjukvården genom just dessa automatiserade tjänster.





## 2. DET MÅNGKULTURELLA SVERIGE

År 2010 är 25 procent av svenska befolkningen invandrare. Redan i dag har 1,8 miljoner boende i Sverige invandrarbakgrund. Över 700 000 är i åldern 20–44 år. Koncentrationen till storstäderna är stor. I Storstockholms-området bor i dag cirka 500 000 invandrare. I Malmö-området är 32 procent invandrare och motsvarande siffra ser vi också i Göteborgs-området. Det mångkulturella Sverige är alltså mest koncentrerat till storstadsregionerna. Denna utveckling kommer att fortsätta, och vi går mot ett ännu mer mångkulturellt samhälle. Den tydliga gränsdragningen mellan invandrare och svensk kommer att bli mindre framträdande i framtiden.

En god vän till mig från Palestina kallade sig själv för ”muslimsk jultomte”, och pekade på det faktum att han både lever ett liv helt som svensk med alla våra traditioner, men samtidigt lever han sitt liv utifrån sitt hemlands traditioner. Han firar också de stora arabiska högtiderna, han gör en hel del inköp i arabiska butiker, han använder sig av arabisk arbetskraft vid ombyggnationer av sitt hus etc. När vi är framme vid år 2020 kommer vi att möta fler ”muslimska jultomtar”. Det vill säga personer som lever med flera kulturer samtidigt. Detta kommer att medföra att vi blir ett ännu mer mångkulturellt Sverige.

Hur det mångkulturella Sverige kommer att se ut om tio–femton år kan bara bli kvalificerade gissningar. Den troliga utvecklingen är att vi kommer att möta två utvecklingsspår. Det kommer fortfarande att vara koncentration kring storstäderna. En grupp kommer som tidigare och ännu mer att välja att bo i kluster av landsmän. Ungefär motsvarande den utveckling som vi kommer att se bland pensionärerna. Det blir som ett samhälle i samhället. Det kan jämföras med miniatyrer av Chinatown. Autonoma samhällen som kommer att ha all service inom området. Det andra utvecklingsspåret pekar mot det rakt motsatta.

## 3. DEN GLOBALA LOKALPATRIOTEN

I alla tider har vi pratat om storstad och landsbygd. Glöm bort detta. Vi kommer i valet mellan dessa båda begrepp att välja båda. Storstaden växer geografiskt och vi kommer att se kranskommuner växa sig samman med storstaden. Vi kommer att acceptera längre avstånd till arbetsplatserna, och vi kommer också att se mer uppblandning av arbete i hemmen och på den fysiska arbetsplatsen. Fritiden kommer att bli viktigare, och många kommer att planera sina arbeten mer fritt i framtiden.

Detta möjliggör att vi kan leva två liv, både ett stadsliv och ett lugnare småstadsliv. Inom storstäderna kommer det att växa fram ”småstäder”. Det vill säga stadsdelar som innehåller ”småstadsideal”. Vi kommer att möta mer av kvartersbutiker etc. För i den globala världen kommer vi att bli allt mer lokala. Vi ser det redan i dag, hur vi gärna handlar lokalt. Jag tror vi kommer att se mycket mer av det fenomen som vi redan ser i exempelvis dagligvarukedjan New Seasons Market i USA. En kedja som består av sju butiker, och som bara säljer lokalproducerade varor. Självfallet är det bra för miljön, men



det ökar också den lokala tillhörigheten. Vi kommer att möta den nya tidens socknar, där det blir viktigt med tillhörigheten i var man bor. Varje stadsdel blir därför ett ännu tydligare varumärke, och vi kommer att se ökade satsningar på profileringar av bostadsområden. Du kommer inte att säga att ”jag är malmöbo”, utan ”jag bor i Västra hamnen nära Turning Torso”. Monument som Turning Torso blir ännu viktigare för att kunna ge invånarna en identifikation.

## 4. HEMMET SOM EN TEATERSCEN ELLER FÖRVARINGSPLATS

Vi kommer att möta ännu mer polarisering av hur vi väljer att vilja bo i framtiden. För en grupp har bara teaterscenen ”hemmet” börjat. Det är gruppen som ger utlopp för alla sina intressen i hemmet. Det är den grupp som leker Barista vid sin glänsande espressomaskin och som vet allt om hur den godaste ”latten” ska tillredas. Det är samma person som har en gasspis med dubbla ugnar. I badrummet finns ett spa. Ja, du ser säkert hemmet framför dig. Det stora heminredningsintresset som vi sett växa fram de senaste åren är inte avtagande, utan vi kommer att se en ännu mer accentuerad heminredningstrend där hemmet blir som en teaterscen. En plats där du kan förverkliga drömmar. Du kan spela många olika roller. För denna grupp kommer kravbilderna på bostaden att öka. Medvetenheten om kvalitet kommer att öka och kravställandet blir tydligare.

Men som i allt kommer det att finnas motpolen, och det är gruppen som bara ser hemmet som en förvaringsplats. Där det kommer att handla om att producera så billiga bostäder som möjligt. Här är nyckelordet enkelhet. Detta visar mycket av det som vi kommer att se i framtiden: det extrempolariserade samhället. Där det är svårt att se en tydlig trend. Du ser i stället två. Lagom kommer att bli ett ord som försvinner alltmer från den svenska vokabulären.





**I valet mellan  
två alternativ  
väljer vi båda.**

## 5. DEN EKOLOGISKA FRIHETSKAMPEN

Kommer det att bli som de mest dystra profetiorna har sagt om klimatförändringar? Kommer oljan att börja ta slut? När vi kommer fram till år 2020 så vet vi mer om hur alla profetior har slagit in. Det vi kan vara säkra på är att fram till dess kommer du att mötas av många rubriker som handlar om olja, klimat, ekologi etc. Medvetenheten hos allmänheten kommer att bli större och större. Detta kommer självfallet att påverka byggandet av bostäder. Det kommer också att påverka materialval. När vi är framme vid 2020 så kommer detta att vara självklarheter, att ha anpassat sig efter de ekologiska spelreglerna.

Miljön får stor betydelse framöver, och här kan vi bara konstatera att vi inte vet hur det kommer att bli, eller vilka effekter klimatförändringarna får. Hur sårbara vi är med exempelvis oljan? Blir det som de allra dystaste profetiorna förutspår så kommer det att få stora konsekvenser på hela infrastrukturen. Resandet måste minska. Vi måste hitta alternativa uppvärmningskällor etc.

Den ekologiska frihetskampen kommer också att medföra att vi kommer att vilja vara närmare naturen, och vi kommer i ännu högre utsträckning prioritera skog, vatten och platser där vi kan få frihet och ro. Men som jag sa under min tanke tre, glöm bort storstad eller landsbygd, vi vill fortfarande ha möjlighet att zappa oss in till storstadens liv. Och det är precis det som vi kommer att se mycket av i det framtida boendet. I valet mellan två alternativ väljer vi båda.

# SAMMANFATTNING

Hur mycket lyssnar bostadsföretag på sina kunder? Vilka metoder är bäst för att ta reda på hur folk vill bo? Och vilka tecken i tiden är viktiga att ta till sig?

En rad bostadsforskare, företagsledare, arkitekter och andra har intervjuats kring mötet mellan bostadsbranschens producenter och kunder, både nu och längre bak i tiden. En trendanalytiker ger också sin bild av framtidens boende.

Många av de intervjuade efterfrågar nya bostadsvaneundersökningar, liknande dem som genomfördes av Hemmens forskningsinstitut för ett halvsekel sedan. Genom att studera hur människor använder sina hem skulle bostäder kunna byggas, och byggas om, efter vår tids behov och krav – och framtidens.

## Andra slutsatser ur studiens första del:

- ☛ Drömbostaden för många är villa, särskilt för barnfamiljer. Men flerbostadshusens konkurrensfördelar skulle kunna betonas bättre - till exempel är de mer miljövänliga och ger bättre förutsättningar för jämställdhet.
- ☛ Dagens ungdomar är inte framtidens vuxna. De flesta vill bo billigt och centralt när de är unga, i villa när de får barn och bekvämt och billigt när de blir äldre. Det är därför vanskligt att utforma framtidens bostäder med utgångspunkt enbart från unga önskemål.
- ☛ Kvinnor är mer engagerade än män i hur hemmet är beskäffat, till exempel värdesätter de rymliga kök, sund inomhusmiljö och bra förvaringsmöjligheter. Män fäster hög vikt vid bilplats nära entrén och bra utrustning i köket.
- ☛ Antalet ensamboende har fördubblats sedan 1960. Deras bostadsbehov skiljer sig dock inte med nödvändighet från parboendes när det gäller planlösning och lägenhetsstorlek.
- ☛ De allra flesta hyresgäster är nöjda, både med sina bostäder och med servicen. Lyhördheten i förvaltningen har förbättrats avsevärt under senare år.
- ☛ Trygghet, ventilation, ljus, god ljudisolering och andra grundfunktioner är viktigare än till exempel sjöutsikt och bredband.

Trendforskaren Göran Adlén beskriver i studiens andra del olika utvecklingslinjer mot framtiden.

Det ökande antalet äldre kommer enligt honom att ställa höga krav på sina bostäder. De vill ha mer lyx och högre säkerhet, kanske i form av "lyxreservat", där de kan leva tillsammans med sina gelikar.

Likaså konstaterar Adlén att invandrarna år 2010 utgör 25 procent av svenska befolkningen. Han ser två parallella utvecklingslinjer: dels mot större kulturell blandning, dels mot "kluster av landsmän".

Kranskommunerna kommer att växa samman med storstäderna, menar Adlén. Inom de stora städerna skapas dock "småstäder", idylliska kvarter med småbutiker. Fler accepterar längre pendlingsavstånd, men samtidigt flyttar arbetsplatserna i allt högre grad in i bostäderna.

Den starka heminredningstrenden håller i sig. Hemmet förvandlas för många till en teaterscen, där de får utlopp för alla sina intressen. Andra ser hemmet mest som en förvaringsplats och föredrar därför billiga och enkla bostäder.

Medvetenheten om klimatförändringarna hos allmänheten blir allt större. Det kommer att påverka byggandet, val av material och uppvärmningskällor. Vi kommer också att vilja vara närmare natur, vatten och platser där vi kan uppleva frihet och ro. Men fortfarande vill vi ha möjlighet att "zappa" oss in till storstadens liv.

De många dubbla utvecklingslinjerna är utmärkande för framtidens boende, menar Göran Adlén: i valet mellan två alternativ väljer vi båda!

# LÄSTIPS

Allmännyttan. Välfärdsbygge 1850–2000. Klas Ramberg. Byggförlaget 2000.

Boendets betydelser och boendes värderingar. Jan-Erik Lind och Sven Bergenstråhle. Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet 2004.

Boende och livsform. Åke Daun. Tiden/Folksam 1980.

Bostaden som arkitektur. Ola Nylander. Svensk Byggtjänst 1999.

Bostadsboken. Hyresgästernas handbok om byggkvalitet. Thomas Nathorst-Böös. Byggförlaget 1999.

Bra bostadsutformning. Boverket 2003.

Bygga på kvinnors kunskap. Kvinnors byggforum. Svensk Byggtjänst 2004.

Drömmen om det egna huset. Annika Almqvist. Uppsala universitet 2004.

Hem i förvandling. Arkitekturmuseets årsbok 2000.

Kan omvärlden ha rätt? 45 beslutsfattare om ”bygg”. Rådet för byggkvalitet 2006.

Kunddriven fastighetsförvaltning. Anna-Lena Högberg och Erik Högberg. Liber 1999.

Kunskap för vår vardag, utbildning och forskning för hemmen. Brita Åkerman med flera. Akademilitteratur 1984.

Kämpingebacken 13. Stockholms stadsmuseum. Stockholmia förlag 2006.

Miljonprogram i Stockholm. Stockholms Stadsmuseum 2000.

Så byggdes staden. Cecilia Björk och Laila Reppen. Svensk Byggtjänst 2000.

Så vill vi bo. Annicka Schéele. Centrum för stadsmiljöforskning. Örebro 1994.

Varje människa är ett skåp. Lena Larsson. Bra Böcker 1991.

# UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM DET GODA BOENDET

Vad som menas med ”det goda boendet” varierar säkert med varje individ man frågar. Den som har de ekonomiska resurserna att bygga ett nytt eget hus kan i bästa fall skapa det goda boende vederbörande vill ha. För oss som bygger hyreshus där vi inte vet vilka som ska bo och hur länge de kommer att bo så måste vi söka mer allmängiltiga lösningar som samtidigt lämnar möjligheter till individuella anpassningar. Här måste vi hitta en balans som också är ekonomiskt rimlig – vid nyproduktion, vid ombyggnad och i den dagliga förvaltningen. Vad som avsågs med det goda boendet år 1946 är sannolikt något annat än vad man avsåg år 1964 eller i dag. Och vad som kommer att avses med det goda boendet år 2020 skiljer sig sannolikt från vad vi anser i dag. Eller så kanske skillnaderna egentligen inte är så stora? Syftet är att diskutera hur vi kan utveckla våra erbjudanden till hyresgästerna utifrån deras efterfrågan och önskemål som dessa kan tänkas utvecklas mot år 2020.

**Vilka är hyresgästerna?**

- ☞ Vad kommer de att efterfråga?
- ☞ Vilka preferenser finns?
- ☞ Vilka skiljaktiga önskemål kommer de olika hyresgästkategorierna att ha?
- ☞ Hur kan vi se på kategoribostäder i ett framtidsperspektiv?

**Hur ser vår relation till hyresgästerna ut om tio år?**

- ☞ Vilket inflytande vill man ha?
- ☞ Kommer hyresgästerna att ställa högre men också olika krav på sitt boende?
- ☞ Kommer kraven på individualisering att överskrida det utrymme som traditionen medger?

- ☞ Hur kommer önskemålen om inflytande och delaktighet att gestalta sig?

**Hur göra hyresrätten konkurrenskraftig?**

- ☞ Vilka erbjudanden ska vi locka hyresgäster med i framtiden?
- ☞ Handlar det främst om traditionellt högt värderade egenskaper som trygghet, städning och fungerande tvättstugor?
- ☞ Eller kommer även helt andra egenskaper att efterfrågas i större utsträckning?
- ☞ Vilken betydelse har till exempel möjligheten att sätta en personlig prägel på sitt hem, att kunna leva på ett sätt som innebär låg miljöbelastning och att ha tillgång till rejäl bandbredd i operatörsneutrala nät?



## KÖRA PÅ KÄNN ELLER UNDERSÖKA HUR FOLK VILL BO

Hur vill människor bo? Hur vill du bo? Tryggt, varmt och ljust förstås. Nära busshållplats och Konsum? Vid sjöglitter och skogsstigar? Med möjlighet att riva väggar och installera eget bubbelbadkar? Full portvaktsservice? Granne med gelikar? Enkelt eller exklusivt?

Redan i dag får bostadsbolagen höga betyg för service och bemötande i sina kundenkäter. Men kunskapen om människors önskemål, drömmar och behov när det gäller husens och lägenheternas utformning är inte alltid lika stor.

I rapporten intervjuas bostadsforskare, företagsledare, arkitekter och andra om tidens trender och framtidens bostäder.

### Några exempel på frågor som diskuteras och analyseras:

- ✿ Hur ska bostadsföretagen möta folkets villadrommar?
- ✿ Var finns rum för individualister?
- ✿ Singlar, bonusbarn och styvföräldrar – vilka bostadsönskemål har de?
- ✿ Hur vill den ökande skaran av invandrare bo?
- ✿ Går kollektivhusen en ny vår till mötes?

Första delen är skriven av Anita Snis, till vardags journalist på tidningen Bofast.

Trendforskaren och kommunikationsstrategen Göran Adlén ansvarar för den andra delen. Han skriver bland annat om de nya, rika pensionärernas dragning till lyxreservat. I Adlén's framtid finns även invandrarkluster, egna samhällen i samhället – och en parallell utveckling mot både storstadspuls och småstadsliv.

THOMAS WÄGSTRÖM



*Ansvariga för rapportens genomförande är Jerker Eriksson, VD för Skebo, och Jannike Siljan, projektledare på SABO.*

*Den här rapporten är en av tio som utarbetats inom SABOs framtidsutredning. Rapporterna ligger till grund för arbetet med ett nytt idéprogram för SABO-företagen. 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](http://www.sabo.se), e-post [info@sabo.se](mailto:info@sabo.se)