



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R5:1975

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

**Anpassbara bostäder
— tillämpningar och
konsekvenser**

Marianne Wiktorin

Byggforskningen

Anpassbara bostäder – tillämpning och konsekvenser

Marianne Wiktorin

Studien behandlar anpassbara bostäder och vilka konsekvenser en mer allmän produktion av sådana kan få. Syftet är att belysa möjliga effekter för de boende och för konsumtionsmönstren på bostadsmarknaden. Studien är delvis en framtidsbedömning, och har därför spekulativa drag. I första delen bedöms byggherrarnas benägenhet att i framtiden bygga anpassbara bostäder. Bedömningen baseras på offentliga uttalanden om anpassbarhet och brukarinflytande av olika byggherreorgan och av andra instanser som kan tänkas påverka deras beteende. Vidare diskuteras hur marknadsläget påverkar byggherrens/förvaltarens agerande. I studiens andra del behandlas effekter av anpassbara bostäder. Därvid skiljs på anpassbarhet som utnyttjas av byggherren och anpassbarhet som utnyttjas av brukaren. En serie delproblem diskuteras, vars betydelse beror på hur stort inslaget av anpassbara bostäder är på en viss marknad.

Inställning till anpassbara bostäder

Byggherreföretagen orienterar sig på olika sätt om åsikter som rör formerna för efterfrågeanpassning. Därvid finner de fn att brukarinflytande är en aktuell fråga. Emellertid har ingen instans, utöver tekniska byrån vid Bostadsstyrelsen i förslaget till God Bostad 1973 aktivt förordat anpassbara bostäder. Yttranden över GB-73 tyder på att bostadsbyggherrarna i stort sett är positiva till *elasticitet* (möjlighet att ändra en lägenhets yta). Bl a vill de i framtiden undvika de svårigheter man har att bygga om det bestånd som nu är moderniseringsmoget. Möjligheterna att även på kort sikt kunna ändra lägenhetsfördelningen torde kunna få ökad betydelse, t ex om de har svårt att avsätta en viss lägenhetsstorlek.

Mer avvaktande är byggherrarna till *flexibilitet* (möjlighet att ändra planlösning inom given yta). De anser principiellt att den har positiva värden, men framhåller att ökat utrymme i bostäderna har högre prioritet. De kooperativa företagen förordar dock fortsatt experimentverksamhet.

Flexibilitet och ökad beslutsrätt för

boende kan av byggherren användas som marknadsföringsmedel. Företag med avsättningssvårigheter kan därmed bli benägna att utnyttja detta för att göra bostäderna mer attraktiva. Samtidigt torde byggherrarna med avsättningsproblem dra sig för att ens på kort sikt ytterligare höja boendeutgifterna.

Bostadens upplåtelseform torde vara betydelsefull för byggherrarnas vilja att bygga flexibelt. Från den utgångspunkten blir sannolikt flexibilitet i hyreslägenheter mindre vanlig eller för de boende mer restriktivt utformad än i övriga upplåtelseformer. Hyresvärdar tycks befara att ökat slitage kommer att äventyra framtida avsättning eller öka underhållskostnaderna.

Konsekvenser av anpassbarhet

Den sannolikt mest vanliga formen av framtida anpassbarhet är elasticitet som utnyttjas av byggherren. Sådan kan medföra att ombyggnader och modernisering görs smidigare och mindre störande för boende som önskar bo kvar i fastigheten. Om anpassbarheten utnyttjas i helt eller delvis bebodda fastigheter kan de boendes besittningsskydd äventyras, särskilt om förvaltaren vill slå samman lägenheter. Besittningsskyddet bryts fn i princip endast vid större ombyggnader. Anpassbarhet kan därmed möjligen medföra att frekvensen av åtgärder som benämns "större ombyggnader" ökar. Andra avtalstyper, t ex kontrakt med optionsrätt på grannlägenheten och korttidsavtal är andra tänkbara följder.

Flexibilitet som utnyttjas av hushållen betraktas ofta som en standardkvalitet i boendet som fordrar särskilda resursinsatser i produktionen. Emellertid kan produktion av anpassbara bostäder motiveras av förvaltningsadministrativa skäl, varvid möjligheten att överlåta bestämmanderätten på hushållen fås på köpet. Möjligheten att ändra planlösningen kan betraktas som en ökning av hushållens möbleringsrätt och innebär inte någon mer grundläggande förändring i boendeinflytandet.

De punktstudier som utförts över flexibla projekt tyder på att de flesta väggflyttningar sker på grund av förändring-

Byggherrens Sammanfattningar

R5:1975

Nyckelord:

anpassbar bostad, planeringspolitik, konsekvenser

Rapport R5:1975 hänför sig till forskningsprojekt 265 vid Statens institut för byggnadsforskning. Projektet har finansierats med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.

UDK 728.1.011.2

721.011

SfB A

ISBN 91-540-2404-8

Sammanfattning av:

Wiktorin, M, *Anpassbara bostäder – tillämpningar och konsekvenser*. (Statens råd för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R5:1975, 58 s., 16 kr + moms.

Rapporten är skriven på svenska med sammanfattningar på svenska och engelska.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, 111 84 Stockholm
Telefon: 08-24 28 60
Grupp: produktion

ar i hushållssammansättningen. Vanligast var att hushållen ville ha ytterligare sovrum när antalet barn ökade eller när äldre barn fick större krav på avskildhet. Kraven på planlösningen kan ändras även med bibehållen sammansättning i hushållet. Studierna tyder exempelvis på en tendens att utöka vardagsrummets yta genom att lägga fler funktioner än umgänge, t ex arbetsplats där.

Rörlighet och flexibilitet

Det har anförts att flexibla bostäder inte är särskilt angelägna, eftersom rörligheten på bostadsmarknaden är hög och ökande. Hög rörlighet medför att hushållen inte vill offra tid och intresse på att utnyttja ändringsmöjligheten.

En del undersökningar tyder dock på att en boendetid på 2–3 år räcker för att hushållen ska känna sig motiverade att utnyttja anpassbarheten. Uppgifter om boendetidens längd pekar på en långt större stabilitet i boendet än så. En bearbetning av låginkomstutredningens data visar att svensken i genomsnitt bott 10 år i samma lägenhet. Spridningen kring genomsnittet är dock betydande.

Flexibilitetens utnyttjande påverkas dock mer av förväntad eller planerad boendetid än av faktisk. Byte av arbetsplats medför ofta byte av såväl bostad som bostadsort. Hushållet får då oftast skaffa bostad på en obekant bostadsmarknad. Den nya bostaden är då sällan resultatet av ett omsorgsfullt val, vilket bäddar för hög rörlighet. Den ökande rörlighet som noterats torde främst kunna hänföras till vissa bostadsområden i expansiva orter. Att rörligheten i allmänhet skulle vara så hög att den onödiggör flexibla lägenheter är däremot knappast troligt. Därtill kommer att ett betydande inslag av flexibla lägenheter på bostadsmarknaden troligen leder till minskad rörlighet. Detta belyses av undersökningar om motiv och attityder till flyttning.

Flexibla lägenheter onödiggör de flyttningar som nu sker därför att hushållet ej är nöjt med planlösningen i den

gamla bostaden. I olika punktundersökningar uppges mindre än eller omkring 10 % av flyttningarna ske av sådana skäl.

Ändrade familjeförhållanden och önskemål om större lägenhet synes vara det vanligaste motivet för flyttningar. Med statiska bostäder är ett flyttningsbeslut av odelbar karaktär. Om hushållen kan ändra i lägenheten kan denna odelbarhet mjukas upp vilket sannolikt minskar rörligheten. En omedelbar flyttning kan senare följas av ännu ett bostadsbyte till ett på sikt mer tillfredsställande alternativ. Flexibilitet kan dels tänkas göra sådana "mellanflyttningar" onödiga och dels medföra att hushållen inte söker ny bostad. Det senare är mest troligt då bostaden är tillfredsställande i andra avseenden än utrymmet (grannar, läge, miljö, barnens lekrum etc).

Antalet flyttningar p g a önskemål om annan upplåtelseform kan också ha samband med förekomsten av flexibla lägenheter. Mest uppmärksammas är f n den efterfrågan som riktas från övrigt bestånd till egna hem, vilken kan ha en mängd olika orsaker. I den mån flyttningens viljan är förknippad med skillnaden i rättigheter mellan olika upplåtelseformer kan den tänkas avta om även hyresgästernas rättigheter att ändra lägenheten efter egna önskemål utvidgas. Omvänt kan rörligheten i hyresbeståndet öka om flexibiliteten främst återfinns i andra upplåtelseformer.

Det har även hävdats att flexibla bostäder motverkar en avveckling av trångboddheten. Flexibilitet påverkar dock knappast trångboddhet som uppstår genom att ett hushåll flyttar in i en för liten lägenhet. Tänkbara är däremot att trångboddhet som uppstår genom att hushållet "växer" efter inflyttning påverkas, och då särskilt i fall där hushållet har starka sociala eller andra bindningar i ett område.

Att ändra utrustning och inredning

Flexibla lägenheter medför troligen att hushållen i ökad utsträckning ändrar även bostadens inredning och utrust-

ning. Om hyresgäster gör egna investeringar i bostäderna medför detta emellertid problem vid byte eller överlåtelse av lägenhet. Det är f n illegalt att ta betalt för sådana investeringar i hyresbostäder som resulterat i fast egendom. Lösegendom kan däremot avyttras. Nuvarande praxis för hyressättning är inte heller avpassad för hushållsstyrda investeringar. Hyran bestäms med utgångspunkt i bostadens faktiska standard. Vid egna investeringar riskerar en hyresgäst därmed att få hyran höjd.

Hushållen förbättrar f n bostäderna i viss utsträckning på egen hand. Störst omfattning har den verksamheten bland egnahemsägare. Ett räkneexempel, baserat på att hyres- och bostadsrättsinnehavare reparerar och förbättrar i samma utsträckning som egnahemsägarna gör, utöver s k normalt underhåll, ger som resultat att konsumentmarknaden för reparationsvaror och tjänster skulle mer än fördubblas.

Hushållen kommer därmed i stor utsträckning att uppträda på en marknad som hittills dominerats av byggherrar och andra professionella och stora upphandlare. Materialindustri och detaljister vänder sig därmed till mer okvalificerade köpare. Detta torde påverka reklam och marknadsföring i riktning mot en ökad kommersialisering. Reklamintensiteten är ofta högre för konsumentvaror än för producentvaror. Konsumentreklam har i regel större inslag av emotionella argument, modetänkande o dyl än producentreklam. Materialindustrin får vidare större möjligheter att öka omsättningen, t ex kan tillverkningsenheten ändras från produkter med lågt design- och modeinnehåll mot produkter där dessa faktorer väger tungt. Möjligheterna till produktutveckling är större för design- och modepräglade varor och konsumenternas priskänslighet för dessa är mindre. Det kommersiella inslaget kan bli olika markant beroende på om detaljistfunktionen upprätthålls av byggvaruhus och liknande handelsled eller om byggherrar och förvaltare handhar den.

Adaptable dwellings – application and consequences

Marianne Wiktorin

This study deals with adaptable dwellings and consequences which a more general production of these may entail in Sweden. The object is to discuss the possible effects of this on the owners and tenants of dwellings and on the consumption pattern in the housing market. This study is partly a prediction of future conditions and is therefore somewhat speculative. The first part of the study assesses the inclination of developers to construct adaptable dwellings in the future. This assessment is based on an examination of public statements concerning adaptability and user influence, which have been made by different developers' organisations and other bodies which may have an influence on the conduct of the developers. Reference is often made to statements in consultative documents and the draft for 'Good Dwelling 73' (God Bostad, published by the National Swedish Housing Board). There is also a discussion of how different conditions on the housing market affects the conduct of developers. The second part of the study deals with effects of adaptable dwellings. A distinction is made between adaptability which is made use of by the developer, and adaptability which is utilised by the user. The study deals with a series of sub-problems. The significance of these is dependent on the number of adaptable dwellings in a certain market.

Application of adaptable dwellings

Up to now few adaptable dwellings have been produced. For future application, developer companies employ different methods of obtaining information concerning the changes in demand which must be catered for. At present user influence is a problem of current interest, while there is no official body, apart from the National Housing Board in 'Good Dwelling 73', which actively recommends adaptable dwellings. As far as the developers themselves are concerned, it seems that they are largely in favour of *elasticity*. One of the reasons for this is that, in the future, developers want to avoid the difficulties they are facing at present in converting

the stock of houses which is now in need of modernisation. It is likely that the possibility of altering the size distribution of dwellings, even in the short term, may have great significance, particularly if there are difficulties of finding tenants for a certain size of dwelling.

The developers adopt a more cautious attitude with regard to *flexibility*. They consider in principle that it has positive features, but contend that increased space in the dwellings has a higher priority. However, the cooperative companies recommend further experimental work.

Flexibility and a greater right of decision on the part of the occupants can be used by the developer as a marketing aid. Companies which have difficulty in disposing of their dwellings may thus be inclined to make use of flexibility in order to make the dwellings more attractive.

The form of tenure of the dwelling would appear to be significant with regard to the willingness of the developers to make the dwellings more flexible. In view of this, it is probable that flexibility in rented accommodation will be less usual or subject to more restrictions as far as the occupant is concerned, than in the case of other forms of tenure. Managers of properties are perhaps apprehensive that increased wear will jeopardize future letting or raise maintenance costs.

Some consequences of adaptability

The most probable form of future adaptability is elasticity which is *made use of by the developer*. This may have the consequences that conversions and modernisations can be made more flexible and less of a nuisance for the occupants who wish to remain in the property. If adaptability is made use of in wholly or partially inhabited properties, then the safety of tenure of the occupants may be jeopardized, particularly if the property administrator wants to join up certain dwellings. In principle, at present it is only in conjunction with major conversion operations that the safety of tenure is affected. It may therefore be a

National Swedish Building Research Summaries

R5:1975

Key words:

adaptable dwellings, planning policy, consequences

Report R5:1975 refers to research project 265 at the National Swedish Institute for Building Research. The project was financed by a grant from the National Swedish Council for Building Research.

UDC 728.1.011.2
721.011
SfB A
ISBN 91-540-2404-8

Summary of:

Wiktorin, M. *Anpassbara bostäder – tillämpningar och konsekvenser*. Adaptable dwellings – application and consequences.

(Statens råd för byggnadsforskning), Stockholm Report R5:1975, 58 p., 16 Sw. Cr.

The report is in Swedish with summaries in Swedish and English.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, S-111 84 Stockholm
Sweden

consequence of adaptability that there will be an increased frequency of measures which can be designated "major conversion" operations. New forms of contracts, for instance with the right of option to the adjacent flat and short-term contracts, are also conceivable.

Adaptability as utilised by the households

Flexibility which is *made use of by the households* can be regarded as an extension in the household's 'right to furnish' and does not include fundamental change in occupier influence.

Some isolated studies into flexible projects indicate that walls are most often moved because of changes in the composition of the household. The most usual case is that an additional bedroom is required when the number of children increases, or when an older child needs more privacy. The studies also indicate a trend to increase the area of the living room to make it perform functions other than just social contact.

Mobility and flexibility

If the mobility is high in the housing market the households may not be prepared to sacrifice time and interest on utilising the facilities for alterations which are available.

Some investigations indicate, however, that an occupation period of 2–3 years is enough for the household to make use of adaptability. Data concerning the length of the occupation period indicates a far greater stability than this. The average swede lives in the same flat for 10 years. The scatter about the average is however considerable.

The utilisation of flexibility is however dependent more on expected or planned occupancy than the actual one. Due to a mobile labour market many households must obtain a dwelling in an unfamiliar housing market. The new dwelling is then seldom the result of a

careful choice. This gives rise to a high rate of mobility which occurs chiefly in certain housing areas in expansive localities. In those areas utilisation of flexibility thus may be somewhat lower.

A substantial number of flexible dwellings in the housing market will furthermore probably result in decreased mobility. This is demonstrated by investigations into the reasons for, and attitudes to, removal.

Flexibility decreases removals which take place because the household is not pleased with the layout in the old dwelling. The investigations roughly indicate that about 10 % or less of removals take place for this reason.

Changed family conditions and the wish for a larger flat seem to be the most usual reasons for families to move in the case of static dwellings, a decision to move is indivisible in character. If the household is able to alter the dwelling, then this indivisibility is reduced, and it is likely that mobility will decrease. An immediate removal may later on be followed by yet another change of dwelling to an alternative which appears more satisfactory. It may be thought that flexibility will make such "intermediate moves" unnecessary, and also result in the household no longer being on the look-out for a new dwelling. The latter is the most likely in cases where the dwelling is satisfactory in respects other than space (neighbours, position, environment, the children's playmates, etc).

Removals due to a wish for another form of tenure are also connected to flexible dwellings. At present it is the demand directed from the other stock of housing towards owner-occupied houses which is attracting most attention. This demand may be due to a number of factors. If the willingness to move is related to the difference in rights in different forms of tenure, then it may decrease if tenants are also given greater rights to alter their flats as they wish. Conversely, mobility in the rented stock of dwellings may increase if flexi-

bility is mainly to be found in other forms of tenure.

Alteration of equipment and furnishings

It is likely that utilisation of adaptability enhances the interest of the households in changing the furnishings and equipment in the dwellings, and may at times also make this necessary. If tenants invest their own money in their dwellings to an increasing extent, then this causes problems on exchange or transfer of the flat. It is illegal to take payment for investments which have resulted in real estate while personal estate may be sold. Nor is present rent fixing geared to investments made by the households.

Households are at present improving their dwellings to some extent by their own efforts. This activity has the largest scope among owner-occupiers. According to a calculation the consumer market for repair goods and services will more than double if tenants and tenant-owners repair and improve to the same extent as the owner occupiers. Households will thus make a considerable entry in a market which has so far been dominated by developers and other professional and large purchasers. The materials industry and retailers will thus direct their attention at less skilled buyers. It is likely that this will give advertising and marketing a more commercial direction. Advertising intensity for consumer goods is often higher than for producer goods. Consumer advertising generally has a higher content of emotional arguments, fashion ideas etc than producer advertising. The materials industry will also have a greater scope to increase its turnover. Production may e.g. be altered from products of low design and fashion content towards products in which these factors are of importance. There is a greater scope for product development in the case of goods of design and fashion orientation, and the price sense of consumers with regard to these is less well developed.

Rapport R5:1975

ANPASSBARA BOSTÄDER
- tillämpningar och konsekvenser

Marianne Wiktorin

Denna rapport hänför sig till forskningsprojekt 265 vid Statens institut för byggnadsforskning, gruppen för byggnadsekonomi och produktionsanalys. Projektet har finansierats med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.

INNEHÅLL

1	INLEDNING.....	4
1.1	Studiens bakgrund och avgränsning.....	4
1.2	Syfte och genomförande.....	8
2	TILLÄMPNING AV ANPASSBARA BO- STÄDER.....	10
2.1	Hittillsvarande produktion.....	10
2.2	Inställning till anpassbarhet och inflytande.....	13
2.2.1	Parter utanför byggherreföretagen.....	13
2.2.2	Byggherreföretagen.....	17
2.2.2.1	Elasticitet.....	18
2.2.2.2	Flexibilitet.....	20
2.2.3	Sammanfattning.....	24
3	NÅGRA KONSEKVENSER AV ANPASSBARA BOSTÄDER.....	26
3.1	Byggherreutnyttjad anpassbarhet.....	26
3.2	Anpassbarhet som utnyttjas av hushåll.....	29
3.2.1	Ökat inflytande för de boende?.....	30
3.2.2	Att ändra lägenhetens yta.....	33
3.2.3	Att ändra planlösning inom en given yta....	34
3.2.3.1	Rörlighet och flexibilitet.....	38
3.2.3.2	Flexibilitet och trångboddhet.....	45
3.3	Att ändra utrustning och inredning.....	47
3.4	Sammanfattning.....	55

1. INLEDNING

1.1 Studiens bakgrund och avgränsning

Inom projektet "Byggherrens ekonomiska planering" studeras vissa administrativa handlingsmodeller. Modellerna utgörs i huvudsak av riktlinjer för byggherrens beslutsfattande, upphandling och informationsbehandling, vilka syftar till att lösa vissa problem inom byggherreföretag, däribland bristande flexibilitet i beslutsprocessen och bristande information om efterfrågan. Modellerna syftar mer eller mindre till direkt användning inom den typ av byggherreföretag som har kontinuerlig verksamhet och som upphandlar och förvaltar byggnader. Sådana byggherreföretag bedöms bli allt vanligare särskilt inom offentligt byggande, samt inom den allmännyttiga och kooperativa delen av bostadssektorn. Projektets riktlinjer för byggherrens agerande är avsiktligt inte i detalj utarbetade, varför en principiell tillämpning av dem i praktiken kan ske i en mångfald varianter.

Eftersom riktlinjerna utarbetats huvudsakligen med företagens problem som utgångspunkt, har det bedömts väsentligt att belysa vilka konsekvenser en tillämpning av modellerna får för de grupper som använder byggnaderna eller för konsumtionsmönstren i vidare mening. En sådan studie måste även omfatta moment av prognos över i vilken utsträckning och i vilken form byggherreföretagen kan förväntas tillämpa de studerade riktlinjerna.

För denna studie är det främst projektets¹ riktlinjer avseende byggherreföretagens beslutsfattande som är av intresse. En utgångspunkt för projektet är önskvärdheten av en större flexibilitet i byggherrarnas beslutsfattande. Det kan visas att detta kan uppnås genom tillämpning av en fasindelad besluts- och produktionsprocess. Byggprocessen kan delas upp i dels kravformulering och dels kravuppfyllande. Kravuppfyllandet indelas i sin tur i produktbestämning och produktframställning. Enligt ett principiellt förfaringsätt (som kan kallas strikt skedesindelad process) fullbordas vardera steget i kedjan kravformulering-produktbestämning-produktframställning innan nästa steg påbörjas. I projektets modell indelas kedjan i olika faser, med graden av föränderlighet hos de krav som ställs på byggnaden som indelningsgrund. I en första fas formuleras och uppfylls krav som förväntas vara giltiga över tiden (eller åtminstone sådana krav som inte är mer bindande än att även nya krav går att tillgodose med samma byggnad). I den andra fasen följer mer föränderliga krav. Antalet faser kan variera och gränsen mellan olika faser är inte fixerad i modellen. Härigenom skapas också möjligheter till kortare produktionstid för byggnader. Eftersom byggnadens utformning inte är definitivt bestämd i de delar som omfattas av de sista faserna ökas även byggherrens förutsättningar att kontakta de slutliga brukarna av byggnaden och ta hänsyn till deras krav. Dessa kontakter kan bli mer meningsfulla än med en

¹ För beskrivning av projekt 265 och modellerna för beslutsfattande informationsbehandling och upphandling se Christer Rönmark: Projekt 265 "Byggherrens ekonomiska planering" SIB, stencil 1973-08-16

skedesindelad byggprocess, eftersom man har möjlighet att beakta krav som kommer fram förhållandevis kort tid före inflyttning, då sannolikheten att de slutliga brukarna är kända för byggherren är större. Härvidlag kan således en modelltillämpning möjligen medföra nya kontaktformer mellan byggherre och brukare.

Genom tillämpande av ovan beskrivna modell för beslutsfattande kan byggherren erhålla en anpassbar byggnad. Inom ramen för de generellt utformade byggnadsdelarna ges utrymme för att anpassa mindre generella delar av byggnaden efter nya krav i verksamheten under bruksskedet. Det kan påpekas att en fasindelad beslutsprocess inte nödvändigtvis måste resultera i en förändringsbar byggnad. I de mest realistiska tillämpningarna föreligger dock ett sådant samband.

Anpassbara byggnader skapar förutsättningar för ett vidgat ansvar för brukare vad gäller byggnadernas utformning efter det att byggnaden tagits i bruk. Vidare förbättras byggherrens möjligheter att förändra byggnaderna, exempelvis vid ombyggnader. Anpassbara byggnader kommer att innehålla lösa eller lätt utbytbara delar, ett förhållande som för de fall brukarnas ansvar ökar, möjligen kan få återverkningar på materialmarknadens funktionsätt.

Även övriga inom projektet studerade modeller för byggherrebe- teende kan vid allmän och långvarig tillämpning tänkas få effekter i konsumtionen. Dessa behandlas dock i andra sammanhang och tas inte upp i denna studie. Detta gäller den modell för upphandling som studeras, vilken inriktas på en kraftigt delad upphandling. Ett sådant upphandlingsförfarande hos många byggherreföretag kan tänkas få effekter på byggnads- och materialindus- trin, bl a med sannolikt ökad specialisering och möjligen ändrade marknadsföringsformer som följd. Konsekvenser i detta av- seende studeras inom ett annat delarbete inom projektet¹.

Inom projektet ges även principer för hur byggherreföretagens kostnads- och resursredovisning bör se ut för att möjliggöra en effektiv planering, styrning och kontroll av byggandet. De krav på redovisningens uppbyggnad som följer ur dels ett beslutsfattande enligt den fasindelade modellen och dels en långt spaltad upphandling, leder till slutsatsen att redovisningarna bör anknytas till bl a olika lokalkategorier i en byggnad. En sådan redovisning torde i jämförelse med huvuddragen i nu tillämpade redovisningsprinciper som i stora drag överensstämmer med vanligt förekommande entreprenadåtaganden, öka redovisningarnas användbarhet för också brukarparten. Detta förhållande har be- lysts i ett annat delarbete inom projektet avseende offentliga redovisningssystem².

¹ Se Patric Janson: Byggherrens upphandling i planerings- och marknadsperspektiv, stencil 1973-07-31

² Marianne Wiktorin: Tre offentliga system för redovisning av byggnaders ekonomi, Rapport R 48:1973

Två följder av fasindelad beslutsprocess och anpassbar byggnad, som i någon mån kan förväntas påverka konsumtionen eller relationen mellan byggherre eller förvaltare och brukare av byggnaderna, ska sålunda behandlas här:

- a) genom en fasindelad beslutsprocess och därmed möjligen förkortad produktionstid öppnas möjligheter för byggherren - om han så vill - att söka kontakt med brukare innan byggnaden är definitivt färdig och i de vid kontakttillfället ej låsta besluten ta hänsyn till deras önskemål.
- b) Efter inflyttning kan byggherren eller brukaren ändra byggnaden i en utsträckning som på förhand bestämts av byggherren.

Samråd mellan byggherre och företrädare för brukare, exempelvis i projektgrupper, förekommer inom stor del av husbyggandet utan att fasindelad produktbestämning och beslutsprocess tillämpas. Detta gäller exempelvis större delen av offentligt och enskilt husbyggande, där den framtida brukaren åtminstone som organisation om än inte till enskilda individer är känd. Byggherre- och brukarrollerna ingår här ofta i en och samma organisatoriska enhet eller också är brukarorganisationen direkt uppdragsgivare åt byggherreföretaget. Inom kommunalt byggande är kommunstyrelsen beställare och ofta en central byggnadskommitté byggherre. Vissa framtida brukare av exempelvis skolor och barnstugor deltar ofta i byggprocessen bl a genom att upprätta lokalbehovsprogram¹ och förutsättningar för utrednings- och programverksamheten. Även inom statligt byggande är representanter för brukarna involverade i byggprocessen, exempelvis inom Byggnadsstyrelsens verksamhetsområde.² Förhållandena inom enskilt byggande torde till stor del vara likartade i dessa avseenden. När det gäller byggnader som uppförs av industrier, försäkringsbolag, banker, varuhuskedjor etc är ju brukarorganisationen oftast identisk med ägaren av den färdiga byggnaden.

I stor utsträckning torde sålunda brukarna - då i meningen representanter för den organisation som ska använda byggnaden - delta i produktbestämningen såväl före som efter inflyttning redan vid den nu vanligen tillämpade administrativa uppläggnigen. Vad som kan ske vid en eventuell övergång till fasindelad produktbestämning är snarast att även andra brukargrupper kan involveras i processen. De byggnader som uppförs inom de nämnda sektorerna är till stor del arbetsplatser och brukarna utgörs av företags- eller myndighetsorganisationer. I den mån nuvarande brukardeltagande främst handhas av expertis eller är begränsat till vissa skikt av befattningshavare inom organisationen, skapar fasindelning möjlighet att inhämta synpunkter från även andra anställda, från fackföreningsrepresentanter m fl enskilda och grupper inom organisationen. Kortfattat uttryckt skapas möjligheter för ett ökat lekmannainflytande. En utveckling i sådan riktning kan även förväntas från andra utgångspunkter än ett ändrat byggherrebetende. Enligt en nyligen antagen ändring i arbetskyddslagstiftningen skall arbetstagarparten ges möjlighet att medverka i planeringskedet i byggnaders tillkomst

¹ Sätta ram- hålla ram, Planering, genomförande och uppföljning av byggprojekt, Kommunförbundet, K-konsult

² KBS-rapport 32, dec 1968, Nyttjare- och fondförvaltarefunktionerna inom byggprocessen.

och avge sina synpunkter och erfarenheter i syfte att åstadkomma en bättre arbetsmiljö.¹ De förändringar som möjligen skulle bli följden av ett ändrat byggherrebetende inom den typ av husbyggande som ovan berörts rör sålunda snarast ansvars- eller inflytandeförhållandena inom en brukarorganisation. Av större intresse när det gäller att studera effekter i konsumtionen är sådana efterfrågesektorer där det föreligger ett renodlat partsförhållande mellan brukare och byggherre. Så är fallet med byggnader som avyttrats till brukare på en hyres- eller avsalumarknad. Inom denna sektor torde effekter av ovan nämnd typ b) vara mest markanta och väsentliga eftersom investeringarna görs för anonyma brukare. Mest betydelsefull inom denna sektor är bostadsmarknaden, även om hyres- och avsalumarknader även finns för kontors- industri och andra arbetsplatslokaler. Utredningen kommer att avgränsas till bostadssektorn, där byggherrarna uppträder som motpart till enskilda hushåll i större utsträckning än i övrigt husbyggande. Ett ytterligare skäl för denna avgränsning är att bostadssektorn är socialt betydelsefull och det därmed är särskilt angeläget att studera möjliga positiva och negativa effekter av anpassbara bostadshus och fasindelad produktbestämning. Det är vidare inom bostadssektorn som tveksamheten varit störst att tillämpa anpassbara byggnader.

Ur teknisk synpunkt kan en bostad vara anpassbar på olika sätt. Eftersom en del begrepp kommer att användas i den fortsatta framställningen, finns anledning att något beröra innebörden i dem.

En bostad kan vara flexibel varmed avses att tekniska förberedelser vidtagits så att planlösningen kan ändras inom bostadens yta. Exempelvis kan detta ta sig uttryck i att mellanväggar och skåpinredningar är flyttbara, så att rumsantal, rumsstorlekar och rumssamband kan ändras. Omfattningen av flyttbara delar kan variera liksom graden av lätthet att genomföra en förändring. En lägenhet som är försedd med rivbara mellanväggar är ju i och för sig ändringsbar. I regel avses dock att delarnas flyttbarhet ska vara av sådan karaktär att de kan monteras eller demonteras utan att reparationsarbeten fordras för delarnas återanvändning eller att en förändring fordrar reparation av lägenheten. Med elastisk bostad menas att lägenhetens yta kan ändras. Elasticiteten kan vara begränsad till enbart möjligheten att bygga till en bit bostad. I denna senare mening är för övrigt alla friliggande småhus elastiska, eftersom det åtminstone knappast finns några tekniska hinder att bygga ut dem till tomtgränsen. För att de ska vara meningsfullt att tala om elastiska småhus och andra bostäder sätts ofta kriteriet att utvidgningsmöjligheten ska vara förplanerad. Ibland skiljer man på olika typer av elasticitet.² För det första finns ju töjbar bostad, innebärande att en befintlig bostad kan utökas genom anslutning till annan befintlig bostad (sammanslagning) eller att man avskiljer en del av en bostad. Växande bostad, för det andra, avser en lägenhet som kan utvidgas genom att sekundära utrymmen, t ex en vind i en enfamiljsvilla, kan inredas för bostadsutrymmen. För det tredje tillbyggbar bostad vars elasticitet består i en förplanerad tillbyggnad i höjd- eller sidled. Det kan

¹ Prop 1973/130: Åtgärder för bättre arbetsmiljö

² Se t ex LTH-rapporten: Nilsson, Thorén, Åhlund: Anpassbara bostäder, etapp 1, Inst för byggnadsfunktionslära vid Tekniska Högskolan i Lund, Arbetshandling 12, 1971

tilläggas att flexibilitet och elasticitet är egenskaper som kan kombineras och som kompletterar varandra. För att exempelvis en sammanslagning av två lägenheter ska ge ett tillfredsställande resultat är det ofta en fördel att samtidigt kunna ändra den ursprungliga rumsuppdelningen.

Som anpassbar brukar även den generella bostaden räknas. Härmed avses en lägenhet vars olika rum inte utformats med tanke på en speciell verksamhet utan är användbara för flera olika verksamhetstyper. En sådan bostad kan således anpassa till olika verksamhetskrav utan att någon förändring i lägenhetens yta eller planlösning behöver vidtas. Eftersom en ökad användning av sådana bostäder knappast förändrar konsumtionsmönstren i mer väsentliga avseenden och inte heller påverkar förhållandet mellan brukar- och byggherreparten kommer den här fortsättningsvis inte att behandlas.

Den bostadstyp som utgör den övervägande delen av bostadsbeståndet och bostadsproduktion brukar kallas normalbostad. Den kännetecknas av att varje utrymme har utformats för en bestämd funktion, t ex vardagsrum, sovrum. Utformningen av bostaden kan sägas vara baserad på en uppfattning av dels den rådande efterfrågans inriktning, dels en uppfattning om bestämda behov av olika slags utrymmen för olika hushållstyper. Något hårddraget kan sägas att varje bostad är utformad för en bestämd hushållstyp och varje rum för en bestämd verksamhet.

1.2 Syfte och genomförande

Syftet med studien är sålunda att belysa möjliga konsekvenser för bostadsinnehavare och på bostadsmarknaden i vidare mening av anpassbara bostäder. En förutsättning för att sådan analys ska kunna göras är att man har en uppfattning om i vilken utsträckning och i vilka former anpassbarhet och brukarkontakt före inflyttning kommer att utnyttjas av byggherreföretagen.¹ Kännedom om hittillsvarande tillämpningar kan därvid vara vägledande. Utredningen inleds därför med en inventering av förekomsten med hjälp av offentlig statistik och sammanställningar över genomförda projekt med anpassbara bostäder. Därefter görs ett försök till bedömning av byggherrarnas benägenhet att tillämpa föränderliga bostäder. Den metod som används är en genomgång av olika offentliga uttalanden av dels byggherreorgan, dels parter i bostadspolitiken som kan tänkas påverka deras beteende. I stor utsträckning utnyttjas därvid remissvaren över förslaget till God Bostad -73 som innehåller förslag till en viss anpassbarhet. Därvid bör anmärkas att dessa uttalanden har gjorts i ett speciellt sammanhang. Även om tämligen preciserade synpunkter framförs på det principiella värdet eller nackdelarna av elastiska och flexibla bostäder kan utsagorna vara färgade av andra bedömningar, exempelvis vad gäller bostadsnormer över huvud taget, takten av införandet av anpassbarhet, hänsyn till marknadsparter utanför avsalumarknaden etc. Denna genomgång kompletteras med vissa marknadsaspekter, främst hur rörligheten i beståndet och avsättningsituationen för bostäderna kan påverka

¹ I studien görs ingen åtskillnad mellan byggherrar och förvaltare. De funktionerna sammanfaller i regel i bostadsföretag av den storleksordning som här beaktas.

byggherrens beteende i detta avseende. I därpå följande avsnitt diskuteras möjliga följder av anpassbara bostäder. Främst går skiljelinjen där mellan anpassbarhet som enbart utnyttjas av byggherren och sådan där utnyttjanderätten i åtminstone någon mån även tillfaller brukaren. Tyngdpunkten läggs på brukarutnyttjad anpassbarhet, eftersom den sannolikt får mest märkbara konsekvenser.

Det är inte möjligt, ens med en avgränsning av studien till enbart bostadsmarknaden, att göra en i någon mening uttömmande behandling av olika effekter. Ett urval måste göras av sådana som bedöms intressanta och betydelsefulla. Vägledande vid detta urval har varit diskussioner i anslutning till övrigt projektarbete, olika synpunkter och farhågor som framkommit i remisser, tidskriftsartiklar etc samt frågor som aktualiserats i samband med föredragningar av projektet. Karaktäristiskt för studien är därför att den behandlar en serie delproblem, vilket medför att ingen enhetlig metod kan tillämpas. Gången är i regel den, att sannolikheten i ett förmodat samband, t ex mellan flexibilitet och rörlighet, diskuteras med hjälp av tillgängliga undersökningar och offentlig statistik. I de avsnitt som behandlar möjliga effekter för enskilda hushåll tillämpas oftast ett kontraresonemang.

Utredningen är till stor del en framtidsbedömning, då den ju avser att belysa konsekvenser av ett byggherrebetende som hittills endast tillämpats i mycket begränsad utsträckning. Den har därvid ett markant spekulativt drag och får betraktas som ett diskussionsunderlag.

Synpunkter på studien har lämnats av projektets expertgrupp¹.

¹ Ledamöter: byggnadsrådet Erik Dahlström, Byggnadsstyrelsen, professor Bengt Hidemark, KTH, civ ek Sune Jussil, Inrikesdepartementet, utredningschef Esbjörn Olsson, Boendeutredningen, direktör Hans Risberg, Industrins Byggmaterialgrupp

2.1 Hittillsvarande produktion

Anpassbara bostäder har diskuterats i Sverige sedan 1930-talet. Bostadsutställningen i Stuttgart anges ofta som den direkta inspirationskällan för funktionalistiskt orienterade arkitekter. Ludwig Mies van der Rohe presenterade där ett flerfamiljshus som innehöll lägenheter med flyttbara mellanväggar. Huvudsyftet var då att människorna skulle ges möjlighet att välja bostadens utformning, oberoende av vilka ekonomiska resurser de förfogade över.

Förespråkarna för anpassbara bostäder fick förnyad inspiration genom den strävan mot industrialisering och standardisering av bostadsproduktion som kommit till uttryck under efterkrigstiden. Genom byggsystem som då utvecklades accentuerades problemet med låsta planlösningar allt mer och allt fler började kritisera det ensartade bostadsutbudet med ett fåtal, standardiserade lägenhetstyper. Att utbudet omfattade lägenheter med olika storlek ansågs inte vara tillräckligt för en tillfredsställande bostadskonsumtion. Med hänsyn till hushållssammansättningen och enskilda hushålls utveckling över tiden syntes det även angeläget att rumsstorlek, rumsantal och rumssamband kunde varieras. Som alternativ kunde man se möjligheten att skilda önskemål skulle kunna tillgodoses genom ökad omflyttning, förutsatt att en tillräckligt stor och varierad lägenhetsreserv fanns till buds. Eftersom flyttningar emellertid förmodades fordra ganska beaktansvärda ekonomiska och andra uppföringar för hushållen och marknaden därtill karaktäriserades av bostadsbrist, ansågs inte den lösningen vara möjlig eller tillfredsställande. I stället för ökad rörlighet förespråkades till en del vidgad försöksverksamhet med anpassbara lägenheter, varigenom även byggherrens risktagande till följd av osäkerhet om efterfrågans framtida inriktning kunde minskas.¹

I den diskussion som i korthet refererats var arkitekter mest aktiva och argumenten gällde i första hand flexibla lägenheter. Betecknande är att det första projektet med anpassbara bostäder kom till stånd genom en arkitekttävling i början av 1950-talet. Då uppfördes experimenthuset Järnbrott i Göteborg, vilket för övrigt har stora likheter med det tidigare nämnda stuttgart-huset.

Anpassbara bostäder enligt de refererade riktlinjerna har knappast producerats i någon större omfattning. Enstaka projekt har uppförts och då snarast som en form av experimentverksamhet. Många av dem har blivit föremål för undersökningar med avseende på de boendes utnyttjande av och attityder till föränderligheten. De inventeringar² av genomförda projekt som gjorts är inte fullständiga men ger ändå en fingervisning om antalet färdigställda lägenheter av anpassbar typ. De mest kända projekten och några andra återfinns i nedanstående tabell:

¹ Anpassbara bostäder - en litteraturstudie, E Gustavsson, Byggdok, 1970

² Se not 1 samt Nilsson, Thorén, Åhlund: "Anpassbara bostäder, etapp 1, Inst. för byggnadsfunktionslära vid Tekniska Högskolan i Lund, Arbetshandling 12, 1971

<u>Projekt</u>	<u>Antal lägenheter</u>	<u>Byggherre</u>	<u>Förändringstyp</u>
Järnbrott, Göteborg	20	Göteborgs stads bostads AB	flexibel
Diset, Uppsala	16	Ohlsson & Skarne	flexibel
Västra Orminge, Nacka	2 069	HSB och Svenska Bostäder	flexibel
Kv Bellman, Uppsala	177	HSB	flexibel + elastisk
Kv Tidskriften, Göteborg	18	(uppgift saknas) ("våningstomter")	elastisk
Kv Konvaljen, Kalmar	204	Stiftelsen Kalmarhem	flexibel
Kv Marmorn- Poryren, Kalmar	432	"-"	flexibel
Kv Öxnehaga, ^x Husquarna	1 143	Riksbyggen	flexibel
Kv Räfsan, Stockholm	54	John Mattsson	flexibel

^x Fullt utbyggt 1976

Det sammanlagda lägenhetsantalet för i tabellen upptagna projekt är drygt 4 000. Merparten är hyres- eller insatslägenheter i flerfamiljshus och huvudsakligen av flexibel typ. Listan är som påpekats inte en fullständig inventering. Bland annat finns ett flertal projekt av typ Räfsan i Stockholmstrakten. I LTH-rapporten¹ nämns dessutom ytterligare femton flerfamiljshusprojekt med flexibla och/eller elastiska lägenheter, som befann sig på idé - eller planeringsstadiet 1971. Trots de osäkerheter som föreligger torde det vara en rimlig skattning att antalet flexibla lägenheter i totala bostadsbeståndet inte överstiger 6 000, varvid i så fall är att märka att c:a hälften utgörs av två stora projekt, nämligen Orminge och Öxnehaga.

Elastiska lägenheter torde vara ett betydligt vanligare inslag i bostadsbeståndet än flexibla. I tabellen upptas visserligen bara knappt 200 lägenheter i flerfamiljshus som är elastiska, eventuellt i kombination med flexibilitet. I listan över projekt på planerings- eller idéstadie nämns i LTH-rapporten ytterligare sju projekt med elastiska flerfamiljshus vars omfattning dock ej framgår. Av offentlig statistik framgår dock att det under 60-talet blev vanligt att trerummare och större lägenheter försågs med ett avskiljbart uthyrningsrum.

Som framgår av nedanstående tabell producerades under en femårsperiod nära 9 000 lägenheter med uthyrningsrum. Dessa återfinns främst i storstadsområdena.

¹ Se not 2 föregående sida

Producerade lägenheter med uthyrningsrum

	Totalt antal	Andel lgh med uh-rum i årsproduktionen av lägenheter i flerfamiljshus om:		
		3 R K	4 R K	5 R K
1968	1 888	2.8	9.3	9.2
1969	1 820	3.3	10.2	7.8
1970	2 007	3.6	16.7	9.0
1971	1 859	3.5	13.6	16.6
1972	1 300	2.9	11.3	15.3

Källa: SOS, Bostadsbyggandet, del II 1968-1972

I LTH-rapporten nämns också ett antal byggda enfamiljshusprojekt vars omfattning mätt i antal lägenheter dock inte framgår. Av dessa är åtta flexibla, i större eller mindre utsträckning, fem elastiska varav tre projekt tillbyggbara. Relativt vanligt är att småhus förses med inredningsbar vind. Under en femårsperiod producerades drygt 11 000 sådana lägenheter. Även dessa återfinns till stor del i storstadsområdena.

Producerade småhus med inredningsbar vind

	Totalt antal	Andel (%) hus med inr-bar vind i årsproduktionen av:	
		<u>enfamiljshus</u>	<u>rad- och kedjehus</u>
1968	1 231	4.9	3.2
1969	1 723	6.1	4.0
1970	2 262	6.7	6.2
1971	2 803	9.7	6.6
1972	3 585	10.9	6.5

Källa: SOS, Bostadsbyggandet, del II 1968-1972

Även om antalet anpassbara bostäder av olika slag är svårt att uppskatta med hjälp av lätt tillgängliga data, så framgår att de i förhållande till bostadsbeståndets omkring 3,2 miljoner lägenheter utgör en försvinnande liten andel. De allra vanligaste formerna torde vara avskiljbara uthyrningsdelar i flerfamiljshuslägenheter och småhus med inredningsbar vind. De sist nämnda kan sedan viss tid sägas vara ett tämligen normalt inslag i bostadsproduktionen i expansiva tätorter, medan övriga här behandlade förändringsformer hittills är att betrakta som enstaka experiment.

Detta belyses även av en enkätundersökning som Bostadsstyrelsen gjorde 1968¹.

¹ Bostadsstyrelsen: Resultat av bostadsstyrelsens enkät beträffande hyres- och kostnadsänkande åtgärder inom bostadsbyggandet, stencil 7.11.1968. Enkäten sändes till förmedlingsorgan, byggherrar och byggnadsföretagare i rikets femton största städer och några randkommuner i Stockholmsområdet, till de båda rikskooperativa bostadsföretagen och till intresseorganisationerna SABO och SBEF

Vid enkättidpunkten minskades ytor och rumsantal i bostadsproduktionen på grund av rådande avsättningssvårigheter. Bostadsstyrelsen fann det därför av intresse att notera i vilken utsträckning byggherrarna sökt tillgodose framtida förändringar av efterfrågan genom mer flexibla planlösningar och elastiska lägenheter. Slutsatsen blev att elastiska lägenheter av enkätsvaren att döma tycktes produceras i större utsträckning än tidigare. Drygt en fjärdedel av de svarande byggherreföretagen uppgav sig projektera elastiska lägenheter, oftast 3 rok + ut-hyrningsrum. I ett fall producerades tvårumslägenheter och en dublett som genom enkla omdisponeringar kunde omvandlas till en tre- eller fyrrumslägenhet. Få svar angav emellertid möjligheter till flexibilitet i lägenhetsplanlösningarna.

Frågan om anpassbara bostäder har ånyo aktualiserats genom förslaget till ny God Bostad år 1970 och 1973. I det senare förslaget föreslås en begränsad form av flexibilitet. Förutom ett mot lägenheten svarande normalutförande skall lägenheten tillåta en extra variant med ytterligare ett rum eller med ett två-sängsrum i stället för ett ensängsrum. Många skarpa remissinstanser ställde sig negativa till att egenskapen flexibilitet ges status av norm eller villkor för erhållande av statliga bostadslån. Däremot är få direkt negativa till flexibla bostäder i sig, samtidigt som dock invändningar riktas mot förslaget bl a med hänvisning till att detta skulle undergräva bostadspolitiska mål vad gäller bl a trångboddhet. Det finns anledning att i den fortsatta framställningen återkomma till remissyttrandena över förslaget till God Bostad 73.

2.2 Inställning till anpassbarhet och inflytande

2.2.1 Parter utanför byggherreföretagen

Byggherreföretag av den storlekordning som här beaktas torde om än i varierande utsträckning, söka orientera sig om och kanske även i viss mån vara lyhörda för tongivande åsikter som framförs avseende bostadsproduktionens inriktning och formerna för efterfrågeanpassning. Försök att orientera sig om vilka krav som i framtiden kan komma att ställas på byggandet motiveras bl a av den tröghet som kännetecknar förändringar i byggnadsproduktionen. I en rapport¹ om byggföretagens långsiktiga planering nämns som väsentliga informationskällor härför bl a massmedia, program skrifter från politiska partier, publikationer från riksdagsarbetet, offentliga utredningar som berör bostadsbyggande och bostadsförvaltning, statsverkspropositionen samt anslagsäskanden och petitor från betydelsefulla statliga verk och myndigheter som Bostadsstyrelsen och Planverket. Det ligger nära till hands att anta att även byggherrar använder samma källor. Betydelsen av dylika orienteringar för byggherrens praktiska handlande får dock inte överdrivas. I vilken utsträckning byggherreföretagen är lyhörda torde sammanhånga med bl a avsättningsmöjligheterna och förhållandet till olika marknadsparter.

¹ Långsiktig planering i byggföretag, Byggeforskningen 1973, Rapport R 27:1973

Vad gäller massmediadebatt torde det inte vara någon överdrift att hävda att frågor om brukarinflytande och möjligheter att påverka bostaden och dess omgivningar intar en tämligen central ställning för närvarande. Nackdelarna med att de boende flyttar in i in i detalj färdigplanerade bostäder och svårigheterna att påverka det egna bostadsområdet framhävs ofta. Anpassbara bostäder har knappast diskuterats i större utsträckning under de senaste åren. Däremot synes de ha diskuterats mer explicit under 60-talet¹. Frågan aktualiserades emellertid ånyo i de tidigare nämnda förslagen till God Bostad 1970 och 1973.

Några ställningstaganden till anpassbara bostäder står av naturliga skäl inte att finna i de politiska partiernas program.

Av en inventering av partiprogrammen vad avser bostadspolitik och samhällsplanering som Hans Nordenström gjort² framgår att dessa är av mycket övergripande karaktär. På ett ytligt plan synes dock en vidgad beslutsrätt för bostadsinnehavare vad avser exempelvis planlösning och utrustningsstandard stå i överensstämmelse med SAP:s vilja att åstadkomma en spridning av beslutsrätten som låter sig förenas med gemensamma krav på effektiv förvaltning och planering såväl som med Centerns förordande av decentralisering och inflytande. Även folkpartiet tar dock upp behovet av en större personlig valfrihet vilket kopplas till önskvärdheten av ett bostadsbyggande med ledning av det fria konsumtionsvalet och moderaterna vill tillgodose de enskilda människornas behov och krav om ökad insyn i gemensamma angelägenheter. VPK betonar nödvändigheten av avgörande förändringar i makt- och egendomsförhållanden och av en reell demokrati i planpolitiken. Här ska inte något försök till djupare analys av föränderliga bostäders förenlighet med partiernas respektive ideologier göras. Noteras kan dock att alla partier tar upp inflytandeproblemet.

För byggherren tongivande opinionsbildare återfinns även bland företagens marknadsparter. På brukarsidan är hyresgäströrelsen den största marknadsorganisationen, vars åsikter sannolikt har störst betydelse för SABO-företagen och de rikskooperativa företagen. SABO och Hyresgästernas Riksförbund har utvecklat ett samarbete inom den s k hyresmarknadskommittén och samtliga HSB-medlemmar är anslutna till hyresgästförening.

Hyresgäströrelsen presenterade 1968 ett bostadspolitiskt program³, i vilket bl a anpassbara lägenheterbehandlas. I program-

¹ Se t ex T Gerholm: En metod för flexibelt höghusbyggande, Cement och Betong 41/1966 samt "Stomhus i betong som boendemas-
maskin för generationer", Byggnadsindustrin 36/66, Kronström:
Flexibelt i Riksbyggen, Byggforum h2/66, "Huset som blir vad
vi gör det till" Allt i hemmet 11/1967, Thiberg, S: "Anpass-
bara bostäder", Att bo 3/1967, Edsjö, Wickman "Föränderliga
bostäder", Forum 64/1968

² Bilaga till BFR-MÅL-RAMPGRAM, Hans Nordenström: Om politiska
mål och forskningens inriktning

³ Boendemiljön, ett miljöpolitiskt program, Hyresgästernas
Riksförbund-Bostadskonsumenternas intresseorganisation, 1968

met konstaterades att planeringen av boendemiljöerna hittills i praktiken främst skötts av tekniker. Inflytandet från såväl konsumenter som förtroendemän har dock varit begränsat.

Tyngdpunkten i programmet läggs på kravet att hyresgäströrelsen ska bli remissinstans i samhällsplaneringsfrågor, men även bostadens funktionella kvaliteter behandlas explicit. Krav ställs på ökad flexibilitet i lägenheterna varmed avses "möjligheten att under årens lopp utan större kostnader kunna flytta på olika mellanväggar". Det anges vidare att om en lägenhet kan göras om efter tre eller fyra olika standardplaner så bör det vara en fullt tillräcklig flexibilitet. Vidare ställs krav på elasticitet i lägenhetsplanerna, varmed avses att lägenheterna ska planeras så, att de vid behov kan sammanslås eller delas. Flexibilitets- och elasticitetskraven kan med fördel kombineras, sägs det vidare, eftersom en ökad flexibilitet underlättar goda planlösningar vid delning eller sammanslagning av lägenheter. En mer modifierad inställning till frågan om föränderliga bostäder framkommer i Hyresgästernas Riksförbunds yttrande över förslag till God Bostad 1973. Förbundet ställer sig kritiskt till den speciella form av flexibilitet som föreslås och menar att anpassningen till konsumenternas varierande krav bäst sker genom ett intensivt arbete med syfte att tillgodose ett direkt konsumentinflytande i bostädernas tillblivelseprocess. Vidare framhålls att bostadsbyggandet bör inriktas på att åstadkomma bostäder med så stor allmängiltig användbarhet som möjligt. Samtidigt framhålls:

"Flyttbara väggar har emellertid intresse ur en annan aspekt. Möjligheten att ändra en lägenhets planlösning kan upplevas som ett särskilt standardtillskott. Det finns dock vissa olösta problem i samband med denna möjlighet som måste lösas innan flexibiliteten uppställs som krav eller ens rekommendation i bostadsnormer för statlig långivning. Den standardökning som flexibla lägenheter innebär måste också vägas mot andra kvalitetskrav, inte minst vad gäller bostadens omgivning. Förbundet kan förordna en fortsatt experimentverksamhet på området."

Inställningen hos byggherrens motparter på produktionens marknader torde likaså vara av betydelse för byggherrens beteende. Vid eventuell övergång till produktion av anpassbara bostäder kanske man vill ta marknadsstrategiska hänsyn gentemot materialindustrin. De tekniska system för anpassbara bostäder som hittills utvecklats är starkt företagsbundna. En snabb omläggning av produktionen till anpassbara bostäder kan medföra svårigheter för företag som kanske hittills inte har haft kapacitet att bedriva experimentverksamhet och hålla ett så brett sortiment att man relativt lätt kan ändra tillverkningen på ett sätt som passar de nya tekniska kraven. Producerande företag torde inte ha några principiella invändningar mot att bygga anpassbara bostäder. IKB¹ ställer sig exempelvis i sitt remissvar över förslaget till God Bostad visserligen negativ till den utformning av anpassbarhet som där ges, men anför samtidigt:

¹ Industrins kommitté för byggbestämmelser

"Vad ovan sagts innebär inte att IKB avvisar tanken på att bygga anpassbara bostäder. Tvärtom har IKB både i 1968 och 1970 års PM uttalat sig för att samhället, t ex genom lämplig utformning av finansieringsreglerna, skulle premiera olika former av anpassbarhet i bostadsbyggandet."

Särskilt tycker kommittén att elasticitet är den form av anpassbarhet som är angelägen för samhället på sikt. Samtidigt påpekas att de tekniska systemen för olika former av anpassbarhet fortfarande är under stark utveckling och man anser därmed det olämpligt att tvångsmässigt styra denna utveckling i en riktning som på sikt kan vara olämplig.

Bortsett från förslagen till God Bostad har anpassbara bostäder knappast behandlats i något officiellt bostadspolitiskt sammanhang, eller i offentliga utredningar. Ett par utredningar berör dock anknyttande områden.

Bygglagutredningen¹ har bl a haft till uppgift att utreda inflytandeförhållanden i anslutning främst till de fysiska planinstituten och att lämna förslag som ger bättre betingelser för förtroendemanna inflytandet och för en öppnare allmän debatt kring olika miljöförändringar. Förhållandena inom vad som traditionellt räknas till byggherrens ansvarsområde och hans förhållande till bostadsnyttjare behandlas däremot ej av utredningen. Byggnadslagets verkningsområde upphör nu i princip i och med att byggnadslov meddelats för ett bostadsprojekt. Därefter består statens inflytande huvudsakligen i att kontrollera att godkända ritningar följs. I vare sig byggnadslag eller byggnadsstadga finns några föreskrifter om att samråd med enskilda boende ska ske. Utredningens förslag tyder inte på några förändringar i dessa avseenden.

Boendeutredningen² har som huvuduppgift haft att utreda det framtida bostadsbyggandets omfattning och inriktning. I ett tilläggsdirektiv fick utredningen i uppdrag att även utreda frågor om hyresgästinflytandet vid bostadssaneringar. Under rubriken "Boendedemokrati" i sitt betänkande vidgar dock utredningen sin uppgift och behandlar inflytandeförhållanden i upplåtelseformen hyresrätt över huvud taget och utan avgränsning till enbart saneringsfall. Enligt utredningens uppfattning bör hyresgästernas rättigheter utvidgas. Den enskilde hyresgästen skall ha rätt att vidta individuell ändring av lägenhetens utformning och på eget initiativ och med eget ansvar inom rätt vida ramar, kunna tillfredsställa sin personliga smak. Vidare anser utredningen att fastighetsägaren i görligaste mån bör överlåta beslutanderätten över gemensamma anordningar inom- och utomhus till de som bor i fastigheten. Om dessa rättigheter efter ytterligare utredning, remiss- och departementsbehandling omsätts i praktiken, torde utnyttjandet av dem underlättas om bostäderna vore anpassbara. Påpekas bör att utredningen i betänkandet inte behandlar anpassbara bostäder. Av boendeutredningens yttrande över förslaget till ny God Bostad att döma, synes den inte reservationslöst godta anpassbarhet, åtminstone inte enligt Tekniska byråns förslag.

¹ Markanvändning och byggande, SOU 1974:21

² Solidarisk bostadspolitik, SOU 1974:18

Utredningen accepterar inte flexibilitet i de fall då hushållen enligt gällande norm är trångbodda. Möjligheten att åstadkomma flera rum i lägenheten kan i sådana fall månånda göra en reell trångboddhet mindre kännbar, anför utredningen, men innebär samtidigt att en rumsmässig trångboddhet byts mot en ytmässig. Flexibilitet kan i sådana fall medföra att en dold trångboddhet byggs in i bostadsbeståndet för lång tid framöver. Målet bör enligt utredningen i stället vara att skapa ett sådant utbud av lägenhetsstorlekar och en sådan rörlighet på bostadsmarknaden att ett hushåll lätt kan skaffa bostad av lämplig storlek när hushållsstorleken förändras. Flexibilitet i fall där formell trångboddhet inte föreligger kan dock enligt utredningen utgöra en intressant kvalitet genom att hushållet kan välja planlösning efter personlig smak. Boendeutredningen har inget emot att flexibla lägenheter byggs även i fortsättningen, men anser inte att den kvaliteten kan anses ha så hög prioritet att den ska ges status av norm eller rekommendation.

Till elasticitet ställer sig utredningen positiv under förutsättning att ingendera av de lägenheter som kan sammanslås som enskild lägenhet får undermålig standard. I yttrandet anføres, med referens till de svårigheter som föreligger med ombyggnad av lägenheter som producerades under 30- och 40-talen, att elastiska lägenheter kan vara en investering som på längre sikt ökar husets användbarhet och därmed höjer dess kreditvärde. Statiska lösningar förmodas dock vara lättare och billigare i det korta perspektivet.

2.2.2 Byggherreföretagen

Bostadsbygggherrarna har i olika sammanhang, som programskrifter och remissyttrandet främst över senaste God Bostadsförslaget, i viss utsträckning redovisat sin inställning till anpassbara byggnader och till brukarinflytande. Av naturliga skäl har byggherrar som är anslutna till riksorganisationer gjort det i större utsträckning än övriga. Sålunda är SABO språkrör för de allmännyttiga bostadsföretagen. Till SABO var 1972 2 555 företag anslutna. Tillsammans står de för huvudparten av nyproduktionen av hyreslägenheter i flerfamiljshus. Den kooperativa sektorn domineras av riksorganisationerna HSB och Riksbyggen som tillsammans svarar för omkring 90 % av sektorns produktion. Den privata sektorn omfattar ett betydande antal bostadsbygggherrar. En stor del av dessa torde kunna betecknas som engångsbygggherrar och resterande del utgörs av byggande företag av skiftande storlek. Den privata sektorn har under senare år alltmer inriktat sin produktion på småhus. År 1972 upptog småhusen 78 % av privata sektorns bostadsproduktion¹.

Vid en genomgång av bostadsbygggherrarnas inställning till anpassbara bostäder finns anledning att skilja mellan elasticitet och flexibilitet. I många framställningar förutsätts nämligen i regel att elasticitet i flerfamiljshus utnyttjas av byggherren. Flexibilitet förknippas däremot ofta med vissa förändringar i besluts- och ansvarsfördelningen mellan förvaltare

¹ Bodvik, Kjell och Rönmark, Christer: Företagsstrukturens utveckling i byggherreledet. Preliminär redovisning i sammandrag, SIB, stencil 1973-11-30

och brukare och det är därför motiverat att även beröra företagens syn på brukarinflytande.

2.2.2.1 Elasticitet

De nackdelar som från förvaltarens utgångspunkt kan uppstå genom en statisk lägenhetssammansättning i bostadshusen kan ses i dels ett kortsiktigt, dels ett långsiktigt perspektiv. Det första sammanhänger med svårigheterna att bedöma efterfrågans inriktning med avseende på olika lägenhetsstorlekar. Produktions-tiden för ett bostadsprojekt ligger i regel omkring 1 å 2 år och under den tidsperioden kan dels efterfrågan ändras och dels förnyad kunskap om den erhållas för byggherren. Följden kan bli dyrbara omprojekteringar. Detta problem torde i någon mån ha accentuerats under senare delen av 60-talet när avsättnings-svårigheterna börjat göra sig märkbara i det nyproducerade bostadsbeståndet, framför allt om svårigheterna koncentreras till en viss lägenhetsstorlek. Det finns även sentida fall där lägenhetssammansättningen kort efter ett områdes färdigställande visat sig vara olämplig inte enbart genom att byggherren fått avsättningssvårigheter utan också genom att den på ett olyckligt sätt ansetts befrämja en ensidig hushållsstruktur i området.¹ Sådana erfarenheter torde påverka byggherrarnas val av teknisk konstruktion i kommande projekt, särskilt i orter där även den kortsiktiga efterfrågan är svår att bedöma. Kommuner med konjunktürkänsligt näringsliv får exempelvis stundom möta plötsliga variationer i bostadsefterfrågan. Som exempel på fall med omfattande och svåröverskådligt efterfrågetryck kan nämnas utlokaliseringssorterna för statliga verk. Om nyproduktionen är elastisk och förvaltarna har möjlighet att variera lägenhetsstorlekarna i olika områden, torde möjligheterna att tillgodose de bostadsönskemål som uppstår öka betydligt.

Det långsiktiga motivet sammanhänger med de förutsättningar för ombyggnader som bostadshusen ger i en framtid. Även detta torde ha blivit mer markant på senare tid. En betydande del av såväl kooperativt som allmännyttigt bestånd är nu ombyggnadsmoget. De små lägenheter som producerades på 30- och 40-talen anses inte uppfylla sentida standardkrav och efterfrågeinriktningar. Sammanslagningar till större lägenheter anses därför angelägna samtidigt som de tekniska förutsättningarna för detta är mindre goda. Om nyproduktionen ges statiska lösningar kommer liknande problem att uppstå i framtiden, om man t ex på grundval av bostadspolitiska överväganden vill öka utrymmesstandarderna, utdöma 1-rumslägenheten som enpersonsbostad etc. I remissvaren över förslaget till God Bostad är det det senare motivet som dominerar som grund för ett positivt ställningstagande till elastiska bostäder. Sålunda anför HSB i sitt yttrande:

"Ett annat måhända ännu vidare problem är att bostadsproduktion kan behöva ske med hänsynstagande till att sammanslagning av fullvärdiga lägenheter kan komma att bli nödvändig för att möta framtida önskemål om ökat utrymme. I detta fall kan hela lägenhetsfördelningen inom en byggnad komma att beröras. Dessa problem har bl a uppmärksammats vid ombyggnad och utrustning av de äldre bostadsbeståndet med en stor andel smålägenheter."

¹ SIB-projekt 900:66 "Outhyrda lägenheter"

Riksbyggen anför en liknande motivering:

"Vi tror att anpassbarheten - för att kunna verka på lång sikt - främst bör inriktas på att underlätta möjligheterna till alternativa användningssätt. Utvecklingen har hittills tydligt gått mot ett ökat bostadsutrymme för individ och hushåll. Det är därför viktigt att förbereda framtida lägenhetsförändringar av mera genomgripande slag, till exempel ändrad lägenhetsindelning. Detta bör öka möjligheterna att nå en god långsiktig fastighetsekonomi samtidigt som det skapar förutsättningar för att i en framtid ytterligare flytta fram de bostadssociala målen."

SABO menar i sitt yttrande att elasticitet i form av möjligheter att slå samman vissa små lägenheter främst är motiverat från bostadssociala utgångspunkter:

"För att underlätta att de långsiktiga målen om en avvecklad trångboddhet nås, bör krav på sammanslagningsmöjligheter för vissa smålägenheter eller för viss del av dessa kunna ställas.

SABO finner det vara mycket tillfredsställande att denna tanke tagits upp i det föreliggande förslaget. Dessvärre är dock frågan inte upptagen i stort och är ägnad relativt liten uppmärksamhet.

Man bör sannolikt angripa dessa frågor mer förutsättningslöst och helt allmänt eftersträva sådan husutformning och sådana tekniska lösningar, som möjliggör ett långsiktigt bruk av bostadshuset. Det förefaller då vara rimligt att studera elasticitet som också omfattar andra lägenheter än smålägenheter."

För privata sektorn, som i huvudsak för närvarande producerar småhus, torde frågan om sammanslagningsmöjligheter inte äga samma aktualitet som för kooperativa och allmännyttiga sektorn.

Även om bostadsbygggherrarna principiellt är positiva till elasticitet avspeglar remissvaren samtidigt ett visst avståndstagande till att egenskapen blir föremål för normering eller bindande villkor i samband med erhållande av statligt bostadslån. Bland annat torde man inte anse de produktionstekniska förutsättningarna tåla en plötslig övergång till produktion av elastiska bostadshus. Det pressade hyresläget och märkbara avsettnings-svårigheter i nyproduktionen torde också bidra genom att byggherrarna inte vill införa förändringar som åtminstone kortsiktigt kan höja produktionskostnaderna. SABO framför t ex i sitt yttrande:

"Skäl finns att överväga sådana förberedande åtgärder som ger ökad användbarhet vid oförändrad kalkylerad brukningstid, dvs som ger gynnsam prognos för tillräcklig hyresavkastning, eller sådana åtgärder i övrigt som ökar den hittills förutsedda livslängden. Det kan här röra sig om åtgärder för lätt utbyte av installationer eller installationsenheter, utrustningsenheter och motsvarande samt också möjligheter till ändrad lägenhetsfördelning och dylikt. Vissa så-

dana åtgärder kan i sig själva komma att kräva något ökade ytor, något som kan vara svårt att förena med kravet på ytekonomi. Åtgärder som på detta sätt ökar användningsmöjligheterna är helt naturlig att beakta i en ekonomisk analys av ett byggnadsprojekt, på samma sätt som exempelvis sker i fråga om val av material m m med hänsyn till initialkostnader, livslängd och underhållskostnader. Som ovan anförts torde denna typ av framåtsyftande åtgärder i flesta fall leda till höjda produktionskostnader."

2.2.2.2 Flexibilitet

Produktion av flexibla lägenheter motiveras inte så ofta av fastighetsekonomiska skäl, mer än i så måtto att förberedda installationsanslutningar och flyttbara mellanväggar kan underlätta utnyttjandet av elasticitet. Flexibilitet som utnyttjas av enskilda lägenhetsinnehavare kan t o m i viss mån öka förvaltarens administrativa åtaganden. En gemensam erfarenhet från genomförda projekt är exempelvis att informationen till hyresgästerna om flexibilitetens funktionssätt, är ett område där extrainsatser från förvaltarens sida är motiverade för att systemet ska fungera tillfredsställande. En ytterligare arbetsuppgift som tillkommer är exempelvis lagerhållning av mellanväggar. I remissvaren över förslaget till God Bostad avvisar byggherrarna den form av flexibilitet som föreslås av tekniska byrån och de ställer sig också negativa till att flexibilitet blir föremål för normering. Från mer principiella utgångspunkter tycker de i allmänhet flexibilitet kan ha positiva värden men ställer samtidigt flexibla lägenheter i motsats till ökat utrymmesbehov. SABO anför i sitt yttrande:

"Det är visserligen möjligt att anpassbarhet - i meningen att väggar är möjliga att flytta inom lägenheten - kan vara en positiv kvalitet för de boende. Denna kvalitet bör dock, om den skall normeras och bilda krav för belåning, vägas mot andra önskvärda kvaliteter utom eller inom lägenheten, exempelvis rymlighet."

HSB menar att flexibiliteten i den individuella lägenheten kan innebära ytterligare värden ur boendesynpunkt, men att detta förutsätter att lägenheten i normalutförande är anpassad till hushållens utrymmesbehov. Man konstaterar vidare att:

"det finns ringa erfarenhetsmässigt underlag för konkreta diskussioner om teknisk normering för att åstadkomma flexibilitet i bostäderna. Inte heller de ekonomiska konsekvenserna för de boende vid ett utnyttjande av flexibiliteten under bruksstadiet är tillfredsställande teoretiskt eller erfarenhetsmässigt klarlagt.

HSB vill naturligtvis inte motsätta sig att flexibla lägenheter byggs även i fortsättningen. Försök med denna typ av lägenheter har inletts bl a av HSB. Denna verksamhet bör kunna fortgå och också utvidgas i takt med att erfarenheter efter hand nås och efterfrågan konstateras och ökar."

Även Riksbyggen vill fortsätta försöksverksamheten med flexibla lägenheter och då helst kombinerat med ökat lägenhetsutrymme:

"Vad åter gäller den enskilda lägenheten kan Riksbyggen rekommendera en mera generell anpassbarhet för lägenheter med en yta som ligger väsentligt över den normala storleken för respektive lägenhetstyper. Vi vill dessutom förorda att frågan om stimulans till utveckling mot ökad flexibilitet inom lägenheten genom finansieringsutformning prövas."

Remissvaren avspeglar en avvaktande hållning till flexibilitet från byggherrarnas sida. De rikskooperativa företagen ställer sig dock positiva till fortsatt försöksverksamhet. Dessa uttalanden har dock gjorts i ett speciellt sammanhang och det finns därför anledning att något beröra andra faktorer som kan påverka byggherrarnas benägenhet att tillämpa flexibilitet. Situationen på avsättningsmarknaden är då av betydelse. Under efterkrigstiden och fram till slutet av 60-talet var byggherrarna främst upptagna med problem som sammanhänge med produktion och produktionskapacitet. Dessa drag präglade även i stort sett samhällets bostadspolitik, där bostadsbristen länge var det allt överskuggande problemet. På bostadsmarknaden rådde odelat en säljarnas marknad och byggherreföretagen var snarare producerande enheter än sådana som var orienterade mot avsalumarknader. Mot slutet av 60-talet började dock denna situation förändras genom att främst kooperativa och allmännyttiga bostadsföretag fick vidkännas avsättningssvårigheter i det nyproducerade beståndet. Denna situation skulle möjligen kunna motivera byggherrarna att vidta åtgärder som gör nya lägenheter mer attraktiva, varvid flexibilitet och vidgad beslutsrätt för de boende kunde vara en möjlig väg. Flexibilitet kan ju utnyttjas som ett marknadsföringsmedel och ett sätt att binda boende vid lägenheter i ett tidigare skede än normalt. Mot detta talar på kort sikt att byggherrarna samtidigt med tanke på att den höga hyresnivån kanske ses som en bidragande orsak till de tomma lägenheterna drar sig för att införa flexibilitet eftersom denna åtminstone till en början förmodas leda till vissa kostnadsökningar.

Inom småhussektorn råder däremot fortfarande en säljarens marknad varför byggherrarna knappast av det skälet känner sig motiverade att göra nyproduktionen mer attraktiv för köparna genom anpassbarhet samtidigt som dock en eventuell kostnadsökning knappast verkar återhållande.

Som tidigare påpekats har de tre byggherrekategorierna i stort sett varit specialiserade på olika upplåtelseformer. Privata bygger småhus med äganderätt, kooperativa bostadsrättlägenheter och allmännyttiga företag bygger hyreslägenheter. Även om byggherrarnas bindning till en viss hustyp och en viss upplåtelseform luckras upp i framtiden, kvarstår dock att bostädernas upplåtelseform har betydelse för i vilken utsträckning de är benägna att tillämpa flexibilitet. Ägorätt innebär att nyttjande och ägande av bostaden åtnjuts av ett och samma hushåll. Vad gäller förändringar i planlösning, utrustning och inredning är ägaren själv ansvarig liksom för den framtida avsättningen av bostaden vid eventuell flyttning. Ansvarsfördelningen gentemot

¹ Solidarisk bostadspolitik, SOU 1974:17, Neutral bostadsbeskattning, SOU 1974:16

byggherren förändras inte genom att bostaden blir flexibel. Bostadsrätt är i dessa avseenden i princip att jämställa med ägorätt. Möjligen kan bostadsrättsföreningen ingripa mot medlemmar som uppenbart missbrukar sin nyttjanderätt. Vid hyresrätt, är nyttjande och ägande skilt på olika parter, och fastighetsägaren har ansvaret för den framtida avsättningen av bostaden. Man kan därför förvänta sig att byggherrar som upplåter bostäder med hyresrätt är mindre benägna än övriga att bygga flexibla bostäder eller att tillämpa flexibilitet i mer restriktiv form än andra byggherrar. Eftersom byggherren ansvarar för att bostaden kan bli uthyrd även på lång sikt torde farhågorna för flexibilitetens eventuella nackdelar vara större än hos övriga byggherrar. Man kanske misstänker att flexibilitet leder till ökat slitage och skadegörelse i bostäder och därmed medför höjda underhållskostnader.

Vilka brukarkategorier olika byggherreföretag vänder sig till torde också ha betydelse för benägenheten att tillämpa flexibilitet, något som delvis även hänger samman med upplåtelseformer. Detta avspeglas i viss utsträckning i de erfarenheter olika byggherrar har gjort av genomförda projekt med flexibla bostäder. I experimenthusen Diset och Järnbrott¹ där det stod lägenhetsinnehavaren fritt att flytta mellanväggar när de så ville, är förvaltarnas erfarenheter på det hela taget positiva. Lägenhetsinnehavarna utgjorde i de fallen av kategorier som bl a hade något högre utbildning och inkomster än genomsnittet och som var särskilt intresserade av flexibla bostäder. Hittillsvarande erfarenheter av flexibla lägenheter inom SABO-företagen² synes däremot vara negativa, vilket kan ses mot bakgrund av att allmännyttiga företag i regel anvisas hyresgäster genom bostadsförmedlingarna och därmed bl a torde ha större rörlighet i sitt bestånd än övriga byggherrekategorier.

I de fem SABO-företag som vid enkättillfället hade erfarenhet av flexibilitet hade ett system med lätt flyttbara väggar tillämpats främst i syfte att antingen underlätta framtida invändiga ombyggnader och inte i syfte att i första hand vidga valfrihet för hyresgästerna. Företagen ansåg inte att hyresgästerna borde få möjlighet att komma med egna planlösningsförslag förutom de som bostadsföretaget presenterar vid inflyttningen. Vidare tyckte man att företagen själva skulle besluta om förändringar i lägenheten under pågående hyresperiod. Vägghyttningar borde också företas genom bostadsföretagens egen försorg eftersom man befara- de att personer utan yrkeskunskap lätt kan orsaka såväl personskador som materialskador. Alternativt angavs det vara tänkbart att hyresgästen själv anlita entreprenör som då borde vara godkänd av bostadsföretagen. Om utflyttande hyresgäst efterlämnar en lägenhet som avviker från av bostadsföretaget givna eller godkända kunde det enligt företagen bli aktuellt att han betalar kostnaden för att återställa lägenheten i normalt skick.

¹ Olsson, Nilsson, 1970, Anpassbara bostäder, kv Diset i Uppsala Byggforskningen R 22:1970. Byggforskningen 1966, Flexibla lägenheter - en intervjuundersökning, Experimenthuset Järnbrott i Göteborg, Rapport 32/66

² SABO:s bilaga till remissen över God Bostad

Flexibla eller på annat sätt anpassbara bostäder berörs knappast i bostadspolitiska program och liknande publikationer från byggherreföretagen. I regel behandlas dock frågan om hur s k brukarinflytande ska åstadkommas. De riktlinjer som anges härför visar snarast mot andra vägar än en vidgning av beslutsrätten för enskilda eller grupper av lägenhetsinnehavare i en viss fastighet.

SABO framhåller ofta i liknande sammanhang att de allmännyttiga företagen har en särskild form av inflytandemöjligheter genom att i styrelsen ingår förtroendevalda kommunalpolitiker¹. I en rapport som särskilt behandlar inflytandefrågor² poängteras även kopplingen mellan inflytande och ansvar. I rapporten framhålls vidare att "den förhandlingsordning som nu rekommenderas av SABO och Hyresgästernas Riksförbund innesluter möjligheten till att förhandlingar upptas om boendeförhållanden". Man berör även direkt inflytande för de boende i lägenheten och anför att de boende kan uppfatta det som en onödigt begränsning om de inte har tillfälle att bestämma över exempelvis val av färger, tapeter, material och omfattning av utrustning. Med hänvisning till att boendetiden är förhållandevis kort manar man dock till återhållsamhet mot individuell beslutsrätt:

"I en fråga som denna är kanske inte de produktions-tekniska förutsättningarna en avgörande invändning mot en större bestämmanderätt för hyresgästerna. Större betydelse har det förhållandet, att en lägenhet normalt innehas av ett och samma hushåll under förhållandevis kort tid jämfört med husets totala livslängd. Det är därför naturligt att av ekonomiska skäl motivera en stor återhållsamhet gentemot individuell utformade lösningar. Till detta bidrar också att den avtalade hyresperioden är förhållandevis kortfristigt och hyresavtal kan av hyresgästen uppsägas på förhållandevis kort tid."

HSB framhåller bostadsrättsföreningarna som parlamentariska organ i sitt bostadspolitiska program från 1970³. "I alla organisationsleden i HSB är det ytterst de enskilda medlemmarna, som driver och förfogar över verksamheten. Det är inom bostadsrättsföreningarna som medlemmarna i första hand utövar det inflytandet som den kooperativa boendeformen ger dem", anføres det. Medlemsinflytandet för bostadsrättsinnehavarna bör förverkligas främst genom att medlemsopinionen får komma till uttryck:

"Medlemsinflytandet för bostadsrättshavarna bör konkretiseras med angivande av lämpliga uppgifter, där medlemsopinionen bör stimuleras och komma till uttryck. Miljö-, trivsel- och ordningsfrågor är ständigt aktuella för de boende, och det gäller här inte enbart bostadsrättsföreningens förvaltningsområde utan också hela bebyggelseplaneringen. Behovet av modernisering av de äldre bostadsrättsföreningarnas fastigheter, ändrat utnyttjande av föreningens mark efter ökat behov av bilplatser, lekområden etc är frågor, som bostadsrättshavarna bör stimuleras att aktivt ta del i."

¹ Se t ex Boendet, nr 1/1972

² SABO-rapport nr 3 Hyresgästinflytandet hos SABO-företagen - ett diskussionsunderlag

³ HSB:s bostadspolitiska program Bostadskooperativa principer och handlingslinjer, Stockholm 1970

Möjligheten att underlätta förändringar inom enskilda lägenheter behandlas ej explicit vare sig i HSB:s eller Riksbyggens program¹.

Riksbyggen anger i sitt bostadspolitiska program att man i några större projekt tillämpat ett system med referensgrupper. Dessa grupper samarbetar med planförfattare och projektörer och får tillfälle att framföra sina synpunkter. Erfarenheterna av dessa har varit goda och Riksbyggen anger att man avser att bilda referensgrupper i alla projekt, där tidplan och praktiska förutsättningar gör det möjligt.

Beträffande inflytande i bruksskedet förordas generellt samma former som i bostadsrättsföreningar:

"Det är främst i bruksskedet som den direkta boendekratin till fullo kan tillämpas. Hittills är det dock enbart i den kooperativa bostadsformen bostadsrätt som detta kunnat förverkligas.

Både i de allmännyttiga bostadsföretagens områden och i privatägda bostadsområden torde i övrigt ett ökat konsumentinflytande bäst kunna tillgodoses genom bildande av förtroendenämnder liknande dem som finns i bostadsrättsföreningar under den första tiden innan de "överlämnats" till medlemmarna. Fastighetsägare och hyresgäster skulle då få ett forum där de gemensamt kunde diskutera boendemiljöfrågor."

2.2.3 Sammanfattning

Förutom förslaget till God Bostad -73 finner byggherreföretagen knappast någon instans eller någon part som aktivt driver kravet på anpassbara bostäder. Vissa parter syns dock vara positivt inställda till fortsatt experimentverksamhet samtidigt som möjligheten att flexibla lägenheter får effekter som står i strid med bostadspolitiska strävanden anförts. Flera är positiva till produktion av elastiska bostäder. Bristen på inflytande för de boende behandlas däremot som ett väsentligt problem i flera sammanhang som utredningar, massmediadebatt och partiprogram. Problemet synes oftast ses som en fråga om vidgat förtroendemanna-inflytande, medan möjligheten till direktinflytande för enskilda boende berörs mer sällan. Boendeutredningen har dock lämnat ett preliminärt förslag som innebär vidgade rättigheter för hyresgäster beträffande utformning av enskilda lägenheter och gemensamma anordningar i ett bostadshus.

Att döma av byggherreorganisationernas remissvar över förslaget till God Bostad synes man i stort sett vara positiva till en successiv övergång till byggande av elastiska bostäder, främst med motiveringen att detta underlättar framtida ombyggnader och förändringar i lägenhetssammansättningen. När det gäller flexibilitet som kan utnyttjas av bostadsinnehavarna synes de mera tveksamma med motiveringen att en sådan ordning kan motverka avvecklingen av trångboddhet och framtida strävanden mot ökad utrymmestandard. De rikskooperativa företagen ställer sig dock

¹ Riksbyggens bostadspolitiska program Bostad, Samhälle, Stockholm 1970

positiva till fortsatt experimentverksamhet med flexibilitet. Till detta kan läggas att kooperativa och allmännyttiga byggherrar möjligen kan finna motiv att tillämpa flexibilitet mot bakgrund av rådande avsättningssvårigheter i nyproduktionen. Byggherrar som upplåter med hyresrätt kan dock antagas vara mindre benägna än övriga att bygga flexibelt till följd av farhågor för eventuella framtida avsättningssvårigheter, eller ökade förvaltningskostnader, särskilt om de har stor rörlighet i sitt bestånd. Mot bakgrund av höga boendekostnader torde flertalet byggherrar därtill vara obenägna att vidta förändringar som, åtminstone på kort sikt, kan leda till höjda produktionskostnader.

Sammanfattningsvis kan sägas att anpassbara bostäder sannolikt även framledes endast kommer att uppföras inom ramen för byggherrarnas experimentverksamhet. Om det emellertid från andra utgångspunkter än avsättningsmarknaden, t ex av projektadministrativa eller produktionstekniska skäl, förefaller troligt att byggherrarna i framtiden kommer att uppföra föränderliga byggnader kommer troligen anpassbarheten i första hand att ges formen av elasticitet. När det gäller flexibilitet som kan utnyttjas av bostadsinnehavaren torde sådan i första hand komma ifråga för bostäder som upplåts med ägo- och bostadsrätt, medan eventuell tillämpning vid hyresrätt kan antas bli mer restriktiv.

3 NÅGRA KONSEKVENSER AV ANPASSBARA BOSTÄDER

Att bostadshusen görs anpassbara innebär att de ges en teknisk utformning som skapar möjlighet att på ett enkelt sätt ändra ytans fördelning på olika lägenheter och lokaler, rumsdistributionen inom en lägenhet eller inrednings- och utrustningsenheter. Om dessa möjligheter sedan aldrig utnyttjas medför naturligtvis anpassbarheten ingen som helst förändring i bostadskonsumtionen. Av betydelse för hur anpassbarheten kommer att utnyttjas är vem som ges rätten att använda förändringsmöjligheterna. Rätten att vidta förändringar i bostadshus är i princip förenat med ägande och tillfaller därmed automatiskt egnahemsägare, bostadsrättsföreningar/bostadsrättsinnehavare samt ägare av hyresfastigheter. I de två förstnämnda fallen är ägande förenat med brukande av bostaden medan de funktionerna är skilda på två olika parter i hyresfastigheter. Som framgått av den tidigare framställningen förutsätts emellertid ofta att anpassbarhet, åtminstone i form av flexibilitet, i någon utsträckning även bör tillfalla hyresgäster. Även om hyreshus görs anpassbara utan syfte att den ska kunna utnyttjas av hyresgästerna kan på sikt ändå utvecklingen gå åt det hållet, eftersom hyresgästerna troligen kommer att ställa krav på att få rätt att utnyttja den föränderlighet som det då redan finns tekniska möjligheter till. Det finns anledning att i den fortsatta framställningen söka skilja mellan sådan anpassbarhet som utnyttjas av byggherren (vari även inbegrips förvaltare av hyreshus) samt sådan som utnyttjas av bostädernas brukare (vari inräknas även villaägare och bostadsrättsinnehavare).

3.1 Byggherreutnyttjad anpassbarhet

Den form av anpassbarhet som sannolikt får störst spridning i framtiden är den, att byggherren/förvaltaren skapar möjligheter att ändra lägenhetssammansättningen i flerfamiljshus. Som motiv för ett sådant byggande anförs att anpassbarheten ger möjlighet att möta framtida mål om ökad utrymmeskonsumtion och underlätta att trångboddheten avvecklas samt att man vill undvika de svårigheter som man erfar i den bebyggelse som nu är aktuell för ombyggnad. Det är sålunda i första hand en långsiktig användning av anpassbarheten som förespeglar byggherreföretagen. Man tycks nämligen förutsätta att den inte utnyttjas förrän huset även med en statisk byggnad skulle vara moget för en ombyggnad eller omfattande upprustning.

Med en anpassbarhet som inte utnyttjas i större omfattning än så följer inga större förändringar i konsumtionen. Möjligen blir sammanslagning och delning av lägenheter vid ombyggnad vanligare än nu. Man skulle därigenom undvika att äldre bostadsområden i första hand passar hushåll av en viss storlek och mer eller mindre utestänger andra. Möjligheterna att genomföra ombyggnaderna på ett för hyresgästerna skonsammare sätt bör även öka. Byggnadsarbetena bör ju rimligen ta mindre tid i anspråk och förutsättningarna att bygga om etappvis ökar. Detta bör bli en minskning för hyresgäster som önskar bo kvar i fastigheten under ombyggnaden.

En omfattande tillämpning av anpassbarhet minskar i viss mån betydelsen av byggherrens framtidsbedömningar av efterfrågans inriktning, hushållssammansättningar, betalningsförmåga m m. Han kan med elastiska lägenheter nöja sig med en kortsiktig bedömning av önskvärd lägenhetssammansättning eftersom möjlighet att vidta förändringar finns. En risk kan då vara att han lockas till alltför kortsiktiga bedömningar. Möjligheten att förändra lägenheternas storlek föreligger kanske inte förrän efter 30 å 40 år då fastigheten är mogen för ombyggnad. Har han då producerat för små lägenheter finns risk för ökad trångboddhet under den tidsperioden. Har han å andra sidan byggt för stora bostäder kanske samhället får onödigt stora utgifter för bostadsstöd. Möjligheterna att successivt dela lägenheter utan ombyggnad av hela fastigheten är dock större än att slå samman lägenheter. Vid sammanslagning fordras ju att två angränsande lägenheter blir lediga samtidigt.

Om det blir vanligt att lägenhetssammansättningen kan ändras, skapas även vissa förutsättningar för att framtida bostadspolitiska mål kan omsättas i praktiken dels snabbare, dels till mindre investeringar. Det gäller exempelvis mål om ökad utrymmesstandard. Boendetredningen antyder (SOU 1974:17) att varje hushåll på sikt bör disponera kök, vardagsrum och sovrum, vilket skulle innebära att 1-rummaren döms ut som bostad åt enpersons-hushåll. Vidare anføres att varje barn möjligen bör ha tillgång till ett eget rum. Om dessa eller liknande förslag skulle antas som mål måste beståndet förändras i riktning mot större bostäder. Detta torde väsentligen underlättas om beståndet är anpassbart. Även avseende mål om komplettering av bostadsområden med t ex gemensamhetslokaler kan anpassbarhet vara ett bostadspolitiskt hjälpmedel. Sådana kan åstadkommas genom att lediga lägenheter slås samman eller omdisponeras på annat sätt. Likaså om man finner det önskvärt att alla bostadsområden ska ha en varierad bostadsreserv, för att bereda de boende möjlighet att byta bostad utan att behöva flytta från ett område som de trivs i. Om lägenheterna kan slås samman och delas innebär anpassbarheten att den bostadsyta som behöver stå outnyttjad som lägenhetsreserv blir mindre än om en lägenhet i vardera storleken skulle stå tom. Det senare förutsätter dock att reserven kan hållas samman till intilliggande lägenheter.

Byggherren kan ha skäl för även ett kortsiktigt utnyttjande av anpassbarhet, vilket inte minst visat sig i samband med senare tids uthyrningssvårigheter.¹ En del områden har exempelvis visat sig vara mindre attraktiva bl a genom att de har en alltför ensidig lägenhetssammansättning. Eftersom fastigheterna är statiska har det varit mycket svårt att ändra på det. Ett ytterligare exempel är de ytstora 3:or som producerades i slutet av 60-talet. Dessa har i vissa fall också visat sig vara svåra att hyra ut, bl a därför att totalhyran, om än inte hyran per m², ansetts vara hög. Eftersom gällande hyressättningsprinciper knappast tillåter att hyran sänks på enstaka lägenheter har en del förvaltare måst stänga av ett rum, och hyra ut lägenheterna som 2:or, vilket medför att ett rum står outnyttjat. Om lägenheterna hade varit anpassbara kunde de ytstora 3:orna förvandlats till små fyror eller annat som bättre motsvarar rådande efterfrågan.

¹ SIB-projekt 900:66 "Outhyrda lägenheter"

Motiv att utnyttja anpassbarheten på kort sikt kan också föreligga i kommuner där efterfrågan på bostäder varierar kraftigt, t ex till följd av omsvängningar på arbetsmarknaden. Med rimlig varsel kanske man kan förutse en snabb ökning av efterfrågan, men inte vilka lägenhetsstorlekar som kommer att efterfrågas. Eftersom det i allmänhet är lättare att dela en stor bostad i flera mindre, än att slå samman mindre lägenheter till större blir den sannolika konsekvensen att man i kommunen då företrädesvis vid anpassbar nyproduktion överskattar efterfrågan på stora lägenheter och underskattar smålägenhetsefterfrågan än tvärt om. En fara ligger möjligen i, att kommunerna under åtminstone en övergångsperiod, endast har ett fåtal bostadsområden med anpassbara bostäder. Dessa riskerar då att fungera och stämplas som genomgångsområden som får ta stötarna från upp- och nergångar i efterfrågan, med stor omflyttning, ökat slitage m m som följd.

I och för sig kan byggherren tämligen fritt utnyttja anpassbarheten i en fastighet. Detta skulle, som ovan berörts, kunna motiveras med att de hushåll som vill ha ändrad lägenhetsstorlek i största möjliga utsträckning bör beredas möjlighet att få en sådan inom samma bostadsområde som de bebor. Ett sådant förfarande skulle sannolikt leda till att antalet smålägenheter i området reduceras och ett totalt mindre antal större lägenheter erhålls. Bundenheten vid ett visst område torde vara större när ett hushåll utvidgas, t ex genom ökat barnantal, än vid hushållsplittring. De som önskar byta en stor lägenhet mot en mindre söker sig troligen i större utsträckning till nya bostadsområden än de som vill göra motsatta bytet. Emellertid är det enklare att utan problem dela stora lägenheter till små än att slå samman smålägenheter till större; det senare fordrar ju bl a att två intilliggande lägenheter bli lediga samtidigt. Hinder av sådant slag liksom möjligheten att byggherren lockas av att genom omdispositioner av bostadsytan i en fastighet sträva efter maximal bruksvärdeshyra, kan, särskilt då brist på bostäder råder, leda till att anpassbarheten inte utnyttjas enligt de beendes önskemål. Utsikten att maximera bruksvärdet kan med anpassbarhet även medföra en ökad risk för att byggherren för små investeringar i t ex utrustning och inredning kan höja hyran i lägenheterna. Om emellertid anpassbara bostäder blir vanliga, kan detta föranleda en allmän omprövning av nu gällande hyres-sättningsprinciper, eftersom deras tillämpning då delvis blir oklar.

Byggherrens möjlighet att när som helst slå samman lägenheter begränsas av hyresgästernas besittningsskydd. Om förändringen sker före inflyttning i nyproducerade hus vållar detta inte några problem eftersom inget besittningsskydd då har trätt i kraft. Vid större ombyggnader torde elasticitet inte heller medföra några större förändringar gentemot nuvarande praxis, eftersom besittningsskyddet i så fall bryts om det inte enligt hyreslagen är "obilligt" för hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Anpassbarheten kan dock leda till att frekvensen av "större ombyggnader" ökar genom tillskott av sådana som är mer betingade av att förvaltaren av någon anledning önskar ändra lägenhetssammansättningen, än av fastighetens tekniska status. Om sådana ombyggnader, i den mån de kan avskiljas från andra, ska anses bryta de i fastigheten boende hyresgästernas besittningsskydd eller ej, torde knappast ha varit föremål för juridisk prövning.

Möjligheten för byggherrarna att utnyttja anpassbarheten i en bebodd och ej ombyggnadsmogen fastighet utan tveksamma konsekvenser torde vara små. Även om flyttningsfrekvensen är hög i fastigheten är sannolikheten att två varandra bredvidliggande lägenheter blir lediga samtidigt troligen liten. Möjligen kan fastighetsägaren undlåta att hyra ut en lägenhet som blivit ledig, i avvaktan på att även bredvidliggande lägenhet ska bli tom. Om detta utnyttjas i större omfattning torde dock hyresförlusterna bli avskräckande.

Fastighetsägaren kan då tänkas upplåta vissa lägenheter med korttidsavtal för att undvika att hyresgästens besittningsskydd träder i kraft. En sådan begränsning i hyresgästens rättigheter torde dock vålla betänkligheter, även om den kompenseras genom lägre hyra eller på annat sätt. En möjlig utveckling i kombination med användandet av korttidskontrakt är att vissa lägenheter hyrs ut med optionsrätt på intilliggande lägenhet, dvs rätt för hushållet att stå i förtur till grannlägenheten när den blir ledig. En sådan eventuell utveckling kan möjligen medföra fördelningsproblem. Sannolikt skulle i första hand små och kanske också mindre bemedlade hushåll hänvisas till den sämre upplåtelseformen. En optionsrätt - formell eller muntlig - kan även bidra till en ökad åtminstone temporär trångboddhet, genom att ett hushåll som har sådan väljer att bo kvar i en för liten lägenhet i avvaktan på att grannlägenheten ska bli tillgänglig.

3.2 Anpassbarhet som utnyttjas av hushåll

Även om anpassbara bostäder blir ett vanligt inslag i nyproduktionen, kommer lägenheter med sådana egenskaper ändå under en tämligen lång tidsperiod på de flesta orter att utgöra ett litet inslag i utbudet på bostadsmarknaden. Det är då knappast troligt att anpassbarhet bland bostadssökande i allmänhet blir så uppmärksammat och attraktivt att den i nämnvärd utsträckning påverkar efterfrågans inriktning. Om en bostad är anpassbar eller ej torde endast undantagsvis spela någon mer betydande roll för hur ett hushålls bostadsval utfaller. Utslagsgivande torde andra faktorer vara, såsom bostadens omgivning, läge i förhållande till arbetsplats, rekreationsområden m m, utrymmes- och utrustningsstandard och pris, och de rättigheter som är bundna vid bostaden (upplåtelseform). Bland dessa torde anpassbarhet vara av marginell betydelse och snarast kunna betraktas som en utvidgning av nyttjanderätten till lägenheten.

Om produktionen fortsätter blir ju emellertid anpassbara bostäder ett allt mer dominerande inslag på marknaden och därmed kommer efterfrågan allt mer att inriktas på sådana. Ju fler sådana lägenheter som finns, desto större är sannolikheten att hushållet kan ta hänsyn till de ovan uppräknade faktorerna och ändå erhålla en anpassbar bostad. Eftersom efterfrågan styrs av vad som produceras kommer anpassbarhet snart att betraktas som normalstandard i stället för en tämligen exklusiv egenskap och kunskapen om hur en sådan rättighet kan utnyttjas sprider sig.

Fortsättningsvis ska för- och nackdelar för de boende av anpassbarhet samt vissa konsekvenser i ett vidare perspektiv diskuteras. Det finns därvid ingen anledning att gå utanför de hit-

tills kända formerna för anpassbarhet som tidigare beskrivits. Dessa kan sammanfattas under följande rubriker: Att ändra lägenhetens yta (elasticitet), att välja planlösning inom en given yta, att välja utrustnings- och inredningsenheter (flexibilitet).

Först behandlas emellertid en annan aspekt av anpassbarhet, nämligen frågan huruvida anpassbarhet påverkar lägenhetsinnehavarnas inflytande, främst med anknytning till flexibla bostäder.

Av det tidigare har framgått att man knappast på kort sikt kan räkna med något mer omfattande utbud av bostäder som är planerade på ett sätt så att hushållen enkelt ska kunna förändra dem. Hur pass vanligt det blir på sikt är svårare att uttala sig om. Utbredningen påverkar givetvis direkt omfattningen och i viss mån betydelsen av de konsekvenser som fortsättningsvis behandlas. Detta gäller i synnerhet resonemangen om hur anpassbarhet kan påverka trångboddhet, rörlighet och marknadsföringsformer på bostadsmarknaden.

3.2.1 Ökat inflytande för de boende?

Anpassbara bostäder kopplas ofta ihop med det så kallade inflytande-problemet eller frågan om boendedemokrati. Det förtjänar därför påpekas att för upplåtelseformerna ägande- och bostadsrätt medför anpassbarheten inga förändringar i bostadsinnehavarens nyttjanderätt. I de fallen underlättar anpassbarheten ett utnyttjande av de rättigheter som redan finns. För hyresrätt kan det däremot bli frågan om gentemot nuvarande förhållanden vidgade nyttjanderättigheter. I flerfamiljsfastigheter blir det sannolikt mest fråga om flexibilitet, dvs flyttningar av mellanväggar, byte eller komplettering av inrednings- och utrustningsenheter. Mot den bakgrunden synes det rimligt att betrakta det inflytande som nås genom anpassbara bostäder snarast som en vidgning av möbleringsrätten till områden som tidigare var förbehållna förvaltaren. Övriga beslutsområden som faller på förvaltaren, t ex huruvida man godtar ett visst hushåll som hyresgäst och ansvaret för fastighetens ekonomi, åvilar ju oförändrat fastighetsägaren. Inte heller påverkas formerna för gängse medborgar- eller boendeinflytande, vare sig via kommunala förtroendemän och nämnder, statliga normer och regleringar eller via kommunal representation i allmännyttiga företags styrelser, medlemskap i bostadsrättsförening och i hyresgästförening eller annan intresseorganisation. Möjligen kan intresseorganisation få nya arbetsuppgifter, t ex som förhandlingspart i tvister mellan värd och hyresgäst om sättet att utnyttja anpassbarheten vid eventuellt fastställande av vilka alternativa planlösningar som får utnyttjas och liknande frågor. Det ökade intresse för utformningen av den egna lägenheten som torde följa av anpassbarhet kan även medföra ett ökat engagemang i frågor som ligger inom kommunens, förvaltarens eller intresseorganisationens ansvarsområde.

En eventuell vidgning av brukarens möjligheter och rätt att förändra en bostad kan vara av olika omfattning. Anpassbarheten kan avse ett större eller mindre beslutsområde. Den kan också vara förknippad med vissa förbehåll om på vad sätt och vid vilka tidpunkter den får utnyttjas. Eftersom det inte finns någon lag-

stiftning eller andra styrande bestämmelser som reglerar byggherrens kontakter med brukarna i dessa avseenden är det byggherreföretagen som bestämmer om och i vilken utsträckning brukarna ska kunna påverka bostadens utformning.

I genomförda projekt har brukarnas beslutsområde i regel inte gått utöver vad som rör den enskilda lägenheten. Om så sker kan i flerfamiljshus samordningsproblem av olika bostadsinnehavares viljor och önskemål uppstå som måste lösas av något organ. Beslutsområde i genomförda projekt har som mest omfattat placering av mellanväggar och skåp, färg och material på ytskikt samt utrustningsmängd eller utformningen av utrustning.

I anpassbara bostäder måste vissa fixa punkter finnas, t ex bärande pelare och urtag för köks- och hygienutrustning. Om detta är de enda förutsättningar byggherrar ger vid upplåtandet av bostaden, ger detta brukaren möjlighet att tämligen fritt utforma lägenheten. Från detta fall och fram till den statiska s k normalbostaden finns en hel skala med olika omfattning av brukarens beslutsområde. Möjligheten att påverka planlösningen kan t ex inskränkas till att enbart gälla en flyttbar mellanvägg och möjligheten att påverka utrustningsstandard kan t ex inskränkas till att gälla val av färg på enheter av given kvalitet och mängd.

Det torde inte råda någon större oenighet om att värdet av anpassbarheten för enskilda hushåll ökar ju större beslutsområde som öppnas för dem, såvida inte nackdelar uppstår i form av t ex sämre ljudisolering eller avsevärt högre boendekostnader. Ett ytterligare förbehåll är att byggherren inte tar brukarnas förändringsrätt till intäkt för att lägga ner mindre energi på att utforma tillfredsställande grundalternativ vad avser planlösning, utrustningsstandard etc. Farhågor har också framförts om att en ökad nyttjanderätt kan medföra ett eftersatt underhåll från förvaltarens sida. Man kan ju inte utgå från att alla hushåll vill utnyttja en vidgad möbleringsrätt. Det finns många som av bristande tid eller intresse inte närmare vill engagera sig i bostadens utformning och som helst vill flytta in och bo i en färdig lägenhet. De grupperna kan uppleva en påtvingad beslutsituation som besvärande och anpassbarheten som en icke önskvärd arbetsöverföring från byggherre till boende.

Om en vidgad beslutsrätt enbart består i möjligheten att välja mellan ett antal av byggherren uppställda alternativ kommer detta sannolikt att betraktas som en begränsning av de grupper som värderar påverkansmöjligheterna positivt, i synnerhet om det inte finns några tekniska skäl mot ett friare utnyttjande av föränderligheten.

Restriktioner om tidpunkten när anpassbarheten får utnyttjas gäller i regel att det får ske endast före inflyttning. Detta kan antingen vara en följd av att den tekniska lösningen inte tillåter annat eller av byggherrens beslut. Exempel på det förra är s k kataloghus för vilka den blivande ägaren i viss utsträckning kan välja planlösningar samtidigt som det färdigbyggda huset inte är anpassbart. Den senare modellen har bl a tillämpats av ett antal SABO-företag.

En inskränkning av utnyttjandet till enbart före inflyttning är endast aktuell i hyreslägenheter. Vid ägo- och bostadsrätt har ju bostadsinnehavaren redan rätt att ändra bostaden som han vill. Anpassbarheten innebär i de senare fallen endast att utnyttjandet av den rätten underlättas.

För bostadsinnehavare som underskattar möjligheten att påverka lägenhetens utformning synes det mest värdefullt att kunna utnyttja denna när som helst under den tid han innehar bostaden. Funktionella krav på en lägenhet kan vara svåra att precisera på förhand och nya krav kan uppstå till följd av t ex ändrad hushållssammansättning. De svårigheter som många människor har att utifrån ritningar få begrepp om hur en lägenhet ser ut eller kommer att se ut torde dessutom vara mer kännbara om man ska bestämma utformningen innan man flyttar in i lägenheten.

Av administrativa skäl måste byggherren garantera sig en viss tidsfrist för att före inflyttning hinna färdigställa bostaden efter brukarens önskemål. Sådan kontakt mellan bostadsinnehavare och byggherre före inflyttning torde inte i alla lägen vara en fördel för den förre. Brukaren får därmed binda sig för en lägenhet på ett tidigare stadium än annars. Därigenom får han försämrade möjligheter att ändra sitt bostadsval om mer lockande alternativ vad avser exempelvis läge, pris dyker upp under tiden fram till inflyttning, i synnerhet som byggherren sannolikt kommer att skaffa sig försäkringar om att den blivande bostadsinnehavaren som bestämt exempelvis planlösning inte utan uppgifring kan lösas från lägenheten. Denna nackdel torde vara mest kännbar när det råder överskott på bostäder, samtidigt som det sannolikt är främst i sådana marknadslägen som byggherren är mest benägen att öppna vägen för individuella önskemål. Tidig brukarkontakt kan ju då vara ett medel att minska risken för avsättningssvårigheter.

Restriktioner i utnyttjanderätten kan avse även annat än tidpunkten. Återigen är sådana mest aktuella för hyreslägenheter. T ex kan:

- a) Brukaren ha beslutsrätt.
- b) Brukaren ha förslagsrätt men värden ska godkänna förslaget i kombination med dömande instans för tvistiga ärenden.
- c) Brukaren ha förslagsrätt. Förslaget blir föremål för förhandling mellan brukarens marknadsorganisation och värden.
- d) Brukaren ha förslagsrätt men värden beslutsrätten.

Kombinationer av alternativen är möjliga. Indelningen kan även göras efter vilken part som får rätt att utföra förändringar. Möjligheterna i det avseendet är att brukaren själv får genomföra förändringen, att godkända entreprenörer ska användas eller att värden genomför förändringen.

Alternativ a) är det för brukaren mest fria medan övriga mer eller mindre innebär inskränkningar. I hittills uppförda projekt med föränderliga bostäder har endast alternativen a och d tillämpats. I Diset och Järnbrott har mellanväggar funnits fritt

disponibla i ett källarutrymme i husen och använts av hyresgästerna utan värdens tillsyn. Att döma av den tidigare nämnda sammanställningen av några SABO-företags erfarenheter av flexibilitet, synes dessa snarast vara benägna att tillämpa alternativ d.

Vilken form som i praktiken väljs torde påverka i vilken utsträckning anpassbarheten utnyttjas av bostadsinnehavarna. Om förändringsförslag ska presenteras och godkännas eller möjligen bli föremål för förhandling torde det medföra en mindre utnyttjandefrekvens än annars. Om beslutsrätten inskränks kan detta vara ett uttryck för att man befarar att bostadsinnehavarna missbrukar anpassbarheten på ett sätt som strider mot hyreslagen. Enligt nämnda lag ingår i hyresgästens allmänna skyldigheter att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Vidare kan hyresgästens besittningsskydd brytas vid vanvård av lägenheten¹. Vid stor omflyttning i beståndet kan orsaken till eventuell inskränkning ligga i farhågor om ökat slitage av lägenheterna även om enskilda hus håll förväntas utnyttja förändringsmöjligheterna på ett rimligt sätt.

Anpassbarheten kommer sålunda troligen att tillämpas mest restriktivt i hyreslägenheter, vilket i viss mån kan sägas skapa ett fördelningsproblem. Anpassbara bostäder kommer ju under sådana förhållanden i första hand att återfinnas i upplåtelseformer som fordrar kapitalinsats och som därmed är utom räckhåll för stora hushållsgrupper. Med de svårigheter som anses vara förknippade med hyresfastigheter är det t o m möjligt att anpassbarhet inte kommer att användas inom ramen för hyresrätt. Mot bakgrund av problemen att öka hyresgästernas ansvar och inflytande över huvud taget har emellertid på sistone, en omvandling av hyresbeståndet till kooperativt boende, och då med mycket låga insatser, aktualiserats från flera håll. Tanken förs bl a fram i boendutredningens betänkande (Solidarisk bostadspolitik, SOU 1974:17). Den behandlas även i en debattartikel i hyresgäströrelsens och HSB:s gemensamma organ "Vår Bostad" (nr 3, 1974). Även i SABO-organet "Boendet" (nr 1, 1974) sägs att omvandling till kooperativa former är en lösning som ska övervägas av en intern utredning som arbetar med att klargöra i vilken omfattning och hur de boendes inflytande och ansvar kan utövas. Om en sådan utveckling kommer till stånd försvinner till stor del de administrativa hinder som nu föreligger för en omfattande tillämpning av anpassbara bostäder.

3.2.2 Att ändra lägenhetens yta

Elasticitet, som kan utnyttjas av brukarna, har i nämnvärd utsträckning hittills förekommit i endast två former. För det första har det producerats en hel del egna hem, som är försedda med biutrymmen som kan inredas som bostad. Motsvarande utformning av lägenheter i flerfamiljshus har hittills inte förekommit. Fullt möjligt är naturligtvis att t ex vindsvåningen förbereds för inredning även i sådana fastigheter och att möjligheten kan utnyttjas av de som innehar de högst upp belägna lägenheterna.

¹ Bergström, Carlsson, Svensson: Bostadspolitik, Tidens förlag, Stockholm 1968

Att bostadsytan i villor kan ökas skulle möjligen leda till att rörligheten i villabeståndet minskar något, genom att flyttningar som föranleds av för små villor reduceras. I förhållande till övriga upplåtelseformer är rörligheten i villor redan lägst. En följd är även att bostadsstorlekar och ytkonsumtionen successivt ökar i villaboendet. Om motsvarande utveckling ej kommer till stånd i flerfamiljshus får det till följd att den trend som nu gör sig gällande, nämligen att i åtminstone nyproduktionen merparten av stora lägenheter återfinns i egna hem, att förstärkas.

Den andra vanliga formen av ytförändring är att flerfamiljshuslägenheter förses med avskiljbara uthyrningsrum. Sådana lägenheter har i likhet med utbyggbara egna hem utgjort ett tämligen normalt inslag i nyproduktionen under senare år, och så särskilt i storstadsområdena. I vilken utsträckning avskiljbarheten utnyttjas av bostadsinnehavarna är dock inte känt. Detta system är främst en fördel för det hushåll som har nyttjanderätten till bostaden. I ett trångt ekonomiskt läge eller när hushållsstorleken så motiverar kan man få bidrag till bostadsutgifterna genom att hyra ut ett rum. Uthyrningsrummet kan möjligen också utnyttjas när vuxna barn vill ha avskild bostad men samtidigt vill behålla en nära kontakt med familjen.

I allmänhet fungerar uthyrningsrummen som genomgångsbostäder för ungdomar (studierande etc) men är också ofta den enda överkomliga bostadsformen för invandrare och nyinflyttade till en ort.

Uthyrningsrummen som separata bostäder betraktas ofta till följd av brister i såväl standard som rättigheter som undermåliga. Den bedömningen gör exempelvis ungdomsbostadsutredningen (Ungdom, bostad, SOU 1970:43) enligt vilken uthyrningsrum i stort sett är en oacceptabel boendeform. Som motiv härför anges att kostnaderna för rummen i förhållande till standard ofta är höga. Hyressättningen på uthyrningsrummen är ju helt marknadsstyrd, med standard, läge och efterfrågetryck som prisbestämmande faktorer. En inneboende har dessutom inget besittningsskydd utöver vad som eventuellt avtalas mellan värd och hyresgäst. Att tillskapa besittningsskydd anser utredningen inte motiverat eftersom detta innebär en permanentning av inneboendesystemet.

Nackdelarna med bristfälligt besittningsskydd och okontrollerad hyressättning skulle naturligtvis även uppstå om bostadsinnehavarna kunde avskilja även fullvärdiga bostäder för uthyrning. Man skulle därigenom skapa en okontrollerad hyresmarknad, till vilka de som har svårigheter att på annat sätt skaffa sig bostad skulle vara hänvisade.

3.2.3 Att ändra planlösning inom en given yta

Av de studier som utförts över genomförda flexibla projekt framgår att möjligheten att ändra planlösning i de fallen såväl utnyttjats som uppskattats av bostadsinnehavarna i ganska stor utsträckning. I Diset¹ i Uppsala hade tolv av totalt sexton lägenheter förändrats under en tvåårsperiod, varav fyra i samband med

¹ Olsson, Nilsson R 22:1970 Anpassbara bostäder, kvarteret Diset i Uppsala

inflyttning. Anpassbarheten har utnyttjats på två helt olika sätt. I några lägenheter hade man redan från början gjort medvetna och relativt slutgiltiga planlösningar utifrån hushållssituationen. I flertalet lägenheter förändrades den ursprungliga planlösningen stegvis, efterhand som man kommit underfund med bristerna i planen och möjligheterna att utnyttja anpassbarheten. De stegvisa förändringarna bestod bl a i att man anpassade antalet rum till behovet av sovplatser, att man slog samman separata sovrum för småbarn till gemensamma rum, att man slag samman smala och djupa rum, att man tog bort väggar som avgränsade andra funktioner än sovplatser och att man flyttade arbetsplatser från smårum till lägenhetens uppehållsdelar.

Enligt undersökningen om Järnbrott hade 22 familjer flyttat väggar och 16 hade inte gjort det. Av de 22 hade nio gjort två omflyttningar. De motiv som angavs för att man flyttat väggarna var mycket varierande. Vissa genomgående orsaker kan dock urskiljas av vilka den främsta även här var barnens utrymmesbehov. När barnen blivit äldre har de i större utsträckning behövt egna rum och ett flertal familjer hade fått fler barn efter inflyttningen. En annan mycket vanlig orsak till flyttning var att man ville ha ett större och mer ändamålsenligt vardagsrum. Det fanns en tendens att inreda fler rum än som var vanligt på motsvarande yta i en konventionell lägenhet. Eftersom man inte var benägen att minska vardagsrummets storlek i någon större utsträckning fick de övriga rummen på så sätt mindre tilltagna ytor. Inställningen till flexibla lägenheter var övervägande positivt bland intervjupersonerna. Två av tre uppgav att de skulle välja en bostad med flyttbara väggar, om de fick möjlighet att välja mellan en sådan och en konventionell lägenhet¹.

Man bör dock hålla i minnet att de nämnda undersökningarna baseras på ett mycket begränsat antal hushåll som därtill kan antas vara särskilt intresserade av flexibilitet.

Att flexibilitet utnyttjas i mer allsidigt sammansatta grupper av hushåll tyder förhållandena i Västra Orminge på. Området omfattar drygt 2 000 lägenheter som av främst produktionstekniska skäl försetts med flyttbara mellanväggar. Eftersom det inte var meningen att hyresgästerna skulle utnyttja flexibiliteten var lägenhetsplaner och detaljlösningar avpassade därefter och inga särskilda åtgärder beträffande förvaltning och information till de boende hade bidragits. Trots detta har i området 13 % av hushållen ändrat planlösning².

I de refererade undersökningarna anges att motiven för att flytta mellanväggarna är mycket varierande. Från mer allmänna utgångspunkter kan man tänka sig tre skilda slag av motiv:

- a) man flyttar väggarna p g a förändring i hushållssammansättningen som inträffar efter inflyttningen

¹ Rapport 32/66 Flexibla lägenheter - en intervjuundersökning i "Experimenthuset" Järnbrott, Göteborg

² LTH, projektet "Anpassbara bostäder"

- b) man flyttar väggarna för att den ursprungliga planlösningen av andra skäl än a) inte passar hushållets vanor och önskemål
- c) man flyttar väggar och funderar ut idealplaner som en form av fritidssysselsättning.

Inga hittills gjorda undersökningar tyder på att det sista motivet skulle vara särskilt frekvent ens i hus där intresset för flexibilitet bland bostadsinnehavarna torde vara större än bland folk i gemen. Att flytta mellanväggar och möblera om är ju trots allt förenat med en del praktiska besvärligheter.

Det vanligaste motivet i den förstnämnda kategorin är som tidigare berörts ändrat behov av avskilda sovrum till följd av ökat barnantal eller att barnen blivit äldre än vid inflyttningen. Det kan bero på praktiska skäl (olika läggningstider t ex) eller önskan om att barnen åtminstone ska ha något utrymme där de kan umgås med kamrater i fred. Om hushållet minskar, t ex genom att barn flyttar hemifrån, kan även detta föranleda ändringar i rumsantalet. Motsvarande skäl kan föreligga om lägenheten bebos av flera vuxna i stället för föräldrar och barn. Ändrade arbetsförhållanden för någon hushållsmedlem kan också medföra planändring, t ex om någon övergår till skiftarbete och detta ställer avskildhet och möjligheter till ostörd sömn i hemmet.

Mot bakgrund av de principer som väglett planering av lägenheterna synes det andra nämnda utnyttjandemotivet - att anpassa en lägenhetsplan till hushållets vanor och önskemål - vara av betydelse. Produktionsteknikens rationalitet har ju medfört allt högre grad av standardisering av lägenheternas utformning, kanske framför allt under det högproduktiva 60-talet. För att garantera en tillfredsställande bostadskvalitet har normer utarbetats, ofta baserade på en uppfattning om vad som är hushållens "behov" av utrymmen av olika slag. Med tanke på de varierande typer av bostadshushåll som finns, ligger det i sakens natur att man med en sådan metod endast kan erhålla bostäder som motsvarar vissa eller ett begränsat antal hushållstypers önskemål om bostadens utformning. Ett uttryck för detta är att bostäderna av sociala skäl länge har utformats främst med sikte på barnfamiljers vanor, och kanske därför inte motsvarar barnlösa hushålls önskemål i samma utsträckning. Bland annat genom att normer och rekommendationer även omfattar krav på bostadsrummens möblerbarhet blev rummen därtill i stor utsträckning bestämda för olika verksamheter: sovrum, umgängesrum etc, vilket kan göra det svårt att använda dem till något annat än avsett. De undersökningar som gjorts av utnyttjandet av flexibilitet tyder exempelvis på en tendens att utöka vardagsrummets yta genom att lägga fler funktioner, såsom arbetsplats, där.

En vanlig uppfattning, som bl a avspeglas i remissvaren över förslaget till God Bostad, är att flexibilitet är att betrakta som en standardkvalitet som kan jämföras med standard avseende utrustning, utrymme och boendeservice. Från bostadspolitiska utgångspunkter blir det då en prioriteringsfråga om man för att satsa på en ökning av boendestandarden ska stimulera just flexibilitet eller andra standardkomponenter. Emellertid kan ju produktion av anpassbara bostäder, som tidigare beskrivits, motiveras av förvaltningsadministrativa skäl. Om sådan

produktion kommer till stånd blir ju möjligheten att helt eller delvis överlåta nyttjanderätten på hyresgäster något som s a s erhålls på köpet.

Det förstnämnda synsättet leder i många fall till att man söker finna skäl för eller emot en bostadspolitisk satsning på just flexibla lägenheter i de allmänna drag på bostadsmarknaden som man tycker sig finna. I remissvaren över förslaget till God Bostad kan man finna varandra motstridiga uppfattningar om önskvärdheten av att prioritera just flexibilitet. Svenska Kommunförbundet menar att någon mer omfattande satsning på anpassbara lägenheter knappast är motiverad och anför: "Med ökad rörlighet på såväl arbets- som bostadsmarknad föranledd av regionala och strukturella förändringar följer att bundenheten till den enskilda bostaden kommer att minska", medan Socialstyrelsen framhåller vikten av att det framtida bostadsbeståndet blir bättre anpassat till ett livslångt boende än vad nuvarande förhållanden tillåter. (Det senare sägs med speciell referens till att många personer under livet får handikapp av olika slag.)

Även byggherreorgan anför liknande argument som kommunförbundet: Riksbyggen säger:

"Det anpassbarhetsbegrepp bostadsstyrelsen använder kan vara otidsenligt i den meningen att det snarast förutsätter ett statiskt samhälle med en trög bostadsmarknad och invånare som sällan flyttar. Man kan ifrågasätta om det inte är viktigare att söka skapa bo- och samhällsmiljöer som underlättar invånarnas rörelser i många positiva bemärkelser än att utveckla sanna och sannolikt kostnadskrävande anordningar för att göra den enskilda lägenheten maximalt anpassbar. En hög beredskap för rörligheten mellan olika bostadsområden förutsätter dock ett rikt varierat utbud av olika lägenhetstyper, hustyper och upplåtelseformer. En förutsättning för en sådan anpassbarhet är självfallet också att olika förvaltnings- eller upplåtelseformer jämföras i beskattningshänseende."

Och SABO anför:

"Med en ökad och ökande rörlighet, som bl a föranleds av regionala och strukturella förändringar, följer att bundenheten till den enskilda bostaden minskar. Kravet på anpassbarhet bör i stället kunna formuleras så, att det i nyproduktionen bör erbjudas alternativa lösningar för olika tänkbara hushållsstrukturer. I det avseendet finns i dag åtskilliga brister.

Kravet på att ett hushåll skall kunna bo kvar i en och samma lägenhet under olika stadier av hushållets utveckling förefaller inte särskilt väl underbyggt. Det står knappast heller i överensstämmelse med den allmänna bostadspolitiska målsättningen. Det kan däremot vara naturligt att människorna skall kunna bo kvar i sitt bostadsområde. Bostadsområdets utbud av olika lägenhetstyper med olika planorganisation bör därför kunna ökas."

Argumentationen väcker två frågor i anslutning till föränderliga bostäder. För det första om rörligheten på bostadsmarknaden är så stor att det är omotiverat att söka utvidga hushållens "möbleringsrätt". För det andra i vad mån flexibilitet påverkar rörligheten på bostadsmarknaden. För bägge frågorna är det förhållandena på en lokal bostadsmarknad som äger relevans.

Det har vidare i remissvaren hävdats att flexibla bostäder skulle få konsekvenser som står i konflikt med det bostadspolitiska målet om avveckling av trångboddheten. Hyresgästernas Riksförbund anför att flexibla bostäder kan innebära ett icke acceptabelt surrogat för hushållens önskemål om större lägenheter. Och HSB säger i sitt remissvar:

"Ett av ekonomiska skäl framtvingat mer eller mindre permanent höggradigt utnyttjande av anpassbarheten ger i bästa fall en planerad trångboddhet och spolierar lägenhetens användbarhet för andra föreliggande och framtida behov. I detta avseende tillförs genom anpassbarheten således inte någon vägande kvalitet till bostaden."

Även boendeutredningen avvisar Tekniska Byråns förslag bl a med hänvisning till trångboddhetsrisken:

"Denna anpassbarhet innebär måhända att en reell trångboddhet blir mindre kännbar. En rumsmässig trångboddhet byts mot en ytmässig. Anpassbarhetskravet förutsätter att en från bostadssocial synpunkt acceptabel utrymmesstandard får bilda förutsättning för normering. Sedan länge har arbetet pågått med att höja utrymmesstandarderna för de boende genom olika åtgärder. Anpassbarhetskravet är inte en sådan åtgärd, utan förslaget kan närmast tänkas motverka samhällets bostadspolitiska mål. Boendeutredningen avstyrker därför bestämt att detta anpassbarhetskrav knyts till bostadslånekungörelsen. Förslaget bör ej heller ges status av rekommendation, då det inte utgör någon form av "överkvalitet" utan är att betrakta som en dyrbar nödlösning för trångbodda. Dessutom kan en sådan anpassbarhet innebära, att en dold trångboddhet byggs in i bostadsbeståndet för lång tid framöver. Målet bör i stället vara, att skapa ett sådant utbud av lägenhetsstorlekar och en sådan rörlighet på bostadsmarknaden att ett hushåll lätt kan skaffa bostad av lämplig storlek när hushållsstorleken förändras."

Argument om trångboddhetsrisken i remissvaren bör ses mot bakgrund av ett annat krav som ställs i Tekniska byråns förslag, som går ut på att lägenheter med ett visst rumsantal inte får ha en yta som överstiger ett visst mått. Det finns ändå anledning att beröra frågan om trångboddhet och flexibilitet i den fortsatta framställningen.

3.2.3.1 Rörlighet och flexibilitet

Om rörligheten på bostadsmarknaden är hög kan det vara rimligt att anta att hushållens engagemang i den egna för tillfället

innehavda lägenheten är tämligen måttligt och att man inte vill offra tid och intresse åt att ändra planlösning så att den bättre anpassas till hushållets behov. Detta motsägs dock till viss del av de punktundersökningar som utförts över utnyttjandefrekvensen i genomförda flexibilitetsprojekt. Av de 38 familjer som intervjuats i experimenthuset Järmbrott¹ hade 22 ändrat planlösning minst en gång, varav 18 inom en boendetid på tre år eller mindre. I Diset i Uppsala² hade 12 av 16 familjer ändrat planlösning inom en period av två år efter inflyttningen. Betydligt lägre utnyttjandefrekvens uppvisar dock kv Konvaljen i Kalmar³. Där fanns dock bara möjligheten att välja planlösning vid inflyttning. Endast 12 av 118 familjer valde där en annan plan än grundalternativet.

Undersökningarnas begränsningar har påtalats i tidigare avsnitt. De ger dock en antydning om att en boendetid på 2-3 år räcker för att man ska känna sig motiverad att företa ändringar i bostaden, vilket även efter en rimlighetsbedömning förefaller sannolikt. Om den genomsnittliga boendetiden i bostadsbeståndet på en lokal marknad skulle närma sig 2-3 årsgränsen, skulle detta rimligen snarast vara att betrakta som ett betydande bostadspolitiskt problem med tanke på de finansiella och sociala uppostringar som hushållet ofta får göra vid varje bostadsbyte.

De uppgifter om genomsnittlig boendetid som föreligger tyder dock på betydligt längre period. Låginkomstutredningen⁴ redovisar följande boendetid för den vuxna befolkningen.

Antal o andel av bostadsföreståndare och deras makar efter det år de flyttat till den bostad de hade våren 1968

Inflyttningsår	antal	%		
-29	153 000	3		
30-39	273 000	6		
40-49	560 000	12		
50-59	980 000	21		
60-64	1 060 000	23		
65	346 000	7		
66	408 000	9	1 591 000	34 %
67	531 000	11		
68	306 000	7		
sekundärbortfall	96 000			
Summa	4 713 000	100		

¹ Rapport 32/66

² LTH-rapport

³ Rapport R22:1970, sammanfattning

⁴ Lena Johansson: Den vuxna befolkningens bostadsförhållanden 1968

En bearbetning av ovanstående data ger en genomsnittlig boendetid på ca 10 år. Spridningen kring genomsnittet är betydande. Drygt en tredjedel av den vuxna befolkningen har flyttat in i den bostad de hade vid undersökningstillfället under en period av tre och ett halvt år. Få andra uppgifter om boendetiden föreligger och det är därför bl a svårt att bedöma hur den utvecklas. Som jämförelse kan nämnas att SABO i sitt remissvar anger att genomsnittliga boendetiden är 8-9 år och att tendensen är att den förkortas.

Om möjligheten att förändra lägenheten utnyttjas eller ej torde dock mer sammanhånga med förväntad eller planerad boendetid än med faktisk. De omständigheter som råder när ett hushåll flyttar in i en bostad blir därmed betydelsefulla.

Möjligheten att få arbete och arbetsplatsens belägenhet har i många sammanhang dokumenterats vara en betydelsefull faktor för hushållens flyttningsbeslut. Detta belyses bl a i en undersökning om bostadsbyte och bostadsortsbyte vid nyanställning som gjorts av AMS¹. Av de 3,2 miljoner personer som hade anställning under undersökningsveckan hade 20 % påbörjat denna under det senaste året. Av dessa nyanställda hade ca 21 % bytt bostad i samband med det nya arbetstillfället och för dessa var just arbetsplatsbytet orsaken till bostadsbytet. Flertalet (87,6 %) bostadsbytare (bland vilka personer i åldern 20-34 år var överrepresenterade) hade därtill bytt bostadsort i samband med arbetsplatsbytet. Bostadsbytarna hamnar sannolikt ofta på en ny och för dem okänd bostadsmarknad med ett omedelbart behov av ny bostad. Det ligger då nära till hands att ta den bostad som är mest lättillgänglig eller att man blir anvisad av förmedlingsorgan. Den bostad man flyttar in i är då knappast resultatet av ett omsorgsfullt val, utan snarare en nödlösning i avvaktan på bättre orientering om bostadsmarknaden, bättre utbud, inkomstökningar, stabilare familjeförhållanden m m.

Av ett projekt² som studerar verkningarna av AMS:s rörlighetsstimulerande åtgärder framgår, att de familjer som flyttar av arbetsmarknadsskäl före flyttningen många gånger har bristfällig information om den första bostaden de erhåller i den nya orten. 16 % av de som flyttade till storstadsområden och 25 % av de som flyttade till andra områden saknade kännedom om bostadens storlek, modernitet, hyra och avstånd från arbetsplatsen. Informationen var sämst bland ensamstående och barnlösa hushåll, men även många av barnfamiljerna saknade kännedom om samtliga de nämnda faktorerna (13 % av barnfamiljerna som flyttade till storstadsområden och 17 % av barnfamiljerna som flyttade till övriga områden). I samma undersökning efterfrågades de intervjuades bedömning av bostadsförändringen efter flyttningen. Det visade sig att 31 % av barnfamiljerna bedömde den

¹ Ams meddelande nr 1968:16 från utredningsbyrån. Frågorna riktades till ett urval på 6 035 personer i åldern 14-74 år under "mätveckan" 7-13 maj 1967.

² Geografisk rörlighet- sociala och ekonomiska effekter, rapport 22, nov 1973, Hedman, Eva: Förändringar i boendeförhållanden för en grupp flyttare. Sociologiska och ekonomiska institutionerna vid Umeå universitet, Inst. för social forskning. Undersökningen baseras på intervjuer med 2 626 personer under perioden 1.7.1969 och 30.11.1970 vid sin flyttning från någon av kommunerna Doretea, Vilhelmina, Umeå, Överkalix, Gällivare och Luleå erhöill starthjälp.

som i stort sett en försämring och för övriga hushåll var motsvarande andel ännu högre. Mot ovan beskrivna bakgrund kan man räkna med en tämligen omfattande rörlighet i framför allt nyproducerade bostadsområden i expanderande tätorter. Undersökningen avser mer eller mindre tvingande flyttningar, eftersom de intervjuade varit eller riskerat att bli arbetslösa i hemorten. Om de s k karriärsflyttarnas möjligheter att orientera sig och skaffa en tillfredsställande bostad i den nya orten avviker från den ovan beskrivna finns veterligen inte belyst i någon undersökning.

Belysande för rörlighetens omfattning är i viss mån en undersökning som avser innevånarna i Salemstaden, som ligger i utkanten av Stor-stockholm¹.

Av inflyttarna till den nybyggda Salemstaden kom 18 % av hushållen från andra delar av landet och 26 % från andra delar av Stockholms län, medan 56 % uppgav Stockholm som senaste bostadskommun. I undersökningen bekräftades den ställda hypotesen att de som flyttat ut från Salemstaden i större utsträckning ansett sig "tvångsflyttade" till området, dvs att de som huvudsakligt skäl till inflyttningen nämmer att de fått anvisning om en bostad av bostadsförmedlande organ. 2/3 av de som uppgivit det inflyttningsskälet hade flyttat från Salemstaden 3-4 år efter inflyttningen. Denna grupp omfattar sannolikt inte enbart nyinflyttare till kommunen utan även hushåll som tidigare bott i andra delar av Stockholmsområdet och som till följd av t ex ändrade familjeförhållanden hamnat i ett akut behov av ny bostad.

Omfattningen av utflyttningen från Salemområdet framgår av nedanstående tabell. Flyttningsfrekvensen är högst i område C som består av hyresradhus (där andra förhållanden säkerligen spelat stor roll för flyttningen) och område A som är flerfamiljshusområde. Lägst är flyttningsfrekvensen i område B och D som omfattar småhus med äganderätt. 18-19 % av de hushåll som flyttade från området 1969 och 1970 hade bott i lägenheten mindre än ett år och 41-50 % av dem hade bott i lägenheten mindre än två år.

Utflyttningen i olika bostadsområden i Salemstaden 1867-1970. Andel i % av medelfolkmängden respektive år.

Bostadsområde	1967	1968	1969	1970
A	-	8	8	18
B	-	5	4	3
C	17	22	22	20
D	-	-	-	3

En annan undersökning² som avser boende i nyproducerade hyreslägenheter i Stor-Stockholm tyder likaledes på att rörligheten

¹ Byggforskningens rapport R55:1973 "Att leva i Salemstaden" (Bergman, Häggroth, Wallin). Urvalet består av 248 hushåll som flyttat in i Salemstaden 1967 till våren 1970.

² BO 72 Bostadskonsumtion i Stor-Stockholm. Hyreslägenheter producerade 1966-1970. Utförd av AB Marknadsföring på uppdrag av enskilda bostadsföretag i samarbete med SBEF. Populationen består av 798 respondenter, dragna bland lägenhetsinnehavare i bostäder som blivit inflyttningsklara 1966,-67,-68,-69 och-70.

i nyproduktionen är tämligen hög. Enligt denna undersökning hade "medianrespondenten" bott i den lägenhet han innehade vid intervjustillfället (jan-feb 1972) i 2 år och 5 månader. Förväntad mediumtid utan någon rörlighet är ungefär ett år längre. Intervjupersonerna fick även svara på frågan "Har ni bytt bostad under de närmaste fem åren? I så fall hur många gånger?", varvid bla framkom att 30 % av dem hade bytt bostad minst två gånger.

Om rörligheten på en lokal bostadsmarknad skulle öka och genomsnittliga boendetiden minska, torde detta sålunda till stor del sammanhånga med regionala omflyttningar. En eventuell ökad rörlighet torde vidare vara koncentrerad till den del av beståndet som är mest lättillgängligt för dem som är obekanta med marknadens utseende, i regel nyproducerade hyreslägenheter. Förutsatt att arbetsmarknaden även fortsättningsvis kommer att präglas av rörlighet förefaller det därmed troligt att flexibilitet kommer att utnyttjas i mindre utsträckning i nya områden i expansiva orter än i andra bostadsområden. Mot detta kan emellertid anföras, att i den mån ett nyinflyttat hushålls missnöje med den först erhållna bostaden hänger med lägenhetens planlösning eller rumsdisposition, kan flexibilitet bidra till att rörligheten minskar något. Flexibiliteten medger ju då att hushållet anpassar lägenhetsplanen efter de önskemål de har.

I vilken utsträckning flexibla lägenheter kommer att i övrigt påverka rörligheten på bostadsmarknaderna kan i någon mån be-lysas med hjälp av ett antal undersökningar som gjorts, avseende orsaker till faktisk eller planerad flyttning. Några bestämda slutsatser kan av naturliga skäl inte dras ur en sådan genomgång. Bl a varierar ju tidpunkter då undersökningarna gjorts, urvalet av populationer och de bostadsmarknader de avser.

Eftersom flexibilitet här endast avser förändringen inom den egna lägenheten, påverkas ej den rörlighet som är betingad av vad som allmänt kan hänföras till läges- och miljöfaktorer. I undersökningarna angivna motiv av det slaget är exempelvis, "vill bo närmare centrum, grannar och bekanta, naturen m m eller olämplig miljö för barnen, området illa planerat, buller etc".

Betydelsen av läges- och miljömässiga orsaker till flyttningar varierar mellan olika orter och synes sammanhånga med graden av expansion och därmed graden av instabilitet på bostadsmarknaden. I Stockholm angav över 40 % av respondenterna i två undersökningar detta motiv för flyttning och i de nybyggda Baron-backarna i Örebro var motsvarande andel 25 %. På vad som kan antas vara mer stabila marknader var betydelsen mindre. I Kiruna var visserligen andelen 24 % medan i Sundsvall och Luleå endast 8 %. I Bostadsbyggnadsutredningens undersökning av Västerås, Skellefteå och Ljungby, vilken utfördes fem-sex år tidigare än de ovan nämnda undersökningarna, var andelen

av respondenterna som angav miljöskäl som motiv för flyttning omkring 10 %¹.

Flyttningar som motiveras med att den bostad man innehar har för högt pris påverkas knappast heller av att bostäderna är flexibla. I en undersökning utförd av IMU² uppgav 5 % av de som uppgav sig ha planer på att flytta denna orsak. Blant de som faktiskt flyttat enligt BO 72 (not 1 sid 39) hade 2 % gjort det för att de erhöll lägre boendekostnad och bland de som sade sig vilja flytta angav 8 % priset som huvudsakligt motiv.

Resterande huvudgrupper av flyttningsmotiv som belyses i flyttningsundersökningarna är önskemål om annan hustyp eller upplåtelseform, ändrade familjeförhållanden samt lägenhetens utrymme och planlösning. Omfattningen av flyttningar som sker av sådana orsaker kan påverkas om bostäderna görs flexibla.

Beträffande upplåtelseform är på sistone den del av efterfrågan som riktas mot egna hem mest uppmärksammas. Av en genomgång av sju studier av attityder till olika bostadstyper³ visar det sig att i sex av dessa 40-50 % av respondenterna sade sig vara mest positiva till enfamiljshus, egen villa eller radhus medan en studie visade på 26 %.

Endast en av de sju studierna tog också upp insatslägenheter, och enligt den var det 11 % av respondenterna som föredrog den upplåtelseformen. Urvalspopulationer och frågornas formuleringar varierar i de nämnda studierna och eftersom det därtill är ett stort steg mellan attitydförklaringar och reella flyttningsplaner torde man knappast kunna tolka de nämnda resultaten som ett uttryck för efterfrågan. Obestriddigt är dock att det på bostadsmarknaden finns flyttningar som är orsakade av önskemål om annan upplåtelseform.

¹ De refererade undersökningarna finns sammanställda i Anna-Lena Hallberg: Att välja boendeform, Nämnden för bebyggelseekonomi, rapport nr 3, Stockholm 1973. De nämnda %-talen utgör summering av svarsfrekvenserna på följande flyttningsskäl: lägenheten är inte ostöd, lägenhetens läge, lägenhetens läge i huset, området illa planerat, trivs ej med omgivningen, dålig miljö för barnen, dålig miljö, vill ha närmare till naturen, vill ha mer ostört läge, dålig luft, vill flytta från innerstaden, vill ej bo i Stockholm, området ligger för långt från centrum, området ligger för långt från arbetsplatsen, dålig ordning i huset, inga trevliga grannar, för mycket barn i området, skulle vilja bo närmare släktingar.

² Institutet för marknadsundersökningar 1971 Omnibusundersökning. Urvalet består av 1 000 hushåll och är taget ur ett basurval om 97 basområden i hela landet. (Refererad i Byggforum 4-72)

³ Marja Walldén: Småhus eller lägenhet? Byggeforskningens informationsblad Bl:72

Orsaken till att man vill bo i annan upplåtelseform än hyresrätt (som har den högsta rörligheten) sammanhänger troligen med en mängd faktorer: utgifter för bostaden, investeringsmotiv, kvalitetsskillnader mellan enfamiljs- och flerfamiljshusområden, befolkningsammansättning m m. I den mån flyttningsviljan är förknippad med de skilda rättigheter som föreligger mellan hyresrätt och ägande respektive medlemskap i bostadsrättsförening är det möjligt att utflyttningsbenägenheten från hyresbeståndet i någon mån kan minskas om hyresgästernas rättigheter att ändra lägenheten efter egna önskemål utvidgas. För en eventuell sådan förändring torde dock fordras att utvidgningen av rättigheterna i hyreslägenheten blir omfattande. Omvänt kan rörligheten i hyresbeståndet öka om flexibilitet främst återfinns i andra upplåtelseformer.

Med statiska bostäder är ett flyttningsbeslut av odelbar karaktär: antingen passar den bostad man har eller också passar den inte, och då måste man flytta. Om hushållen får möjlighet att ändra planlösningarna kan denna odelbarhet mjukas upp: om man inte är nöjd med den lägenhet man har är inte bostadsbyte längre det enda handlingsalternativet utan man har också möjlighet att anpassa den bostad man har så att den åtminstone blir mer godtagbar.

En omedelbar flyttning kan dessutom i vissa fall vara mindre lämplig. I det lediga beståndet kanske inte finns den lägenhet som man vill ha och man vill avvakta ytterligare tillfällen i framtiden. Flyttning torde i de flesta fall därtill medföra högre boendekostnader antingen genom att lediga lägenheter återfinns i det nyare och därmed dyrare beståndet eller också genom att man vill övergå till en annan upplåtelseform som fordrar kapitalinsats. I en undersökning om bostadsval och arbetsplats som avser individer som bytt bostad men ej arbetsplats i södra Sverige¹ visade det sig att de som bytt bostad genomgående fått en ökning med 90-100 kronor i månadshyra. Att vänta med flyttningen tills man får högre inkomst kan därmed vara ett motiv, inte minst mot bakgrund av att unga hushåll är i majoritet bland dem som byter bostad. Om man omedelbart byter bostad kan detta dessutom, som tidigare berörts, leda till en "nödlösning" som senare kommer att följas av en flyttning till ett på lång sikt mer tillfredsställande bostadsval.

Möjligheten att ändra den bostad man har kan i viss utsträckning göra en sådan "mellanflyttning" onödig och påverkar i så fall de flyttningar som sker till följd av ändrade familjeförhållanden och önskemål om större lägenhet. I IMU:s (not 2 sid 40) undersökning angav 31 % av de som hade flyttningsplaner önskemål om större bostad som motiv. Enligt BO 72 (not 1 sid 39) var det 27 % av de faktiska flyttningarna som orsakats av att man vid flyttningen erhöll större lägenhet. I den sammanställning av olika undersökningar om flyttningsmotiv som tidigare nämnts

¹ Bengt Carlsson: Bostadsval och arbetsplats. Urbaniseringsprocessen rapport 40. Inst. för Kulturgeografi/Ekonomisk geografi vid Lunds Universitet, 1970. Urvalspopulation: Fast anställda vid Skånes 10 största industriföretag som varit anställda minst ett år och som bytt bostad under perioden hösten 1964 till slutet av år 1965. 1 642 respondenter. Bortfall: 21 %.

(not 1 sid 40) varierar andelen av respondenterna som uppger för liten bostad som flyttningsmotiv mellan 11 och 53 %. Variationerna hänger naturligtvis samman med dels olika utföranden av undersökningarna och dels olika lokala förhållanden på undersökningsstället vad avser bostadsbeståndets sammansättning, utformningen av bostadsstöd, lediga utbudet bostäder m m. Grovt sammanfattat synes planerade eller faktiska flyttningar orsakade av bristande utrymme utgöra omkring en tredjedel av totala antalet. Hur stor del av dessa som medför "mellanflyttningar" i ovan angiven mening, och därmed möjligen skulle minska om bostäderna var flexibla, är dock omöjligt att säga.

Om bostäderna är flexibla kan det även medföra att hushållen inte söker en ny bostad av önskad storlek, och då speciellt i fall där den bostad man har är tillfredsställande i andra avseenden än utrymmet (grannar, läge, miljö, barnens lekkamrater m m).

Återstår så de flyttningar som flexibiliteten direkt kan påverka, nämligen de som sker därför att bostadsinnehavaren anser att planlösningen är dålig. I IMU:s undersökning som omfattar hela landet uppgav 7 % av de som sade sig ha planer på att flytta inom de närmaste två åren "bättre planerad bostad" som orsak. I Kiruna, Luleå och Sundsvall var 1968 motsvarande svarsfrekvens 15, 6 respektive 3 %. Sålunda synes mindre än eller omkring 10 % av de som säger sig vilja flytta ändra uppfattning om de bodde i flexibla lägenheter och kunde ändra planlösning.

3.2.3.2 Flexibilitet och trångboddhet

Trångboddhet måste uppstå genom endera av två sätt:

- a) hushållen flyttar in i lägenheter som är för små
- b) hushållet "växer" in i trångboddhet.

I vilken utsträckning folk flyttar in i för trånga lägenheter är inte känt. Om så sker torde orsaken vara att finna inom områden som knappast påverkas av flexibilitet.

Enligt låginkomstutredningen¹ är trångboddhet, som framgår av tabellen nedan, starkt socialgruppsberoende.

	Trångbodda (1965 års def.)	Extremt trångbodda (1945 års def.)
Socialgrupp I	3 %	0 %
Socialgrupp II	15 %	2 %
Socialgrupp III	26 %	4 %

Det är därmed sannolikt, att risken för att hushåll flyttar in i trångboddhet är störst bland hushåll som av sociala eller ekonomiska skäl har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden och att få information om de bostadsbidrag som kan erhållas. Dessa

¹ Lena Johansson, 1968, Den vuxna befolkningens bostadsförhållanden.

fall torde knappast påverkas av att lägenheterna görs flexibla, eftersom de aktuella hushållen då rimligen borde ha lika svårt att informera sig om hur flexibiliteten kan utnyttjas, exempelvis till följd av språksvårigheter.

Om emellertid bostadspolitiskt ansvariga befarar en ökad inflyttning i för små lägenheter torde detta kunna motverkas genom normer, kontraktsklausuler el dyl, i den mån man ej anser gängse medel mot trångboddhet är tillräckliga.

Farhågorna för att flexibla bostäder kan motverka en avveckling av trångboddheten är i viss mån mer befogade i fall där hushållen växer in i trångboddhet. Enligt låginkomstutredningen (1968) var trångboddhet vanligare i yngre åldrar än i äldre, vanligare bland gifta än bland ogifta och mycket vanligare i barnfamiljer än i andra typer av familjer.

Den tidigare genomgången av olika flyttningsundersökningar visade även att önskemål om större lägenhet var ett av de vanligaste motiven till faktisk eller önskad flyttning. Det är därmed troligt att flexibiliteten i stor utsträckning kommer att utnyttjas till att öka rumsantalet i en lägenhet. Som tidigare berörts kan flexibilitet leda till att flyttningar som bottnar i önskan om större utrymme uppskjuts, vilket kan medföra en åtminstone temporär trångboddhet. Risk finns naturligtvis för att sådan trångboddhet även permanentas, och då särskilt i fall där familjen är ovillig att lämna det bostadsområde den bebor. Även med statistiska lägenheter torde en del hushåll föredra att bo trångt framför att flytta till en bostad som i andra avseenden än utrymmet tycks mindre lockande. I vilken utsträckning detta blir vanligare med flexibla bostäder är svårt att uppskatta.

En eventuell sådan tendens kan motverkas genom att erbjuda mer lockande bytesalternativ, genom att varje bostadsområde försågs med en tillräcklig lägenhetsreserv. En sådan lösning kan dock ställa sig tämligen kostsam, även om kostnaderna, som tidigare påpekats, kan minska något om beståndet är anpassbart.

En ökning av lägenhetens rumsantal behöver naturligtvis inte medföra att hushållet blir trångbott enligt gällande normer. Risken för detta ökar ju mindre lägenhetens yta är i normalutförande och påverkas därmed av bostadsproduktionens inriktning.

För övrigt kommer trångboddhetsnormerna, som formulerades i termer av antal personer per rum i en bostad, att bli oklara om bostadsinnehavarna har möjlighet att ändra antalet rum. Om exempelvis två personer som bor i en tvåa skulle föredra att göra om den till en spatiös etta, skulle de enligt gällande norm vara trångbodda. Om fyra personer som bor i en trea skulle föredra att göra om den till en liten fyra, skulle deras utrymmesstandard öka, mätt i antal rumsenheter per boende.

Detta kan naturligtvis lätt avhjälpas, exempelvis genom att lägenheten registreras med det antal rum den har i normalutförande och trångboddheten bedöms därefter.

3.3 Att ändra utrustning och inredning

Att bostäderna byggs anpassbara behöver i och för sig inte medföra ökade möjligheter och rättigheter för lägenhetsinnehavare att ändra utrustning och inredning i bostaden. Möjligheten för brukaren att exempelvis byta innerdörrar, öka antalet skåp i den mån det finns utrymme för det, tapetsera eller måla om bostaden finns redan utan att bostäderna är anpassbara. En skiljelinje när det gäller frekvensen av sådana ändringar går mellan hyresrätt och övriga upplåtelseformer, eftersom en hyresgäst inte utan värdens tillstånd får ändra på den lägenhetsutformning han flyttade in i, och i princip är skyldig att vid flyttning återställa lägenheten i ursprungligt skick.

Att ändra en lägenhets yta eller planlösning medför ofta behov av att även ändra åtminstone inredning, t ex att flytta garderob eller liknande. Om anpassbarheten bara avser möjligheten att ta bort eller behålla en mellanvägg blir det inte nödvändigtvis fråga om några sådana ändringar. Omfattande komplettering av inredning och utrustning fordras dock om ytan ska ökas genom inredning av biutrymmen. Flexibilitet behöver kanske inte i sig nödvändiggöra några kompletteringar, men själva ändringsmöjligheten kan ändå öka bostadsinnehavarnas intresse för ytskiktets utformning och vilken utrustning som finns. Ett sådant intresse kan även förstärkas om det finns förberedda installationer för viss utrustning.

I flerfamiljshus har hittills förekommit att brukaren vid inflyttning fått välja färg på givna enheter (t ex sanitetsporlin, spisar) och bland alternativa material och färg på ytskikt. I några fall förekommer även förplanerad utökning av utrustningsmängden, då främst förberedda urtag för installation av diskmaskin eller tvättmaskin. Att ändringsmöjligheterna i hyreslägenheter varit restriktiv torde sammanhånga med att förvaltarna befarar extrema utformningar av lägenheten om hyresgästen får ökade rättigheter. Att återställa ytskikt i ursprungligt skick är svårare och kostsammare än att återställa en planlösning om väggarna är flyttbara.

Den hittillsvarande bostadspolitiken har gått ut på allmän höjning av utrustningsstandarden i bostäderna genom att det nyproducerade utbudet enbart innehöll lägenheter med en viss minsta utrustning. Detta motiverades av den låga standard som tidigare förelåg i bostadsbeståndet och en väsentlig höjning i detta avseende har också skett sedan efterkrigstiden. Det exempel som brukar anföras på sociala motiv härför är när HSB med visst motstånd från bostadskonsumenter införde badkar som ett normalt inslag i produktionen på 30-talet.

Det är mot den bakgrunden knappast troligt att enskilda boendes möjligheter och rättigheter att fritt utforma lägenheten vad gäller inredning och utrustning ges en sådan omfattning att bostaden vid inflyttning har en standard som är väsentligt lägre än nuvarande normalstandard. Med de inkomstskillnader som föreligger skulle en sådan bostadsmarknad kunna leda till allvarliga fördelningsproblem och därmed fordra en tämligen drastisk omläggning av bostadspolitiken. Ökad bestämmanderätt för enskilda hushåll kommer därför sannolikt främst att beröra alternativa utformningar av en hög grundstandard och sådant som innebär en ökning av denna standard.

En viss återhållsamhet i ökningen av utrustningsstandarden har mot bakgrund av en stigande hyresnivå gjort sig gällande under senare år. Dåvarande inrikesministern anförde exempelvis på en SABO-konferens 1969 att man från statsmakternas sida sedan flera år tillbaka rekommenderat en "frysning" av den höga utrustningsstandard som har uppnåtts under 60-talets första hälft¹. Bostadsstyrelsens enkät (not 1 sid 9) från 1968 som behandlade vilka åtgärder byggherrarna planerade i hyressänkande syfte visade att byggherrarna då inte planerade en ökning av utrustningsstandarden. Vissa byggherrar, främst i storstadsområdena, hade t o m slopat en del utrustningsenheter från normalstandarden.

Med de avsättningssvårigheter som gjort sig gällande under slutet av 60-talet och början av 70-talet kan också sägas att en ytterligare höjning av standarden i bostäderna innebär ett ökat risktagande för förvaltaren med en hög hyresnivå i nyproduktionen, såvida han ej vänder sig till en särskilt köpstark kundgrupp. Detta skulle eventuellt kunna föranleda att han hellre förbereder installationer av vissa utrustningsenheter än sätter in dem direkt. Om därtill hushållen får välja tidpunkten för standardökningen vinner förvaltaren även ett marknadsföringsmedel, särskilt då valfrihet och beslutsrätt för enskilda hushåll är oppurtuna begrepp.

Att enskilda hushåll själva får bestämma takten i ytterligare standardökning kan även motiveras utifrån värderingen att standardnivån nu är så hög, att en generell ökning av standarden i nyproduktionen knappast kan ske av sociala skäl utan snarare i hög grad är beroende av enskilda hushålls konsumtionspreferenser och bostadsvanor.

En föreställning om vilka enheter det kan röra sig om liksom om skillnaderna i hushållspreferenser, även för enheter som mer eller mindre tillhört normalutrustningen i nyproduktionen, ger IMU:s undersökning (not 2 sid 40) där följande fråga ställdes:

"Antag att Ni skulle flytta till en nybyggd lägenhet. Vilken eller vilka av dessa saker skulle Ni vilja att lägenheten var utrustad med, om det skulle höja månadshyran med det belopp som står inom parentes?"

	%
Frysbox eller frysskåp (15 kr/mån)	56
Diskmaskin (30 kr/mån)	8
Extra toalett (15 kr/mån)	23
Extra duschrum (45 kr/mån)	9
Tvättmaskin i lägenheten (25 kr/mån)	40
Torkskåp (15 kr/mån)	17
Bidé (10 kr/mån)	15
Lekutrymme och/eller fritidslokaler i fastigheten (10 kr/mån)	19
Ej intresserad av något av dessa alternativ ..	20

Något hårddraget skulle svarsfördelningen kunna tolkas så, att om hushållen hade det valalternativet som ges i frågan i sin egen lägenhet, skulle 56 % omedelbart sätta in frysbox eller frysskåp, 15 % skulle sätta in bidé etc.

¹ SABO-kalendern 1969-70

Med en tillräckligt hög grundstandard blir den ojämna standardfördelningen som uppstår genom ett sådant förfarings sätt ett väsentligt mindre problem än vad som är fallet på en del andra europeiska bostadsmarknader där bostäderna upplåts utan någon utrustning överhuvudtaget. Ojämn inkomstfördelning i samhället slår då markant igenom på bostadsförhållandena. Om de 44 % som inte installerar frysbox i exemplet ovan avstår från detta därför att de inte anser sig behöva en sådan kan en ojämn fördelning av frysboxar i bostäderna knappast ses som ett betydelsefullt fördelningspolitiskt problem. Om de däremot anser sig behöva en men avstår av ekonomiska skäl skulle man möjligen kunna göra det.

I vilken utsträckning fördelningsproblem uppstår av att ansvaret för utrustningsstandarder flyttas över på hushållen beror inte bara på minimistandardens nivå, utan också på i vilken utsträckning åtgärder vidtas för att reducera inkomstens betydelse för val av standardnivå. Ju effektivare åtgärder av sistnämnda slag som vidtas desto lägre kan grundstandarderna i princip läggas och därmed hushållens beslutsrätt vidgas mer. Om anskaffning av exempelvis tvättmaskin eller extra duschrum fordrar kontantköp eller avbetalningsköp på öppna marknaden blir sannolikt inkomstfaktorn betydelsefull. Om anskaffningen däremot sker via statussubventionerade avbetalningar som bakas in i hyran torde sådana effekter reduceras. Genom att samhället på något sätt bidrar till finansieringen av utrustningsenheter ges samtidigt möjlighet att i viss utsträckning styra standardspridningen, exempelvis genom att ge särskilt förmånliga villkor till flerbarnsfamiljer och låginkomsttagare.

Att märka är att förändringar som berör gemensamma utrymmen i en fastighet, t ex inrättande av lekutrymmen och fritidslokaler, fordrar någon form av beslutsforum av flera hyresgäster i fastigheten.

Att hushållen gör egna investeringar i bostäderna kan ge dem vissa problem vid överlåtelse eller byte av lägenhet. Så torde knappast vara fallet vid bostads- och ägorätt eftersom ägaren i de fallen har rätt att ta ut marknadspris vid försäljning och däri, om marknadssituationen tillåter, inkludera eventuella extrainvesteringar som gjorts i bostaden. Däremot är det illegalt att ta ut köpeskillning för hyresrätt. En hyresgäst som själv skaffat extra utrustning har vid flyttning möjligheterna att sälja enheterna på andrahandsmarknaden eller, om så är möjligt, installera dem i den lägenhet han flyttar in i eller slutligen att sälja dem till de som övertar den gamla lägenheten. Investeringen innebär dock ett risktagande för lägenhetsinnehavarna och en hyresgäst kan därtill åläggas att vid flyttning återställa lägenheten i ursprungligt skick.

En möjlighet att lösa överlåtelseproblem är att förvaltaren övertar utrustningsenheter vid flyttning och att nya hyresgäster även kan välja att installera begagnade enheter. Det kan vidare påpekas att nuvarande praxis för hyresprövning inte är avpassad för ett system där hyresgäster gör egna investeringar i bostäderna. Bruksvärdeshyran bestäms med utgångspunkt i en bostads faktiska standard, oberoende av om hyresgästen själv eller förvaltaren står för investeringarna. En hyresgäst riskerar därmed att inte endast betala priset för exempelvis extra duschrum el-

ler en frysbox utan därtill även få hyran höjd. Denna olägenhet föreligger dock inte om nyanskaffningar finansieras genom ett avbetalningssystem som räknas in i hyran.

En ytterligare följd av att hushållen i ökad utsträckning själva kan ändra inredning och utrustning torde bli att lägenheterna i en fastighet är slitna och i behov av renovering i mycket varierande grad. Om förvaltarens rutiner för reparationer och underhåll av fastigheten inte anpassas därefter kan konflikt-situation uppstå.

I vilken utsträckning anpassbara bostäder kommer att leda till att lägenhetsinnehavarna på egen hand ändrar inredning och utrustning är svårt att skatta. Utnyttjandet påverkas ju inte bara av bostadens tekniska möjligheter utan också av t ex bostadsutgifter i relation till inkomster och rörligheten på bostadsmarknaden.

Hushållen förbättrar redan idag, då så gott som hela bostadsbeståndet är statiskt, i viss utsträckning sina bostäder på egen hand. Störst omfattning har den verksamheten bland de ca 42 % av bostadshushållen som bor i egna hem, medan hushåll som bor i flerfamiljshus gör det i betydligt mindre utsträckning. Som framgår av nedanstående tabell var (1969) hushållens sammanlagda utlägg för egna reparationer 1 006 milj kr, varav drygt hälften bestod i utlämnade arbeten. Att märka är att de utlägg som registrerats för hyresgäster i stor utsträckning troligen är koncentrerade till det inte fullt moderna bostadsbeståndet. Att egna reparationer förekommer i ganska stor utsträckning i sådana bostäder belyses i utredningen "Att bo i gamla bostäder"¹ och kan många gånger ses som en åtgärd till följd av bristande underhåll från hyresvärdens sida.

Hushållens utgifter för reparationer år 1969²

	<u>% av sammanräknad nettoinkomst alla hushåll</u>	<u>Alla hushålls utgifter (milj kr)</u>
<u>Egna hem</u>		
Utlämnade arbeten	0.61	449.60
Egna inköp av mtrl	0.51	375.24
<u>Bostadsrätt</u>		
Utlämnade arbeten	0.13	94.21
Egna inköp av mtrl	0.03	18.86
<u>Hyresrätt</u>		
Utlämnade arbeten	0.06	40.84
Egna inköp av mtrl	0.04	27.02
Summa utlämnade arbeten		584.65
Summa egna inköp		421.12

¹ Linnéa Gillwik: Att bo i gamla bostäder

² Källa: Hushållsbudgetundersökningen 1969, Statistiska Meddelanden P 1971:9 (HBU)

Egnahemsägarnas jämförelsevis stora utlägg beror delvis på att de själva ansvarar för normalt underhåll medan förvaltaren står för sådant vid hyresrätt och delvis även vid bostadsrätt. Till följd av bl a de rättigheter som är förknippat med ägande och förhållandet att rörligheten i egnahemsboendet är mindre än i övriga former förekommer dessutom troligen förbättringar utöver vad som kan räknas som normalt underhåll.

För att få en uppfattning om i vilken utsträckning så är fallet kan ett räkneexempel utföras där egnahemsägarnas utlägg för reparationer reduceras i en proportion som motsvarar den andel av årshyran som hyresgäster och bostadsrättsinnehavare betalar för periodiskt underhåll¹. Man kommer då fram till att utläggerna för normalt underhåll blir 474.18 milj kr och kvar för förbättringar utöver normalt underhåll blir 350.66 milj kr. Om vidare hushåll i flerfamiljshus antas vidta egna förbättringar utöver normalt underhåll i samma utsträckning som villaägarna för det fall förändringsbara bostäder blir vanliga i beståndet kommer man fram till att² deras nuvarande utlägg på 180.93 milj kr skulle öka till 484.26 milj kr, dvs mer än en fördubbling. Enligt detta räkneexempel skulle sålunda konsumentmarknaden för reparationsvaror och tjänster kunna öka kraftigt. Som jämförelse kan nämnas att KF:s och IKEA:s möbelvaruhus 1970 vardera hade en omsättning på 200-250 milj kr³.

Exemplet är emellertid behäftat med en mängd osäkerheter. Basen för beräkningen är ju nuvarande reparationskostnader i egna hem. Med hänsyn till att en stor del av egnahemsstocken kanske är äldre hus som kan vara i stort behov av upprustning kan exemplet vara en överskattning. Därtill kommer att hushåll som är särskilt intresserade av inredningsfrågor kanske i större utsträckning söker sig till egna hem än till andra upplåtelseformer. Å andra sidan är de egna hem som förbättrats 1969 statistiska och om de i en framtid blir anpassbara kan antalet förbättringar öka. Samtidigt kan en del åtgärder genom förplanering bli mindre kostsamma att genomföra.

Utgifter för anskaffning av utrustningsenheter är inte inkluderade i beräkningen ovan. I nedanstående tabell redovisas hushållens utlägg för vissa relevanta enheter. I HBU -69 särredovisas dock inte dessa för olika upplåtelseformer och viss del av utläggerna kan även avse anskaffningar för fritidshus. De enheter som upptas är sådana som ingår som tämligen normalt inslag i nyproduktionsstandarden. Tabellen kan tydas så, att hushållen i tämligen stor utsträckning själv skaffar utrustningsenheter som anses ingå i modern standard om den egna lägenheten

¹ Totala utgifterna för hyres- och bostadsrätt var enligt HBU -69 6 549.71 milj kr. Av dessa antas 10 % gå till reparations- och periodiskt underhåll. (I praktiken torde andelen variera mellan 5-10 % av hyran.) En omräkning under beaktande av att bostadsbeståndet (1970) bestod av 42 % småhus och 58 % lägenheter i flerfamiljshus ger den nämnda summan.

² Omräkning efter %-siffrorna 42 % - 58 % enligt bostadsbeståndets sammansättning

³ SOU 1972:2, Svensk möbelindustri, Problem och möjligheter

inte har sådan utrustning. Förhållandet kan därmed väntas bli detsamma i en framtid om än med andra typer av utrustning för det fall bostäderna är förberedda för en framtida standardökning.

Hushållens utgifter för viss utrustning 1969¹

	% av sammanräknad nettoinkomst: alla hushåll	Alla hushålls utgifter (milj kr)
Köks-, spis- o bordsfläkt	0,03	22.27
Elspis, elplatta, elgrill	0.08	59.68
Kylskåp, kylskafferi m m	0.13	97.49
Tvätt-, vridmask, centrifug	0.31	223.40
Mangel, strykmask, torksskåp m m	0.05	33.23
Frysbox, frysskåp	0.17	127.23
Diskmaskin	0.06	40.58
Summa	0.83	603.88

Oavsett svårigheterna att realistiskt uppskatta storleken av den marknad som kan uppstå vid vidgade rättigheter och möjligheter för bostadsinnehavare att ändra och förbättra den egna lägenheten, torde framgå att denna kan bli av betydande omfattning sett på sikt. Därtill kommer att man i prognoser² över utvecklingen av privat konsumtion räknar med att konsumenterna blir mer benägna att variera hemmiljön, en bedömning som baseras på det förhållandet att bostäderna är statiska. Enligt en prognos räknar man med en volymmässig ökning av privata konsumtionen avseende hushållsutrustning på 5,1 % under perioden 1968-75. Merparten av ökningen väntas dock falla på möbler, vilket beror på att kyl-, frysenheter, tvättmaskiner, diskmaskiner och liknande i första hand väntas bli installerade av byggherrarna och därmed endast indirekt, via bostadskontot avspegla i privata konsumtionen³.

Om bostadsbeståndet i markant utsträckning kommer att bli anpassbart synes det under alla förhållanden realistiskt att räkna med att hushållen i större utsträckning kommer att uppträda på en marknad som hittills dominerats av byggherrarna och andra professionella och stora upphandlare. Detta bör rimligen få effekter på sektorns marknadsföringsmetoder och struktur. Eftersom materialindustri och detaljister i större utsträckning då vänder sig till okvalificerade köpare är andra principer för reklam och produktutveckling möjliga. Förändringen går då sannolikt i riktning mot en ökad kommersialisering, t ex i form av ökat modetänkande och mer intensiva marknadsföringsåtgärder.

¹ Källa: HBU -69

² En sammanställning återfinns i SOU 1972:2

³ "Den privata konsumtionen 1931-1975", Dahlman, Klevmarken, IUI 1971, refererad i möbelindustriutredningens betänkande, SOU 1972:2

Hur detaljistledet för konsumentförsäljning ser ut för de relevanta varugrupperna idag är inte närmare känt. Det finns ett antal specialiserade byggvaruhus, sannolikt främst inriktade på villaägare och de som bygger villa själva, och en del av nuvarande försäljning torde gå genom konventionell fackhandel (järnhandlare, brädgårdar, elaffärer etc). Byggherrarna köper för närvarande själva eller genom entreprenörer direkt av industrin eller av grossister¹. Vid en utvidning av konsumentmarknaden torde det vara realistiskt att räkna med att samma tendens gör sig gällande där som nu är märkbar inom möbelsektorn, nämligen att försäljningen i allt högre grad koncentreras till de stora varuhusen och att fackhandeln går samman i ökad utsträckning.

En möjlighet är också att byggherrarna tar hand om detaljstfunktionen. Om vidgade kompletteringsmöjligheter för hushållen kombineras med särskilda finansieringssystem, en möjlighet som berörts i föregående avsnitt, synes detta vara den mest tänkbara lösningen. Att byggherrar åtar sig sådana funktioner är i och för sig inget nytt. Inom HSB finns redan en distributionsapparat för komplettering av bostäder.

En förutsättning för att byggherrarna ska kunna driva en sådan detaljstfunktion, såvida inte särskilda villkor införs, är att den utnyttjas i tillräcklig stor utsträckning av bostadsinnehavaren genom att i jämförelse med marknaden i övrigt ställa sig förmånlig vad avser pris, sortiment och service. Vad gäller pris, torde byggherrarna som stora upphandlare ha tämligen goda konkurrensförutsättningar genom delvis redan etablerade direktkontakter med materialindustrin. I vilken utsträckning man kan hålla ett välsorterat lager torde sammanhånga med omfattningen av försäljningsunderlaget. Vad gäller service har sannolikt en byggherrestyrd detaljstfunktion stora möjligheter att hävda sig, exempelvis genom att inom ramen för nuvarande förvaltningsorganisationen stå för hemkörning av enheter, installationshjälp, ansvara för andrahandsmarknad och eventuellt särskilda finansieringssystem. Ett sådant problem kan möjligtvis vara att marknaden för en sådan byggherrefunktion kommer att vara begränsad under ganska lång tid. Även om anpassbara bostäder blir ett tämligen normalt inslag i flerfamiljshusproduktionen kommer det att dröja innan de utgör ett markant inslag i beståndet, och därtill är det ovisst i vilken utsträckning och på vilken sikt hushållen som bor i föränderliga bostäder kommer att utnyttja kompletteringsmöjligheten. Möjligen kommer byggherreföretagen i ett sådant läge att bilda gemensamma inköpscentraler som kan uppträda som konkurrenter till de etablerade handelsleden på övriga marknaden. Förutsättningar finns även för att byggherrarna kan skapa en monopolsituation. Eftersom de bestämmer vilka kompletteringar som är förberedda i lägenheterna, har de möjlighet att inrikta efterfrågan på ett visst begränsat sortiment.

För att en byggherrestyrd detaljstfunktion ska komma till stånd vid en eventuell övergång till produktion av föränderliga bostäder, fordras sannolikt att byggherreföretagen i god tid beslutar sig för att handha en sådan. I annat fall torde etableringssvårigheterna öka, eftersom befintliga handelsled knappast har några större svårigheter att anpassa sig till den nya situa-

¹ SPK, Försäljningssystem inom byggmaterialbranschen

tionen. Sin existens har de dessutom garanterad genom en marknad som är inriktad på villaägare och villabyggare. Byggvaruhus och fackhandel torde dessutom ha vissa konkurrensfördelar gentemot en byggherrestyrd detaljhandel, främst med avseende på sortimentets bredd och djup.

Om konsumentmarknaden för här aktuella varuslag ökar kommer industrins möjligheter att påverka inriktning och omfattningen av konsumtionen att öka bl a genom att marknadsföringen riktas till enskilda hushåll. Risken för kommersialisering torde vara störst om försäljningen sker genom etablerade handelsled på marknaden. Om så sker sammanfaller ju industrins och detaljisternas intressen vad avser bibehållen eller ökad omsättning. Om detaljistfunktionen förläggs till byggherreledet kan tendensen möjligen bli mindre kännbar, eftersom denna funktion inte är ett existensvillkor för dessa företag, utan snarare en form av förvaltnings-service som kan drivas med större eller mindre inslag av affärs-mässighet. Många byggherreorgan är ju därtill inte vinstdrivande företag.

Ett sätt för industrin att påverka omsättningen är att ändra produktinriktningen. Möjligt är därvidlag att man söker gå från en inriktning av produkter med lågt design- och modeinnehåll mot produkter där dessa faktorer väger tungt och för vilka möjligheterna till produktutveckling är större och kundernas pris-känslighet mindre.

Även reklaminsatserna kan komma att ökas, vilket belyses av nedanstående tabell som tar upp några varugrupper ur reklamutredningens undersökning om reklamintensiteten. För kyl, frys samt tvätt- och diskmaskiner, som i viss utsträckning säljs direkt till konsumenter idag är reklamkostnadernas andel av industrins (och importörernas) omsättning betydligt större än för cement och diskbankar som i största utsträckningen säljs till producenter. Störst är reklamintensiteten för tvätt- och diskmaskiner vilket sannolikt beror på att de varorna håller på att "introduceras" på marknaden i större utsträckning än kylar och frysar. Lägst är intensiteten för den mest typiska producentvaran cement. Reklamintensiteten för alla i undersökningen ingående konsumentvaror visade sig vidare vara mer än tre gånger så hög som för alla producentvaror.

Reklamkostnader för vissa varugrupper (inkl indirekta skatter)

	omsättning (milj kr)	Reklamkostnader i % av omsättning
Kyl och frys	222	3.6
Tvätt och diskmaskin	177	4.7
Cement	326	0.2
Diskbankar	37	1.2

Källa: SOU 1972:7, sid 67-68

Omfattningen av materialindustrins reklam kan således tänkas öka och därtill ändra karaktär. Reklam som riktar sig till professionella köpare är i regel mer vederhäftig och upplysande än konsumentreklam som har större inslag av emotionella argument, mode-tänkande etc.

Från byggmaterialindustrins sida torde särskilda motiv föreligga till att söka påverka avsättningsförhållandena. Stora delar av industrin är nu direkt beroende av byggnadsverksamhetens omfattning och entreprenörernas sysselsättning, ett beroende som i vissa lägen är riskfyllt. Det är möjligt att man söker reducera risksituationen inte enbart genom ökad bearbetning av konsumentefterfrågan utan även genom ökade insatser som riktar sig till detaljister, exempelvis i form av ökad personlig försäljning eller strävanden mot samarbetsformer av olika slag.

3.4 Sammanfattning

Rätten att utnyttja förändringsmöjligheter i anpassbara bostäder kan tillfalla byggherren eller lägenhetsinnehavaren. I det första fallet är den mest troliga tillämpningen den att byggherren normalt inte utnyttjar anpassbarheten annat än i samband med ombyggnader. Dessa kan därigenom tänkas bli genomförda smidigare än annars och möjligen kan evakuering av ombyggnadsfastigheter undvikas. Risk kan finnas för att anpassbarhet medför alltför kortsiktiga efterfrågebedömningar från byggherrens sida.

Byggherren kan i och för sig utnyttja anpassbarheten när som helst under en fastighets livstid. Ett mer omfattande och frekvent utnyttjande kan dock tänkas medföra tveksamma konsekvenser, bl a avseende lägenhetsinnehavares besittningsskydd.

Brukarutnyttjad anpassbarhet kan betraktas som en vidgning av möbleringsrätten till områden som tidigare varit förbehållna förvaltaren. Vidgningen kan avse ett större eller mindre område och vara försedd med olika restriktioner. Exempel på det senare är att anpassbarhet bara får utnyttjas före inflyttning eller att värden måste godkänna förändringen. Mest restriktiv tillämpning är att förvänta i hyreslägenheter. Anpassbarhet återfinns då främst i upplåtelseformer som fordrar kapitalinsats.

Om brukaren enkelt kan öka en lägenhets yta, leder detta sannolikt till lägre rörlighet på bostadsmarknaden. Om brukaren kan minska bostadens yta, exempelvis genom att avskilja och hyra ut en del av den, leder det till en ökad delmarknad för bostäder med bristfälligt besittningsskydd och okontrollerad hyressättning.

Med hög rörlighet på bostadsmarknaden kan förväntas att flexibilitet utnyttjas i mindre utsträckning än annars. Undersökningar i uppförda flexibla hus tyder dock på att en boendetid på 2-3 år räcker för att hushållen ska känna sig motiverade att vidta ändringar i sin bostad. Genomsnittliga boendetiden i allmänhet är betydligt längre. Den av många förvaltare konstaterade ökade rörligheten torde utgöras av den instabila delen av boendet i expanderande tätorter, bl a orsakat av regionala omflyttningar.

Om bostäder görs flexibla kan detta också påverka rörligheten på bostadsmarknaden. Bostadsbyten som är orsakade av de rättigheter som är förknippade med ägo- eller bostadsrätt kan minska om ändringsmöjligheterna ökar i hyreslägenheter. Omvänt kan rörligheten i hyresbeståndet öka om flexibilitet främst återfinns i andra upplåtelseformer. Flexibla lägenheter medför att hushål-

lens flyttningsbeslut blir mindre odelbara. Att rumsantalet kan ändras kan medföra att man uppskjuter eller avstår från en flyttning. Flexibla lägenheter torde även reducera sådana flyttningar som nu orsakas av önskemål om bättre planerade bostäder.

Det har hävdats att flexibla lägenheter skulle försvåra trångboddhetens avveckling. Trångboddhet som orsakas av att hushållen flyttar in i för små bostäder påverkas dock knappast av om lägenheterna är flexibla eller ej. Att flexibilitet kan minska de flyttningar som nu orsakas av önskemål om större lägenhet kan dock i viss mån sägas öka risken för temporär eller permanent trångboddhet. I vilken utsträckning trångboddhet därigenom faktiskt skulle bli vanligare än med statiska bostäder är svårt att skatta. Eventuella ökningstendenser kan motverkas på olika sätt.

Anpassbara bostäder kan leda till att hushållen i ökad utsträckning ändrar eller investerar i inredning och utrustning i lägenheterna. Med en tillräckligt hög grundstandard torde därav inte följa något betydelsefullt fördelningsproblem. Vissa överlåtelseproblem kan dock uppstå vid byte av hyreslägenheter och en hyresgäst riskerar därtill f n att få betala högre hyra för de förbättringar han själv bekostat.

Individuella kompletteringar i inredning och utrustning kan leda till uppkomsten av en tämligen omfattande konsumentvarumarknad, inom ett område som tidigare dominerats av byggherrar och andra stora och professionella köpare. Materialindustri och detaljister vänder sig därmed i större utsträckning till okvalificerade köpare vilket sannolikt medför en ökad kommersialisering av branschen. Denna kan ta sig uttryck i bl a ökad och mer emotionellt laddad reklam och mer modetänkande i produktutvecklingen. Detaljistledet kan även förändras, antingen genom expansion och koncentration av etablerade handelsled eller genom att byggherreföretagen åtar sig detaljistfunktionen.

LITTERATUR

- Ams, meddelande nr 1968:16 från utredningsbyrån.
- Bergman, Häggroth, Wallin, 1973, Att leva i Salemstaden. (Byggnadsforskningen) Rapport R 55:1973.
- Bodvik, Kjell och Rönmark, Christer, 1973, Företagsstrukturens utveckling i byggherredet. Preliminär redovisning i sammandrag. (Statens institut för byggnadsforskning.) Stencil.
- Boendemiljön, ett miljöpolitiskt program, 1968, Hyresgästernas Riksförbund - Bostadskonsumenternas intresseorganisation.
- Boendet nr 1/1974, Demokrati är ett mångsidigt begrepp.
- Bostadsstyrelsen, Resultat av bostadsstyrelsens enkät beträffande hyres- och kostnadssänkande åtgärder inom bostadsbyggandet. Stencil 7.11.1968.
- BO 72, Bostadskonsumtionen i Stor-Stockholm. Hyreslägenheter producerade 1966-1970. Undersökning utförd av AB Marknadsforskning.
- Byggnadsforskningen, 1966, Flexibla lägenheter - en intervjuundersökning i "Experimenthuset" Järnbrott, Göteborg. Rapport 32/66.
- Byggnadsforskningen, 1973, Långsiktig planering i byggföretag. Rapport 27:1973.
- Bygginformation 13:1972, Boendeattityder. Referat av intervjuundersökning utförd av IMU och SABO.
- Carlsson, Bengt, 1970, Bostadsval och arbetsplats. Urbaniseringsprocessen rapport 40. (Inst. för kulturgeografi/ekonomisk geografi vid Lunds universitet)
- Gillwik, L, 1971, Att bo i gamla bostäder. (Ekonomisk planering) Stencil.
- Gustavsson, E, 1970, Anpassbara bostäder - en litteraturstudie. (Byggnadsdok.)
- Hallberg, A-L, 1973, Att välja boendeform. (Nämnden för byggelseekonomi.) Rapport nr 3.
- Hedman, E, 1973, Förändringar i boendeförhållandena för en grupp flyttare. Geografisk rörlighet - sociala och ekonomiska effekter, rapport 22. (Sociologiska och ekonomiska institutionerna vid Umeå universitet, Institutet för social forskning.)
- HSB:s bostadspolitiska program, 1970, Bostadskooperativa principer och handlingslinjer.
- Janson, P, Byggherrens upphandling i planerings- och marknadsperspektiv. (Statens institut för byggnadsforskning.) Stencil 1973-07-31.

Johansson, Lena, 1968, Den vuxna befolkningens bostadsförhållanden. (Allmänna förlaget.)

KBS-rapport 32, dec. 1968, Nyttjare- och fondförvaltarefunktionerna inom byggprocessen.

Kommunförbundet, K-konsult, 1971, Sätta ram - hålla ram, Planering, genomförande och uppföljning av byggprojekt.

Nilsson, Thorén, Åhlund, 1971, Anpassbara bostäder, etapp 1. (Inst. för byggnadsfunktionslära vid Tekniska Högskolan i Lund.) Arbetshandling 12.

Nordenström, Hans, Om politiska mål och forskningens inriktning. Bilaga till BFR-MÅL-RAMPGRAM.

Olsson, Nilsson, 1970, Anpassbara bostäder, kvarteret Diset i Uppsala. (Bygghforskningen.) R 22:1970.

Pris- och kartellfrågor nr 8/1972, Försäljningssystem i byggmaterialbranschen.

Prop 1973/130, Åtgärder för bättre arbetsmiljö.

Remissvar över förslag till God Bostad 1973 avgivna av: IKB (Industrins kommitté för byggbestämmelser), Boendestredningen, HSB, Hyresgästernas Riksförbund, Riksbyggen, SABO, Socialstyrelsen och Svenska Kommunförbundet.

Riksbyggens bostadspolitiska program, 1970. Bostad, samhälle.

Rönmark, C, Projekt 265. Byggherrens ekonomiska planering. (Statens institut för byggnadsforskning.) Stencil 1972-10-27.

SABO-kalendern 1969-70.

SABO-rapport nr 3, 1972, Hyresgästinflytandet hos SABO-företagen - ett diskussionsunderlag.

SCB. Hushållsbudgetundersökningen 1969, Statistiska meddelanden 1971:9.

SOS, Bostadsbyggandet del II, 1968-1972.

SOU 1974:22. Markanvändning och byggande.

SOU 1974:18, Solidarisk bostadspolitik.

SOU 1972:2, Svensk möbelindustri. Problem och möjligheter.

SOU 1972:7. Reklam II, Beskrivning och analys.

SOU 1970:43. Ungdom, Bostad.

Walldén, Marja, 1972, Småhus eller lägenhet? Bygghforskningens informationsblad Bl:72.

Wiktorin, M, Tre offentliga system för redovisning av byggnaders ekonomi. Rapport R 48:1973.

R5:1975

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag E 265 vid Statens institut för byggnadsforskning. Projektet har finansierats med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.

Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm

Grupp: produktion

Pris: 16 kronor + moms