



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

R25:1987

# Samupphandling av hissar i bostadsrättshus

## Projektförberedelser

Kjeld Paus  
Åke Enliden

R  
ANr

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	Ser

Byggforskningsrådet

R25:1987

SAMUPPHANDLING AV HISSAR I BOSTADSRÄTTSHUS

Projektförberedelser

Kjeld Paus  
Åke Enliden

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 851137-9  
från Statens råd för byggnadsforskning till Riksbyggen,  
Stockholm.

## RAPPORT

Inventering av tänkbara hissprojekt ingående i ombyggnader av bostadsfastigheter, som Riksbyggen har förvaltningsansvaret för med syfte att möjliggöra samordnad upphandling med lägre totalkostnader som följd. Samtidigt har information om Byggforskningsrådets hittillsvarande forskningsresultat gällande hissar i ombyggnadsprojekt lämnats. Denna information har bidragit till handläggarnas insikt i frågorna kring hissinstallationer i äldre hus och därmed till deras möjlighet att påverka utvecklingen i positiv riktning.

Inventeringen har samtidigt resulterat i insikt i förhållanden som på ett negativt sätt påverkar byggherrarnas och de boendes villighet att satsa på hisslösningar. Rapporten redovisar dessa frågor och lämnar vissa rekommendationer som kan leda till flera hissinstallationer och därmed till ökad tillgänglighet och kvarboende i stället för åldringsvård i institutionsform.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R25:1987

ISBN 91-540-4697-1

Statens råd för bygnadsforskning, Stockholm

Svenskt Tryck Stockholm 1987

INNEHÅLL

Sida

FÖRORD	1
1 BAKGRUND	2
2 MÅLSÄTTNING	3
3 ARBETSUPPLÄGGNING	4
4 SAMORDNING GER SERIEEFFEKT	4
4:1 Allmänt	4
4:2 Samordningens villkor	4
4:3 Central upphandling av hissprojekt i Riksbyggenregi	5
4:4 Lokal upphandling av hissprojekt	6
5 REKOMMENDATIONER	7



## FÖRORD

I december 1985 erhöill Riksbyggen ett anslag från Statens råd för byggnadsforskning. Anslaget skulle användas för att insamla uppgifter om kommande ombyggnadsprojekt med hissar i det fastighetsbestånd som Riksbyggen förvaltade. Ett större antal hissprojekt under en följd av år skulle möjliggöra serieupphandling, vilket i sin tur borde ge lägre totalkostnader till fördel för de boende.

Kjeld Paus har haft ansvaret för inventeringen och för den informationsgivning som varit en nödvändig del av detta utredningsarbete.

Utöver uppgifter om aktuella hissprojekt har inventeringen även resulterat i informationsinhämtning bl a beträffande svårigheterna att i bostadsrättssammanhang få fram beslut om hissinstallation. Kravet på den formella sakbehandlingen enligt bostadsrättslagen och den enskilda bostadsrättshavarens möjlighet att i vissa fall hindra genomförandet leder till osäkerhet i planeringen och till korta framförhållningstider vid beställning och genomförande av hissprojekt.

De lokala myndigheternas agerande bidrar dessutom ytterligare till denna osäkerhet i framförhållningen genom olika ställningstaganden till dispenser och bidrag. Om man från centralt myndighetshåll vill att även äldre hus mera allmänt skall förses med hissar så räcker det ej med det statliga ekonomiska bidraget utan man måste även se över lagstiftning och formerna för tillståndsgivning och dispenser.

## 1 BAKGRUND

Erfarenheten från upphandling av material till byggprojekt visar att inköp av större antal produkter av samma slag ger påtagliga prisreducerande effekter. I detta avseende skiljer ej köp av byggmaterial sig från motsvarande gällande andra varugrupper.

Byggeforskningsrådets hissgrupp har påpekat möjligheten för prisreduktioner genom serieupphandling av hissars. Storleken på en sådan serie är naturligt nog förknippad med storlek och åldersstruktur på det fastighetsbestånd som viss presumtiv köpare förvaltar. Tre- och fyraplans höga bostadshus uppförda i tiden före 1955 har i regel ej försetts med hissars. Det är detta fastighetsbestånd som framför allt är aktuellt för ombyggnadsåtgärder och som kan bli föremål för hissinstallation.

Lån och bidrag till ombyggandet av flerbostadshus skall enligt regeringens direktiv framför allt omfatta hus uppförda före 1955. Ägarestrukturen i det totala fastighetsbeståndet från denna tidsperiod framgår av följande tabell:

Enskilda ägare	ca 540 000 lägenheter
Bostadsrättsägare	ca 180 000 "
Kommunala stiftelser, bolag o d	ca 230 000 "
	<u>S:a ca 950 000 lägenheter</u>

Antalet flerbostadshus som disponeras av enskilda ägare är som synes stort, men möjligheterna för serieupphandling av hissars i dessa sammanhang är små. Skälet härtill är att fastighetsbeståndet är fördelat på många ägare med relativt litet fastighetsinnehav på var och en. Dessutom är dessa flerbostadshus i regel förlagda i innerstadsmiljö och har i stor omfattning redan utrustats med hissars.

Istället torde flerbostadshus ägda av kommunala stiftelser, bolag o d samt bostadsrättshusen vara mest aktuella för serieupphandling. Med detta som bakgrund fick Riksbyggen Byggeforskningsrådets stöd att göra en inventering kring möjligheterna för serieupphandling av hissars i av Riksbyggen förvaltade hus som var aktuella för ombyggnad.

En inventering gjord 1984 gällande 652 hus från 1940-50 med sammanlagt 1 699 trapphus som Riksbyggen förvaltade, redovisade följande förhållanden som är av intresse för denna utredning:

	Hus i 1-2 vån	Hus i 2 1/2 - 3 vån	Hus i 4 och 5 vån
* Antal trapphus efter vån.-antal	312	1 237	150

	Raka två- loppstrappor	Cirkulära	Övriga
* Antal trapphus efter trapptyp	1 053	305	341

\* Antal lägenheter per objekt i medeltal: 61 st



Drygt 80 % av trapphusen är sålunda aktuella för hissinstallationer i samband med ombyggnader av dessa hus om man skall följa centrala myndigheters direktiv och ej gå på dispensförfarandegentemot kommunala myndigheter. Utredningen visar i övrigt att de tänkbara ombyggnaderna i genomsnitt omfattar ett litet antal lägenheter per projekt eller, uttryckt på ett annat sätt, att antalet tänkbara hissar per ombyggnadsprojekt och bostadsrättsförening är litet. En serieupphandling av hissar i detta totala fastighetsbestånd måste sålunda förutsätta någon form av samordning av flera bostadsrättsföreningars ombyggnadsplaner för att kunna komma upp i kvantiteter som ger serieeffekt.

Vilka möjligheter har så Riksbyggen att medverka i en sådan samordning? Varje bostadsrättsförening är en självständig juridisk person med egen föreningsstyrelse, som skall ta ansvaret för föreningens angelägenheter i en normal driftssituation. En bostadsrättsförening kan ge Riksbyggen i uppdrag att hjälpa till med den tekniska och ekonomiska förvaltningen. I sådana sammanhang brukar en representant från det lokala Riksbyggenkontoret vara adjungerad föreningsstyrelsen på styrelsemötena.

Riksbyggen och Riksbyggens representanter har sålunda ingen egen beslutsrätt men väl en möjlighet genom erfarenhet och kunnande att påverka styrelsebesluten. Frågan om eventuell ombyggnad med ty åtföljande större ekonomiska och andra förändringar hör emellertid till sådana frågor som måste underställas föreningsstämma för beslut. Även i dessa sammanhang deltar Riksbyggen med personal, som redovisar bakgrund och motiverar förslag till ombyggnader.

Det bör emellertid observeras att i vissa fall har bostadsrätts-havare vetorätt och kan exempelvis stoppa planerna på hissinstallation (se vidare Byggforskningsrådets rapport "Installation av hiss i bostadshus tillhörande bostadsrättsförening. Lagar och avtal" av Kjeld Paus).

## 2 MÅLSÄTTNING

Riksbyggen har som ideologi att ta till vara bostadsrättshavarnas intressen. Därav följer att man positivt stöder alla åtgärder som kan bidra till sänkning av totalkostnaden under förutsättning att kravet på god kvalitet kan bibehållas. Riksbyggen har därför ställt sig positiv till Byggforskningsrådets propå om informationsspridning av hissgruppens forskningsresultat till berörda inom Riksbyggens organisation samt om inventering av tänkbara hissprojekt med sikte på central upphandling av flera projekt samtidigt. Genom en sådan central upphandling av ett flertal hissprojekt borde ekonomiska besparingar kunna uppnås, vilka i sin helhet skall kunna komma berörda bostadsrättsföreningar till godo.

### 3 ARBETSUPPLÄGGNING

I början på februari 1986 informerades Riksbyggens projekterings- och distriktskontor genom ett kontorsmeddelande om erhållet byggforskningsanslag och om målsättningen för det projekt som nu skulle startas. Man hänvisade till K Paus såsom Riksbyggens konsult och handläggare.

På Riksbyggens huvudkontor genomgicks en förteckning på av distriktskontoren anmälda ombyggnadsprojekt omfattande tillsammans ca 2 800 lägenheter. Projekten visade sig ligga på olika utvecklingsstadier med igångsättning delvis så långt fram som i slutet på 1988. Några uppgifter kring eventuella hissinstallationer gick ej att få fram eftersom arbetet med utredningar och projektering ej hade kommit så långt. Emellertid kunde vissa antaganden göras och mot bakgrund härav togs telefonkontakt med vissa distrikts- och projekteringskontor för ytterligare informationsinhämtning.

Det visade sig att behov av informationsgivning om hissgruppens arbete förelåg som underlag för handläggares möjlighet att kunna vidarebefordra bra idéer till beslutsfattarna i bostadsrättsföreningarna. Sådant material som inhämtats från Byggforskningsrådet har sedermera överlämnats. Delvis har detta skett i samband med K Paus besök på distrikts- och projekteringskontor, varvid kompletterande upplysningar har kunnat lämnas och projektinformation kunnat insamlas.

### 4 SAMORDNING GER SERIEEFFEKT

#### 4:1 Allmänt

Som påpekats under punkt 1 ovan förutsätter serieupphandling av hissar någon form av samordning av flera bostadsrättsföreningars ombyggnadsplaner. Det fastighetsbestånd som Riksbyggen lokalt förvaltar är emellertid mera sällan tillräckligt för en sådan upphandling. Serieeffekt kan trots detta uppnås på två vägar, som båda är framkomliga:

- \* genom central samordning av hissupphandling omfattande Riksbyggenprojekt på fler orter
- \* genom samgående på lokal nivå med HSB-förening, kommunalt fastighetsbolag och/eller privat fastighetsägare, som har liknande behov av hissar.

#### 4:2 Samordningens villkor

Riksbyggens byggsektor på huvudkontoret åtog sig att undersöka möjligheten för samordnad hissupphandling på central nivå. Den respons man fick på utsänt kontorsmeddelande var förvånansvärt liten, vilket föranledde undersökning av skälen härför.

Det konstaterades

- att somliga projekt stod inför omedelbar upphandling och att man därför var för sent ute med det centrala initiativet
- att vissa kommuner (exempelvis Göteborg) normalt gav dispens för hisskravet och eftersom bostadsrättsföreningarna tyckte det blev för dyrt med hiss så var alla parter nöjda
- att projektledaren för vissa projekt, där hissar kunde bli aktuella, nödgades konstatera att så länge bostadsrättsföreningarna ej hade fattat beslut om hissinstallation alternativt att kommunen i fråga ej hade givit klartecken till hissbidrag så kunde man ej lokalt uppge något hissbehov.

#### 4:3 Central samordning av hissprojekt i Riksbyggenregi

För att kunna förstå bakgrunden till den observerade dåliga framförhållningen måste man vara medveten om föreningarnas ärendehandläggning och beslutssituation.

Ovan har påpekats att det är föreningsstämma som beslutar om omfattningen av ombygget och att i vissa fall kan till och med enskild bostadsrättshavare ha vetorätt då det gäller hisslösning som inkräktar på hans lägenhet. Erfarenheten visar att föreningsbehandling av ombyggnadsärende kan ta mycket lång tid - ja ända upp till flera år.

Beslutssituationen underlättas ej av att formellt beslut om hissbidrag först meddelas i samband med byggherrens redovisning av projektet för kommunala myndigheter och hans inlämnande av ansökan om statlig belåning. Ett avslag på bidragsansökan i detta sena tidsskede skulle medföra förnyad ärendehandling i bostadsrättsföreningen. Praxis har därför utbildats inom vissa kommuner att byggherrens ombud redovisar preliminära handlingar och lånekalkyl för de kommunala myndigheterna i ett förprojekteringskede med förhoppning om ett förhandsgodkännande. Detta förfarande bidrar till enklare och snabbare handläggning - ej minst i sammanhang då bostadsrättsförening är berörd part.

För att vara så säker som möjligt på att denna tidiga lånekalkyl kommer att överensstämma med det ekonomiska resultatet när projektet är slutfört har utvecklingen inom ombygget mera allmänt gått mot att byggherre gör projektupphandling på förprojekteringshandlingar och i totalentreprenadform. Riksbyggens interna handledning "Råd och anvisningar för ombyggnadsarbeten" rekommenderar denna upphandlingsmodell för ombyggnadsprojekt i Riksbyggenregi.

Denna ärendehandling har i föreliggande fall bl a inneburit att ansvaret för upphandling av hissar har lagts på totalentreprenören. Totalentreprenören har även övertagit ansvaret för framställning av bygg- och byggnadslovshandlingar. Dessa handlingar återger entreprenörens val av hisslösning med tillhörande byggtknisk utformning. Även om byggherren alltid har möjlighet att

lägga synpunkter på detta val så måste han i slutskedet försöka få entreprenören att ta ansvaret för hisslösningen. Entreprenörens ansvarstagande för helheten är ju totalentreprenadformens idé.

Flera av Riksbyggens ombyggnadsprojekt med hisslösningar visade sig tidsmässigt ligga i detta upphandlingsskede, vilket gjorde centralupphandling omöjligt. Denna erfarenhet leder då naturligt till önskemål om bättre projektvis framförhållning. Detta kan ske om ej de förhållanden på kommunal nivå och i föreningen som ovan beskrivits lägger hinder i vägen. I de diskussioner som Riksbyggen centralt haft med den lokala representationen har man centralt deklarerat sin villighet att ta vissa upphandlingsrisker beträffande antalet tänkbara hissar, vilket skulle underlätta det lokala ställningstagandet. Effekten av ett sådant beslut kan emellertid först komma till synes i ett längre tidsperspektiv än det som omfattas av denna forskningsuppgift.

#### 4:4 Lokal samordning av hissprojekt

Två fall av lokal samordning av hissprojekt är intressanta som företeelse och värda att rapportera:

##### Riksbyggenprojekt i Nedre Sjöbo, Borås

Inom detta område förvaltar Riksbyggen 252 lägenheter fördelade på 5 bostadsrättsföreningar. Husen är 30-40 år gamla och behöver totalrenoveras. Viss förtätning är möjlig, vilket gör att den delen av ombyggnadskostnaden, som kommer att belasta de nu boende, kan hållas nere.

Borås kommun har planer på att bygga ett servicehus på tomt i anslutning till detta område. Man vill stimulera och underlätta ett kvarboende av de äldre i de intilliggande husen genom serviceutbudet. I områdesplanerna ingår vidare att dessa hus skall förses med hissar. Enligt förprojekteringshandlingarna blir det 24 hissar totalt. Kommunen har redan tagit med det kommunala hissbidraget i sin budget. Riksbyggen kan därför arbeta vidare med planeringen för en serieupphandling av dessa hissar.

Upphandlingen av det första ombyggnadsprojektet sker i september 1986. Projektledarens avsikt är att överlåta resultatet av den del av hissupphandlingen som berör detta projekt på totalentreprenören. Bestämmelser härom kommer att intagas i anbudsprogrammet.

Projektledaren har fått information och aktiv hjälp med hissupphandlingen inom ramen för detta byggforskningsanslag.

##### Riksbyggenprojekt i Köping

Enligt förprojekteringshandlingar kommer en mindre bostadsrättsförening att behöva 3 till 4 hissar i samband med ett ombyggnadsprojekt. En samordnad serieupphandling har ordnats genom ett samgående med Köpings Bostads AB, som genom tidigare hissprojekt inom bl a Nygårdsområdet har erfarenhet av sådan upphandling.

Det intressanta i detta praktikfall är att en bostadsrättsförening med ett relativt litet hissbehov kan samordna sin egen hissupphandling med lokalt företag utanför Riksbyggen men i samarbete med Riksbyggen med positiva serieeffekter som följd.

## 5 REKOMMENDATIONER

- \* Erfarenheten visar att det är svårt att få igenom beslut om hissinstallation i en bostadsrättsförening. I första hand är det en ekonomisk fråga kombinerat med en uppfattning om att "vi har klarat oss i 35 år utan hiss och skall nog klara oss den tid som är kvar tills vi hamnar på ålderdomshem". Skall man fortsättningsvis ha förhoppning om att bostadsrättsföreningarna skall besluta om hissinstallation till nytta för de boende såväl som för aktuell kommun så måste nuvarande hissbidragsform behållas eller helst utökas.
- \* Svårigheten att få igenom beslut om hissinstallation kan även ha sin grund i bostadsrättslagens och föreningslagens bestämmelser om sakbehandling av föreningsärenden. Därför borde bostadsrättslagen ses över med målsättning att förenkla ärendehan- dlingen av ombyggnadsprojekt (se vidare Bygghälsningsrådets rapport "Installation av hiss i bostadshus tillhörande bostadsrättsförening. Lagar och avtal" av Kjeld Paus).
- \* Kommunernas möjlighet att mera generellt ge dispenser måste begränsas.
- \* Vidare måste kommunerna vara beredda att ge löften om hissbidrag i tidigt skede så att byggherreansvarig och övriga handläggare kan ta med hissinstallationerna i den tekniska och ekonomiska planeringen redan från början. Områdesbundna tillgänglighetsplaner borde kunna bilda underlag för sådana mera generella kommunala beslut.
- \* Många kommuner har tagit konsekvenserna av insikten om att det är bra för de boende och att det lönar sig för kommunerna att ha omsorg om de äldre i deras egen invanda boendemiljö som alternativ till åldrvård i institutioner. Man har planerat in servicehus i anslutning till områden med stor andel äldreboende och upprättat tillgänglighetsplaner innehållande handikappanpassade mark- och bostadslösningar. Bra hisslösningar är en självklar del av denna planering.

Från centralt myndighetshåll borde man stimulera kommunerna och kommunala handläggare inom stadsbyggnads- och socialkontor till sådan områdesplanering genom bl a publikation som redovisar praktikfall med uppläggning av planeringsorganisation och samrådsförfarande samt bra lösningar på det fysiska planinnehållet. Som exempel på liknande informativ publikation hänvisas till planverkets skrift från 60-talet om stadsplaner med goda trafiklösningar.

I samma eller i parallellt utgiven publikation från Socialstyrelsen borde man återge ekonomiska och organisatoriska erfarenheter av omsorgsverksamhet med utgångspunkt från servicehus inom sådant geografiskt begränsat "omsorgsområde". Vidare borde jämförelser göras med de alternativ som diskuterades i de aktuella fallen. Denna redovisning borde kunna leda till större intresse från kommunernas sida för omsorgsplanering med kvarboende än vad som hittills har kunnat observeras - ej minst genom påvisandet av de stora besparingar som kommun kan göra med denna uppläggnings av äldreomsorgen.

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 851137-9  
från Statens råd för byggnadsforskning till Riksbyggen,  
Stockholm.

R25: 1987 Samupphandling av hissar i bostadsrättshus K Paus, Å Enliden

R25: 1987

ISBN 91-540-4697-1

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6707025

Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm

Cirkapris: 30 kr exkl moms