



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

R6:1978

**Ombyggnad enligt
sammanjämnings-
principen**

**Projekteringsmetodik för
flerbostadshus**

Cecilia Enflo Jensfelt

Byggforskningen

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

R6:1978

OMBYGGNAD ENLIGT SAMMANJÄMKNINGS-
PRINCIPEN

Projekteringsmetodik för fler-
bostadshus

Cecilia Enflo Jensfelt

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750384-0 från
Statens råd för byggnadsforskning till Avdelningen för projekte-
ringsmetodik, KTH, Stockholm

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

Nyckelord:

ombyggnad
flerfamiljshus
projektering
beslutsprocesser
parter
brukarinflytande
sammanjämkning
normer
ägandeformer

UDK 69.059.3
728.2

R6:1978

ISBN 91-540-2798-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1978 850131

INNEHÅLL

FÖRORD

1.	<u>Projekteringsmetodik är handlingsregler för inblandade parter i byggprocessen</u>	9
1.1.	Inledning	9
1.1.1.	Projekteringsmetodik	9
1.1.2.	Ombyggnad	10
1.1.3.	Projekteringsmetodik vid ombyggnad	10
1.2.	Forskningsproblemet	10
1.2.1.	Förutsättningar och avgränsningar	10
1.2.2.	Fem principlösningar på problemet	11
1.2.2.1.	Bevara byggnadens egenskaper	12
1.2.2.2.	Tillgodose brukarens krav	13
1.2.3.	Problemformulering	15
1.3.	Stöd och inspiration för problemformuleringen	16
1.3.1.	I Sverige	16
1.3.2.	I övriga länder	19
1.3.3.	Allmän inställning till byggnad och brukare	21
1.4.	Metod	22
2.	<u>Pilotstudier i ombyggnader</u>	25
2.1.	Vilka pilotstudier ?	25
2.1.1.	Undersökningsmetod i pilotstudierna	26
2.1.2.	Vem är arkitekten ?	27
2.2.	Maria Prästgårdsgata 1C	27
2.3.	Handlingar vid ombyggnad	30
2.4.	Uppföljning av plansamrådet i Birkastaden	32
2.5.	Beslutsprocesser vid ombyggnad	36
2.6.	Varsam ombyggnad	42
2.7.	Sociala aspekter på bostadssanering	46
2.8.	Lokaliserade missförhållanden	48
2.8.1.	Brukaren är anonym	48
2.8.2.	Arkitekten är enbart byggherrens konsult	49
2.8.3.	Ägaren är ensam beslutsfattare	50
2.8.4.	Beslutsunderlaget är bristfälligt	51

3.	<u>Projekteringsmetodiken för nybyggnad</u>	53
3.1.	Nybyggnadsprocessen	53
3.1.1.	Nybyggnadsprocessens olika skeden	55
3.2.	Nybyggnad av flerbostadshus	56
3.2.1.	Riksbyggen	57
3.2.2.	Svenska bostäder	59
3.2.3.	HSB	63
3.2.4.	Parternas roller vid nybyggnad av flerbostadshus	65
3.3.	Projekteringsmetodik för nybyggnad är oförenlig med sammanjämningsprincipen	66
4.	<u>Statliga bestämmelser</u>	67
4.1.	Lagar, normer och finansiering	67
4.2.	Myndigheter	67
4.3.	Svensk byggnorm SBN-75	68
4.3.1.	SBN vid ombyggnad	68
4.3.1.1.	Ombyggnad av bostäder	69
4.3.1.1.1.	"Berörd del"	70
4.3.1.1.2.	"Gottagbara skäl för avsteg"	71
4.4.	Bostadslån vid ombyggnad	71
4.5.	Normernas utveckling	72
4.5.1.	Lägsta gottagbara standard, LGS	72
4.5.2.	Ombyggnadsnormer måste tillåta jämkning	74
5.	<u>Generell modell för ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen</u>	77
5.1.	Grundprinciper för ombyggnad	77
5.1.1.	Brukaren är inte anonym	77
5.1.2.	Arkitekten sammanjämkar	77
5.1.3.	Ägaren kan inte besluta ensam	77
5.1.4.	Beslutsunderlaget bygger på verkliga förhållanden	77
5.1.5.	Förvaltning-brukandeskedet utvecklas	78
5.1.6.	Ombyggnadsnormer tillåter jämkning	79
5.2.	Den generella modellen	80

6.	<u>Speciell modell för ombyggnad av flerbostadshus</u>	85
6.1.	Protetalternativet gäller i bostäder	85
6.2.	Den speciella modellen	85
6.2.1.	Beslutsmodell	86
6.2.2.	Beslutsunderlagsmodell	89
6.3.	Parterna får nya roller	93
6.3.1.	Arkitektens nya roll	93
6.3.2.	Brukarens nya roll	96
6.3.3.	Ägarens nya roll	98
6.3.4.	Entreprenörens nya roll	99
6.3.5.	Myndigheternas nya roll	100
6.4.	Ombyggnadsmodellens konflikter	101
6.4.1.	Produktändring på olika planeringsnivåer	101
6.4.1.1.	Individen och kollektivet i produktändringen	103
6.4.1.2.	Individen och samhället i produktändringen	105
6.4.2.	Brukaren och ägaren	106
6.4.2.1.	Brukarens bristande kunskap	107
6.4.2.2.	Hyreshusägande blir mindre lockande	108
6.4.3.	Ombyggnadsarkitekten	108
6.4.3.1.	Arkitekten i produktändringen	108
6.4.3.2.	Arkitekten möter brukare med sociala problem	109
6.4.3.3.	En ny arkitektutbildning	109
6.5.	Lokaliserade missförhållanden undanröjs	110
6.5.1.	Brukaren är inte anonym	111
6.5.2.	Arkitekten är den boendes konsult	111
6.5.3.	Ägaren är formell beslutsfattare	112
6.5.4.	Beslutsunderlaget är tillförlitligt	112
7.	<u>Tillämpning i flerbostadshus med olika juridiska ägandeformer</u>	113
7.1.	De juridiska ägandeformerna	113
7.1.1.	Hyreslagen och bostadssaneringslagen	114
7.1.2.	Bostadsrättslagen	115
7.1.3.	Gällande rätt vid ombyggnad	116
7.1.3.1.	Ombyggnad i hyresrätt	116
7.1.3.2.	Ombyggnad i bostadsrätt	119

7.1.4.	Ägarens och brukarens roller vid ombyggnad	120
7.1.4.1.	Roller i hyresrätt	120
7.1.4.2.	Roller i bostadsrätt	122
7.2.	Prövning av ombyggnadsmodellens tillämpning	123
7.2.1.	Prövning i hyresrätt	123
7.2.2.	Prövning i bostadsrätt	126
7.3.	Lagändringar för att ombyggnadsmodellen ska kunna tillämpas i hyresrätt och bostadsrätt	127
SUMMARY		129
LITTERATUR		139

FÖRORD

Då jag år 1970 anställdes som institutionsassistent vid avdelningen för projekteringsmetodik föll det sig naturligt för mig att som forskarämne välja "Projekteringsmetodik vid ombyggnad". Jag hade personliga erfarenheter både av projekteringsmetodik och av ombyggnad.

Under slutet av 1960-talet hade jag som anställd på Byggnadsstyrelsen bl.a. utrett hur den statliga förvaltningen i Stockholm skulle kunna växa i det befintliga husbeståndet i Gamla stan. Jag hade också på nära håll följt Byggnadsstyrelsens utarbetande av "Byggprocessen" för nybyggnad.

Min make Hans Jensfelt och min svärfar Simon Jensfelt (†1970) skrev tillsammans boken Bygga om - stadsförnyelse genom ombyggnad år 1968. Boken var tidigt ute med att uppmärksamma ombyggnadsfrågorna.

Projekteringsmetodikens praktiska och teoretiska utveckling har jag följt inom ramen för undervisningen i ämnet på Tekniska Högskolan, där jag kombinerat undervisning och forskning fram till år 1975. Forskningen har givit rapporterna nr 1/78 och 2/78 i avdelningens rapportserie. Sedan dess har jag, med anslag från Statens Råd för Byggnadsforskning, forskat på heltid vid avdelningen. Denna forskning har redovisats i rapporterna 3/78 och 4/78 i avdelningens rapportserie samt BFR-rapport R36:1976. Det har under åren givits många tillfällen till diskussion av ämnet med andra doktorander, elever, lärare och forskare på Tekniska Högskolan både enskilt, i seminarier och på kurser. Denna stimulerande miljö har varit en förutsättning för arbetet. Under det sista året har jag dessutom haft förmånen att få innehållet diskuterat med en referensgrupp på sex personer. Den har bestått av företrädare ute i samhället för brukarrollen, ägarrollen, förvaltarrollen, myndighetsrollen, arkitektrollen och entreprenörsrollen, alla med erfarenhet av ombyggnadsföretag. Jag har under det sista året också fått mycket värdefulla synpunkter av docent Sverker Gustavsson, som varit extra handledare speciellt beträffande den vetenskapliga behandlingen. Min handledare under alla år har varit professorn i projekteringsmetodik, Olle Wåhlström. Jag känner stor tacksamhet mot alla som medverkat och visat intresse för innehållets framväxt.

För utmärkt hjälp med administrationen av forskningsprojektet och utskriften av manus tackar jag Anne Mari Nordlund och Ingrid Gärdhagen.

1. PROJEKTERINGSMETODIK ÄR HANDLINGSREGLER FÖR INBLANDADE PARTER I BYGGPROCESSEN

1.1. Inledning

Den väletablerade byggbransch vi har i Sverige har tills för några år sedan sett som sin främsta uppgift att producera nya byggnader. I denna byggbransch ingår en mängd olika parter. Dessa strävar alla efter att tillgodose sina intressen vid en byggnads tillkomst. Nybyggnadsprojekten har efterhand blivit större, mer komplicerade och svårare att styra och överblicka. Behovet av att hålla reda på vem som bestämmer vad, när och på vilken grund har känts allt starkare. Ombyggnad av redan byggda hus har efterhand blivit alltmera aktuellt.

För att klara styrning och beslutsfattande måste byggprocessen utvecklas. Denna utveckling måste ständigt pågå, både teoretiskt och praktiskt på alla beslutsnivåer.

1.1.1. Projekteringsmetodik.

För att skapa en viss ordning när ett hus ska byggas (och byggas om) behövs handlingsregler för de inblandade parterna i byggprocessen, d.v.s. en projekteringsmetodik.

Handlingsreglerna kan gälla på olika nivåer. De beskriver i vilken ordning och på vilket beslutsunderlag som besluten ska fattas. Beroende på vilka beslut som fattas, när de fattas, av vem de fattas och vilket beslutsunderlag som utarbetas, får de inblandade parterna olika roller.

De viktigaste parterna i byggbranschen är ägaren/byggherren, arkitekten, entreprenören, myndigheterna och brukaren. Ägaren/byggherren är den som äger och ansvarar för byggande och förvaltning av byggnaden. Arkitekten utarbetar ritningar över byggnaden. Entreprenören bygger huset. Myndigheterna utfärdar bl.a. normer och kontrollerar att de efterlevs. Brukaren är den som bebor eller brukar byggnaden. Dessa roller kan förändras med tiden och vissa förskjutningar av ansvaret emellan dem kan ske.

Rollerna måste emellertid alltid härledas ur en projekteringsmetodik, d.v.s. ur de handlingsregler som gäller för de inblandade parterna.

1.1.2. Ombyggnad.

Ombyggnad innebär att man bygger om, d.v.s. förändrar, ett hus som redan är byggt. I detta ligger en för alla uppenbar skillnad mellan ombyggnad och nybyggnad. Vid nybyggnad har man inget hus. Vid ombyggnad har man redan ett hus. Ett hus som är byggt brukas i regel på något sätt och förvaltas och ägs av någon. De parter, vars roller är särskilt intressanta vid ombyggnad är därför brukarens och ägaren/förvaltarens roller. Arkitektens roll är också intressant, eftersom den förändras när huset redan är byggt. Arkitektens traditionella roll är ju att skapa något nytt som inte funnits förut.

1.1.3. Projekteringsmetodik vid ombyggnad.

Beroende på att praktiskt taget allt intresse ägnats åt nybyggnad och utveckling av nybyggnadsprocessen har ombyggnadsfrågorna åsidosatts under lång tid. Jag har emellertid en stark misstanke att de handlingsregler som gäller för de inblandade parterna vid nybyggnad inte utan vidare bör tillämpas vid ombyggnad (misstanken grundades redan i början av 1970-talet då pilotstudier i ombyggnader påbörjades).

Projekteringsmetodik vid ombyggnad måste för det första starkt präglas av inhämtandet av omfattande kunskaper om den befintliga byggnadens förflutna och dess nuvarande egenskaper. Redan denna skillnad mellan nybyggnad och ombyggnad förutspår att de inblandade parterna bör få andra roller vid ombyggnad.

1.2. Forskningsproblemet

1.2.1. Förutsättningar och avgränsningar.

År 1969 formulerade Byggforskningsrådet i en programskrift den befintliga bebyggelsens problem som ett angeläget forskningsområde:

"Den utredning som för närvarande pågår inom byggprocessen nödvändiggör en motsvarande aktivitet inom underhåll- och moderniseringsprocessen, (UM-processen)" .1)

1) Underhåll och modernisering av fastigheter - problem och forskningsbehov, Programskrift 6, Statens råd för byggnadsforskning 1969, s 7.

Med byggprocessen menades nybyggnadsprocessen och den utveckling som pågick inom den. I samma programskrift utvecklades ett resonemang kring en modell för bedömning av UM-behov.

"Behovet av underhålls- och moderniseringsåtgärder utlöses av förändringar i relationen mellan byggnadens egenskaper och brukarens krav (brukarens krav används här i vid mening, och avser t.ex. även "samhällets" krav). Som utgångspunkt kan antas att denna relation vid en viss tidpunkt balanserar så att byggnadens egenskaper motsvarar brukarens krav. Med tiden förändras relationen på två principiellt olika sätt:

- . Byggnadens egenskaper förändras
- . Brukarens krav förändras

Genom dessa förändringar uppstår en skillnad mellan byggnadens faktiska egenskaper och de egenskaper som brukaren kräver hos byggnaden. När skillnaden når ett visst värde föranleder den en åtgärd, avsedd att minska gapet mellan faktisk och krävd egenskap".

Detta är de bakomliggande motiven för mitt arbete. Resonemanget om byggnadens egenskaper och brukarens krav kommer här att vidareutvecklas och fördjupas när det gäller ombyggnad i flerbostadshus. Brukarens krav används här i bostäder i snäv mening och avser endast de i huset boende brukarnas krav, (se 1.2.2.2.).

I programskriften uttalades att det var fråga om en processutveckling, vilket jag också antagit som en premiss. Jag har därför inriktat forskningen på att utveckla resonemanget om byggnadens egenskaper och brukarens krav.

Denna avgränsning av forskningsproblemet gör att övriga aspekter endast behandlas i mindre omfattning.

1.2.2. Fem principlösningar på problemet.

Utan att behöva gå in på projekteringsmetodikerna i de olika principlösningarna kan jag konstatera att problemet att eliminera avståndet mellan byggnadens egenskaper och brukarens krav kan lösas på fem olika sätt inom en enskild byggnad.

1. Brukaren flyttar och ersätts med ny, vars krav är uppfyllda i byggnadens egenskaper.
2. Byggnadens rivs och ersätts med ny, som uppfyller brukarens krav.
3. Byggnaden ändras så att den uppfyller brukarens krav.
4. Brukarens krav ändras så att de är uppfyllda i den befintliga byggnadens egenskaper.

5. Byggnaden ändras och brukarens krav ändras så att avståndet mellan krav och egenskaper elimineras. Krav och egenskaper ses i ett sammanhang.

Ingen av de fyra första principlösningarna ställer krav och egenskaper mot varandra i ett sammanhang. De är ensidiga och uppfyller antingen brukarens krav eller lämnar byggnaden utan åtgärd.

Den första lösningen innebär att brukaren, d.v.s. den brukare vars krav ställs på byggnadens egenskaper, måste flytta. Detta är i regel en oacceptabel lösning ur brukarens synpunkt, åtminstone i bostäder, som jag återkommer till senare, (se 1.2.2.2.). Den andra lösningen innebär att byggnadens egenskaper inte förändras inom ramen för den befintliga fysiska miljön. Då är det inte relevant att tala om ett avstånd och en obalans mellan krav och egenskaper. Den tredje lösningen tar enbart hänsyn till brukarens krav. Då är det inte heller relevant att tala om ett avstånd och en obalans mellan krav och egenskaper. Den fjärde lösningen tar enbart hänsyn till byggnadens egenskaper. Även i denna principlösning är det inte relevant att tala om en obalans mellan krav och egenskaper.

Den femte lösningen innebär en kombination av den tredje och den fjärde. Denna lösning ger utrymme för hänsynstagande till både byggnadens egenskaper och brukarens krav. Den tillåter att krav anpassas till byggnad och byggnad till krav. Den ser krav och egenskaper i ett sammanhang. Denna principlösning kallas i fortsättningen *s a m m a n j ä m k n i n g s p r i n c i p e n* och kommer att ligga till grund för den utvecklade projekteringsmetodiken.

Med en tillämpning av sammanjämningsprincipen kan man tala om balans eller obalans mellan krav och egenskaper. Sammanjämningsprincipen betraktar inte själva krav-egenskapsproblemet som ett rent byggnadstekniskt problem. Det gör däremot den andra och den tredje principlösningen. Dett är särskilt viktigt att notera i ett längre tidsperspektiv för bostäder, som jag återkommer till.

1.2.2.1. Bevara byggnadens egenskaper.

I det stora beståndet av befintliga byggnader bör man helst se brukare, vars krav är uppfyllda i byggnaderna, i varje ögonblick.

I vårt stora bestånd av befintliga byggnader, som skall inrymma en mängd olika brukare, skulle den balanserade relationen mellan krav och egenskaper teoretiskt lösas så, att byggnad söker brukare och brukare söker byggnad på en stor marknad av byggnader och brukare. Detta principresonemang för ett bevarande av byggnadens egenskaper går endast att tillämpa i specialfall (t.ex. byggnadsstyrelsen som lokalhållare åt den statliga förvaltningen). Ett sådant resonemang för bevarandet av byggnadens egenskaper går inte att tillämpa i bostäder. Det sammanfaller då med den första principlösningen, (se 1.2.2.2.).

När det gäller bevarandet av byggnadens egenskaper, vill jag i detta sammanhang understryka, att vår erfarenhet av att anpassa byggnad efter krav (det är nybyggnadsbegreppet) är långt större än vår erfarenhet av att anpassa krav efter byggnad (liknar mera ombyggnadsbegreppet). Om den stora satsningen på senare år att försöka få fram generella byggnader, som ska passa flera verksamheter, följs av en motsvarande satsning på att undersöka i vilken grad olika verksamheter kan anpassas till befintliga byggnader, blir sammanjämningsprincipen lättare att tillämpa inom alla verksamhetsområden. Här krävs ytterligare forskningsinsatser.

1.2.2.2. Tillgodose brukarens krav.

Sammanjämningsprincipen innebär enligt min definition också ett tillgodoseende av brukarnas krav.

Här vill jag särskilt gå in på brukarens rättighet att ställa krav i flerbostadshus. "Vid mitten av 1980-talet kommer de flesta hushåll att bo i bostäder som finns idag".²⁾ Vi kommer således att ha ett stort bestånd av bostäder som är i bruk. Brukarna ställer krav, byggnaderna måste förnyas och förändras. Nya generationer flyttar in och har nya krav. Vi måste finna en projekteringsmetodik som tar hänsyn till byggnadens egenskaper och brukarens krav. Detta är nödvändigt om vi ska kunna acceptera att brukarkraven ständigt förändras och att våra byggnader successivt måste anpassas efter dessa krav. Jag accepterar inte här att en brukare som för flera år sedan

2) SOU 1974:17, s 71.

valt sin bostad skall tvingas flytta inför en ombyggnad. Detta strider mot fundamentala mänskliga rättigheter och de krav på medinflytande som jag anser att varje medborgare har rätt att ställa där han eller hon bor. Bostaden betraktas här som en rättighet när brukaren väl har flyttat in i bostaden.³⁾

För att förtydliga situationen för en brukare som valt sin bostad och som sedan antingen tvingas flytta eller söker hålla sig kvar, vill jag använda begreppen *sorti* och *protest*. Begreppen *sorti* och *protest* är utvecklade av den amerikanske ekonomen Albert Hirschman.⁴⁾ Han beskriver *sortin* så här:

"Konsumenternas tillgång till alternativet *sorti* och det faktum att de ofta utnyttjar det är karakteristiskt för den "normala" (ofullständiga) konkurrensen".

Vid bostäder måste då gälla att den brukare som söker en bostad på en ny marknad och som kan välja mellan flera bostäder och bara gå ifrån den som inte passar utnyttjar *sortin*. I den situationen är *sortin* acceptabel. Jag anser emellertid inte *sortin* acceptabel när en brukare mer eller mindre tvingas till flyttning, t.ex. inför en ombyggnad. Protesten beskriver Hirschman så här:⁵⁾

"Men i detta protestens tidevarv har det blivit tydligt att missnöjda konsumenter (eller organisationsmedlemmar) hellre än att gå över till konkurrenten kan "ställa till bråk" och därigenom framtvinga förbättrad kvalitet eller förbättrade tjänster ..."

Vid bostäder måste då gälla att brukaren försöker förändra snarare än fly från missförhållandet. Det innebär brukarens protest.

Brukarens tillgång till *sortialternativet*, och det faktum att de ofta utnyttjar det vid tillgång på acceptabla bostäder, är karakteristiskt för en normal konkurrens på bostadsmarknaden. Vid nybyggnad garderar ägaren/byggherren sig genom att bygga olika typer av bostäder.

För en brukare som redan valt sin bostad och trivs bra där visar sig *sortialternativet* i regel vara alltför smärtsamt, varför protestalternativet i regel är det enda alternativ som föreligger. "Protestens betydelse ökar allteftersom möjligheterna till *sorti* minskar".⁶⁾

3) Proposition 1974:150, s 351.

4) Hirschman, A.O, *Sorti eller protest - En fråga om lojaliteter*, Rabén och Sjögren, Uddevalla 1972, s 32.

5) I bid., s 39.

6) I bid., s 43.

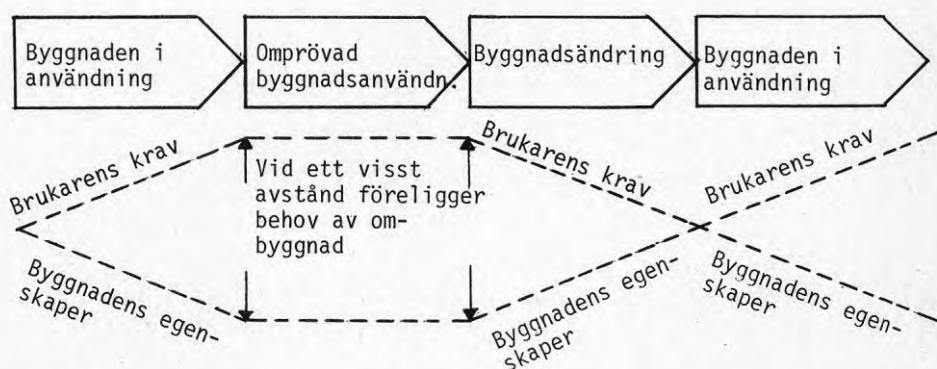
Det är således protestalternativet som ska ligga till grund för projekteringsmetodiken vid ombyggnad av flerbostadshus.

1.2.3. Problemformulering.

Mot bakgrund av att det är

1. En projekteringsmetodik som skall utvecklas.
2. Att denna skall utgå ifrån resonemanget om byggnadens egenskaper och brukarens krav.
3. Att sammanjämningsprincipen skall gälla.
4. Att sortin inte accepteras vid ombyggnad i bostäder

har jag gjort följande figur:



Figur 1 Det växande avståndet mellan byggnadens egenskaper och brukarens krav utlöser ombyggnaden

En ombyggnad aktualiseras när avståndet mellan byggnadens egenskaper och brukarens krav nått en viss storlek. Det sker ständigt förändringar i de befintliga husen. Husens brukare ställer ständigt nya krav. Krav och egenskaper bör därför ses i ett sammanhang.

I det följande avses med brukare de fysiska personer som brukar huset, som har krav på byggnadens egenskaper och som har för avsikt att fortsätta att bruka byggnaden. Denna brukardefinition gäller här oavsett ägo- och kontraktsförhållanden. Med byggnadens egenskaper avses dess tekniska status, planlösning, estetiska kvaliteter m.m.

Mitt forskningsproblem är att vi i vårt land inte har någon projekteringsmetodik som går att tillämpa vid ombyggnad om man utgår ifrån sammanjämningsprincipen. Det finns inte heller någon

projekteringsmetodik att tillämpa i flerbostadshus som bygger på sammanjämningsprincipen då sortin inte gäller.

1.3. Stöd och inspiration för problemformuleringen

1.3.1. I Sverige.

Det talas i en mängd sammanhang om hur viktigt det är med brukarinflytande och hur värdefullt det är att bevara våra befintliga miljöer både socialt och fysiskt. Forskningsresultat som utgår från den existerande byggnadens egenskaper och den aktuella brukarens krav och som talar om hur detta ska gå till saknas emellertid. Det här forskningsprojektet avser att ge handlingsregler härför i flerbostadshus.

Jag vill emellertid nämna några svenska och utländska arbeten på grund av att de varit ett stöd för min problemformulering och en inspiration i min problemlösning.

Förutom den programskrift, i vilken till en del de bakomliggande motiven för forskningsproblemet formulerades,⁷⁾ vill jag nämna en annan programskrift som kom ut samma år. Denna programskrift handlade enbart om nybyggnad. Där presenterades en modell av bebyggelseprocessen, som då ansågs vara översiktlig och principiell.⁸⁾ Den är med största sannolikhet än idag den enda översiktliga och principiella modellen av bebyggelseprocessen i Sverige. Den har i varje fall haft störst betydelse för vidareutvecklingen av nybyggnadsmetodiken. Det är just denna modell jag senare avser att utveckla så att den gäller även ombyggnad.

Byggeforskningsrådet har även i senare sammanhang fört fram tankegångar som stött mig i uppfattningen att det är just projekteringsmetodiken som måste utvecklas. Till exempel när den principiella skillnaden mellan ombyggnad och nybyggnad beskrevs så här:

"I det förra fallet måste befintliga byggnader tas till utgångspunkt och forma en del av förutsättningarna för arbetet medan man i nybyggnadsfallet mer fritt kan låta byggnadens användning bilda huvudförutsättning." 9)

- 7) Underhåll och modernisering av fastigheter - problem och forskningsbehov, a.a., s 23.
- 8) Utredning och projektering - en översikt av forskningsbehov och förslag till åtgärder, Programskrift 7, Statens råd för byggnadsforskning 1969, s 14.
- 9) Bostadssanering - problem och forskningsbehov, Statens råd för byggnadsforskning, R63:1974, s 13.

Man påtalade också behovet av särskilda projekteringsmetoder:

"Det finns ett stort behov av metodutveckling som tar hänsyn till alla förutsättningar, både från dagens praxis avvikande strukturer hos de äldre byggnaderna och det sociala intresset av att kunna genomföra moderniseringar successivt och med små ingrepp, så att inte total-
evakuering av fastigheter och kvarter - med deras ofta förödande sociala och psykiska konsekvenser - behöver tillgripas". 10)

Här tog man alltså upp den sociala sidan av ombyggnader i flerbostadshus ur brukarens synpunkt. Man tog i samma rapport också upp frågan om byggnadens livslängd:

"Produkten byggnad skiljer sig från de flesta andra produkter genom att den normalt är bunden till en viss plats och har stor livslängd. En byggnad kan i regel hållas i bruk mer än femtio år. Om den är uppförd på ett tekniskt korrekt sätt och underhålls kontinuerligt, är livslängden praktiskt taget obegränsad". 11)

Det finns forskningsresultat som inspirerat mig på grund av att de inte stött min problemformulering. Ett sådant arbete behandlar rationellare ombyggnad. ¹²⁾ Där delas alla byggprojekt in i tre grupper: 1) nyproduktion 2) modernisering i evakuerade hus 3) underhåll och reparation. Författaren strävar efter att utveckla moderniseringen till att likna nyproduktion. Denna strävan överensstämmer inte med sammanjämningsprincipen. Ett annat exempel är ett forskningsresultat som kommit fram till att sofistikerade inventeringsmetoder med bl.a. invecklade formulär att fylla i är det bästa sättet att få fram kunskapen om huset och därmed tillförlitligare handlingar. Det är ägare och konsulter som avses ombesörja detta. ¹³⁾ Jag känner ytterst stor tveksamhet inför att ensidigt gå in för sådana metoder.

Exempel finns på att forskare beskrivit projekteringsrutiner vid ombyggnad, utan att först grundligt ompröva problemformuleringen. Bjerking har i en av sina rapporter beskrivit en projekteringsrutin, som går stegvis fram och där byggherren ensam fattar alla beslut. I varje steg kan byggherren dessutom välja att avbryta

10) I bid., s 18.

11) I bid., s 13.

12) Håkman, I, Rationellare ombyggnad, Statens råd för byggnadsforskning, R14:1975, s 7.

13) Bröchner, J och Larsson, R, Förbesiktning vid ombyggnad Meddelande nr 15, Institutionen för byggnadsekonomi och organisation KTH, Stockholm 1973.

projekteringen eller gå vidare mot en ombyggnad med hänsyn enbart till husets tekniska och ekonomiska förutsättningar.¹⁴⁾

Detta är en rutin som jag anser vara alltför påverkad av allmänt tillämpade nybyggnadsrutiner med därav följande ensidiga tekniska och ekonomiska resonemang.

Några forskare har visat att det är tekniskt möjligt att snabbt och enkelt installera moderna bekvämligheter i gamla hus.¹⁵⁾

Här görs en metodbeskrivning som är grundad på bl.a. installation av duschrum i en äldre fastighet. Ett forskningsresultat av det slaget stöder mig i min uppfattning att tekniken inte behöver utgöra något hinder för en projekteringsmetodik som bygger på sammanjämningsprincipen.

Till sist vill jag nämna ett informationsblad som behandlar byggnadsvård från antikvarisk utgångspunkt. Jag kan instämma i de råd man ger, exempelvis följande:

"Råd till ägaren: Ändra inte planlösningen. Råd till projektören: Gör så litet som möjligt. Använd inte större våld än nöden kräver. Det hus Du skall arbeta med finns i sinnevärlden och inte på ritning. Detta medför stora skillnader i jämförelse med projektering för nyproduktion. Material och metoder måste anpassas till den befintliga byggnaden. Råd till byggmästaren: Genom att tala om för arbetsledare och arbetare vad man vill med den förelagda restaureringsuppgiften får alla en gemensam syn på hur problemen skall lösas, en fördel i ett arbete där, i högre grad än i nyproduktionen, många direkta beslut måste fattas på arbetsplatsen. Ta vara på den fördel det innebär att byggnaden existerar i verkligheten och inte bara på papperet. Råd till hantverkaren: Slopa nybyggnadstänkandet. Eftersom huset Du arbetar med existerar, måste Du i Ditt arbete hela tiden anpassa Dig efter de förutsättningar som huset har".¹⁶⁾

I dessa råd finns mycket av sammanjämningsprincipen, trots att råden bara behandlar själva byggnaden.

Ytterligare två forskningsresultat, Varsam ombyggnad av Blomberg-Eisenhauer¹⁷⁾ och Sociala aspekter på bostadssanering av Gillwik,¹⁸⁾ har jag uppfattat som kompletteringar till mina egna pilotstudier. Dessa redovisas därför i kap. 2.

14) Bjerking, S, E, Ombyggnad - studier av genomförda moderniseringar, Statens råd för byggnadsforskning, R32:1971, s 60.

15) Butler, L och Lemminkäinen, A, Ombyggnad med Rehab-systemet, Informationsblad, Statens råd för byggnadsforskning, B6:1971.

16) Holmström, I och Sandström, C, Underhåll av gamla hus, Informationsblad, Statens råd för byggnadsforskning, R10:1972, s 9.

17) Blomberg, I och Eisenhauer, E, Varsam ombyggnad, Statens råd för byggnadsforskning, R7:1976.

18) Gillwik, L, Sociala aspekter på bostadssanering, Statens råd för byggnadsforskning, R13:1975.

1.3.2. I övriga länder.

I de övriga nordiska länderna är man intresserad av i vad mån brukarnas synpunkter kommer till uttryck och hur deras önskemål blir tillgodosedda både vid nybyggnad och ombyggnad. Någon speciell projekteringsmetodik i befintlig bebyggelse har inte utvecklats. På byggforskningsinstitutet följer man enskilda projekt. Vid sidan av att följa processen sätter man in experter på de byggnadstekniska problem som dyker upp efter hand.

Norges byggforskningsinstitut (NBI) har givit ut en rapport som jag vill nämna.¹⁹⁾ Den behandlar snarare underhåll än ombyggnad och visar att gränsen är mycket diffus mellan dessa åtgärder. I forskningsrapporten definieras de enskilda arbetsuppgifterna utifrån en helhetssyn på underhållet som en del av den totala byggprocessen och som ett problemområde som berör alla parter i byggbranschen. Det är ett teoretiskt arbete som varit av intresse för metodutvecklingen.

I Danmark har man en speciell saneringslag. I en forskningsrapport²⁰⁾ beskrivs en undersökning i ett bostadskvarter i Odense, som utförts med bidrag enligt 48§ i den danska saneringslagen. Syftet med undersökningen var att belysa möjligheterna att förbättra äldre saneringsmogna kvarter med hjälp av begränsade ingrepp och att beskriva de kostnadsmässiga och sociala konsekvenserna därav. En annan dansk rapport från år 1972²¹⁾ tar upp en rad ekonomiska frågor som har betydelse i det praktiska arbetet med att lösa sanerings- och stadsförnyelseproblemen. Det finns också utredningar om de sociala problemen vid sanering och stadsförnyelse i Danmark, t.ex. en från år 1976 av Jan Plovsing på Socialforskningsinstitutet i Köpenhamn. Den belyser de mänskliga problemen vid ombyggnad, vilka jag anser vara väsentliga.

I Finland är man relativt ensidigt byggnadstekniskt inriktad när man behandlar de äldre husen. Finland har ett förhållandevis ungt

- 19) Brindem, K, I och Rönningen, A,
Systematisering av vedlikehold, Rapport nr 80 NBI:s rapportserie 1973.
- 20) Sanering ved begrænsede indgreb,
Institut for Center-Planlægning, Gentofte och Odense 1972.
- 21) Hoff och Overgaard, Karsten Rønnow's tegnestue,
Forbedring eller nedrivning - en økonomisk analyse,
Kobenhavn 1972.

husbestånd och problemen ligger därför lite längre fram i tiden. Enligt en internationell IFHP rapport ²²⁾ betraktas också i andra länder problemet med medborgarinflytande och boendeflytande som särskilt stort vid ombyggnad och sanering. I Europa resonerar man i samma termer som i Sverige, d.v.s. de inblandade parternas roller och politiska målkonflikter. Man ställer sig frågan om inflytandeproblemet ska betraktas som de boendes rätt till medbestämmande eller om det ska betraktas enbart som rätt till information för de boende. Om de boende själva ska delta i beslutet krävs troligtvis en lag som garanterar detta, anser man i rapporten. Problemet med de olika beslutsnivåerna staden, området, kvarteret och huset har också uppmärksammats jämte problemet att konstruktivt infoga de boendes beslut i byggprocessen.

I samma rapport förs en diskussion om dagens krav och framtida krav som ger att de framtida kraven är mycket osäkra. Vi vet inte vilken familjestruktur vi har om 25 år, om det blir som idag eller om fler familjer bor tillsammans eller om vi får fler en- och tvåpersoners hushåll. Vi vet således inte vilken typ av bostäder framtiden kräver. Man uppmärksammar också problemet med att bevara sociala strukturer. Man har så sakta upptäckt att vid ombyggnad - sanering behandlar man inte enbart hus, den tekniska sidan av saken, man behandlar även människor och samhällen. Man säger att ombyggnad och sanering är en integrering av byggnadsteknologi och sociala aspekter i vårt lokala samhälle.

"Urban renewal, and therefore renovation too, is the integration of building technology and the social aspect in our local community".

Av särskilt intresse anser jag ett engelskt arbete ²³⁾ vara. Det behandlar successiv förnyelse under medverkan av de boende. Ett nytt angreppssätt på bostadsförnyelsen beskrivs. En diskussion om standarden leder fram till att flexibla standardkrav är nödvändiga om saneringspolitiken ska kunna genomföras. Den slutsats som dras är att man måste ha ett mera känsligt och små-

22) Urban Renewal in the Netherlands, Report of a seminar organized by The International Federation of Housing and Planning, 1-4 september 1975, The Hague Netherlands 1975.

23) Mc Kie, R, "Cellular renewal", Town Planning Review, July 1974, Vol 45-46 (1974-75), s 275.

skaligt angreppssätt på saneringsproblemen. En s.k. "cellular renewal" förespråkas.

"It is only by taking planning analysis down to the level of the "cell" and establishing its particular individual attributes that renewal can be made truly sensitive to local need. It is only at this level, when the householder becomes in a real sense the planner's client, that constructive and immediate public participation in the renewal process can be achieved".

I dessa engelska tankegångar har jag något av en parallell till mitt forskningsprojekt. Mc Kie har emellertid inte kommit fram till något konkret förslag hur det ska gå till när arkitekten blir brukarens konsult.

Det finns alltså i många länder forskningsprojekt som i stort sett delar uppfattningen att en ombyggnad bör grundas på byggnadens egenskaper och brukarens krav.

1.3.3. Allmän inställning till byggnad och brukare.

För att studera den svenska politiska inställningen till den befintliga bebyggelsen och dess brukare har jag gått till riksdagsstrycket. I den bostadspolitiska propositionen år 1974 var de flesta remissinstanserna eniga om att "möjligheten för individen att själv få påverka sina levnadsförhållanden är av grundläggande värde och att medinflytandet i boendet är en rättighet, som bör tillkomma alla kategorier boende".²⁴⁾ Flera remissinstanser berörde också de svårigheter som kan uppstå vid förverkligandet av boendedemokrati. Socialstyrelsen ansåg att "Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt de målkonflikter som finns mellan de nuvarande boende och fastighetsägarna på ena sidan och samhällets långsiktiga intressen på andra".²⁵⁾

Bostadsstyrelsen ansåg att "de långsiktiga samhälleliga intressena måste väga tungt i detta sammanhang".²⁶⁾

På frågan om vem som skall företräda hyresgästernas intressen svarade flera remissinstanser att "hyresgäströrelsens roll var viktig och att den borde ges en stark ställning som företrädare för boende".²⁷⁾ Det fanns emellertid också företrädare för upp-

24) Proposition 1974:150, s 174.

25) I bid., s 175.

26) I bid., s 175.

27) I bid., s 175.

fattningen att "det är tveksamt att primärt hänvisa hyresgästinflytandet till centrala organisationer. De frågor där medinflytandet kan ge direkt resultat berör i första hand bostadens närmaste omgivning och det är därför önskvärt att i dessa fall ge de boende ett mera direkt inflytande".²⁸⁾ I propositionen slog statsrådet dock fast att boendeinflytandet i första hand ska utövas av hyresgästorganisationen. Det betyder att inflytandet i hyreshus sker genom ombud och inte direkt. Sådan är situationen idag, trots att "Den bästa kunskapen om hur ett bostadsområde fungerar finns hos dem som bor där".²⁹⁾

Jag vill till detta ge följande kommentarer:

Ett tillgodoseende av samhällets långsiktiga intressen och fastighetsägarnas intressen innebär i regel ingen målkonflikt. Hyresgästinflytandets kanalisering via hyresgästorganisationen innebär ett anonymiserande av individen och gör det därmed enklare för samhället och fastighetsägaren att tillgodose sina intressen. Den svåraste politiska målkonflikten ligger i å ena sidan ett uppfyllande av individernas önskemål och ett individuellt brukarinflytande och å andra sidan ett uppfyllande av de långsiktiga mål som i vårt land genom staten, kommunen och intresseorganisationerna förespråkas av en tung administrativ organisation och byråkrati.

Här kommer jag att göra ett försök att kombinera individuella brukarkrav med långsiktiga anonyma brukarkrav genom att förespråka en successiv förnyelse.

1.4. Metod

Till grund för min utveckling av en projekteringsmetodik för ombyggnad, vilken bygger på sammanjämningsprincipen och som för bostäder dessutom utgår från restriktionen att sortin inte skall gälla, har jag gjort följande undersökningar.

1. Under en följd av år har genomförts ett flertal pilotstudier i ombyggnader för att allmänt lokalisera missförhållanden som kan bero på den använda projekteringsmetodiken och de roller som "aktörerna" spelat vid ombyggnaderna.

28) I bid., s 176.

29) SOU 1974:17, s 344.

2. Projekteringsmetodik vid nybyggnad har granskats och de roller aktörerna spelar vid nybyggnad av bostäder har "vaskats fram" ur de projekteringsrutiner några större bostadsbyggare tillämpar i sin produktion.

3. Statliga bestämmelser för nybyggnad har granskats huruvida gällande normer och lagstiftning begränsar möjligheterna att sammanjämka brukares krav och byggnaders egenskaper vid ombyggnad.

På grundval av dessa undersökningar framställs grundprinciperna för en projekteringsmetodik vid ombyggnad där sammanjämningsprincipen skall tillämpas. Utifrån grundprinciperna utvecklas en generell modell för byggprocessen, vilken gäller både nybyggnad och ombyggnad, d.v.s. både en byggnads tillblivelse och dess fortsatta existens. Modellen är tillämplig på byggnader för alla slags verksamheter och därmed generell.

Den generella modellen är inte tillräckligt detaljerad för att behandla protestalternativet vid ombyggnad i flerbostadshus. Därför utvecklas en speciell modell för flerbostadshus på samma grundprinciper men som dessutom innehåller protestalternativet för brukarna.

Möjligheterna (och svårigheterna) att med gällande lagstiftning tillämpa denna speciella projekteringsmodell för ombyggnad i flerbostadshus undersöks till grund för förslag till lagändringar. Detta uppfattar jag som ett sätt att som forskare medverka till en ändrad inställning till miljön och dess brukare. Positionerna flyttas fram mot ett önskat mål. Jag vill understryka att denna metod att angripa problemet alls inte förenklat forskningsarbetet jämfört med att låta gällande normer och lagstiftning utgöra givna begränsningar för handlingsfriheten.

2. PILOTSTUDIER I OMBYGGNADER

2.1. Vilka pilotstudier ?

Jag har under fem års tid genomfört fyra pilotstudier, i vilka bl.a. ingår åtta husombyggnader samt ett samråd om en områdesplan. I samtliga fall har jag studerat den tillämpade projekteringsmetodik och de missförhållanden den givit upphov till p.g.a. att man inte gått på protestalternativet och inte tillämpat sammanjämningsprincipen.

De två första studierna, Maria Prästgårdsgata 1C¹⁾ och Handlingar vid ombyggnad²⁾ belyser framför allt vilka missförhållanden som beror på tillämpning av en bestämd skedesindelning och vissa bestämda roller vid ombyggnad. Uppföljning av plansamrådet i Birkastaden³⁾ belyser främst de problem som uppstår då sortin accepteras vid ombyggnad. Beslutsprocesser vid ombyggnad - en probleminventering⁴⁾ utgör en bred undersökning av vem som bestämmer vad och på vilken grund i tre ombyggnader. Samtliga tagna beslut i ombyggnaderna finns redovisade i beslutstabeller.⁵⁾

Jag kompletterar mina studier med två tidigare nämnda forskningsresultat. Linnea Gillwik⁶⁾ har gjort en djupare sociologisk studie än vad jag kunnat göra. Hon tar upp sortin och brukarnas krav men berör även byggnadens egenskaper.

Blomberg Eisenhauer⁷⁾ har särskilt studerat varsamheten vid ombyggnad. Detta forskningsresultat är delvis inaktuellt i och med att bestämmelserna ändrats. Det tar emellertid i första hand upp byggnadens egenskaper ur estetisk synvinkel. Detta anser jag vara mycket viktigt. Det visar sig i deras rapport

- 1) Enflo Jensfelt, C, Maria Prästgårdsgata 1C, Arbetsrapport 1/78, Avdelningen för projekteringsmetodik KTH, Stockholm 1978 (finns på avd. i ett fåtal ex.)
- 2) Enflo Jensfelt, C, Handlingar vid ombyggnad, Arbetsrapport 2/78, Avdelningen för projekteringsmetodik KTH, Stockholm 1978 (finns på avd. i ett fåtal ex.)
- 3) Enflo Jensfelt, C, Uppföljning av plansamrådet i Birkastaden. (Pilotstudien redovisas här. Fullständigt material finns på Stockholms kommuns stadsbyggnadskontor.)
- 4) Enflo Jensfelt, C, Beslutsprocesser vid ombyggnad - en probleminventering, Statens råd för byggnadsforskning, R36:1976.
- 5) Enflo Jensfelt, C, Beslutstabeller - Vem bestämmer vad och på vilken grund i tre ombyggnader i Birkastaden, Arbetsrapport 4/78, Avdelningen för projekteringsmetodik KTH, Stockholm 1978 (finns på avd. i ett fåtal ex.)
- 6) Gillwik, L, a.a.
- 7) Blomberg, I och Eisenhauer, E, a.a.

att ett bevarande av byggnadens egenskaper i regel uppfyller kravet på varsamhet vid ombyggnad.

2.1.1. Undersökningsmetod i pilotstudierna.

Lokalisering av missförhållanden har skett i huvudsak genom intervjuer med inblandade parter i ombyggnaderna. Varje pilotstudie har gjorts under en begränsad tid och ingen har ensam kunnat täcka in alla missförhållanden. Därför har jag gjort flera studier av olika ombyggnader som befunnit sig i olika faser. Genom att lägga ihop resultaten av dessa studier och dessutom begagna mig av de två andra forskningsresultaten täcker jag in största delen av området.

Intervjuade parter	Omprövad byggnads- användning	Byggnads- ändring
Arkitekt (den part som gjort byggnadslovshandlingar) Ägare Entreprenör		Maria Prästgårdsgata 1C 1972
Arkitekt (den part som gjort byggnadslovshandlingar) Ägare Entreprenör		Handlingar vid ombyggnad (Fyra objekt) 1973
Brukare Hyresgästförening Kommunal myndighet	Uppföljning av plansamrådet i Birkastaden 1975	
Arkitekt (den part som gjort byggnadslovshandlingar) Ägare Brukare Hyresgästförening Kommunal myndighet Entreprenör	Beslutsprocesser vid ombyggnaden probleminventering. En studie av tre ombyggnadsprojekt i Birka-staden 1976	

Figur 2 Intervjuade parter och behandlade skeden i pilotstudierna

Om pilotstudierna åskådliggörs i ett schema som visar vilka parter som intervjuats och i vilka skeden de har agerat visar det sig att studierna har en viss förskjutning åt byggnadsändringsskedet. Detta beror på att jag ansett det väsentligt att veta vad som egentligen händer i ett hus när ombyggnadsarbetena utförs. Denna

kunskap är nödvändig när jag ska föreslå förbättringar i projekteringsmetodiken i det tidigare skedet.

De huvudfrågor jag ställt mig och försökt få belysta i intervjuerna är av två slag. Dels tar jag reda på vilka projekteringsmetodiska missförhållanden faktorn "byggnadens egenskaper" givit upphov till. Dels tar jag reda på i vad mån faktorn "brukarens krav" givit upphov till missförhållanden i ombyggnaderna. Huvudfrågorna är därför följande när det gäller parternas roller:

1. Vem bedömer vilka byggnadens egenskaper är ?
2. Hur och av vem redovisas egenskaperna ?
3. Vem formulerar brukarens krav ?
4. Hur och av vem redovisas kraven ?

2.1.2. Vem är arkitekten ?

Jag använder benämningen "arkitekt" på en av parterna av två skäl även om det i pilotstudierna inte varit en arkitekt utan en byggnadsingenjör: För det första vill jag återuppliva den mångsidiga, inflytelserika arkitektroll som fanns för länge sedan och som numera delats upp på en mängd olika parter i nybyggnadssammanhang. För att hålla ihop det komplicerade företag som en ombyggnad är krävs nämligen ett bredare register för arkitektens insatser jämfört med vid nybyggnad. För det andra vill jag att den part som i ombyggnadssammanhang dels intar den mångsidiga rollen, dels utarbetar de erforderliga handlingarna, är just en person med arkitektens omfattande utbildning. Stora krav kommer att ställas på de framtida ombyggnadsarkitekterna. Motsvarande krav måste givetvis ställas på en adekvat utbildning, (se 6.4.3.3.).

2.2. Maria Prästgårdsgata 1C

Maria Prästgårdsgata 1C⁸⁾ är ett femvånings bostadshus på Södermalm i Stockholm. Det innehåller sammanlagt fyra trapphus A, B, C, D och totalt ca 60 lägenheter. Försäkringsbolaget Trygg-Hansa är ägare.

Pilotstudien omfattar en noggrann uppföljning på platsen av produktionskedet. Intervjuer görs med i första hand arkitekten,

8) Enflo Jensfelt, C, Maria Prästgårdsgata 1C, a.a.

ägaren och entreprenören samt med arbetsledare och arbetare på platsen. De boende är redan evakuerade när pilotstudien börjar. Beslut och beslutsunderlag i produktionsskedet tar jag reda på genom att närvara på samtliga byggmöten, som hålls på platsen med deltagande av en eller flera byggherrerepresentanter, entreprenörens projektledare, entreprenörens platschef, byggherrens kontrollant samt representanter för rör-, ventilations- och el-entreprenörerna.

Ett bland många missförhållanden som lokaliseras i denna studie är arkitektens svårigheter att utarbeta handlingar. Arkitekten måste komma åt att mäta och undersöka huset medan hyresgästerna, som ingenting har att säga till om, bor i lägenheterna. Detta anser han besvärligt på grund av att han är enbart ägarens konsult. Han får mest tala med oroliga hyresgäster, som undrar vad som skall hända med huset. Detta missförhållande gäller även de andra konsulterna. De är som en följd av den tillämpade projekteringsmetodikens nybyggnadsinriktade och måste därför uppfatta de befintliga brukarna som ett irritationsmoment.

Ett annat missförhållande visar sig den skarpa gräns mellan projektering och produktion, som utvecklats i nybyggnadsprocessen, ge upphov till. Denna skarpa gräns förorsakar både projekterings-, upphandlings- och produktionsproblem i ombyggnaden. Arkitekten uttalar t.ex. ett önskemål om att få gå igenom huset med entreprenören sedan lägenheterna evakuerats och anbudet är taget. Han tror han skall se en hel del som han inte sett förut vid en sådan genomgång. Arkitekten vill ändra en del på ritningarna efter genomgången. Detta tillåter inte ägaren. Anbudet är redan taget på det befintliga ritningsunderlaget. Man handlar upp till ett fast pris på det underlag som konsulterna utarbetat. Inte ens förbilligande åtgärder och förenkligar kommer i det skedet ograverat ägaren tillgodo. Denna gräns mellan projektering och produktion har blivit allt skarpare allt eftersom nybyggnadsmetoderna utvecklats. Det beror på att byggherren i förväg vill veta vad huset kommer att kosta. Entreprenören måste därför lämna ett anbud på grundval av konsulternas ritningar och beskrivningar. Denna skarpa gräns mellan projektering och produktion och det upphandlings-

förfarande som följer därav ger upphov till missförhållanden i ombyggnader. En stor del av förutsättningarna finns ju i det hus som redan är byggt.

Parterna sitter sedan på byggmötena och gissar vad som menas när det är ritat på ett visst sätt och verkligheten ser annorlunda ut. Då får inte konsulterna sitta med och svara direkt. Ägaren anser att det är för dyrt att låta t.ex. arkitekten sitta med. Det kostar sammanträdestid. Erfarenheten visar här emellertid att alla gissningar och även rent felaktiga beslut som tas på byggmötena kostar mera. Arkitekten är ju ändå alltid tvungen att revidera ritningarna efter byggmötesbesluten. Arkitektens ursprungliga intentioner fuskas lätt bort och man är på byggmötena sällan kapabel att se följderna av sina beslut. Inte så sällan ger ett felaktigt byggmötesbesked en hel rad följdåtgärder, som sannerligen kostar pengar.

Ägarens roll som kunskapsförmedlare om det befintliga huset och de åtgärder som skall vidtagas ger också upphov till missförhållanden. I den här ombyggnaden sade sig ägaren ursprungligen ha tänkt sig göra följande: Byta hela avloppssystemet, ge köken en bättre standard, installera dusch eller bad i alla lägenheter samt ge lägenheterna bättre garderober. Vad som sedan görs i huset är betydligt mera. Man gör planändringar, byter alla radiatorer och alla trösklar, lägger in nya parkettgolv och linoleumgolv, gör ny tvättstuga, gör sopnedkast men ingen hiss (kan man bära sina matkassar upp fem trappor kan man förmodligen bära ner sina sopor). Ägaren låter åtgärderna svälla ut efterhand som kunskapen om huset ökar, vilket är mycket vanligt i ombyggnadssammanhang. Ägaren tycker det är lika bra att passa på medan man håller på. Det är förmodligen med tanke på de långsiktiga målen som ägaren anser att han kan kosta på sig detta. Ägarens ambition att göra allting tip top en gång för alla tycks öka allteftersom han ställs inför att fatta nya beslut på byggmötena när byggnadsarbetena pågår. Entreprenören tar alltid betalt för alla tillkommande arbeten och säger därför inte nej till sådana arbeten.

De åtgärder ägaren åsyftade i grundmålsättningen kunde ha lösts enklare än som skedde, om han haft mer ingående kunskap om

byggnaden och dess funktion för brukarna.

Från nybyggnadsmetodiken hämtade likformighetssträvanden av typen att alla våningar ska vara likadana efter ombyggnaden, resulterar också i en hel rad onödiga åtgärder, som inte har med uppfyllandet av grundmålsättningen och den förbättrade funktionen för brukarna att göra.

Slutsatsen av denna pilotstudie är att arkitektens roll är för liten. Den måste utvidgas till att omfatta en bättre redovisning av byggnadens egenskaper. Möjligen skulle brukarna kunna hjälpa till i detta arbete. Arkitekten måste också knytas fastare till ombyggnaden under själva ombyggnadsarbetena. Upphandlingsförfarandet, som är hämtat från nybyggnad, lämpar sig inte bra vid ombyggnad. Likformighetssträvanden hör helt och hållet hemma i nybyggnadsmetodiken.

2.3. Handlingar vid ombyggnad.

Denna pilotstudie ⁹⁾ gjordes i avsikt att bredda och fördjupa studien i den föregående undersökningen med avseende på de missförhållanden som beror på brister hos bygghandlingarna vid ombyggnad. I detta syfte studerades fyra ombyggnadsprojekt: två bostadshus, ett sjukhus och ett palats på Riddarholmen, samtliga i Stockholm.

De handlingar som fanns med i anbudet före byggstart och de som kommit till i efterhand, dels som helt nya handlingar dels som revideringar av gamla, har systematiskt förtecknats. Orsaken till den nya handlingen eller revideringen har också undersökts genom intervjuer av parterna och därefter systematiserats. I de fall det var möjligt har också kostnaden för åtgärden systematiserats. Avsikten är att med hjälp av dessa systematiseringar belysa i vad mån de beslut som tas under byggskedet i en ombyggnad beror på att kännedomen om huset ökar då man börjar arbeta i det och därmed får en bättre kunskap om byggnadens egenskaper.

Arkitekterna i de båda bostadshusen kopplades i princip bort från projekten i och med byggstart. Skälet var att ägarna inte ansåg sig ha råd att betala deras arvoden. Arkitekterna hade själva gärna velat delta längre. I bostadshusen var en mängd

9) Enflo Jensfelt, C, Handlingar vid ombyggnad, a.a.

revideringar nödvändiga på grund av oförutsedda verkliga förhållanden, trots att arkitekterna gjort ambitiösa uppmättnings- och kontrollarbeten under projekteringen medan husen var i bruk. Det är övervägande måttfrågor som förorsakat revideringarna, d.v.s. sådana faktorer som skulle kunnat förebyggas med ett annat förarbete.

När det gällde sjukhuset hade byggherren fullt medvetet beställt skissartade arkitekturritningar. Inga detaljritningar utarbetades. Ägaren hade särskilt sagt åt arkitekten att inte tala med brukarna. Revideringarna är många och beror på att varken verkliga förhållanden eller tillkommande åtgärder visar sig stämma när ombyggnadsarbetena sätter igång. Revideringarna förorsakar här stora merkostnader jämfört med den ursprungliga ombyggnadskalkylen, vilket är en naturlig följd av de dåliga handlingarna. Även dessa revideringar borde ha kunnat förebyggas med ett annat förarbete.

När palatset på Riddarholmen skulle byggas om krävdes en så noggrann projektering av arkitekten, att den gjordes praktiskt taget i sin helhet efter byggstart. Arkitekten förlade t.o.m. sitt ritarbete under ombyggnadens gång till en barack intill palatset. Här krävde byggherren stor noggrannhet och varsamhet mot fina detaljer i sten- och snickeriarbeten. Samma varsamhet bör man givetvis visa vid alla ombyggnader av gamla hus. För att detta ska vara möjligt måste arkitekten knytas fastare till en ombyggnad och ges möjlighet att följa upp ombyggnadsarbetena på platsen.

Slutsatsen av denna pilotstudie är att handlingar som bygger på ökad kunskap om byggnadens egenskaper ger färre revideringar. Ett missförhållande kvarstår emellertid, och det är att arkitekten, hur mycket han än mäter upp i förväg, inte lyckas notera alla de egenskaper byggnaden har. I detta arbete behöver arkitekten således hjälp, närmast av brukarna. Kanske projekteringsarbetet ska förläggas till huset hos brukarna? Arkitekten bör aldrig kopplas bort efter byggstart i en ombyggnad, det visar även denna pilotstudie.

2.4. Uppföljning av plansamrådet i Birkastaden

Birkastaden är en bostadsstadsdel i Vasastaden i Stockholm. Den byggdes under de första decennierna på 1900-talet. Under våren 1975 inbjöd Stockholms kommun de boende i Birkastaden till ett samråd om hur stadsdelen skulle förnyas och rustas upp. Denna pilotstudie är av största intresse på grund av att brukarna tilldelats en aktiv roll.

Plansamrådet avsåg sammanlagt nio kvarter. Kommunens syfte med samrådet var främst att:

- insamla de berördas önskemål och prioriteringar inför områdets förnyelse,

- skapa ett forum för information och diskussion så att de berörda medverkar i planeringen av sitt område samt

- att se till att de saneringsberördas synpunkter på områdesplanen kommer med vid planens behandling.

Syftet var således att åstadkomma något slags brukarinflytande i den kommunala planeringen. De brukare som deltog i samrådet var i huvudsak de verkliga brukarna som bodde i området samt en del ombud för olika intresseorganisationer som inte bodde i området, fastighetsägare m.fl.

Kommunens första informationsmöte hölls den 5 februari 1975. Därefter startade arbetsgrupper bland de boende på tre nivåer, husnivå, kvartersnivå och områdesnivå, vilka arbetade fram till sommaren. Ett fullständigt material om samrådet finns på Stockholms kommuns stadsbyggnadskontor. Det omfattar uppläggningsarbetet, inventeringar, samrådsprotokoll från informationsmöten och områdesmöten, kvartersskrivelser, planförslag och remissvar m.m. I denna pilotstudie, som varade knappt fem månader, satt jag med på möten och lyssnade till vad som sades i olika arbetsgrupper. Jag förde egna anteckningar på mötena. Dessutom har jag tagit del av det material som finns på Stadsbyggnadskontoret. Pilotstudien behandlar för det här arbetets vidkommande framför allt sorti- och protestalternativen för brukaren, brukarens roll i den kommunala planeringen och problemen med en strukturering av brukarinflytandet på olika planeringsnivåer.

Arbetsgrupper på husnivå var den minsta enheten i samrådet. På denna nivå hade kommunen inte för avsikt att ge de boende något inflytande inom ramen för samrådet. Arbetsgrupperna bland de

boende på kvartersnivå blev de mest aktiva i samrådet. I en kvartersgrupp ingick från varje fastighet i kvarteret fastighetsägaren och en eller två representanter för de boende. Representanterna för de boende kunde föreslås av Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm eller utses på annat sätt. I kvartersgrupperna behandlades såväl översiktliga frågor som mera konkreta gårdssaneringsfrågor, gemensamhetsanläggningar etc. för det egna kvarteret. Kvartersgruppen utsåg inom sig ca 4 personer som representanter i den gemensamma områdesgruppen. Arbetsgruppen på områdesnivå blev en mera övergripande grupp. I den gruppen deltog representanter för kvarteren, företrädare från fastighetsägarföreningen, hyresgästföreningen, olika politiska, ideella och andra föreningar i området. I gruppen deltog också representanter för kommunens berörda förvaltningar (stadsbyggnadskontor och fastighetskontor). Där behandlades i första hand översiktliga frågor som bostadsfrågor, gårdssaneringsprinciper, gemensam service, trafik etc. Trafiken i Birkastaden var dessutom samtidigt föremål för ett särskilt trafiksamråd genom kommunens trafikavdelning.

Anslutningen till samrådet var stor bland de boende, betydligt sämre bland fastighetsägarna. Totalt deltog 258 personer, något fler män än kvinnor och avsevärt fler yngre än äldre.

Från mina anteckningar kan jag t.ex. nämna följande:

På husmöten visade det sig svårt att engagera de boende i övergripande planeringsfrågor på områdesnivå, när man inte hade något inflytande i sitt eget hus och inte visste om man skulle kunna bo kvar i framtiden. En representant från hyresgästföreningen informerade vid mötena om samrådsmaterialet och förväntade sig att de boende skulle ha färdiga åsikter om bl.a. kommunens föreslagna rivningar i kvarteret. De boende visade sig vara mest intresserade av hyrorerna och var inte särskilt villiga att engagera sig i områdesplanen. De angav tidsbrist som skäl. Det av kommunen färdigställda diskussionsmaterialet, som bara behandlade den yttre miljön, kan i viss mån ha fungerat som en hämmande faktor.

En negativ, lite misstänksam och passiv inställning bland några boende yttrade sig i att istället för att göra något nu,

ämna de man överklaga stadsplanen, när den blev klar. Denna reaktion kan bero på att kommunen gått för långt i detalj med informationsmaterialet. Å andra sidan är det givetvis svårt att få en reaktion på något som inte är tydligt och klart.

Att aktivera och svetsa samman de boende i ett helt område utan att inflytandet finns förankrat på husnivå måste vara en svår uppgift. D.v.s. att organisera protestalternativet på områdesnivå när sortialternativet gäller på husnivå.

Jag kan emellertid nämna exempel på försök att organisera protestalternativet på husnivå. På ett husmöte uppmanades de boende att fylla i en enkät (som en arkitektstuderande i huset delade ut) och redovisa befintlig standard och framtida önskemål i de olika lägenheterna. Detta enkätresultat ämnade de boende ställa mot fastighetsägarens ombyggnadsförslag. Hyresgästerna ville under alla omständigheter veta vad de olika förslagen kostade innan de valde för att känna sig säkra på att ha råd att bo kvar. De kände sig emellertid inte säkra på att hyran ändå skulle kunna bli högre, även om ägaren först lovade en viss hyra. Ägaren kunde ju alltid skylla på oförutsedda händelser i samband med ombyggnaden, d.v.s. sådana händelser som varken den som ritat ombyggnadsförslaget eller ägaren kunde förutse. Som boende i huset kände man sig bättre rustad både när det gällde att redovisa befintlig standard och att uttala framtida önskemål i de olika lägenheterna. I övrigt tog man på husmötet upp nära liggande problem, såsom att även de som bor i gårdshuset vill kunna ta in sina cyklar. För de boende i ett hus är det av största betydelse att få avgöra hur den egna lägenheten och husets gemensamma angelägenheter ordnas. Också i ett annat kvarter var man enig om att upprustningen av de enskilda husen skulle behandlas på husmötesnivå och var angelägen om att ha ett direkt inflytande över denna för att på så sätt slippa flytta. Dessa exempel visar att aktiviteten på husnivå kan vara konstruktiv. Brukaren anser sig känna huset och vet vad som behöver göras där. Brukaren kan med största säkerhet av egen erfarenhet föreslå åtgärder och förbättringar i ett accepterat protestalternativ.

Vid besök på kvartersmötena kunde jag genomgående konstatera att tiden togs i anspråk av att hyresgästföreningens kvartersrepresentant skulle informera hyresgästerna. Detta trots att ett rikhaltigt informationsmaterial fanns tryckt, som alla hade tillgång till i informationslokalen i området. Jag anser det olyckligt att tiden bara upptas av information när man egentligen vill att de boende ska medverka i planeringen av sitt område.

I en kvartersgrupp som arbetade intensivt med egna kvartersplaner uppstod en motsatsställning mellan de äldres och de yngres intressen. När man diskuterade en kvarterslekplats på gården var de yngre helt för den förbättrade miljön för barnen medan de äldre var ängsliga för eko och barnskrik på gården. De yngre föreslog de äldre att skriftligen uttrycka sina önskemål för att hävda sin åsikt gentemot de yngre.

Enligt min mening bör det aldrig vara fråga om att tillgodose enstaka individuella intressen eller små minoritetsintressen i en kvartersgrupp. Man måste därför finna former för majoritetsbeslut bland de boende. I ett samråd om en områdesplan är det väsentligt att först reda ut inflytandet på olika planeringsnivåer, d.v.s. den egna lägenheten, huset, kvarteret och hela området. I kvartersgruppernas arbeten kunde man nämligen genomgående märka att många trodde sig ha individuellt brukarinflytande på kvartersnivå. Detta är givetvis inte möjligt på kvartersnivå, såvida inte en majoritet i kvarteret står bakom.

När jag besökte ett möte i gemensamma gruppen på Tekniska nämndhuset lade en kvartersgrupp fram ett alternativt planförslag för sitt kvarter. Kvartersgruppen ansåg att om det skulle vara någon idé med samrådet så skulle kommunen göra exakt som kvartersgruppen föreslog. Detta exempel visar återigen att det är viktigt att klargöra vilket brukarinflytande som gäller i olika sammanhang och på olika planeringsnivåer.

Ett missförhållande som måste uppmärksammas mycket mera på kvartersnivå är de boendes inflytande över de inre gårdarnas upprustning. Eftersom gården är en gemensam angelägenhet för flera hus måste de boende ge sitt förtroende till husrepresentanter som i sin tur gemensamt kommer fram till en eller ett par

alternativa lösningar. En lösning som stöds av majoriteten av de boende bör genomföras, om den i övrigt är tillräckligt underbyggd. Det är idag svårt att organisera denna kvartersvisa verksamhet eftersom kommunen inte tar några initiativ till samordning i de kvarter som behöver få sina gårdar upp-rustade. I och med att kvartersgrupper bildades i samrådet fanns det förslag och idéer om hur de boende ville ha sina gårdar ordnade i varje kvarter. Detta visar att brukarna är kapabla att ta ställning även på kvartersnivå.

Trots det passerade samrådet på områdesnivå upplever brukarna inte att de har något ökat inflytande. Det beror framför allt på att de inte har något inflytande på husnivå men också på att de inte organiserat inflytandet på kvartersnivå.

Samrådsarbetet startade dock aktiviteter bland de boende på alla planeringsnivåer som inte upphörde i och med att samrådet formellt var slut. Fortfarande två år efter samrådet pågår arbete i grupper, som arbetar för olika förändringar. Detta trots att generalplanen för Birkastaden nu är tagen i de politiska nämnderna.

Pilotstudien har givit intressanta synpunkter på beslutsfattandet i utredningsskedet på områdes-, kvarters- och husnivå. Att kommunen tar direktkontakt med brukarna i en stadsdel om en områdesplan, samtidigt som sortialternativet gäller för brukarna, innebär givetvis en svår konfliktsituation för brukarna. Det är enligt min uppfattning att börja brukarinflytandet i fel ände. Pilotstudien visar betydelsen av att protestalternativet för de boende i första hand måste förankras på husnivå. Det är också av stor betydelse att klart definiera brukarinflytandet i den kommunala planeringen och att strukturera inflytandet på de olika planeringsnivåerna.

2.5. Beslutsprocesser vid ombyggnad

Denna pilotstudie ¹⁰⁾ omfattar en undersökning av tre ombyggnader i Birkastaden i Stockholm. Alla tre var flerbostadshus. Ett ägdes av ett allmännyttigt bostadsföretag, ett av en privat ägare som bara ägde detta flerbostadshus och ett av en byggmästare som ägde flera hus. Jag har studerat beslutsfattande, tänkande

10) Enflo Jensfelt, C, Beslutsprocesser vid ombyggnad, a.a.

och agerande i ombyggnaderna. Jag har också knutit varje beslut, tanke och handling till vem som utfört den och varför man gjort på just det sättet. Syftet har varit att kartlägga metodologiska missförhållanden i ombyggnaderna. Jag uppfattar pilotstudien som en bred komplettering och fördjupning av de tidigare studierna.

De missförhållanden som var mest framträdande kan grupperas i nio grupper som rör: programskrivning, projektering, normering, ägarens organisation, kvartersplaner och gårdar, byggnadslov, missförhållanden på byggplatsen, evakuering och kvarboende samt medinflytande. De parter som intervjuats är ägare, brukare, hyresgästförening, projektledare, myndigheter (byggnadslovsbyrån, fastighetskontorets saneringsavdelning), arkitekt, entreprenör och bostadsförmedling. Parternas samtliga beslut och orsaken till besluten finns systematiserade i tabellform, "Beslutstabeller". Dessa beslutstabeller har publicerats särskilt. ¹¹⁾

Besiktningssfasen rymmer en rad missförhållanden. Dels beror det på att konsulterna med sin besiktningsteknik ska ta reda på byggnadens egenskaper. Dels beror det på att besiktningen för de boende innebär det första mötet med ombyggnadsverksamheten. De känner sig otrygga inför framtiden i och med att de inte kan medverka i ombyggnaden och påverka resultatet. De oroar sig för sin sorti. Brukarens krav är det nämligen ingen som frågar efter vid besiktningarna. En hel rad konsulter knackar på och stiger in hos brukarna och undersöker alla skrymslen och vrår för att notera byggnadens egenskaper.

Brukarens roll är endast att vara hemma och öppna dörren för projektgruppen, d.v.s. arkitekt, VVS-konsult, konstruktör och el-konsult som skall komma in och besikta lägenheten. Konsulterna är utrustade med gamla arkivhandlingar som skall justeras, besiktningssformulär som skall fyllas i o.dyl. De brukare som själva är hemma (det går lika bra att lämna nyckeln till en granne) kan ev. få delta i ombyggnaden genom att svara på frågor av typen:

"Går det att elda i kakelugnen?" "Finns det handfat på toaletten?".

11) Enflo Jensfelt, C, Beslutstabeller, a.a.

Att utvidga besiktningen till att omfatta brukarens krav och utnyttja brukaren till att effektivt förmedla byggnadens egenskaper vore säkert värdefullt.

I programskrivningen grundar ägaren sitt eget målsättningsprogram på bl.a. den ganska flyktiga besiktningen av byggnadens egenskaper och utan att överhuvudtaget ha tagit reda på brukarnas krav. Ägarens intresse med målsättningsprogrammet är att få en "vettig ekonomi" på sin ombyggnad. Ekonomin är i sin tur beroende av ägarens finansieringsmöjligheter. Ägaren anlitar arkitekten för att få sitt målsättningsprogram uppfyllt. Projekteringen av ombyggnaden utvecklas härigenom lätt till en s.k. lånearkitektur, där arkitektens roll är byråkratisk och ritbordsanpassad. Detta gäller även de övriga konsulternas roller. Konsulterna tillåts bygga sina förslag på ett minimum av fältarbete. Detta visar sig olyckligt när ombyggnadsarbetena skall genomföras i huset.

Ibland får arkitekten överhuvudtaget inte några specificerade krav av byggherren utan en förfrågan om vad man "kan göra av" ett befintligt hus. Programmet måste då "skissas fram". Arkitekten anser då att programkraven inte är klara förän ombyggnaden är färdig p.g.a. att det händer så mycket på vägen. Det händer således att arkitekten tilldelas en ansvarsfull roll som kräver att ombyggnaden följs från början till slut och lösningarna skissas fram allteftersom. Detta sker emellertid utan att för den skull brukarnas krav finns med i bilden.

Besiktningen görs ofta av arkitekten tillsammans med övriga konsulter för att man skall slippa ta sig in i lägenheterna för många gånger och störa de boende. Det ritningsunderlag som arkitekten utarbetar tjänar oftast som underlag för de övriga konsulternas ritningar. Eventuella måttfel i arkitekthandlingarna återkommer således i alla konsulthandlingar. Det förvåras av att arkitekten ofta inte särskilt kontrollerar de utrymmen, som VVS- och konstruktörskonsulterna behöver för sina dragningar och konstruktioner. Det kan vara otillgängliga kryputrymmen i källare och på vind. Detta gör att måttfelen kan bli ganska stora i de övriga konsulternas handlingar.

Missförhållandena i program- och projekteringskedena beror till en del på att ägaren har ett undermåligt målsättningsprogram. Detta beror i sin tur på att program- och projekteringsarbetet i allt för hög grad utförs av ingenjörer (som är ensidigt byggnadstekniskt inriktade) och ekonomer (som är ensidigt ekonomiskt inriktade). Ägare, ingenjör och ekonom försöker inom givna ramar åstadkomma bästa möjliga tekniska och ekonomiska lösning i ombyggnaden. Den mångsidiga och komplicerade arbetsuppgift som det är att utföra förändringar i befintlig bebyggelse med brukare måste utövas av en yrkesgrupp med en helhetssyn på estetiska, funktionella och ekonomiska värden. Jag kan inte se någon yrkesgrupp som är bättre lämpad för denna uppgift än de högskoleutbildade arkitekterna. Deras utbildning måste emellertid kompletteras, vilket jag återkommer till. Arkitektparten har genomgående fått en alltför underordnad roll.

Missförhållandena i byggskedet förknippas starkt med handlingarnas utförande och bristande tillförlitlighet. Det är huvudsakligen måttfrågor, bristande kännedom om huset, ägarens tillkommande programkrav samt ej tidigare uppmärksammade myndighetskrav som är orsak till missförhållandena.

Missförhållandet ifråga om de boendes medinflytande i ombyggnaderna beror till stor del på riksdagens beslut att kanalisera hyresgästinflytandet via hyresgästföreningen. Bostadssaneringslagen¹²⁾ har nämligen två syften. För det första ger den kommun eller hyresgästorganisation vissa möjligheter att tvinga fram en upprustning av hyresfastighet som inte har en i lagen angiven LGS (Lägst godtagbar standard), (se 4.5.1.). För det andra ger den hyresgästorganisation vissa möjligheter att förhindra ombyggnadsåtgärder som går utöver denna LGS.

I Stor-Stockholm har hyresgästföreningen tolkat detta och bildat en egen praxis.¹³⁾

"Hyresgästföreningen kräver av ägaren följande vid samråd:

1. Information till medlemmarna innan något är skissat på ombyggnaden.
2. Gemensam besiktning, notering av vad hyresgäster gjort själva.
3. Kontaktkommittén ska ha möjlighet att sätta sig in i ägarens förslag.

12) SFS 1973:531.

13) Papper utfärdat 1976-04-07 av Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm.

4. Hyresgästföreningen godkänner inte ritningarna förrän hyresgäster och ägare är överens. Hyresgästföreningen kräver samförstånd, d.v.s. man ska vara nöjd innan intyget utfärdas. D.v.s. ägaren eller hans representant och kontaktkommittén diskuterar planer, standard och tider. Man talar om dom som bor i huset och deras önskemål. Man får en klarare bild av hur lägenheterna och kanske också gården kommer att se ut. Man får en uppfattning om kommande hyra .. Man bestämmer sig i många fall för återflyttning. Man vet vad som ska hända. Det har skapats samförstånd mellan ägaren, hans hyresgäster och föreningen. Intyg kan gå".

De kontaktkommittéer som hyresgästföreningen bildar i varje hus eller varje kvarter, beroende på antalet medlemmar, ska således ha inflytande i ombyggnaden och förmedla kunskaper om störningar, problem och hyresgästernas kännedom om huset. Alla boende är inte medlemmar i hyresgästföreningen och de som inte är medlemmar är också utstängda från detta samråd. Det fåtal boende som är medlemmar kan ibland till och med få representera de boende i flera hus som har samma ägare. I Stor-Stockholm beviljas emellertid inte något byggnadslov om inte hyresgästföreningens intyg om att samråd har skett är underskrivet av hyresgästföreningen och bifogat byggnadslovsansökan.

Den centraliserade inflytandeorganisation, som hyresgästföreningen utvecklats till, skall således föra de boendes talan. Detta lagstadgade medinflytande som skall organiseras av hyresgäst-rörelsen, utvecklar sig i realiteten för individerna till att bli ytterligare en överhet som tar beslut över deras huvuden och som de inte råår på. Hyresgäströrelsen har t.ex. lagt fram sina synpunkter på bostadsförnyelser och sagt:

"Det finns inga skäl till att i princip frånga krav om nybyggnadsstandard och att smålägenheter måste läggas samman för att en önskvärd allsidig befolkningssammansättning ska kunna uppnås. Förnyelseåtgärderna skall stå i samklang med de boendes krav och önskemål varför planering och genomförande av saneringsinsatserna måste garantera ett betydande inflytande för hyresgästerna inom ramen för saneringsverksamhetens övergripande målsättningar". 14)

Detta är idag oförenliga målsättningar för hyresgäströrelsens verksamhet, visar pilotstudien. Rörelsen måste ta sig an de nuvarande hyresgästernas intressen i första hand. I andra hand får den bevaka och medverka till att uppfylla långsiktiga sam-

14) Vi hyresgäster, organ för Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, nr 3 april 1975.

hällspolitiska mål.

I pilotstudien är ingen som har med ombyggnaden att göra överhuvudtaget intresserad av de boende som individer. De tycks mest vara till besvär när konsulterna snabbt vill gå igenom alla lägenheterna. Brukarna har inte någon talan där de bor. Däremot är de upprepade gånger välkomna till möten i hyresgästföreningen och andra informationsmöten där ägaren och arkitekten informerar om vad som är tänkt att bli husets framtid, sett som en rent byggnadsteknisk lösning. Den enda som tar direktkontakt med hyresgästerna för att ta reda på deras önskemål är bostadsförmedlingen. Då ringer en tjänsteman på dörren för att ta reda på vad för slags ersättningslägenhet den boende önskar. Den boende kan också uttrycka önskemål om att få flytta tillbaka efter ombyggnaden, men det är inte alltid säkert att det går att ordna praktiskt.

Brukaren kan spela en aktiv roll genom att vägra acceptera de ersättningslägenheter som bostadsförmedlingen anvisar. Det kan t.o.m. bli sega rättsliga förhandlingar i hyresnämnden. Under den tiden bor brukaren kvar i huset. Så småningom lyckas man alltid evakuera alla lägenheterna och huset är total-evakuerat. Därmed är den ursprungliga brukarens roll avslutad.

De som vill återflytta kan i regel göra det bara om de är beredda att ta en större lägenhet. Det blir färre och större lägenheter efter än före ombyggnaderna och därför kan givetvis inte alla återflytta även om de vill. Flertalet hyresgäster i pilotstudien var i princip positiva till att bo kvar under ombyggnaden, förutsatt att lägenhetens storlek inte ändrades och att ingreppen var måttliga.

Det finns exempel på ombyggnadssystem som går att tillämpa utan evakuering, t.ex. REHAB-systemet.¹⁵⁾ Det var i regel i och med evakueringen som brukarna gjorde sin definitiva sorti ur huset i pilotstudien. Det talar för att man inte ska evakuera de boende. Evakuering eller kvarboende ser jag inte som två motsatser. Däremot tror jag att ett krav om kvarboende skulle fungera som en utmärkt broms gentemot onödigt omfattande åtgärder. Korttids-evakuering är inte detsamma som helevakuering. Under korttids-evakuering kan brukaren ha en hel del saker kvar i lägenheten och

15) Butler, L och Lemminkäinen, A, a.a.

behöver inte ängslas för någon sorti.

Sammanfattningsvis understryker denna pilotstudie vad som kommit fram i de tidigare pilotstudierna beträffande missförhållanden vad gäller arkitektens roll, handlingar vid ombyggnad, och skedesgräns mellan projektering och produktion. Den ger emellertid ytterligare synpunkter när det gäller missförhållanden i det lagstadgade medinflytande som finns samt ägarens roll. Detta lagstadgade medinflytandet tar inte i sin tillämpning tillvara de boendes individuella intressen i ombyggnaden. För de boende gäller fortfarande sorti-alternativet. Ägaren är inte någon bra tolkare av de nuvarande brukarnas krav. Ägaren ser mer till framtidens brukare och gissar sig till vilka krav de kommer att ställa.

2.6. Varsam ombyggnad

Varsam ombyggnad av Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer ¹⁶⁾ behandlar i huvudsak de byggnadstekniska villkoren och normvillkoren för varsam ombyggnad. Sammalagt 21 bostadsfastigheter byggda mellan 1860 - 1920 och som under 1973 - 1974 beviljats byggnadslov för ombyggnad har undersökts. Samtliga ligger i Stockholm och har både privatpersoner, allmännyttiga bostadsföretag och byggmästare som ägare. Normvillkoren har ändrats efter det att studien genomfördes. Jag vill emellertid ändå gå igenom deras tabell över kategorier av orsaker till ovarsamhet vid ombyggnad och utnyttja den för att ytterligare belysa de byggnadstekniska problemen samt de dåvarande norm- och lånevillkorens betydelse vid ombyggnad.

De främsta orsakerna till ovarsamhet anser författarna vara bristen på direktiv från samhällets sida om vad som inte bör förvanskas vid ombyggnad, ombyggnadslånens konstruktion med stark styrning mot en hög standardnivå som kräver omfattande ingrepp samt brist på kunskap om och uppskattning av berörda kvaliteter samt byggherrens/projektörens strävan efter förment rationalitet. I en tabell har man sammanställt orsakerna till ovarsamhet vid ombyggnad. I figur 3 vill jag främst uppmärksamma de två sista spalterna som visar att värderingar hos ägare/byggherre och dennes oerfarenhet är de klart övervägande skälen för ovarsamhet. I forskningsrapporten riktas ingen allvarigare kritik mot de centralt formulerade villkoren för statlig belåning.

16) Blomberg, I och Eisenhauer, E, a.a.

	Normer och lånevillkor	Tolknings av normer och lånevillkor hos granskande myndigheter	Standardnivåer lånekonstruktioner amorteringstider	Tolknings av normer och lånevillkor hos fastighetsägare/byggherrar	Värderingar hos fastighetsägare/byggherrar	Oerfarenhet
Entreer och trapphus					○	○
Hissinstallation		○	○		○	○
Trapphusfönster		○			○	○
Lägenhetsdörrar				○	○	○
Lägenhets-sammanslagningar					○	○
Planlösningar	○	○	○	○	○	○
Kök		○	○	○	○	○
Hygienrum	○	○	○	○	○	○
Hallar och förvaring	○	○			○	○
Rum	○	○		○	○	○
Tak					○	○
Golv					○	○
Fönster			○		○	○
Dörrar					○	○
Foder, socklar, övriga snickerier					○	○
Kakelugnar		○	○	○	○	○

Figur 3 Lokaliserade orsaker till ovarsamhet vid ombyggnad, markerade med ring

Däremot anses dessa villkor tolkas onödigt hårt och nyanslöst av lånegranskande myndigheter i många fall. Beträffande de dåvarande norm- och lånevillkoren vid ombyggnad konstaterar författarna följande, varav en del är av intresse oavsett om bestämmelserna ändrats.

"Om ägaren vill söka statliga lån skall ombyggnaden redovisas med planer i skala 1:100 före och efter ombyggnaden, situationsplan, solstudier, läge i stadsplan samt motiv för valda åtgärder. Vad som granskas vid ansökan om statliga bostadslån är den bostadstekniska standarden efter ombyggnad. Man anser sig inte vid granskning ha rätt att lägga synpunkter på annat än de rent bostadstekniska lösningarna, definierade med mått och mängder däremot sällan på dispositionen av dessa. Vid granskning av ombyggnadsprojekt för statlig belåning kräver de kommunala granskningsorganen i vissa fall mer än vad som finns preciserat i de centralt utformade bestämmelserna. Ägarens huvudsakliga intention med en ombyggnad är att få täckning för sina kostnader samt en rimlig förräntning av eget kapital. Den möjliga finansieringsformen och därav beroende årliga kapitalkostnader är således helt avgörande för om ombyggnad ska komma till stånd och vilken standard den ska resultera i. Ägaren vill också vara säker på att projektet så snabbt som möjligt blir godkänt av berörda myndigheter, d.v.s. byggnadsnämnd och dess remissinstanser samt i tillämpliga fall förmedlingsorganet för den statliga belåningen. Ju mindre avvikelser ägaren och dennes konsult gör från schablonlösningar och ju entydigare de visar att de uppfyller kraven desto snabbare blir projektet godkänt. Härav följer att ägaren och konsulten hellre väljer en lösning som följer plan-typer och detaljdisposition enligt gängse nybyggnadsmodell än speciella och anpassade lösningar som avviker från det vanliga. Normer beträffande köksutrustning och hygienstandard som inte får underskridas för att ägaren ska få statlig belåning är för arkitekten ibland svåra att uppfylla utan att väsentliga befintliga värden i lägenheten spolieras.

De standardhöjande tillskott som enligt utredningen inneburit mest förödande effekter har dock inte i första hand krävts genom normerna sådana de formulerats centralt. De normgranskande myndigheterna har däremot ibland gjort allt för strikta tolkningar utan hänsyn till bästa möjliga helhetslösning. Även normtolkningar och värderingar hos ägaren och givetvis också dennes konsult kan föra med sig onödigt förödande resultat. Villkoren för de statliga bostadslånen ledde i undersökningen till att husen byggdes om till den högsta förekommande standardnivån, eftersom den berättigade till de förmånligaste lånevillkoren för ägaren. Detta innebär att de möjligheter till ombyggnad till LGS eller etappvis upprustning som teoretiskt sett existerar, i praktiken så gott som aldrig utnyttjas. Problemet med lånevillkoren är att de inte ger reella val-

möjligheter beträffande alternativa standardnivåer, där husens inneboende kvaliteter och naturliga möjligheter indikerar detta eller när de boende uttryckligen så önskar.

Ett varsamt handhavande av byggnader kan egentligen aldrig normeras eftersom det är baserat på en förnuftig bedömning av varje enskilt ombyggnadsprojekt och dess unika förutsättningar. Den inlevelseförmåga och fantasi som krävs för ett optimalt utnyttjande av den byggda miljön går inte att uttrycka genom normer. Omdömesförmåga kan inte normeras. Vid ombyggnad måste arbetet bedrivas i och kring det enskilda projektet eftersom förutsättningarna aldrig upprepar sig identiskt."

Blomberg - Eisenhauer har också uttalat ett stort förtroende för ett ökat inflytande från brukarna och skriver:

"Ett ökat boendeinflytande kan förbättra villkoren för varsamheten på två olika sätt: hyresgästerna kan genomföra sina ofta starkt uttalade önskemål om kontinuitet och bevarande av karakteristika. Boendeinflytandet underlättar möjligheten till genomförande av ombyggnad med kvarboende under byggnadstiden eller endast kortvarig evakuering, vilket i sin tur motiverar ett varsammare handhavande av den byggda miljön. Om man avser att genomföra en ombyggnad med kvarboende, eller med en mycket kort tids evakuering av de boende, måste detta med nödvändighet innebära att ombyggnaden bedrivs med en minimering av "smutsiga arbeten", typ rivning av väggar eller kakelugnar. Därvid skapas förutsättningar för en större varsamhet om de befintliga kvaliteterna, i jämförelse med ombyggnad genomförd under totalevakuering".

Beträffande den ovarsamhet, som åstadkommes p.g.a. värderingar hos fastighetsägare/byggherrar och deras oerfarenhet och som är orsak till den övervägande delen av ovarsamhet, vill jag dra följande slutsatser: Ägarens ambition att välja schablonlösningar och vidta onödiga åtgärder kan förhindras genom att brukaren får ett större inflytande över den individuella lägenheten samt genom att norm- och lånesystemet ändras. Den inlevelse och fantasi, som författarna anser behövs för ett optimalt utnyttjande av den byggda miljön, skulle kunna komma till stånd genom att de som rimligtvis borde ha den bästa inlevelsen i den byggda miljön, brukarna, fick ett större inflytande.

När det gäller normernas utveckling och betydelse återkommer jag i kapitel 4.

2.7. Sociala aspekter på bostadssanering

Sociala aspekter på bostadssanering av Linnea Gillwik¹⁷⁾ belyser ytterligare de sociala missförhållandena vid ombyggnad. Resultatet baseras på en undersökning av boendet i flerbostadshus byggda före 1921 i åtta av landets största kommuner (Stockholm, Göteborg, Malmö, Helsingborg, Borås, Norrköping, Gävle och Sundsvall). Författaren avser att belysa arten av de problem som kan beröras vid en social inventering inför ett kommunalt saneringsprogram, samt visa att en byggnadsteknisk inventering inte är ett tillräckligt underlag, därest kommunen arbetar mot bestämda bostadssociala mål.

I undersökningen har ett försök gjorts att klassificera de äldre bostäderna enligt de boendes värderingar. Därvid har beaktats bostädernas utrustning, underhåll och funktionsduglighet. Det visar sig då, att lägenheter, som enligt gängse klassificeringsmetod brukar statistikföras som moderna, enligt de boendes värderingar ibland kan vara att betrakta som mycket dåliga på grund av t.ex. bristande funktionsduglighet. Å andra sidan kan bostäder som saknar viss modern utrustning anses som bra bostäder av de boende på grund av att t.ex. underhållsstandarden är hög. När det gäller de boendes värderingar konstateras att man värderar vatten, avlopp, centralvärme och egen toalett högst. Man lägger också stor vikt vid förvaringsutrymmen i bostaden, underhåll och ljusförhållanden. Mindre vikt lägger de boende vid hiss, balkonger, sopnedkast, fasadens utseende samt frys och tvättmaskin i lägenheten. De bostäder som enligt undersökningen kan betecknas som "billiga och bra" utgörs av lägenheter med modern utrustning, god eller nöjaktig funktionsduglighet och/eller hög underhållsstandard. Till gruppen "dyra och dåliga" lägenheter kan räknas de omoderna lägenheter som har låg funktionsduglighet och/eller otillfredsställande underhållsstandard.

De gamla bostadsmiljöerna utmärks vanligtvis av att avstånden till kollektiva transportmedel är korta och att serviceförsörjningen för de boende i de äldre flerbostadshusen är god. Inom korta avstånd finns också utbud av social och kulturell service. Den sociala miljön präglas dock av en viss ensidighet

17) Gillwik, L, a.a.

när det gäller hushållssammansättningen. Trivsamt gård värderas högt av de boende. Nackdelarna för de boende består främst i att friytorna är små och föga ändamålsenligt utformade samt att trafiksituationen är otillfredsställande.

De äldre bostadsområdena är emellertid funktionellt integrerade, d.v.s. de används för varierande funktioner: för boende, för arbete, för kommersiella och kulturella verksamheter. En variationsrik arkitektonisk utformning speglar också det kulturhistoriska skeendet. Enligt detta sätt att se framstår de äldre bostadsområdena som stimulansrika miljöer.

I undersökningen har visats några exempel på beräkning av hushållens förmåga att betala för förbättringsåtgärder. Om bostäderna förutsätts upprustade till approximativt LGS, har 33 % av alla hushåll beräknats sakna betalningsförmåga, även om de är villiga att leva på mycket låg standard ifråga om annan konsumtion. Om en något mer genomgripande sanering förutsättes kan det beräknas att närmare 40 % av alla hushåll saknar betalningsförmåga. Det är barnhushållen och de ensamstående som kommer i det svåraste läget. Bland de hushåll som enligt detta beräkningsexempel kan anses sakna betalningsförmåga är bostadsföreståndaren i 40-50 % av fallen sjuklig. Bland enpersonshushållen (exkl. pensionärer) är 13 % arbetslösa. 10 % av de hushåll som saknar betalningsförmåga står under samhällelig övervakning (nykterhetsnämnd, barnvårdsnämnd).

Flertalet hushåll (64 %) önskar bo kvar i de gamla lägenheterna. Även i de sämsta bostäderna önskar majoriteten bo kvar (52 %). De hushåll i det äldre bostadsbeståndet, vilka önskar flytta, anger som främsta skäl bostadens låga standard. Sådana flyttningsorsaker som anges i nya områden (läge och miljö) anges praktiskt taget inte alls i det äldre bostadsbeståndet. Att flertalet hushåll önskar bo kvar skulle kunna tolkas så att hushållen är nöjda med den låga lägenhetsstandarden, men undersökningen visar tvärtom, att intresset för bostadsförbättringar är mycket stort. Många hushåll uttrycker vilja att betala mer för förbättringar än de kan beräknas ha förmåga till. De mest frekventa önskemålen berör installation av modern utrustning, utbyte av utrustning samt lägenhetsunderhåll. De boende har också själva i mycket

stor utsträckning med egna medel och eget arbete förbättrat sina lägenheter. Detta gäller såväl ifråga om installation av utrustning som underhåll av lägenheterna.

De slutsatser jag kan dra av denna undersökning är att ombyggnad av flerbostadshus inte enbart är en byggnadsteknisk åtgärd, utan även innehåller en social faktor. Ombyggnad berör således inte enbart byggnadens egenskaper utan i lika hög grad brukarens krav. Redan i denna undersökning är sortin oacceptabel för en majoritet av de boende och den torde vara det för ännu fler om den på allvar ifrågasättes i den bostadspolitiska debatten. Tar man hänsyn till de krav brukaren ställer blir det i regel en mycket begränsad höjning av den utrustningstekniska standarden. Brukarna lägger stor vikt vid andra faktorer som t.ex. ljusförhållanden och trivsamma gårdar. Brukarens krav tycks i stort sett kunna sammanfattas till ett kontinuerligt underhåll och en successiv förbättring av standarden. I de kommunala saneringsprogrammen måste man emellertid ha ekonomiskt utrymme för att klara av de sociala problem som uppmärksammas i samband med en sanering.

2.8. Lokaliserade missförhållanden

Med missförhållanden vid ombyggnad menas här följderna av att ombyggnaden inte baseras på byggnadens egenskaper och brukarens krav och en sammanjämkning av krav och egenskaper.

2.8.1. Brukaren är anonym.

Pilotstudierna visar på en rad missförhållanden av projekteringsmetodisk karaktär. Eftersom jag funnit sortin oacceptabel vid ombyggnad av bostäder är det ett allvarligt missförhållande att brukaren betraktas som anonym vid ombyggnad. Brukaren informeras endast om de byggnadstekniska åtgärderna av ägaren. Detta uppfattar jag som ett sätt att inom ramen för nybyggnadsmetodiken söka mildra sortin och förhindra protesten.

Bostadsförmedlingens roll att ordna evakueringsbostad faller helt utanför diskussionen om ombyggnadsåtgärderna och är endast ett resultat av det samhälleliga ansvaret att ingen ska ställas helt utan bostad.

Hyresgästföreningens roll präglas av ett kollektivt anonymt tillvaratagande av hyresgästintressen. Det är i synnerhet de framtida anonyma hyresgästernas intressen man värnar om. I pilotstudierna visar det sig att hyresgästernas intresseförening snarare påskyndat och lagt till rätta argumenten för brukarens sorti än gjort sig till tolk för dagens brukarkrav.

Brukaren är således anonym vid ombyggnad och kan därmed inte formulera "brukarens krav", varför ombyggnaden inte kan grundas på sammanjämningsprincipen. Dessutom accepteras sortin i bostäderna.

2.8.2. Arkitekten är enbart byggherrens konsult.

Pilotstudierna visar att arkitekterna i stort sett arbetar på samma sätt vid ombyggnad som vid nybyggnad. Arkitektens roll utövas mest vid ritbordet och sammanträdesbordet trots att de viktigaste förutsättningarna för projektet borde hämtas på platsen, i huset, hos brukarna.

Ägaren beställer precis som vid nybyggnad utredningar och förslag av specialiserade konsulter, varav arkitekten är en. Utifrån detta underlag tar ägaren alla beslut om ombyggnadens inriktning och omfattning. Ägaren bär ensam det ekonomiska ansvaret, precis som vid nybyggnad.

Den inskränkta arkitektrollen ger upphov till ett flertal missförhållanden på grund av att de viktigaste förutsättningarna för en ombyggnad - byggnadens egenskaper och brukarens krav - borde hämtas på platsen om man ska kunna bygga om enligt sammanjämningsprincipen.

Arkitekten bistår ägaren vid de informationsmöten dit de boende inbjuds för att man i det s.k. intyget, (se 7.1.3.1.) ska kunna hävda att samråd har skett enligt bostadssaneringslagen, (se 7.1.1.) Vid denna information får arkitekten i regel stå upp och försvara och förklara varför husets framtid ser ut på ett visst sätt. Arkitekten har i sitt förslag i första hand tagit hänsyn till ägarens önskemål samt samhällets mål uttryckta i normer, för att ägaren ska beviljas statligt bostadslån. I sista hand kommer arkitektens egna idéer om hur man bäst löser husets problem för brukarna, och då är det fortfarande fråga

om anonyma brukare.

Med icke anonyma brukare i huset blir arkitektens roll att bygga om för anonyma brukare mycket kluven. Dels ska arkitekten utarbeta s.k. huvudritningar i skala 1:100 över ombyggnaden. Äldre arkivritningar är sällan riktiga. Arkitekten måste därför ut på platsen och kontrollera, komplettera, mäta upp o.s.v. i de olika lägenheterna hos de olika brukarna.

Arkitekten har ägaren som uppdragsgivare och har att förelägga och diskutera förslagen med denne. Arkitektens roll stämmer i den tillämpade metodiken inte med uppgiften att utarbeta förslag till sammanjämkning av krav och egenskaper då både byggnad och brukare finns.

2.8.3. Ägaren är ensam beslutsfattare.

Ägaren är ensam beslutsfattare i den projekteringsmetodik som tillämpas. I ägarrollen ingår i första hand att få en bra förräntning på insatt kapital. I den bilden passar varken faktorn byggnadens egenskaper eller faktorn brukarens krav, såvida dessa faktorer inte medverkar till att ombyggnaden blir billig att genomföra. Det motsatsförhållande som präglar värd - hyresgästförhållandet i flerbostadshus är olyckligt ur flera aspekter vid ombyggnad. Ytterst medverkar det ofta till att ombyggnaderna blir onödigt omfattande och därmed onödigt dyra.

Ägaren som ensam beslutsfattare oroar sig ofta för att inte passa på att göra alla förbättringar medan ombyggnaden ändå pågår med sikte på de anonyma hyresgästerna. Detta gör att ägarens ambition ökar efterhand som nya beslut måste fattas under ombyggnadsarbetena. Tillkommande åtgärder blir alltid dyra med nuvarande upphandlingsmetoder. Det som eventuellt skrämmar ägaren till detta handlande är att hyresgästerna kan gå till hälsovårdsnämnden eller hyresnämnden och klaga på fel och brister, t.ex. dålig ljudisolering. Då kan ägaren i efterhand åläggas att åtgärda brister, och det blir också dyrt. I detta hänseende har, enligt utsaga från bostadsstyrelsen, hyresgästföreningarna gjort mer skada än nytta vid hyresförhandlingarna genom att t.ex. kräva sänkt hyra om det är sprickor i gamla spegeldörrar. Ett sådant agerande bidrar givetvis

till att ägarna tar det säkra före det osäkra och river ut allt gammalt och sätter in nytt.

Pilotstudierna visar också på ett annat allvarligt missförhållande, nämligen ovarsamhet vid ombyggnad. Värderingar och oerfarenhet hos ägaren är den vanligaste orsaken till ovarsamhet. Ägarens strävan efter likformighet och förment rationalitet för med sig en hel rad av onödigt omfattande åtgärder. Dessa innebär i sin tur i nästan samtliga fall ovarsamhet vid ombyggnaden.

Med ägaren som ensam beslutsfattare är det inte möjligt att så grundligt ta reda på byggnadens egenskaper och brukarens krav att ombyggnaden kan ske enligt sammanjämningsprincipen.

2.8.4. Beslutsunderlaget är bristfälligt.

Med nybyggnadsmetodikens upphandlingsmetoder och den nybyggnadsinriktade arkitektrollen uppstår brister i beslutsunderlag och handlingar. Dessa brister beror i sin tur på för dålig kännedom om verkliga förhållanden men i viss mån även på själva upphandlingsförfarandet.

Det upphandlingsförfarande som tillämpas vid ombyggnad är nämligen präglad av nybyggnad. Det bygger på renodlade partsförhållanden mellan ägaren, entreprenören och arkitekten.

Hela byggnadslovsgranskningsrutinen är inte ägnad att slå vakt om de befintliga värdena i våra byggnader. Det borde den vara i lika hög grad som den bevakar standarden och de tekniska lösningarna. En annan byggnadslovsgranskning av befintliga hus kräver emellertid en annan redovisning än den nybyggnadsanpassade redovisning vi har idag. Den kräver framför allt en noggrann redovisning av byggnadens egenskaper.

Mycket i pilotstudierna talar för att ett annat tillvägagångssätt är nödvändigt vid ombyggnad både när det gäller att ta reda på byggnadens egenskaper och brukarens krav och att sammanjämka krav och egenskaper. Detta bör då få till följd att man presenterar resultatet av sammanjämnningen i byggnadslovs handlingar, som då kommer att redovisa byggnadens egenskaper och därmed granskas med hänsyn till dessa.

Byggnadslovsbyrån granskar vid bostäder bl.a. om följande är tillgodosett: bad eller dusch, godtagbar köksstandard, spis, kyl/sval eller skafferi, diskbänk, förvaringsutrymme, avställningsyta och matplats, garderober, städskrubb, brandklassning av dörrar, utrymningsvägar, tvättstuga, soptum, lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsutrymme, parkeringsplatser samt kommunens extra krav om hiss och t.ex. lägenhetsfördelning. Arkitekterna på byggnadslovsbyrån kan ha egna värderingar om hur en "hyfsad" ombyggnad bör se ut. Arkitekten som utför projekteringen kan ha egna planfilosofier om rediga planlösningar, neutrala entréer till alla rum, större badrum och matplatser m.m. Allt ska appliceras som nya krav på det befintliga huset och redovisas som tekniska lösningar.

Om beskrivningar och ritningar över byggnaden i befintligt skick inte finns tillgängliga hos byggnadsnämnden i erforderlig grad för nämndens prövning, ska enligt gällande regler även sådana handlingar upprättas och inlämnas. I Svensk Byggnorm SBN¹⁸⁾ står det i ombyggnadsbestämmelserna beträffande ritningar över utformning och planlösningar att föreslagna ändringar och nya byggnadsdelar visas på plan-, sektions- och fasadritningar av motsvarande beskaffenhet som för nybyggnad, (se 4.3.). Att ritningar av motsvarande beskaffenhet som för nybyggnad ska lämnas till granskning försämrar beslutsunderlaget för ombyggnad. Enligt min mening kan arkitekten varken upprätta beskrivningar och ritningar över byggnaden i befintligt skick eller lämna in ritningar över utformning och planlösningar utan att ha en ingående kännedom om byggnadens egenskaper. Vid ombyggnad bör man dessutom inte enbart vara hänvisad till att lämna ritningar av motsvarande beskaffenhet som för nybyggnad till granskning. Det bör finnas möjligheter att på annat sätt visa byggnadens egenskaper före och efter ombyggnaden.

18) Svensk Byggnorm, SBN 1975, Föreskrifter, råd och anvisningar för byggnadsväsendet utfärdade med stöd av 76§ byggnadsstadgan, Statens planverk, Liber förlag, Stockholm 1975.

3. PROJEKTERINGSMETODIKEN FÖR NYBYGGNAD

3.1. Nybyggnadsprocessen

Projekteringsmetodik för nybyggnad är ett vidsträckt begrepp, den ena nybyggnaden är inte den andra lik. Det finns emellertid en modell för hur man principiellt löser nybyggnadsproblemet. Denna modell utgör en bild av en generell bebyggelseprocess, och anses alltså representera den rådande synen på hur nybyggnadsproblemet ska lösas. Den utvecklades i slutet av 1960-talet. Våra större bostadsproducenter följer den i princip vid nyproduktion av bostäder idag, (se 3.2.). Modellen av bebyggelseprocessen är generell för att inte bindas till viss organisation, produkt eller byggmetod. ¹⁾ Den gäller således för både bostäder, kontor, sjukhus o.s.v., (se figur 4).

De tankegångar modellen vill redovisa är följande:

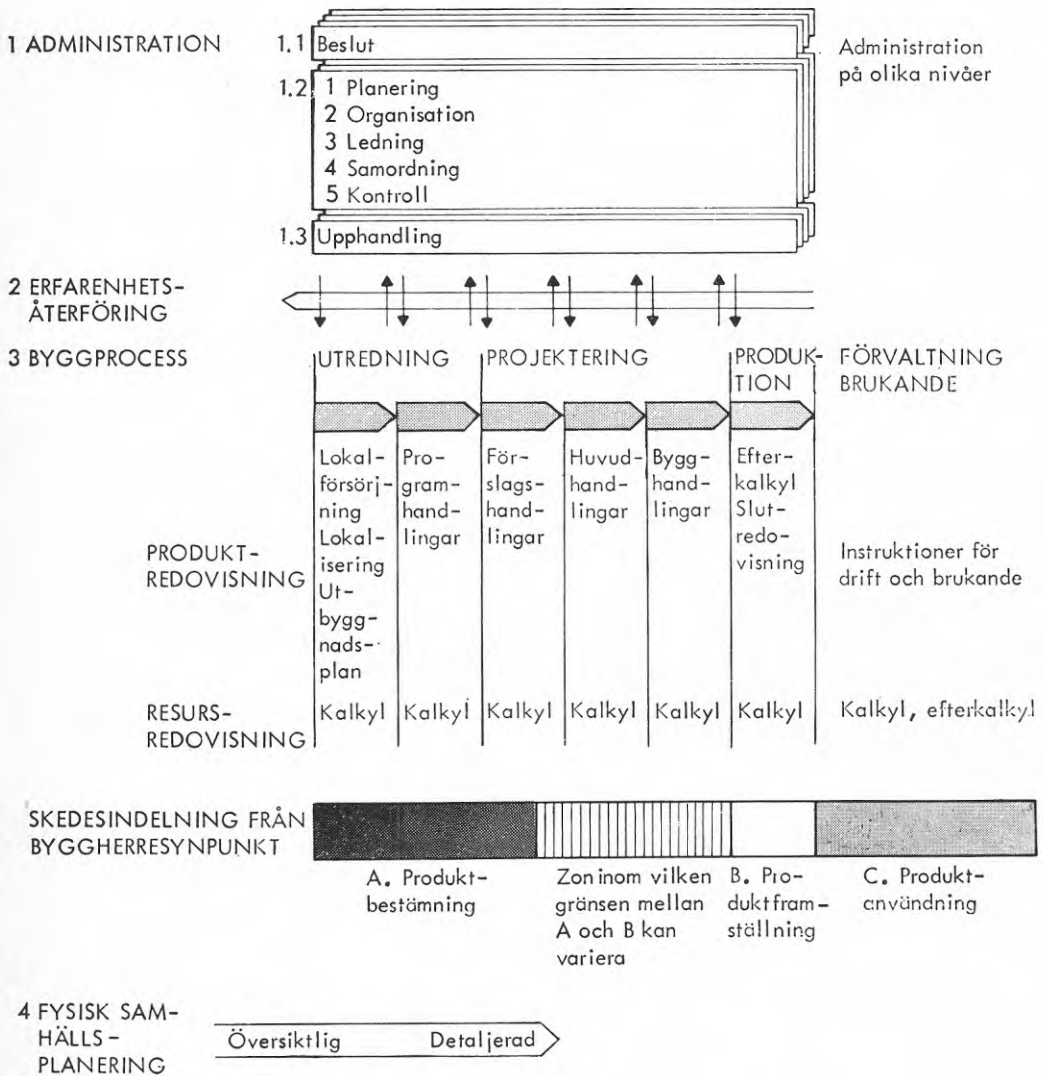
"Processen skall innehålla ett rationellt beslutsfattande, och detta kan uppnås om den ger adekvat information vid rätt tid. Den skall också ge de referensramar som behövs för beslutsfattandet. Processen skall vidare medge en rationell administrativ planering, vilket också ställer krav på adekvat information. Varje skede i processen skall dessutom bilda en lämplig utgångspunkt för efterföljande skede med stegvis ökad detaljeringsrad i produktredovisningen. Detta är dock inte tillräckligt. För att beslutsfattande och planering skall bli meningsfulla måste processen också vara styrd i den meningen att förloppet leds så att besluten fullföljs och underlaget för planeringen inte ändras. En sådan process förutsätter bl.a. en effektiv erfarenhetsåterföring med en för de olika skedena avpassad information". ²⁾

Administrationn på olika nivåer omfattar i modellen beslut, planering, organisation, ledning, samordning, kontroll och upphandling. Beslutsfattande och beslutsunderlag är de viktigaste beståndsdelarna i processen. I byggherrens beslutsfattande ingår att väga den kommande byggnadens egenskaper mot sina tillgängliga resurser. Den generella modellen går inte in på rollerna för några andra parter än byggherren.

Om ledning och samordning är effektiva, sägs det bli god överensstämmelse mellan beräkningar över vad det ska kosta och vad det sedan verkligen kostar att bygga. Därför är det av vikt att den på ett tidigt stadium gjorda resursberäkningen genom beslut

1) Utredning och projektering, a.a., s 14.

2) Utredning och projektering, a.a., s 13.



Översiktlig och principiell modell av bebyggelseprocessen.

Figur 4 Nybyggnadsprocessen, ur Utredning och Projektering,
Programskrift 7

ges karaktär av styrande ramar för efterföljande processkedan.

"Byggprocessen sägs omfatta en serie "direkta" aktiviteter: Utreda, projektera, producera etc. vilket erfordras för att en byggnad skall bli till." ³⁾ Förvaltnings- och brukarskedet utgör i modellen underlag för erfarenhetsåterföring till nybyggnad i bebyggelseprocessen. Av den anledningen har förvaltnings- och brukarskedet fått en plats i nybyggnadsprocessen. Med erfarenhetsåterföring menar man ungefär följande: "Återförande av kostnadsuppgifter från produktion och projektering samt erfarenheter från tidigare processförlopp och av produkternas egenskaper och resursförbrukning i användning (t.ex. uppvärmningskostnader, personalåtgång, kostnader för ersättningsmaterial) driftegenskaper, lämplighet för brukare etc." ⁴⁾ Man ansåg att den moderna datatekniken skulle ge goda möjligheter till att sortera, lagra, bearbeta och distribuera dessa erfarenheter. Efter nästan 10 år tror jag fortfarande inte att man är nöjd med den s.k. erfarenhetsåterföringen.

3.1.1. Nybyggnadsprocessens olika skeden.

Modellen har detaljerats mest utförligt ifråga om utrednings- och projekteringskedena. ⁵⁾ Övriga skeden behandlas i den utsträckning som det är nödvändigt för att klarlägga samband och beroenden. Produktbestämningsskedet: Den del av processen som behöver genomföras för att produkten (byggnaden) i allt väsentligt skall vara bestämd från byggherrens synpunkt. Produktbestämningsskedet innebär bl.a. att produkten ska bestämmas, d.v.s. lösas, detaljeras och specificeras tekniskt med hänsyn till den produktionsapparat som man avser att välja i det enskilda fallet och med hänsyn till de funktionskrav som byggherren ställer på produkten. I detta skede är således planerings- och kostnadsfunktionsaspekterna dominerande, d.v.s. de bestämmningar som har intresse för byggherren. I princip syftar den utredning som ingår till att formulera de krav byggherren vill ställa på produkten beträffande mängd och egenskaper. Projekteringen definieras ofta som konstruktion och gestaltning av en produkt så att den motsvarar de ställda kraven och så att den kan kostnadsberäknas och göras till föremål för upphandling. Gränsen mellan utredning och projektering är i praktiken ingen

3) Utredning och projektering, a.a., s 20.

4) Utredning och projektering, a.a., s 18.

5) Utredning och projektering, a.a., s 21.

skarp gräns. Utredning i betydelsen fastställande av funktions- och egenskapskrav pågår därför långt in i, ibland under hela projekteringen.

I och med att medbestämmandelagen (MBL) har trätt i kraft kan byggherren inte ensam fatta beslut i produktbestämningsskedet utan att först samråda med facket. MBL gäller i arbetsmiljöer och inte i bostäder.

Produktframställningsskedet: Innehåller utöver den direkta produktionen också den projektering som kan återstå efter produktbestämningsskedet och som erfordras som underlag för bindande prisavtal, för produktion etc.

Produktanvändningsskedet: Motsvarar förvaltnings- och brukandeskedet.

Hela processförloppet handlar om att stegvis definiera produkten till utseende och kostnad. Byggherren är ensam beslutsfattare. Hela tänkesättet i detta processförlopp ligger långt från att utgående från befintlig byggnad och miljö nogta ta reda på byggnadens egenskaper och brukarens krav och att sammanjämka krav och egenskaper.

3.2. Nybyggnad av flerbostadshus

Den generella modellen för nybyggnad måste detaljeras för varje speciellt verksamhetsområde. När det gäller nybyggnad av flerbostadshus är en principiell beskrivning av den tillämpade projekteringsmetodiken av intresse. Det innebär att ta reda på vilket beslutsunderlag som utarbetas och vem som tar besluten i de olika skedena. För detta ändamål har jag studerat rutinerna i tre stora svenska bostadsföretag, Riksborgen, Svenska bostäder och HSB. En sammanställning av den studien finns redovisad i en särskild skrift.⁶⁾ Här redovisas därför kortfattat innehållet huvudsakligen i tre scheman. I dessa scheman finns en spalt för när beslutet tas, en spalt för vad som beslutas och på vilket beslutsunderlag samt en spalt för vem som tar beslutet. Det är de olika bostadsproducenternas egna termer och beskrivningar som förts in i schemana. I den vänstra spalten står den generella nybyggnadsprocessens benämningar på de fyra skedena i byggprocessen.

6) Enflo Jensfelt, C, Nybyggnadsmetoder vid framställning av bostäder i flerbostadshus, Arbetsrapport 3/78, Avdelningen för projekteringsmetodik KTH, Stockholm 1978 (finns på avd. i ett fåtal ex.)

3.2.1. Riksbyggen.

Riksbyggen har gjort en indelning av processen i åtta skeden, (se figur 5). I de två första står det att projektet konkretiseras mer och mer, vilket man kan skriva, om det från början inte var konkret, d.v.s. husen inte fanns. Det är företagsledningen som konkretiserar. Arkitektens handlingar utarbetas i de nästkommande skedena och godkänns av företagsledningen. Detta innebär att ritningar över projektet arbetas fram och kontakt tas med en rad myndigheter och institutioner. Arkitektens arbete ska utmynna i en "vattentät" dokumentation som redovisar en fullständig lösning av projektet. Mot slutet av schemat blir innehållet i skedena allt magrare för att i brukarskedet, som är byggnadens längsta skede, bara innebära kvalitetskontroll, besiktningar och förvaltning.

I Riksbyggens bostadsrättsprojekt är den lokala byggande föreningen formell beslutsfattare. Genom Riksbyggens omfattande ekonomiska engagemang och förskottering av pengar blir företagsledningen i vissa betydelsefulla ställningstaganden den reelle beslutsfattaren. Beslut om igångsättning fattas alltid av företagsledningen.

I Riksbyggens hyresrättsprojekt är kommunala bolag eller stiftelser beställare. Styrelserna är genom sin VD såväl formell som reell beslutsfattare i alla skeden.

Företagsledningen beslutar i varje skede om eventuellt fortsatt engagemang. Beslutsunderlag är förutom skisser och gestaltningshandlingar rent byggnadstekniska, geotekniska, kostnadsmässiga och marknadsmässiga bedömningar och förutsättningar för projektet. Projektledaren är företagsledningens representant, upprättar huvudtidplan för uppdraget och är ansvarig för att Riksbyggens övergripande intressen bevakas. Projektledaren ansvarar för kontakter med och godkännande från beställare och myndigheter. Arkitekten ansvarar endast för kontakterna med vissa myndigheter som t.ex. stadsbyggnadskontor, stadsarkitektkontor, länsarkitekt o.s.v. Det påpekas att projektgruppen alltid bör tillföras produktionserfarenhet, för att projektet ska tillföras synpunkter på produktionsuppläggning, material och kostnader, d.v.s. en slags erfarenhetsåterföring.

Generell modell	NÄR ?	VAD och PÅ VILKEN GRUND ?	DEM ?
UTREDNING	Förskede	Projektet konkretiseras mer och mer	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
	Utrednings- och programskede	Projektet konkretiseras mer och mer	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
PROJEKTERING	Förslags- och kalkylskede	Projektets finansiering finns redovisad. Preliminär byggnadsbeskrivning och typrumsbeskrivning föreligger. Arkitekten har haft samråd med myndigheter och institutioner (brandmyndighet, gatukontor, hälsovårdsnämnd, renhållningsverk, skorstensfejarmästare, stadsarkitekt, stadsingenjör, civilförsvarssektion, vägförvaltning, yrkesinspektion, skolöverstyrelse, socialnämnd, spri, de handikappades riksförbund etc	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
	Huvudhandlingsskede	Byggnadslovsansökan skickas in. Alla väsentliga uppgifter om projektets slutliga utformning funktion och konstruktion ska bestämmas. Arkitekten är skyldig att förutom med ovanstående samråda med fastighetskontor, fritidsnämnd, byggnadsnämnd, stadsbyggmästare, hissinspektion, länsarkitekt, länsingenjör, länskolnämnd, arbetarskyddsstyrelsen, handikappinstitutet etc.	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
	Bygghandlingsskede	Bygghandlingarna ska redovisa en fullständig lösning och kravbestämning av projektet till rum och konstruktion. Den sammanlagda dokumentationen ska vara "vattentät" och icke lämna plats för luckor, som kan åstadkomma juridiska tvister och extraräkningar. Arkitekten fortsätter med myndighetskontakter: byggnadsnämnd, polismyndighet, stadsbyggmästare, länsarbetsnämnd etc.	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
	Upphandlingsskede	Underlag för antagande av entreprenör, underlag för igångsättning och kontraktskrivning	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
PRODUKTION	Byggskede	Riksbyggen svarar för instruktionen för drift och brukande.	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser
FÖRVALTNING-BRUKANDE	Brukarskede	Kvalitetskontroll, besiktningar och förvaltning	Företagsledningen Lokal förening (Bostadsrätter) Styrelse VD i kommunala bolag & stiftelser

Figur 5 Riksbyggens projekteringsmetodik vid nyproduktion av flerbostadshus

I det här schemat sker brukarinflytandet huvudsakligen genom ett allmänt medborgerligt inflytande på förutsättningarna för projektets marknadsföring. Detta allmänna medborgerliga inflytande innebär bl.a. att gå till val vart tredje år samt att däremellan föra en debatt som speglar den allmänna opinionen. Dessa s.k. förutsättningar för marknadsföring anses hos Riksbyggen vara ett viktigt beslutsunderlag för projektets tillblivelse, d.v.s. beslutsunderlag i de två tidigaste skedena. ⁷⁾ När ett projekt på den grunden väl är beslutat av företagsledningen att genomföras, har brukarna inflytande som medborgare genom olika förtroendevalda politiska organ. Dessa styr i sin tur tjänstemännen på t.ex. gatukontor, stadsarkitektkontor, hälsovårdsförvaltning, socialförvaltning, o.s.v. För organiserade brukare förekommer inflytande via t.ex. handikapporganisationerna.

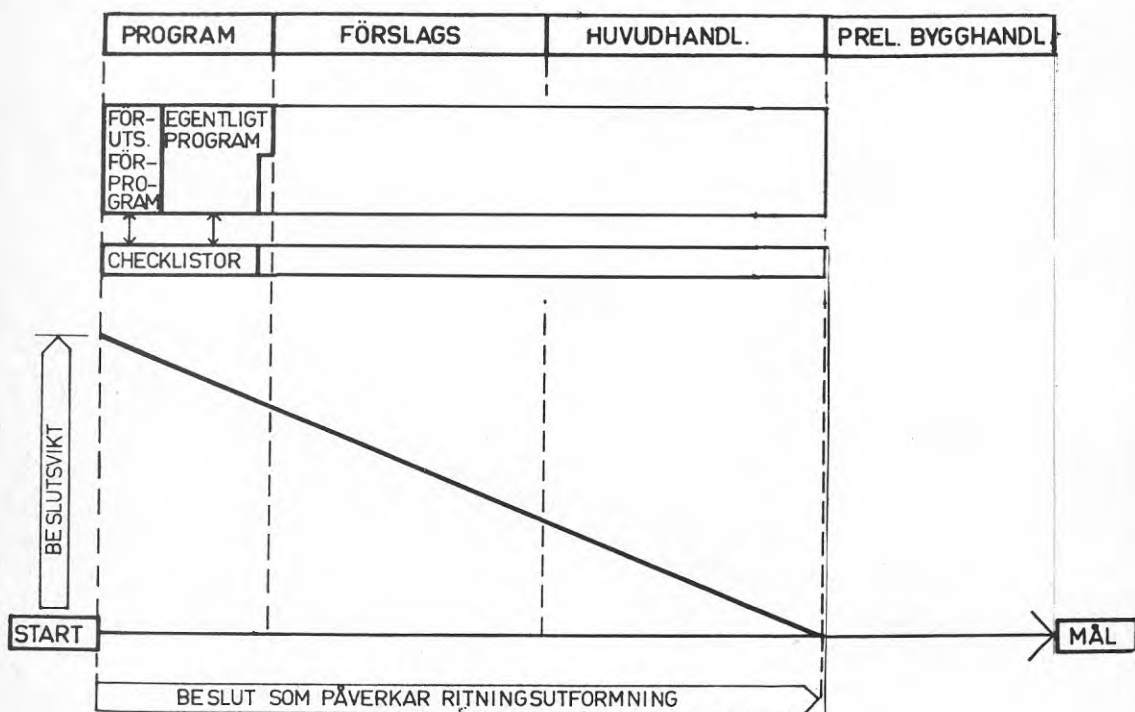
På Riksbyggens huvudkontor säger man vidare att de gemensamma anläggningarna i ett bostadsområde inte är färdigställda när brukarna flyttar in. Därigenom finns det möjlighet till direktinflytande när det gäller t.ex. tvättstugor och lekplatser. I regel lämnas också ytskikten i lägenheterna så att brukarna kan välja individuellt ur ett begränsat sortiment av tapeter. Enligt besked på Riksbyggens huvudkontor strävar man efter variation i nyproduktionen av bostäder. Därigenom tillförsäkras brukarna möjligheten att välja den bostad som passar bäst. Brukarens krav ställs som anonyma brukarkrav i olika sammanhang fram till ett eventuellt tapetval.

3.2.2. Svenska Bostäder.

Svenska bostäder har delat in byggprocessen i sju skeden, (se figur 7). Det viktigaste i de två första skedena är dels att utse vilka personer som ska arbeta med projektet och dels att göra en s.k. programvärdering. Det senare är i princip samma sak som att undersöka förutsättningarna för projektets marknadsföring. Det är produktionskommittén som har att besluta i dessa frågor. Arkitekten arbetar därefter fram en rad handlingar som godkänns av produktionskommittén. Förvaltning-brukandeskedet har överhuvudtaget inte fått någon innebörd i processen.

7) Lagerås, B, Intervju den 25 november 1976.

Programskedet har två underrubiker, dels "förutsättningar för program" dels "egentligt program". För dessa finns utarbetat detaljerade checklistor ⁸⁾ och en figur där Svenska bostäder visar beslutsvikten i processen.



Figur 6 Svenska Bostäders bild av beslutsvikten vid ombyggnad av bostäder

Det är enligt denna figur således i "förutsättningar för program" som de viktigaste besluten tas. Därefter avtar beslutsvikten för att vara nere i noll när huvudhandlingarna är färdiga. Detta är av intresse med hänsyn till det eventuella brukarinflytandet.

8) Enflo Jensfelt, C, Nybyggnadsmetoder vid framställning av bostäder i flerbostadshus, a.a.

Generell modell	NÄR ?	VAD och PÅ VILKEN GRUND ?	DEM ?
UTREDNING	Projektstart	Utse projektledare och ledningsgrupp	Produktionskommittén
	Program	Programvärdering (ekonomisk redovisning) Programbeslut	Produktionskommittén
PROJEKTERING	Förslagshandlingar	Förslagsvärdering (Vid avvikelse från program eller ofullständigt program) Förslagsbeslut (Vid avvikelse från program eller ofullständigt program)	Produktionskommittén
	Huvudhandlingar	Preliminär låneansökan (minimum 4 mån.före byggstart) Huvudvärdering Huvudbeslut. Beslut om byggnation	Produktionskommittén
	Bygghandlingar	Beslut om byggnation (I exceptionella fall, normalt i anslutning till huvudbeslut)	Produktionskommittén
PRODUKTION	Byggnation	Uppföljning Slutlig låneansökan	Produktionskommittén
	Projektavslutning	Ekonomisk och teknisk slutredovisning Godkänna teknisk slutredovisning	Produktionskommittén
FÖRVALTNING-BRUKANDE			

Figur 7 Svenska Bostäders projekteringsmetodik vid nyproduktion av flerbostadshus

Produktionskommittén skall formulera och godkänna mål för projektet samt kontinuerligt styra och följa upp projektet genom att granska och godkänna bl.a. programförslag, huvud-, och bygghandlingar. Byggherren har i produktionskommittén det största inflytandet. Där tas samtliga avgörande beslut i varje skede av projektet.

Arkitektens uppgift är att självständigt som s.k. aktivitetsansvarig utarbeta byggherrens beslutsunderlag. Till sitt stöd har arkitekten bl.a. checklistorna att gå efter. En punkt i checklistan heter "evakuering och rivning" och betraktas som en genomförandefråga. Den ger en antydning om att det i befintliga bostäder kan finnas brukare som behöver evakueras innan husets rivs. Något inflytande från dessa berörda brukare kan inte uttydas ur checklistorna.

En viss erfarenhetsåterföring sker inom Svenska bostäder, som förvaltar sina fastigheter, genom att hyresgästernas synpunkter i byggd miljö kanaliseras och återförs till nybyggnadsprojekten via driftavdelningens tekniska sektion. Detta sker genom att hyresgästerna protesterar via fastighetsköterna.⁹⁾

Enligt Svenska bostäders schema sker brukarinflytandet huvudsakligen genom att i val vart tredje år påverka sociala och politiska målsättningar, att i den allmänna debatten ställa krav på miljön och att som organiserad hyresgäströrelse lämna hyresgästsynpunkter. I övrigt tillgodoses brukarinflytande genom bostadsstyrelsens och planverkets försorg i den statliga normsamlingen Svensk Byggnorm.¹⁰⁾

Det individuella inflytandet innebär på sin höjd att brukaren får välja tapeter som är avstämda lägenhetsvis inom ett begränsat sortiment. Detta sker då beslutsvikten gott och väl är nere i noll. Brukarna är således anonyma så länge det finns något att besluta om.

9) Renvall, B, Intervju den 2 december 1976.

10) Svensk Byggnorm, a.a.

3.2.3. HSB.

HSB har delat in sin process i två skeden, (se figur 8). Programskedet omfattar programhandlingar och förslagshandlingar och projekteringskedet omfattar huvudhandlingar, förfrågningsunderlag, upphandling, bygghandlingar och inflyttning. Samtliga skeden behandlar enbart de ritningar som ska godkännas av produktionsavdelningen på HSB:s riksförbund och av den verkställande ledamoten, som är politiker och beslutsfattare i den lokala HSB-föreningen.

Arkitekten utarbetar i huvudsak de handlingar som ska godkännas i varje skede. Arkitekten kan anlitas lokalt av HSB-föreningen. Arkitekten anlitas emellertid i de flesta fall från HSB:s riksförbund. Det innebär att handlingarna utarbetas centralt i Stockholm för nybyggnader av bostäder i hela landet.

Den principiellt stora skillnaden i organisationen mellan HSB och de övriga två företagen visar sig inte innebära någon skillnad för den individuella brukaren vid nyproduktion av bostäder. Brukarens individuella roll i HSB förändras i och med inflyttningen. Fram till inflyttningen är den i stort sett densamma som vid all annan slags bostadsproduktion, trots att brukaren egentligen är byggherre i HSB-organisationen. Det beror på att den lokala HSB-föreningen i kommunen representerar brukarna till dess bostäderna är byggda.

Byggherrens, den lokala HSB-föreningens, inflytande vid nybyggnad av bostäder beror på kunskaperna. Kunskaperna varierar beroende på hur mycket den lokala föreningen bygger och förvaltar. Kunskaperna beror också i hög grad på vilken verkställande ledamot föreningen har. Det är i realiteten den verkställande ledamoten som beslutar vilken typ av bostäder och lägenheter man kommer att bygga.¹¹⁾ Det som inte den lokala HSB-föreningen beslutar förs upp till HSB:s riksförbund.

11) Flodén, J, Intervju den 22 december 1976.

Generell modell	NÄR ?	VAD OCH PÅ VILKEN GRUND ?	VEM ?
UTREDNING	Program-handlingar	Underlagshandlingar, skisshandlingar (skisser hus, mark, inredning), yttrande	Produktionsavd. HSB:s riksförbund Verkställande ledamoten
PROJEKTERING	Förslags-handlingar	Projekteringsuppläggning, Förslagshandlingar (ritningar hus, ritningar mark, skisser inredning, skisser installationer, skisser anläggningar, Konstruktionsritningar, Förslagsbeskrivning), yttrande	Produktionsavd. HSB:s riksförbund Verkställande ledamoten
	Huvud-handlingar	Projekteringsuppläggning, Underlagshandlingar för byggnadslov, Va-lov och lån. (Huvudritningar, Situationsplan, Va-plan, Teknisk beskrivning, Byggnadslovsansökan). Objektbeskrivning, Möbleringsplaner, Geotekniskt utlåtande	Produktionsavd. HSB:s riksförbund Verkställande ledamoten
	Förfrågningsunderlag	Stommar, Installationsunderlag, Markplaneunderlag, Förfrågningsunderlag (Handlingar), Sammanställning av projekteringsuppläggning, Kontroll av projekteringsuppläggning	Produktionsavd. HSB:s riksförbund Verkställande ledamoten
	Upp-handling	Anbudsinfordran, Uppgörelse	Produktionsavd. HSB:s riksförbund Verkställande ledamoten
PRODUKTION	Bygg-handlingar	Projekteringsuppläggning, Byggstart, Bygghandlingar, Inredningshandlingar, Upphandling inredning, Inredningsleverans	Produktionsavd. HSB:s riksförbund Verkställande ledamoten
FÖRVALTNING-BRUKANDE	Inflyttning		Brukarna

Figur 8 HSB:s projekteringsmetodik vid nyproduktion av flerbostadshus

Erfarenhetsåterföring sker till den lokala HSB-föreningen. I den sitter representanter för HSB:s bostadsrättsföreningar i kommunen. Dit förs krav och önskemål och där finns erfarenhetsbanken som samlas in från de olika bostadsrättsföreningarna.

I bostadsrättsföreningarna nyttjar de individuella brukarna sin bostad med bostadsrätt. De har individuellt inflytande i sin egen bostad och tillsammans med övriga bostadsrätts-havare inflytande i husets skötsel och förvaltning. Efter inflyttningen sker ändringar och ombyggnader utifrån brukarnas krav och enligt sammanjämningsprincipen.

3.2.4. Parternas roller vid nybyggnad av flerbostadshus.

De stora bostadsproducenterna har en gemensam syn på brukaren. De betraktar aldrig brukaren som en part med en individuell roll i den projekteringsmetodik som tillämpas. Det är brukarens roll som anonym samhällsmedborgare som är väl utvecklad. Den individuella brukaren får lita till valda politiska ombud, tjänstemän, statliga normer, arkitektens yrkeskunskap m.m. Det är en hel rad ombud som representerar brukarna i nybyggnadsprocessen. Projekteringsmetodik vid nybyggnad av bostäder betraktar den individuella brukaren som helt anonym ända fram till ett eventuellt tapetval.

Byggherren är ytterst alltid ansvarig för projektledning och finansiering. Byggherren behöver en mängd olika beslutsunderlag för att kunna fatta sina beslut. Som vi ser av bostadsproducenternas scheman är handlingar ett mycket viktigt beslutsunderlag. Det är program-, förslags-, huvud- och bygghandlingar som ska utarbetas och godkännas. Byggherren ger olika specialister i uppdrag att utarbeta detta beslutsunderlag.

Arkitekten är en av de specialister som fungerar som byggherrens förtroendeman och utarbetar byggherrens beslutsunderlag. Arkitekten kan ibland vara projekteringsledare. Arkitektens tidigare dominerande roll när det gällde projektledning har emellertid minskat och övertagits av specialiserade byggledarföretag och entreprenörföretag.

Nyproduktion av bostäder har dessutom starkt präglats av produktionsapparaten. Byggande i stora enheter med rationella byggmetoder har satt sin prägel på slutresultatet. Brukarna har i många fall känt sig tveksamma inför de nya bostadsområdena. Dessa har kommenterats i många sammanhang.

"Vid nyproduktion av bostäder ritas och byggs hus obestridligen från premisser som byggkranens armlängd och byggherrens arbetsrutiner och behov av arbete, snarare än från premisser som hur vackert huset eller husen går in i naturen". 12)

Med detta citat vill jag fästa uppmärksamheten på att parternas roller vid nybyggnad av flerbostadshus kan komma helt i skymundan inför faktorer som byggherrens arbetsrutiner och byggkranens armlängd. Exemplet påvisar också att t.o.m. den mark där byggnaden ska ligga betraktas som "anonym".

3.3. Projekteringsmetodik för nybyggnad är oförenlig med sammanjämningsprincipen

Den nybyggnadsprocess som här beskrivits och analyserats innebär ett stegvis definierande av en produkt (byggnad) som förut inte fanns. Nybyggnadsprocessen bygger således inte på sammanjämningsprincipen.

Vid nybyggnad av flerbostadshus betraktas brukaren som anonym så länge som det tas beslut av någon vikt. Detta är inte förenligt med sammanjämningsprincipen, som bygger på bl.a. brukarens egna krav.

Parternas roller vid nybyggnad överensstämmer sålunda i stort sett med de roller som parterna spelat i pilotstudierna, och som där givit upphov till missförhållanden vid ombyggnader p.g.a. att sammanjämningsprincipen inte tillämpats.

Härav drar jag slutsatsen att projekteringsmetodik för nybyggnad inte bör tillämpas vid ombyggnad.

12) Stockfelt, T, *Konsten att bo*, Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm 1976, s 92.

4. STATLIGA BESTÄMMELSER

4.1. Lagar, normer och finansiering

De statliga bestämmelserna gäller byggnadsteknik och bostadsutformning, statliga lån och bidrag, de boendes inflytande m.m.

Byggandet regleras främst genom byggnadslagstiftningen som består av byggnadslag ¹⁾ och byggnadsstadga ²⁾.

I byggnadsstadgan finns bestämmelserna om byggnadens utförande. För att de ska kunna tillämpas vid projektering, byggnadslovsprövning, kontroller m.m. fordras tillämpningsbestämmelser. Tillämpningsbestämmelser jämlikt 76 § i byggnadsstadgan meddelas av statens planverk i Svensk Byggnorm. Det finns vid sidan av den egentliga byggnadslagstiftningen särskilda lagar och bestämmelser som ska beaktas. En sådan är bostadsfinansieringsförordningen ³⁾ med stöd av vilken bostadsstyrelsen utfärdar lånebestämmelser med specifikationer rörande utrustning och kvalitet hos statsbelånade bostadshus. Där behandlas även särskilda bestämmelser rörande utrustning och kvalitet för statligt bostadslån vid ombyggnad.

Dessutom finns det lagstiftning som främst rör ombyggnad. Med stöd av bostadssaneringslagen ⁴⁾ kan hyresnämnd, efter ansökan av kommunen eller hyresgästorganisation, meddela fastighetsägaren upprustningsåläggande eller användningsförbud, därest bostadslägenhet inte uppfyller i lagen angiven standard, (se vidare kap. 7).

4.2. Myndigheter

Överinseendet över planläggning och byggnadsväsende utövas på riksnivå av statens planverk, på länsnivå av länsstyrelsen och på kommunnivå av byggnadsnämnden. Bostadsstyrelsen utfärdar tillämpningsföreskrifter för låne- och bidragsförfattningarna. Bostadslån för ombyggnad söks genom kommunens förmedlingsorgan för statliga lån. Förmedlingsorganet tillstyrker eller avstyrker och skickar ansökan vidare till länsbostadsnämnden som beslutar.

1) SFS 1947:385.

2) SFS 1959:612.

3) SFS 1974:946.

4) SFS 1973:531.

4.3. Svensk Byggnorm, SBN-75

Alla byggnormer är till för att tillförsäkra brukarna säkerhet, hållfasthet, brandsäkerhet, god hygien, god värmehushållning, trevnad, m.m.

Planverkets tillämpningsbestämmelser, SBN-75, innehåller dels föreskrifter dels råd och anvisningar.

Föreskrifterna innehåller krav baserade på byggnadsstadgan och är bindande såväl för den byggande som för byggmyndigheterna. Föreskrifter, som är av icke oväsentlig ekonomisk betydelse eller som av annan orsak är av större vikt skall, för att bli gällande, fastställas av regeringen.

Råd och anvisningar innehåller främst exempel på lösningar m.m. som bedöms uppfylla föreskrifternas krav. Råden och anvisningarna är inte bindande för den byggande och får därför inte ställas som villkor för byggnadslov eller annat godkännande.

Statens planverk ger också ut kommentarer till Svensk Byggnorm. Dessa innehåller motiveringar, förklaringar, litteraturhänvisningar m.m. Jag kommer att närmare redogöra för de kommentarer som handlar om ombyggnad i bostäder.⁵⁾

Normerna betraktar genomgående brukarna i alla verksamheter som anonyma, så även brukarna i bostäder.

4.3.1. SBN vid ombyggnad.

I slutet av flertalet kapitel i SBN har införts särskilda bestämmelser för ombyggnad av bostäder. När det gäller t.ex. industribyggnader, laboratorielokaler, samlingslokaler, skolor, vårdanläggningar, hotell m.m. finns inga ombyggnadsbestämmelser. I byggnadsstadgan definieras två fall av ombyggnad. Det ena är ombyggnad hänförlig till nybyggnad. Det andra är ändring av byggnad, d.v.s. mindre ombyggnader. Skillnaden mellan kraven vid de två typerna av ombyggnad är i praktiken inte så stor.

Bestämmelserna i SBN gäller i första hand nybyggnad. Ombyggnadsbestämmelserna i slutet av varje kapitel talar istället om vilka avsteg från nybyggnadsbestämmelserna som får göras. Avsteg vid ombyggnad av bostäder får göras endast om det finns

5) Kommentarer till Svensk Byggnorm, 1975:5, Bostäder - ombyggnad, Statens planverk 1975.

godtagbara skäl. Ombyggnadsbestämmelserna anger vid bostäder en lägsta standardnivå under vilken kraven inte får ligga. Godtagbara skäl för avsteg kan exempelvis vara höga kostnader, byggnadstekniska hinder, kulturhistoriska och miljömässiga värden eller dokumenterade önskemål från hyresgästerna. Jag återkommer till dessa godtagbara skäl, (se 4.3.1.1.2.).

Det håller på att utarbetas tillägg till SBN som ytterligare kommer att skärpa kraven vid bostadsombyggnader. Dels är det handikappbestämmelser som bl.a. kommer att medföra ökade krav på hiss. Hittills har man accepterat att sophämtarna bär soporna men nu föreslår man att kärra eller annan mekanisk anordning skall kunna användas. Vidare kommer energibestämmelserna troligtvis att skärpas. Allt kommer att göra ombyggnad dyrare och svårare att anpassa till de individuella brukarnas behov och krav.

4.3.1.1. Ombyggnad av bostäder.

Bostadsstyrelsen har givit ut en skrift som heter Ombyggnad av bostäder ⁶⁾ vilken översiktligt beskriver olika statliga lån och bidrag, lagar och bestämmelser m.m. Jag hänvisar till denna skrift i dess helhet. Här kommer jag att med några exempel belysa frågan huruvida sammanjämningsprincipen är möjlig att tillämpa vid ombyggnad av bostäder med hänsyn till byggnormerna.

Föreskrifterna i SBN, ⁷⁾ som innehåller bindande krav, säger beträffande bostadslägenhetens planlösning att sovrum inte får vara enda passage till annat rum. I ombyggnadsbestämmelserna, som endast får tillämpas om det finns godtagbara skäl för avsteg, står det beträffande planlösningen att uppenbara brister i befintlig planlösning bör undanröjas. I övrigt bör de åtgärder vidtas som till skäligen kostnad kan förbättra funktionen och trevnaden i bostadslägenheten.

Detta exempel visar på hur skillnaden i krav för nybyggnad och ombyggnad kan formuleras. Nybyggnadskraven är omöjliga att jämka medan ombyggnadskraven formuleras med "jämningsmån". Om det i bostäder dessutom infördes som krav att protestalternativet ska gälla, så är det brukaren själv som i sina krav

6) Ombyggnad av bostäder, Bostadsstyrelsen 1976.

7) SBN a.a.

ska precisera vad som är brister, vad som med hänsyn till blivande hyra är skälig kostnad och vad som innebär förbättrad trevnad.

Jag vill ge ett annat exempel:

Föreskrifterna i SBN ⁸⁾ säger beträffande bostadslägenheters solighet att lägenhet skall kunna nås av direkt solljus i erforderlig utsträckning. I ombyggnadsbestämmelserna säger man att genom sammanslagning av enkelsidiga lägenheter kan lägenhetens solförhållanden och genomluftbarhet förbättras.

I dessa två formulerade krav om solljus finns väl i stort sett samma dåliga möjligheter till jämkning. Det beror i hög grad på hur bokstavligt de tolkas av myndigheterna.

Till sist vill jag ge ett exempel på hur ogärna normförfattarna egentligen vill tillåta jämkning. I fråga om möblerbarhet och mått i vardagsrum, kök, bad o.s.v. är nybyggnadskraven, när det gäller vissa minimimått, omöjliga att jämka. Exakt samma är förhållandet vid ombyggnadskraven, med det undantaget att man har satt minimimåtten lite lägre. Ombyggnadsnormerna är osmidiga.

När det gäller ombyggnad av bostäder är alltså möjligheterna att sammanjämka egenskaper och krav i de flesta fall ganska små på grund av att normerna förutom att de är osmidiga gärna ger anledning till stel tillämpning.

4.3.1.1.1. "Berörd del".

I byggnadsstadgan skiljer man vid ombyggnad på de delar som berörs och de delar som inte berörs av ombyggnaden.

Enligt sammanjämningsprincipen är det endast i de delar av byggnaden, där krav och egenskaper inte stämmer överens, som dessa ska sammanjämkas.

I kommentarerna till SBN ⁹⁾ utvecklas vad som menas med "berörd del". Principen är att hela lägenheten räknas som berörd del även om ombyggnaden bara gäller något utrymme eller någon funktion som t.ex. anordnande av badrum. Men även utrymmen utanför lägenheten anses berörda. Om brukarens krav gäller att anordna badrum kommer således nybyggnadskrav att ställas på

8) SBN a.a.

9) Kommentarer till SBN, 1975:5, Bostäder ombyggnad, a.a.

köket, trapphusets brandutrymningsvägar o.s.v., såvida inte särskilda skäl för avsteg kan anges. Men då gäller ombyggnadsbestämmelserna som också ställer krav som delvis är "ojämkbara".

Bestämmelserna i byggnadsstadgan beträffande "berörd del" och den tillämpning de fått vid ombyggnad är som synes oförenliga med sammanjämningsprincipen.

4.3.1.1.2. "Godtagbara skäl för avsteg".

Trots att varken nybyggnadskraven eller ombyggnadskraven är formulerade för sammanjämkning, så är ombyggnadskraven i vissa fall något gynnsammare för sammanjämkning.

Ett godtagbart skäl för avsteg från nybyggnadsbestämmelserna är exempelvis dokumenterade önskemål från hyresgästerna. Detta låter först som om brukarens krav kan göra sig gällande för sammanjämkning med ombyggnadsbestämmelserna istället för att nybyggnadsbestämmelserna ska gälla. Men "dokumenterade önskemål från hyresgästerna" är inte de brukarkrav som ställts av de boende. Det är den centrala hyresgästorganisationens brukarkrav som avses. Se 2.5. beträffande hyresgäströrelsens syn på sammanjämningsprincipen.

Denna till synes bra formulerade bestämmelse har således ingen praktisk betydelse för de individuella brukarna som bor i huset. Det är de anonyma brukarkraven som är hyresgäströrelsens dokumenterade önskemål.

4.4. Bostadslån till ombyggnad

Enligt bostadsfinansieringsförordningen¹⁰⁾ ges bostadslån för ombyggnad till bl.a. ombyggnad av flerbostadshus.

Förutom de generella villkor som gäller för bostadslån gäller dessutom följande vid ombyggnad:

"Bostadsvärdet ska öka väsentligt genom ombyggnaden.
Huset ska få en godtagbar standard.
Standarden får inte bli väsentligt högre än normal standard i nya hus.
Ombyggnadskostnaden ska vara lägst 15.000 kronor för flerfamiljshus.
Ombyggnadskostnaden ska vara skälig i förhållande till arbetenas art och husets återstående användningstid".

10) SFS 1974:946.

Bostadslån ges således till standardhöjning men inte till enbart underhåll. När byggnadslov beviljats för ombyggnad anses standardkraven för bostadslån uppfyllda. Ägarens bekymmer är alltså i första hand att få byggnadslov och inte att få de statliga lånen.

För hus som ska byggas om och som köpts efter 1 november 1974 gäller med vissa undantag det s.k. markvillkoret. Det innebär att marken ska ha sålts eller upplåtits med tomträtt av kommunen. Regeringen kan bevilja dispens från markvillkoret. Vid ombyggnad är det i allmänhet tillräckligt skäl för dispens att kommunen tillstyrker en dispensansökan.

Förbättringslån till åtgärder som indragning av vatten och avlopp, installation av dusch/bad, upprustning av kök och installation av centralvärme, ges till flerfamiljshus - under förutsättning att huset enligt kommunalt beslut ska rivas inom 20 år.

De statliga lånen tar i sin konstruktion inte hänsyn till att en ombyggnad bör grundas på sammanjämningsprincipen. De åtgärder som brukarna med stor sannolikhet ställer krav på hänförs till förbättringslån. Sådana lån beviljas alltså bara om huset ska rivas inom 20 år.

4.5. Normernas utveckling

Som en följd av saneringsutredningen ¹¹⁾ uppmärksammades en hel rad förhållanden som behövde ses över i och med att det blev allt vanligare att hus byggdes om i början av 1970-talet. År 1973 kom ombyggnadsnormen ¹²⁾ som innehöll de första normerna för ombyggnad i byggnadstekniskt avseende. Tidigare fanns endast normer för nybyggnad.

4.5.1. Lägsta godtagbara standard, LGS.

Lägsta godtagbara standard (LGS) definieras idag i 2b § i bostadssaneringslagen ¹³⁾ och innebär:

"Bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning inom lägenheten för:

11) SOU 1971:61 och SOU 1971:65.

12) SBN Ombyggnadsnorm 1973, publikation nr 68, Statens planverk 1973.

13) SFS 1973:531.

- 1) kontinuerlig uppvärmning
- 2) kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien
- 3) avlopp för spillvatten
- 4) personlig hygien, omfattande toalett och tvättställe samt badkar eller dusch
- 5) försörjning med elektrisk ström för normal hushållsbrukning
- 6) matlagning, omfattande spis, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor

Vidare skall tillgång finnas till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna".

När LGS kom till var det en lånestandard. Det var den lägsta lånestandarden med korta amorteringstider. Ombyggnadslånen var i övrigt så konstruerade att de innebar en stark styrning mot en hög standardnivå, som ofta krävde omfattande åtgärder i byggnaderna. De bästa lånen tillät inte heller någon etappindelning av ombyggnaderna. Förutom att lånen då var styrande mot en högre standard tolkades villkoren ofta onödigt hårt och nyanslöst av de lånegranskande myndigheterna.¹⁴⁾ Någon praktisk tillämpning av LGS blev således sällan aktuell.

Numera har LGS sin största betydelse för tillämpningen av bostadssaneringslagen, d.v.s. om upprustningsåläggande eller användningsförbud skall meddelas.

Bostadsstyrelsen gav år 1973 ut ett supplement "Tillämpning av God bostad 1974 vid ombyggnad".¹⁵⁾ God bostad 1964¹⁶⁾ var nämligen också skriven för nybyggnad. Inledningen till detta supplement innehåller mycket utav sammanjämningsprincipens idé. Det blev tyvärr bara en fin inledning. Resten av supplementet hänvisade i stort sett till God bostad 1964. Jag vill emellertid citera inledningen för att därmed påminna om att det även i norm-sammanhang förekommit tankegångar som stämmer bra med sammanjämningsprincipen.

"Vid ombyggnad av bostäder gäller delvis andra förutsättningar än vid nybyggnad. Bostaden finns redan med sina begränsningar men den kan också rymma kvaliteter och möjligheter som saknas i nyproducerade bostäder. En annan viktig skillnad är att ett hushåll redan bor i bostaden och ofta önskar bo kvar efter en ombyggnad. Hushållet har sina vanor, sin ekonomi och sina upp-

- 14) Blomberg, I och Eisenhauer, E, a.a., s 223.
- 15) Tillämpning av God bostad 1964 vid ombyggnad, Bostadsstyrelsen 1973.
- 16) God bostad 1964, Bostadsstyrelsen 1964.

fattningar om hur bostaden bör vara beskaffad.

Ett mera nyanserat tillvägagångssätt vid val av standard och utförande är således motiverat vid ombyggnader. Om samma normer beträffande standard och mått som vid nybyggnad tillämpas generellt kan det medföra onödiga och kostsamma rivningar av väggar och inredningsdetaljer eller också att funktionen samtidigt försämras i något avseende så att bästa möjliga totallösning förhindras. Det kan också medföra svårigheter att bevara kulturhistoriska och miljömässiga värden i t.ex. rum, rums-samband och rumsdetaljer. De boendes deltagande vid val av standard blir behövtligt och möjligt på ett annat sätt än vid nybyggnad och får inte onödigtvis försvåras.

I det följande redovisas de jämkningar eller avsteg i förhållande till God bostad 1964 som kan göras när det är motiverat av förhållandena i det enskilda fallet. Allmängiltiga skäl för jämkningar och avsteg är att flyttning av i synnerhet bärande väggar undviks, att ett uppfyllande av normen i en del skulle ge en försämrad funktion i en annan del så att en optimal helhetslösning förhindras, hänsyn till befintliga inredningsdetaljer och kulturhistoriska värden eller uttalade önskemål från de boende som den lånesökande anför. Det sistnämnda är aktuellt främst när bostaden bebos av den sökande eller uppläts med bostadsrätt. Det bör emellertid även gälla vid hyresrätt där kvarboende kan förutsättas. Därigenom förbättras också möjligheterna till kvarboende. En modifierad tillämpning av rekommendationerna är också befogad om bostaden som helhet bedöms ha ett högt bostadsvärde. Befintlig inredning och utrustning behöver inte helt motsvara normerna för nytillkommande. Ombyggnaden kan, som framgår av anvisningarna till 7§ bostadslånekungörelsen 17), ske i etapper. Etappvis ombyggnad innebär t.ex. att fungerande, men ej modern befintlig utrustning kan utnyttjas och slitas ned innan utbyte sker. Det innebär även att lägenheterna kan ges en individuell behandling och olika standard. Etappvis ombyggnad kan vidare innebära att endast utrustning av gemensamma utrymmen eller av den yttre miljön sker i en första etapp. De delar av huset som inte åtgärdas behöver endast fylla kraven på lägsta godtagbara standard (LGS), 2b § bostadssaneringslagen 18). Det skall dock visas att tekniska möjligheter att senare höja standarden för huset i dess helhet föreligger".

4.5.2. Ombyggnadsnormer måste tillåta jämkning.

Det är som förut visats ett synnerligen allvarligt missförhållande att statliga bestämmelser vid ombyggnad accepterat att brukarna är anonyma i befintliga bostäder. Detta måste bl.a. bero på att hyresgästernas intresseorganisation helt accepterat ett anonymiserande av brukarna vid ombyggnad av

17) SFS 1973:538.

18) SFS 1973:531.

flerbostadshus. I början på 1970-talet fanns det ju tendenser till att brukarna inte skulle betraktas som anonyma vid ombyggnad, (se 4.5.1.). Flera faktorer har sannolikt samspelat och medverkat till att vi idag har den SBN och de ombyggnadsbestämmelser samt de bostadslån för ombyggnad vi har. Hade emellertid en annan projekteringsmetodik, ett annat beslutsfattande, d.v.s. andra parter, kunnat hävda sig bättre i den här utvecklingen, håller jag det för troligt att vi idag hade haft ombyggnadsnormer som tillåtit en ombyggnad som grundas på byggnadens egenskaper och brukarens krav, d.v.s. på sammanjämningsprincipen.

Det som nu händer är att utvecklingen går åt ett håll som alltmär fjärrar sig från sammanjämningsprincipen. När ombyggnadsverksamheten startade i början på 1970-talet gavs frikostiga dispenser på grund av att man bara hade nybyggnadsbestämmelser att gå efter. Genom att man nu fått SBN-75 har man på tjänstemannahåll och politikerhåll gemensamt skaffat sig ett instrument för att "rå på" ombyggnad. För tjänstemännens del betraktas det som en lättnad att slippa dispenser och i stället ha klara bestämmelser att följa till punkt och pricka. Man sade sig i första hand vilja uppnå lika bedömning i olika kommuner ¹⁹⁾ Detta strider också mot sammanjämningsprincipen.

Den bostadstekniska sidan vad gäller ombyggnad har skärpts i SBN-75. Alla ojämkbara krav ökar givetvis ombyggnadskostnaderna. Det är ofta en rad ökade ingrepp som dessa krav för med sig. De krav som ställs i SBN måste betraktas som anonyma brukarkrav som representerar framtida anonyma brukare. Dessa krav kommer i konflikt med de i huset boende brukarnas krav på byggnadens egenskaper.

Normernas utveckling bör för ombyggnad ske i överensstämmelse med sammanjämningsprincipen. Härvidlag krävs ytterligare forskningsinsatser för att föreslå riktlinjer för en sådan normering.

19) Krauss, G, Intervju den 19 oktober 1977.

5. GENERELL MODELL FÖR OMBYGGNAD ENLIGT SAMMANJÄMKNINGS- PRINCIPEN

5.1. Grundprinciper för ombyggnad

Efter att ha gjort en rad pilotstudier i ombyggnader, granskat nybyggnadsmetodiken, både generellt och för bostäder, samt granskat de statliga bestämmelserna för nybyggnad och ombyggnad ämnar jag formulera ett antal grundprinciper som måste gälla om projekteringsmetodiken vid ombyggnad ska kunna bygga på sammanjämningsprincipen.

5.1.1. Brukaren är inte anonym.

Sammanjämningsprincipen innebär att det är byggnadens egenskaper och brukarens krav som ska sammanjämkas. Det är brukarens (i byggnaden) krav på själva byggnaden som utlöst ombyggnaden. Sammanjämningsprincipen kan således inte tillämpas om brukaren betraktas som anonym.

5.1.2. Arkitekten sammanjämkar.

Arkitekten ska vid ombyggnad inte utarbeta ritningar över en byggnad som tidigare inte existerar. Arkitekten ska sammanjämkat krav och egenskaper i en existerande byggnad med befintliga brukare. Arkitekten måste då i högre grad vara brukarens konsult än ägarens; annars kan inte sammanjämningsprincipen tillämpas.

5.1.3. Ägaren kan inte besluta ensam.

Om ägaren inte är brukare, kan han inte ställa brukarens krav. Om ägaren inte är brukare kan han inte heller se brukarens krav och byggnadens egenskaper i ett sammanhang och därmed inte heller sammanjämkat krav och egenskaper. Ägaren kan därför inte vara ensam beslutsfattare. Ägare, brukare och arkitekt får ta gemensamt ansvar för beslut och beslutsunderlag.

5.1.4. Beslutsunderlaget bygger på verkliga förhållanden.

För att egenskaper och krav ska kunna sammanjämkas måste de först preciseras. Det är de givna förutsättningarna i de verkliga

förhållandena som ska preciseras. Precisering innebär utredning och inventering av befintliga egenskaper och ställda krav. Därigenom är det möjligt att avgöra hus stort "avstånd" det är som ska sammanjämkas.

Som ett första steg i sammanjämkningen väges krav och egenskaper mot varandra. I vägningsarbetet är det särskilt viktigt att just en arkitekt, med sin särskilda utbildning, utför arbetet. Vägning av krav och egenskaper innebär ett kvalificerat skissarbete som utförs med sikte på en sammanjämkning där byggnadens värdefulla egenskaper bevaras och brukarens krav tillgodoses.

Nästa steg i sammanjämkningen innebär att de väl avvägda kraven och egenskaperna läggs till grund för ett förslag på åtgärder, som granskas av myndigheterna. Till detta förslag utarbetas byggnadslovshandlingar som kompletteras med erforderliga detaljritningar.

Det sista steget i sammanjämkningen innebär att i byggnaden rent tekniskt utföra de föreslagna åtgärderna, d.v.s. verkställa sammanjämkningen.

I varje steg görs en kalkyl över kostnaderna. Ett upphandlingsförfarande som medger att entreprenören i vissa fall deltar i hela sammanjämkningsskedet måste utvecklas. Det finns nämligen ingen skarp gräns i sammanjämkningsprincipen som är jämförbar med den skarpa gränsen mellan projektering och produktion i nybyggnadsprocessen, eftersom det befintliga huset s.a.s. utgör upphandlingsunderlag i lika hög grad som de handlingar som utarbetas.

Sammanjämkningsprincipen innebär att beslutsunderlag av delvis annan typ utarbetas än det som idag vanligtvis utarbetas och går till byggnadslovsgranskning. Det finns vid tillämpning av sammanjämkningsprincipen större möjligheter att granska de kulturhistoriska värden och andra värden i byggnaderna som bör sparas.

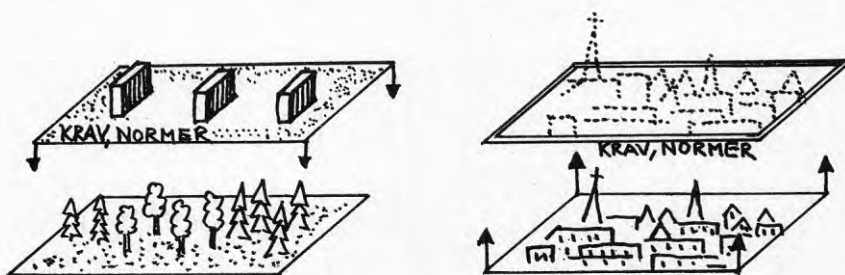
5.1.5. Förvaltning - brukandeskedet utvecklas.

Den bild,(se 3.1.) som i slutet på 1960-talet utvecklades för

att illustrera byggprocessen och alltjämt representerar den rådande synen på byggprocessen, innehåller knappast någon information om förvaltning - brukandeskedet. Det måste i en verkligt generell byggprocess synas att en byggnads liv efter det att den nyproducerats är både långt och innehållsrikt, d.v.s. att byggnadens längsta skede är förvaltning - brukandeskedet. Förvaltning - brukandeskedet innebär både ombyggnader och förändringar i byggnaden. Det är först sedan byggnaden är byggd som man kan tala om den existerande byggnadens egenskaper och brukarens krav på dessa. Det är således först i förvaltning - brukandeskedet som det är möjligt att tillämpa sammanjämningsprincipen.

5.1.6. Ombyggnadsnormer tillåter jämkning.

Även om de krav som normerna ställer sammanfaller med brukarnas krav måste de med hänsyn till byggnadens egenskaper gå att sammanjämka. Ombyggnadsnormer kan inte formuleras som detaljerade "pekpinnekrav" utan måste medge jämkningar inom en given ram. Nybyggnadsnormer kan däremot i detalj ange krav oberoende av den restriktion som byggnadens egenskaper innebär, (se figur 9).



Nybyggnadsnormer "projicerar" krav och normer på obebyggd mark.

Ombyggnadsnormer tillåter den befintliga bebyggelsen att "jämkas" inom normernas ram.

Figur 9. Principer för normering i obefintlig och befintlig bebyggelse

Det är den högra modellen som utgör grundprincip för normering i befintlig bebyggelse, om man ska tillämpa sammanjämningsprincipen vid ombyggnad.

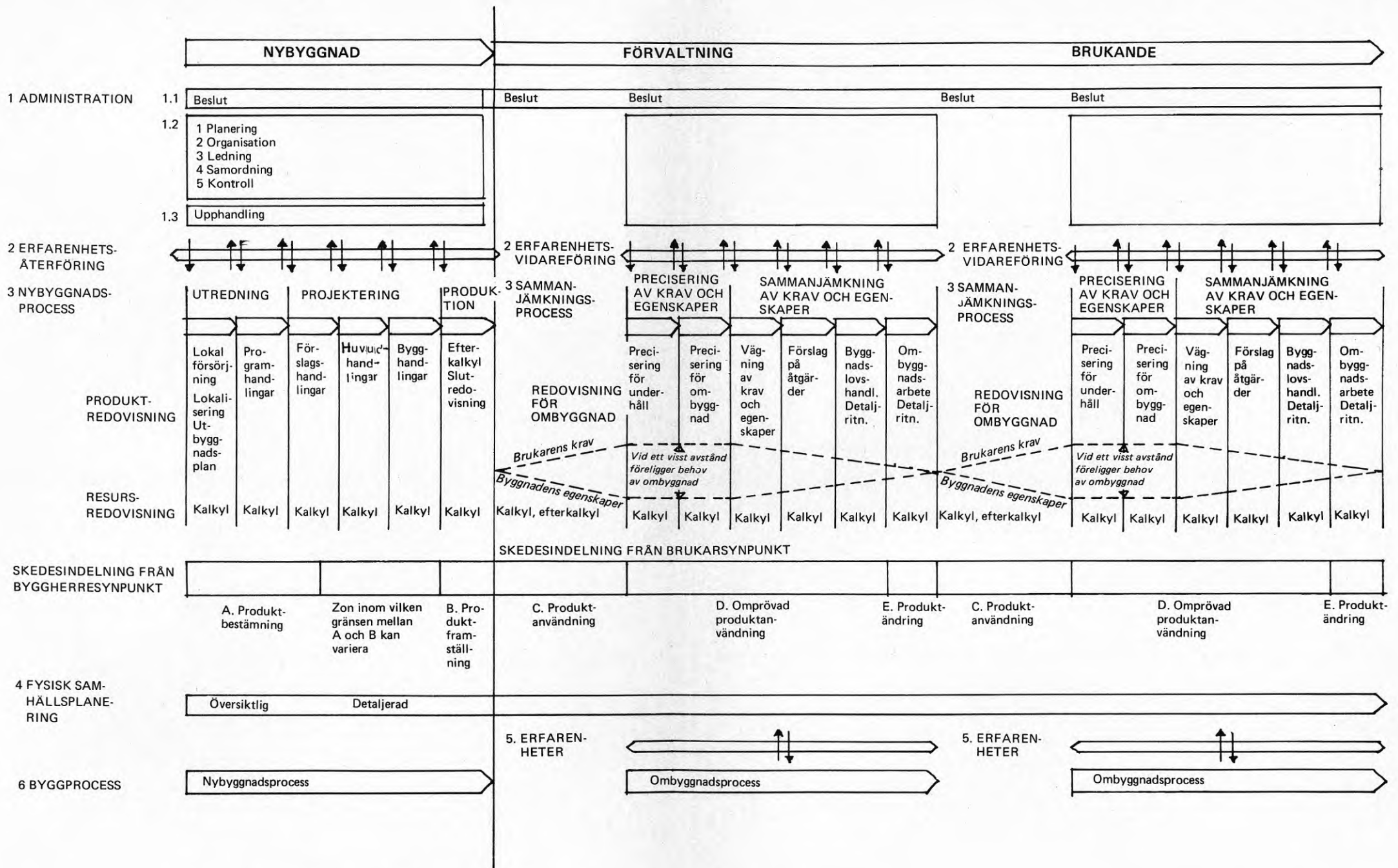
5.2. Den generella modellen

En verkligt generell modell av byggprocessen, (se figur 10) bör visa dels hur en byggnad kommer till för första gången genom nybyggnad dels hur samma byggnad under förvaltning-brukandeskedet byggs om en eller flera gånger. I modellen som är en vidareutveckling av modellen i figur 4, (se 3.1.) av nybyggnadsprocessen, utvecklas förvaltning-brukandeskedet på så sätt att sammanjämningsprincipen gäller vid ombyggnader. Jag bygger även vidare på de teorier om projekteringsmetodik vid nybyggnad som utvecklats i olika andra sammanhang under 1960- och 1970-talet. Det är bl.a. byggnadsstyrelsens utvecklingsarbeten (Byggprocess och verksplanering,¹⁾ Metoder för kravbestämning,²⁾ m.fl.) samt Göran Eliassons avhandling³⁾ som beskriver denna teoretiska bakgrund för modellen. De grundprinciper för ombyggnad, som jag redogjort för, ligger likaså till grund för denna modell.

Med nybyggnad menas att bygga helt nytt från grunden. En byggnad är en nybyggnad endast en gång under sin livstid. Med drift-underhåll och förvaltning menas allt som krävs för att hålla en byggnad igång under brukandeskedet på ett godtagbart sätt. Med ombyggnad menas att bygga om och förändra huset. En omprövad produktanvändning och produktändring på husets nivå är en ombyggnad.

I nybyggnadsprocessen, d.v.s. i produktbestämning och produktframställning formas krav och egenskaper i programhandlingar och på ritningar. Då ställer brukaren krav på något som bara finns på papperet. Det är först under produktanvändningen som byggnadens egenskaper och brukarens krav existerar i verkligheten och måste ses i ett sammanhang. Avståndet mellan krav och egenskaper utlöser en ombyggnad d.v.s. en omprövad produktanvändning och produktändring.

- 1) Byggprocess och verksplanering, KBS-rapport 10/66, Byggnadsstyrelsen 1966.
- 2) Liljefors, A, m.fl., Metoder för kravbestämning, UV-information, Byggnadsstyrelsen 1970.
- 3) Eliasson, G, Utredning och projektering i byggprocessen, Rapport 25/70, Statens råd för byggnadsforskning 1970.



Figur 10 Generell modell för både nybyggnad och ombyggnader av en byggnad

Modellen visar hur hela administrationen kopplas till både nybyggnadsprocessen och ombyggnadsprocesserna. Beslut tas även i brukarskedet, varför beslutsfunktionen följer byggnaden hela tiden. Det är viktigt att inte tappa greppet om beslutsfunktionen i förvaltning-brukandeskedet om sammanjämningsprincipen ska kunna tillämpas. Innehållet i administrationen i övrigt struktureras inte i den här generella modellen. Det krävs mera forskning för att man med säkerhet skall kunna säga hur administrationen bäst ska fungera i ombyggnadsprocessen på generell nivå enligt sammanjämningsprincipen.

Erfarenheter både återförs och vidareförs. Erfarenheter från produktanvändningen är särskilt viktigt för sammanjämnningen och måste vidareföras till den omprövade produktanvändningen och produktändringen. Dessutom återförs till dessa skeden erfarenheter från andra ombyggnader främst när det gäller själva ombyggnadstekniken och ombyggnadskostnaderna. Det är främst dessa erfarenheter som entreprenören tillför ombyggnadsprocessen i sammanjämningsprincipen.

Modellen visar hur den skarpa gräns mellan projektering och produktion, som finns i nybyggnadsprocessen, suddas ut i ombyggnadsprocessen och ersätts av en sammanjämningsprocess som innefattar även själva ombyggnadsarbetena. Nybyggnadsprocessens klart avgränsade projekteringskede har ingen motsvarighet i ombyggnadsprocessen. I ombyggnadsprocessen sker dels en precisering av krav och egenskaper dels en sammanjämnning av krav och egenskaper.

Det föreligger enligt modellen inget avstånd mellan byggnadens egenskaper och brukarens krav strax efter en nybyggnads eller ombyggnads fullbordande. I det ögonblicket förutsätts alla brukare vara nöjda med byggnadens egenskaper. Allteftersom tiden går blir avståndet större och större. Till sist måste krav och egenskaper jämkas ihop så att avståndet blir noll igen.

Vem som avgör vilka byggnadens egenskaper är och vilka brukarens krav är skiftar mellan olika verksamheter. Jag återkommer till hur egenskaper och krav bör sammanjämkas i flerbostadshus.

Någon skedesindledning enbart ur byggherresynpunkt är inte relevant i förvaltning-brukandeskedet. De parter som är mest förknippade med en befintlig byggnad är brukaren, förvaltaren och ägaren. Dessa representeras av tre, två eller en part beroende på ägar- och förvaltarformerna. Om en skedesindelning ur byggherresynpunkt är relevant vid nybyggnad så är en skedesindelning ur brukarsynpunkt relevant vid ombyggnad.

Den fysiska samhällsplaneringen på både översiktlig och detaljerad nivå berör i hög grad våra befintliga miljöer. Den följer därför byggprocessen kontinuerligt under byggnadens hela livstid för att därmed belysa vikten av planering på olika nivåer vid ombyggnad.

Utifrån denna generella modell är det möjligt att utveckla mera detaljerade handlingsregler för parterna i flerbostadshus, skolor, sjukhus, industrier o.s.v., d.v.s. speciella modeller för ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen. Jag kommer här att utveckla en speciell modell för flerbostadshus.

6. SPECIELL MODELL FÖR OMBYGGNAD I FLERBOSTADSHUS

6.1. Protestalternativet gäller i bostäder

Utöver vad som gäller i den generella modellen gäller för bostäder att protestalternativet är det enda alternativ som godtas för brukaren. Ombyggnad av bostäder ska således ske enligt sammanjämningsprincipen och de individer som bor i huset ska precisera, väga och sammanjämka brukarens krav tillsammans med arkitekten.

Utifrån dessa förutsättningar kan handlingsregler för de inblandade parterna utvecklas i en speciell modell för flerbostadshus. Jag har inte funnit anledning att föreslå större förändringar än nödvändigt i parternas roller i förhållande till vad som gäller vid nybyggnad av flerbostadshus.

De roller som emellertid måste förändras om sammanjämningsprincipen och protestalternativet ska gälla i flerbostadshus är brukarens, ägarens, arkitektens och entreprenörens roller. Myndigheternas granskande roll ligger oförändrat fast. Där emot förändras rollen ifråga om vad som ska normeras och granskas.

6.2. Den speciella modellen

En speciell modell för ombyggnad i flerbostadshus där protestalternativet gäller utvecklas ur den generella modellen. För att åskådliggöra de inblandade parterna, vilka beslut de tar och i vilka skeden de agerar konstrueras ett schema, en s.k. beslutsmodell. För att dessutom åskådliggöra vilket beslutsunderlag som utarbetas till grund för besluten i de olika skedena konstrueras en s.k. beslutsunderlagsmodell. Modellerna täcker ombyggnadsprocessen i den generella modellen.

Byggnadens egenskaper och brukarens krav har under produktanvändningen "gått isär" så att de inte överensstämmer med varandra. Vid ett visst mått på avståndet föreligger behov av ombyggnad eller eventuellt bara underhåll. Meningen är att krav och egenskaper i första hand ska sammanjämkas med hjälp av underhåll. Detta kan avgöras vid en precisering av byggnadens

egenskaper och brukarens krav.

Precisering av krav och egenskaper innebär en precisering av brukarens krav och av såväl de egenskaper som uppfyller brukarens krav som de som inte gör det. De krav som ofta är uppfyllda kan t.ex. vara kravet att bo i en bekant miljö där man är trygg och känner historisk förankring, anor och traditioner. Det kan också finnas uppfyllda brukarkrav som ställs på en detaljrik och omväxlande inre miljö med gamla snickerier, kakelugnar, furugolv m.m. De icke uppfyllda brukarkraven kan gälla den sanitära standarden i lägenheterna men också dålig yttre miljö p.g.a. störande trafik, brist på gröna gårdar m.m. Det är bara de icke uppfyllda kraven på hus- och lägenhetsnivå som kan sammanjämkas i den speciella modellen, (se 6.4.1.).

Med att sammanjämka menas dels att väga de preciserade kraven och egenskaperna och dels att föreslå lösningar som visar hur avståndet mellan krav och egenskaper kan elimineras, detta under hänsynstagande till reviderade krav och egenskaper och till ekonomiska resurser. (Det förutsätts genomgående att brukarens ekonomiska resurser står i paritet till brukarens preciserade och sammanjämkade krav. Ägarens resurser förutsätts vara sådana att han med hjälp av de lån han kan få klarar den omställning av ekonomin som ombyggnaden innebär). I sammanjämkningen ingår också att i praktiken genomföra förslaget.

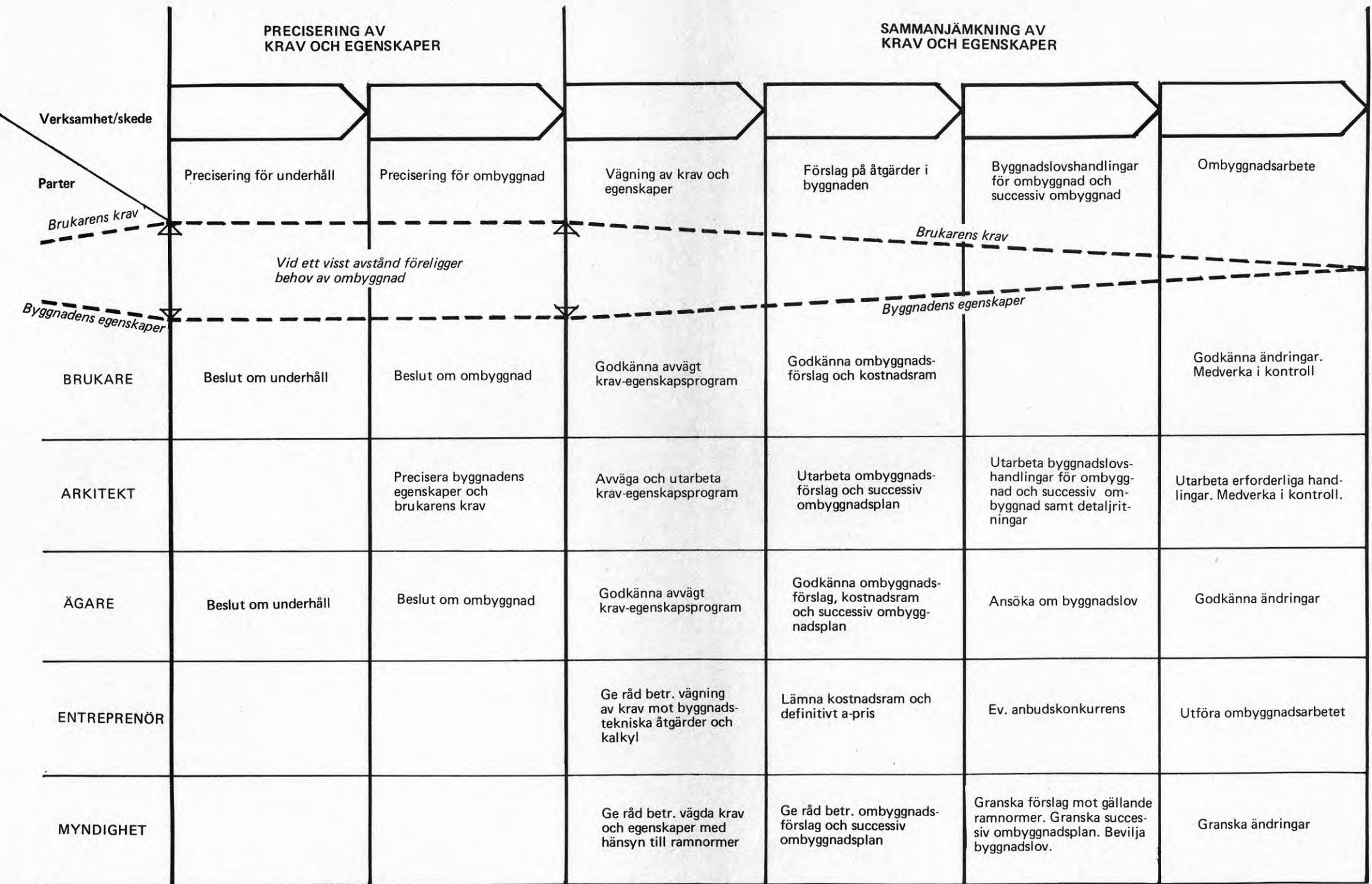
Projekteringsmetodiken i den speciella modellen innebär således inte bara vem som beslutar vad och när d.v.s. beslutsmodellen. Här utgör den allra viktigaste delen i projekteringsmetodiken beslutsunderlaget - på vilken grund besluten fattas - d.v.s. beslutsunderlagsmodellen.

6.2.1. Beslutsmodell.

Beslutsmodell för ombyggnad i flerbostadshus visas i figur 11.

Ägaren och brukaren beslutar om underhållsåtgärder är tillräckligt för att sammanjämka byggnadens egenskaper och brukarens krav.

Om avståndet är alltför stort för att sammanjämkas med underhållsåtgärder tar ägaren och brukaren beslut om ombyggnad, efter att ha fått beslutsunderlag utarbetat av en tillkallad



Figur 11 Ombyggnad i flerbostadshus, beslutsmodell

arkitekt.

Arkitekten utarbetar tillsammans med brukarna ett avvägt krav-egenskapsprogram, som godkänns av brukaren och ägaren. I detta program är även myndigheternas normer och en tillkallad entreprenörs kalkyl invägda.

Arkitekten utarbetar ett ombyggnadsförslag som godkänns av brukaren och ägaren samt en kostnadsram och ett definitivt å-pris med hjälp av entreprenören, som också godkänns av brukaren och ägaren. Arkitekten utarbetar också en successiv ombyggnadsplan, som godkänns av ägaren. Ombyggnadsförslaget stämmer med gällande normering, (ramnormering).

Ägaren ansöker om byggnadslov på de byggnadslovshandlingar som arkitekten utarbetat, d.v.s. förslag till ombyggnad och successiv ombyggnad. Dessa myndighetsgranskas. Konkurrerande anbud kan tas in i detta skede.

Under själva ombyggnadsarbetena godkänner brukaren och ägaren de ändringar som uppkommer, vilka också kan behöva myndighetsgranskas, beroende på hur stora de är. Arkitekten följer ombyggnaden på platsen och tar de snabba beslut som erfordras samtidigt som han utarbetar erforderliga detaljritningar på dessa ändringar.

6.2.2. Beslutsunderlagsmodell.

Beslutsunderlagsmodell för ombyggnad i flerbostadshus visas i figur 12.

I utarbetandet och godkännandet av det avvägda krav - egenskapsprogrammet har brukaren ett kraftigt försprång framför ägaren, eftersom ombyggnaden ska grundas på byggnadens egenskaper och brukarens krav. Genom att arkitekten blir de boendes konsult har brukaren goda möjligheter att få sina kunskaper och sina krav väl inarbetade i beslutsunderlaget. Det är endast genom att i grunden påverka beslutsunderlaget som brukaren kan få ett reellt inflytande. Det avvägda krav-egenskapsprogrammet tar hänsyn till både uppfyllda och ouppfyllda brukarkrav och väger dessa mot byggnadens egenskaper i syfte att med minsta möjliga byggnadstekniska åtgärd åstadkomma en sammanjämkning

av krav och egenskaper. I avvägningen ingår även brukarens ekonomiska resurser som en faktor. I avvägningen ingår också en vägning mellan enskilda och kollektiva krav i huset.

Ägaren bör inte påverka framtagandet av beslutsunderlaget vad gäller brukarens krav och blir därmed i viss mån en formell beslutsfattare medan brukaren i motsvarande grad blir den reelle beslutsfattaren. Ägaren och brukaren skall emellertid båda godkänna krav-egenskapsprogrammet, ombyggnadsförslaget och kostnadsramen.

Ombyggnadsförslaget på hus- och lägenhetsnivå grundar sig således på precisering och vägning av krav och egenskaper på främst hus och lägenhetsnivå men tar också hänsyn till krav och egenskaper på övriga planeringsnivåer, (se 6.4.1.). Brukarkrav som ställs kollektivt på den yttre miljön t.ex. begränsning av störande trafik eller bättre gröna gårdar utarbetas emellertid på kvarters- eller områdesnivå. På initiativ från brukarhåll ska kommunen kunna bidra med utarbetande av beslutsunderlag för kommunalt beslut i sådana frågor.

Det ombyggnadsförslag som går till byggnadslovgranskning innehåller därför besked endast om de åtgärder som måste utföras i huset för att brukarens jämkade krav ska vara uppfyllda där. Detta innebär med all sannolik en kraftig minimering av de byggnadstekniska ingreppen i de befintliga bostadshusen. Det innebär säkerligen också att underhållsåtgärder kommer att bli allt vanligare.

Byggnadslovshandlingarna består av dels ombyggnadsförslaget dels den successiva ombyggnadsplanen. Byggnadslovshandlingar vid ombyggnad kommer inte att se ut som nybyggnadshandlingar. Det bör finnas utrymme för okonventionella sätt att visa vilka åtgärder som skall företas och vilka värden som ska sparas. Handlingarna måste framför allt medge att husets befintliga värden åskådliggöres. Utan att här gå närmare in på hur byggnadslovshandlingarna vid ombyggnad ska se ut förutsätter jag att ytterligare forskning som utgår ifrån det här forskningsresultatet kan ge besked därom.

Den successiva ombyggnadsplanen tar hänsyn till de långsiktiga anonyma brukarkraven. Denna plan är nödvändig för att visa ett

	PRECISERING AV KRAV OCH EGENSKAPER		SAMMANJÄMKNING AV KRAV OCH EGENSKAPER			
NÄR?	Precisering för underhåll	Precisering för ombyggnad	Vägningar av krav och egenskaper	Förslag på åtgärder i byggnaden	Byggnadslovhandlingar för ombyggnad och successiv ombyggnad	Ombyggnadsarbete
VEM?	Brukare Ägare	Brukare Ägare	Brukare Ägare	Brukare Ägare	Myndighet	Brukare Ägare Myndighet
VAD?	Beslut om underhåll	Beslut om ombyggnad	Godkänna avvägt krav-egenskapsprogram	Godkänna ombyggnadsförslag, kostnadsram och successiv ombyggnadsplan	Godkänna ombyggnadsförslag och successiv ombyggnadsplan	Godkänna ändringar i ombyggnadsförslaget
PÅ VILKEN GRUND?	Ägare och brukare går igenom lägenhet för lägenhet och noterar vad som fattas i byggnadens egenskaper i varje lägenhet för att brukarens krav ska vara uppfyllda i ett preciserat underhållsprogram.	Brukaren och/eller ägaren tillkallar arkitekt. Arkitekten undersöker byggnadens egenskaper och brukarens krav i nära samarbete med brukarna i varje lägenhet. Arkitekten gör tillsammans med brukarna en precisering av brukarnas krav och byggnadens egenskaper »vid köksbordet» i varje lägenhet. Om avståndet är för stort att klaras med underhåll går man vidare mot ombyggnad. En preliminär kontroll av ombyggnadskostnad och brukarens hyra efter ombyggnad görs. Ägaren medverkar i ekonomisk kalkyl. Ett preciserat ombyggnadsprogram upprättas.	Brukaren väger sina krav med hänsyn till sina ekonomiska resurser. Arkitekten utför ett kvalificerat skissarbete för att väga krav mot egenskaper och egenskaper mot krav i varje lägenhet. Arkitekten kontaktar entreprenör för hjälp med vägning av krav gentemot kostnad för byggnadstekniska åtgärder. Arkitekten kontaktar myndigheter för kontroll av att vägda krav och egenskaper följer principen om ramnormering. Arkitekt väger enskilda brukarkrav mot kollektiva brukarkrav. Arkitekt väger enskilda och kollektiva brukarkrav mot samhällets långsiktiga anonyma brukarkrav. Underlag för den successiva ombyggnadsplanen utarbetas. Ägaren medverkar i ekonomisk kalkyl. Avvägt krav- och egenskapsprogram upprättas.	Arkitekten utarbetar ett ombyggnadsförslag som innebär en sammanjämförande av byggnadens egenskaper och brukarens krav. Arkitekten utarbetar en successiv ombyggnadsplan för huset där samhällets (genom normer fastställda) och ev. ägarens långsiktiga målsättningar kan tillgodoses. Entreprenören lämnar pris på en kostnadsram och ett definitivt a-pris. Myndigheterna ger råd beträffande ombyggnadsförslaget och den successiva ombyggnadsplanen. Handlingar som visar förslag på åtgärder och successiv ombyggnadsplan upprättas.	Arkitekten utarbetar byggnadslovhandlingar för ombyggnad och successiv ombyggnad. Eventuell anbuds-konkurrens. Arkitekt utarbetar detaljrutningar i samråd med brukarna.	Arkitekten utarbetar erforderliga kompletterande handlingar och detaljrutningar, som vid behov myndighetsgranskas. Brukaren godkänner ändringarna med hänsyn till de krav brukaren ställt. Entreprenören utför ombyggnadsarbetet under kontroll av arkitekten och ev. brukarna.

Figur 12 Ombyggnad i flerbostadshus, beslutsunderlagsmodell.

mål att sträva efter på längre sikt. Den successiva ombyggnadsplanen följer huset. Den arkiveras i byggnadsnämndens arkiv. Vid varje ny ombyggnad strävar ägaren, arkitekten och brukarna efter att uppfylla målen i den successiva planen. Varje nyinflyttad brukare informeras om husets långsiktiga planer genom den successiva ombyggnadsplanen. De långsiktiga målsättningarna kan givetvis bli föremål för revideringar om så är nödvändigt.

När själva ombyggnaden pågår i huset får man räkna med att en och annan ny faktor dyker upp när det gäller byggnadens egenskaper. Med denna projekteringsmetodik kommer dock med största säkerhet de okända faktorerna att kraftigt minska jämfört med när man använder nybyggnadsmetodik. Hela förslaget bygger på en gedigen kunskap om befintliga förhållanden. Arkitekten har haft rika möjligheter att ta mått på platsen, väga och diskutera olika lösningar med brukarna och fundera över hur myndighetskraven ska uppfyllas i varje enskilt fall i byggnaden. Arkitekten har också tidigt haft kontakt med entreprenören som kommit med synpunkter. En projekteringsmetodik för ombyggnad måste emellertid räkna med att okända faktorer kan dyka upp. Därför ingår i modellen att i själva ombyggnadsskedet utarbeta underlag för ändringar och att få dessa granskade och godkända av ägaren, brukaren och myndigheterna.

6.3. Parterna får nya roller

Beslutsmodellen och beslutsunderlagsmodellen ger de inblandade parterna nya roller. Det beror på att beslutsunderlaget utarbetats på ett nytt sätt jämfört med vid nybyggnad, vilket gör andra parter ansvariga för innehållet. Protestalternativet för brukarna innebär att brukarna tar vissa beslut i sin egen bostad.

6.3.1. Arkitektens nya roll.

Arkitektens nya roll beror framför allt på att han/hon är de boendes konsult i ombyggnadsprocessen. Brukarna är reella uppdragsgivare och ägaren är formell. Båda måste ha rätt att kalla arkitekten.

Arkitekten kallas för att tillsammans med brukaren precisera krav och egenskaper och väga dessa i ett avvägt krav-egenskapsprogram. Detta kan endast göras i huset, genom samtal med brukarna, genom att titta, mäta och fråga i huset.

Arkitekten måste samarbeta med brukarna och få dem att dela med sig av sin kunskap och sina erfarenheter om lägenheterna och huset. Varje brukare har en kunskap om sin lägenhet, huset och omgivningen som är bättre än vad en arkitekt på helt egen hand kan tillägna sig under sitt relativt kortvariga deltagande i ombyggnadsprocessen. Arkitekten måste tillvarata denna resurs för att göra ett bra arbete. Samarbetet mellan arkitekten och brukaren erkänns i ombyggnadsprocessen. Arkitekt och brukare bär tillsammans ett stort ansvar för den byggda miljön.

Precisering och vägning av krav och egenskaper görs vid "köksbordet" tillsammans med brukarna. Arkitekten ska väga krav mot egenskaper och resurser utifrån verkliga förhållanden på platsen. Detta arbete måste göras med stor fackkunskap, inlevelse och fantasi. Det går ut på att begränsa ombyggnadsåtgärderna och att åtgärda endast de "punkter" där vägningen visar att balansen kan återställas endast genom ombyggnadsåtgärder. Det gäller att uppfylla brukarens krav utan att byggnadstekniskt påverka byggnadens egenskaper mer än nödvändigt. Detta vägningensarbete försiggår i byggnaden hos brukarna enskilt eller på möten med flera brukare i huset. Arkitekten visualiserar krav på olika sätt och måste ha gott omdöme och gedigna kunskaper om befintliga byggnader och deras byggnadsteknik, en viss kunskap om kostnader samt kunskap om gällande ramnormer för ombyggnad och successiv ombyggnad. "Arkitekten byter ut ritbordet mot köksbordet".

Om arkitekten är osäker på vad olika åtgärder kostar att genomföra kontaktas en entreprenör. Entreprenören medverkar då i arbetet med att väga krav mot byggnadsegenskaper och erforderliga åtgärder samt med kalkyl. Härigenom kopplas entreprenören in tidigare i processen än vad som är vanligt vid nybyggnad. Det är missförhållandena med den skarpa gränsen mellan projektering och produktion som föranleder denna tidiga kontakt mellan arkitekten och entreprenören.

Utifrån detta arbete som bygger på verkliga förhållanden kan arkitekten lägga fram ett bra förslag på åtgärder som ska vidtagas i byggnaden. Man får ett ombyggnadsförslag inom en fast kostnadsram som uppfyller brukarnas krav och statliga ramnormer.

Eftersom gränsen mellan planering och byggande är flytande vid ombyggnad, p.g.a. att huset i sig själv utgör en stor del av förutsättningarna, är arkitektens arbete under ombyggnadstiden väsentligt. Arkitekten måste följa och kontrollera ombyggnadsarbetet på platsen. Om oväntade faktorer dyker upp måste arkitekten fatta snabba beslut. Detta är möjligt tack vare den kunskap om byggnadens egenskaper och brukarens krav som arkitekten tillägnat sig i de tidigare skedena.

Arkitekten blir den sammanhållande personen i hela ombyggnadsarbetet från början till slut. Arkitekten bevakar att intentionerna följs och ansvarar för detta gentemot brukare och ägare. En uppdelning av arkitektrollen på flera personer är inte lämplig vid ombyggnad av bostäder. Det kan lätt bli så att varje konsult bevakar sin lilla bit och inför brukarna skyller på varandra om något går gale. Denna nya arkitektroll undanröjer de missförhållanden som orsakats av att arkitekten bara utarbetat handlingar vid ritbordet och sedan kopplats bort från ombyggnaden.

De anonyma brukarnas krav tillgodoses i en successiv ombyggnadsplan för huset. Denna plan ska arkitekten också utarbeta, eftersom den ingår i byggnadslovhandlingarna. I denna plan visar arkitekten hur man på sikt uppnår t.ex. större lägenheter och högre standard. Det är omöjligt för en arkitekt att upprätta denna successiva ombyggnadsplan utan en ingående kännedom om huset och dess brukare. Denna ingående kännedom skaffar sig arkitekten vid kontakten med brukarna under precisering och vägning av krav och egenskaper. Därför är det viktigt att samma arkitekt utarbetar både ombyggnadsförslaget och det successiva ombyggnadsförslaget.

Den nya arkitektrollen har här anpassats till att klara sammanjämningsprincipen vid ombyggnad av flerbostadshus. När ordet arkitekt används i den nya arkitektrollen avses i första hand en person med den skolning som lärs ut på arkitekturskolorna eller med motsvarande kunskaper. Den nya arkitektrollen förut-

sätter därutöver en avsevärt breddad kunskap när det gäller byggnadskonstruktioner, byggnadsekonomi, projektledning och samarbete med brukare. Jag inbegriper allt detta i arkitektens roll utan att ta ställning till om arbetet utförs av en eller flera personer. Det hänger i hög grad på den nya arkitektutbildning som med säkerhet blir nödvändig för att klara av brukarnas krav i alla hus som redan är byggda. Då kan vi slippa riva dem. Jag återkommer till arkitektutbildningen, (se 6.4.3.3.).

6.3.2. Brukarens nya roll.

Det direkta brukarinflytandet i ombyggnadsprocessen, där brukaren är aktivt delaktig i utarbetandet av beslutsunderlaget, innebär att protestalternativet legaliseras. Sorti-alternativet gäller inte för brukaren, annat än för de brukare som på egen begäran önskar göra sorti. Brukarens nya roll beror således på brukarens medverkan i precisering och vägning av sina krav i ombyggnadsprocessen.

Av bl.a. byggnadstekniska skäl är det viktigt att kunskap om byggnadens egenskaper kan inhämtas i ombyggnadsprocessen. Åtskillig kunskap om byggnadens egenskaper kan inte med tillräcklig tillförlitlighet förmedlas genom brukarombud och konsulter och inte heller genom ägaren. Det är endast brukaren som har på erfarenhet grundad direkt kunskap om just det hus som ska byggas om. Brukarens nya roll beror därför också på brukarens medverkan vid precisering av byggnadens egenskaper. Brukarens kunskap om den befintliga byggnaden är en resurs som måste tas tillvara i ombyggnadsprocessen.

Brukaren måste ta ett ekonomiskt ansvar för sina ställda krav. Brukaren måste väga sina krav med hänsyn till byggnadens egenskaper och sina resurser. Brukaren måste även godkänna ombyggnadsförslaget och anbudet samt godkänna efterföljande ändringar. Om brukaren bor kvar i lägenheten är det helt rimligt att han medverkar i en viss kontroll av ombyggnadsarbetena. Denna del av den nya brukarrollen kräver ett engagemang och en kunskap hos brukaren som måste bygga på ökade insikter i byggnadens skötsel och förvaltning och även ekonomi. Jag återkommer till detta senare, (se 6.4.2.1.).

Brukarna är väl insatta i de tidsplaner som gäller för ombyggnaden i och med att de deltar i beslutsfattandet. Brukarna känner också väl till vilken omfattning ombyggnadsarbetena kommer att få. Brukarna får korttidsvakueras på hotell eller hos bekanta om så anses nödvändigt. Brukarnas inventarier kan ofta stå kvar i något rum som "tejpas igen". Tidplaner och ombyggnadsteknik måste utvecklas så att endast mycket kortvariga evakueringar blir nödvändiga. Brukaren ska ju även kunna fungera som hjälp när det gäller kontrollen och bör därför inte evakueras längre tid än nödvändigt.

Genom att brukarna aktivt utnyttjas som en resurs i ombyggnadsprocessen krävs ett engagemang från deras sida. De fördelar som brukarna får av detta är, förutom att de inte tvingas till sorti, att de själva kan ställa sina brukarkrav. En individuell hyressättning måste också bli resultatet av detta engagemang.

Brukarna kan inte alltid agera individuellt. I vissa frågor behövs att flera brukares intressen samordnas. En annan sida av brukarnas nya roll blir därför att de måste organisera sig i sitt hus för att kunna ta kollektiva beslut om gemensamma åtgärder. Brukarna kan inte bestämma individuellt annat än i den egna lägenheten och även där finns inskränkningar. Många frågor måste lösas kollektivt t.ex. stammar, trapphus, källare, vind, gård, ljudisolering, hiss o.s.v.

Brukarens nya roll blir sådan, att den stämmer med t.ex. Torbjörn Stockfelts ¹⁾beskrivning av en bra bostad.

"En bra bostad kännetecknas av att den som brukar den har handlingsresurser som gör boendet till en positiv erfarenhet. Det går m.a.o. inte att karaktärisera bostaden som bra eller dålig utifrån dess tekniska standard o.dyl., utan endast efter en analys av bostadens funktion för dess brukare".

Analysen av bostadens funktion för dess brukare kan jämföras med sammanjämkningen av byggnadens egenskaper och brukarens krav då en ombyggnad är aktuell.

Den nya brukarrollen har många fördelar ur samhällssynpunkt. Ett områdes sociala kontinuitet är lättare att bevara om brukarna inte tvingas till sorti inför en ombyggnad. Den nya brukarrollen ger bra förutsättningar för att motverka segregation. Evakueringar och tvångsomflyttningar vid sanering har visat sig

1) Stockfelt, T, *Konsten att bo*, Statens råd för byggnadsforskning, T25:1976, s 130.

på sikt belasta samhället med sociala problem, som kan undvikas med den nya brukarrollen.

Brukarna medverkar också i den successiva ombyggnadsplanen, som upprättas för huset, genom att de bidrar med beslutsunderlag. De långsiktiga samhällsmålen får uppnås successivt i takt med att det passar de boende. Nya brukare som flyttar in efter hand bör få ta del av den successiva ombyggnadsplanen, så att de vet vad som är målsättningen för huset på längre sikt.

6.3.3. Ägarens nya roll.

I ägarens roll ligger principiellt den högsta graden av inflytande. Ägarrollen i hyreshus har efterhand inskränkts genom lagstiftning och statlig normering. Ägarrollen i all byggnadsplanering är dessutom inskränkt genom gällande stadsplaner och statliga lånevillkor.

Enligt den speciella ombyggnadsmodellen inskränks ägarens roll så tillvida att ägaren inte får rollen som tolkare av nuvarande icke - anonyma brukarkrav. Denna inskränkning i ägarrollen motsvaras av en utökning av det ekonomiska ansvaret i brukarrollen. För en ägare skulle skillnaden mellan att bygga om efter SBN-75 eller i enlighet med brukarens krav inte bli särskilt stor i realiteten. Skillnaden är att SBN-75 styr mot enhetliga lösningar och brukarna styr mot individuella lösningar. Ägaren är själv lika styrd i båda fallen.

Ägaren är i hyreshus ytterst ansvarig för ekonomin. Ett hyreshus måste emellertid bära sig ekonomiskt huvudsakligen genom hyresintäkterna. Det är brukarna som betalar hyran för sina lägenheter och finansierar huvuddelen av husets ekonomi. Detta motiverar att brukare i hyreshus kan bära ett större ekonomiskt ansvar i en ombyggnad. Ägaren måste då göra kalkyler över individuella hyror i olika lägenheter.

Ägaren står som ekonomiskt ansvarig för ombyggnadsarbetena och måste formellt handla upp och skriva avtal med entreprenören. Arkitektens ökade kontakt med entreprenören innebär i viss mån ett återupprättande av det förtroende som tidigare fanns mellan ägare och entreprenör. Detta är särskilt motiverat vid ombyggnadsarbeten. Ett visst konkurrensmoment måste nog finnas.

Det går emellertid att lägga in. De ändrade upphandlingsformer, som blir en följd av detta, kan medverka till att ägaren måste ha utökad kontroll och besiktning på platsen. Brukare och arkitekt bör engageras i detta arbete.

De uppenbara fördelar som ägaren får av sin ytterligare inskränkta roll är bl.a. att beslutsunderlaget för ombyggnaden blir tillförlitligare när det utarbetas enligt sammanjämningsprincipen och att han slipper det dyra, svåra och betungande evakueringsarbete som skulle bli en följd av sorti-alternativet. I den successiva ombyggnadsplanen ser man husets ombyggnader på längre sikt. Där tar man hänsyn till de anonyma brukarkrav som ägaren, hyresgästorganisationen samt nybyggnadsnormerna i SBN-75 företräder. Ägaren ser framför allt till de framtida driftskostnaderna, men dessa får ju de anonyma brukarna betala. Den successiva ombyggnadsplan, som efter det att den upprättats, följer huset måste utgöra en trygghet för ägaren som kapital- och fastighetsförvaltare, inte minst vid köp och försäljningar.

6.3.4. Entreprenörens nya roll.

Entreprenören kan vid behov komma in i projektet vid två skilda tillfällen enligt modellen. Det första gäller prisuppgifter på vissa åtgärder samt kalkyl, som kan vägas i det avvägda krav-egenskapsprogrammet. Det andra gäller att lämna något som kan kallas anbud på ombyggnadsarbetena på grundval av det utarbetade ombyggnadsförslaget med reservation för tillkommande detaljritningar under ombyggnadsarbetena. Emellan dessa två tillfällen finns det möjlighet att lägga in ett konkurrensmoment, om så önskas.

Entreprenören föreslås komma in tidigare i processen vid ombyggnad än vid nybyggnad. Det beror främst på de missförhållanden som förorsakas av upphandlingar på osäkert underlag. Det beror också på att brukaren, ägaren och arkitekten vid vägningen av krav och egenskaper behöver entreprenörens kunskap i de tidiga skedena. Den tidigt inkopplade entreprenören kan i ett senare skede delta i en eventuell anbuds konkurrens. Jag förutsätter således att upphandling och konkurrens går att förena utan att närmare gå in på det. Det krävs ytterligare forskning uti-

från de tankegångar som läggs fram här för att komma med ett definitivt förslag till upphandling.

Entreprenören får enligt den här modellen tillförlitligare handlingar för anbudsgivning på ombyggnadsarbetena. Detta bör medföra förenklingar när det gäller kalkyler och beräkningar av ombyggnadskostnaderna. Ur rapporten Rationellare ombyggnad,²⁾ som i grunden inte överensstämmer med sammanjämningsprincipen, tycker jag mig ändå kunna utläsa att det kommer att gå bra att kalkylera, arbetsbereda och produktionsplanera ombyggnader utifrån modellen.

Entreprenören måste anpassa både tidsplanering och arbetsmetoder till brukarnas kvarboende. Det finns redan metoder som är lämpade för detta.³⁾ Entreprenören får dessutom samarbeta med arkitekten och brukarna under själva ombyggnadens gång, särskilt om oförutsedda händelser inträffar.

6.3.5. Myndigheternas nya roll.

Myndigheternas roll som granskare och utfärdare av normer ligger oförändrat fast i modellen. Det som är nytt i granskningen är att två förslag skall granskas vid byggnadslovsansökan, dels ombyggnadsförslaget, som bygger på sammanjämningsprincipen, dels den successiva ombyggnadsplanen för anonyma brukare.

Nya normer, som tillåter jämkning, måste utarbetas för att ombyggnadsförslaget ska kunna granskas med avseende på dessa. De normer som finns i SBN är tillämpbara i den successiva ombyggnadsplanen. Härigenom kan ett normsystem utvecklas som medger att de icke-anonyma brukarnas krav blir tillgodosedda inom ramen för de anonyma brukarnas mera långsiktiga krav.

Myndigheternas nya roll när det gäller lånegranskningen måste givetvis följa denna nya normeringsprincip. Jag utgår ifrån att det är möjligt att konstruera ett lånesystem som tillåter ombyggnad av flerbostadshus enligt sammanjämningsprincipen utan att närmare gå in på det här.

2) Håkman, I, a.a.

3) Butler, L och Lemminkäinen, A, a.a.

Myndigheterna får också en ny roll som serviceorgan till brukarkollektiv i kvartersplanering och områdesplanering, enligt denna modell. Jag återkommer till det i kap. 6.4. där jag bl.a. reder ut de konflikter mellan individ och samhälle som modellen innebär.

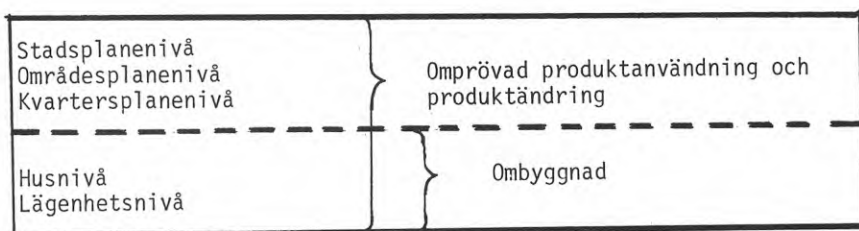
6.4. Ombyggnadsmodellens konflikter

En ombyggnadsmodell enligt sammanjämningsprincipen är inte konfliktfri. Den innebär bl.a. motsättningar mellan parternas gamla och nya roller, mellan parterna i de nya rollerna samt mellan individen och samhället. Jag kommer här att ta upp några av de mera uppenbara konflikterna och resonera mig fram till lösningar på dem. För att få en fullständig kartläggning av de konflikter som modellen ger upphov till måste ett flertal pilotprojekt genomföras där modellen tillämpas. Genomförande av pilotprojekt enligt modellen ser jag som en naturlig fortsättning på detta arbete.

6.4.1. Produktändring på olika planeringsnivåer.

Ett flerbostadshus kan inte betraktas som en isolerad företeelse utan ingår som en del i en nära omgivning. För brukaren utgör även den närmaste omgivningens egenskaper tillsammans med husets och den egna lägenhetens egenskaper ofta högt värderade egenskaper i en hemvan och inbodd bostadsmiljö. Vid ett visst avstånd mellan lägenhetens och kanske även husets egenskaper och brukarens krav, kan den närmaste omgivningens egenskaper värderas så högt att de t.o.m. påverkar sammanjämkningen. Därför måste man vid bostäder i begreppet byggnadens egenskaper även inrymma den närmaste omgivningens egenskaper. Det är således viktigt att vid sammanjämkningen av krav och egenskaper i ett enskilt hus även kunna ta med den närmaste omgivningens egenskaper.

De generella begreppen omprövad produktanvändning och produktändring inrymmer för bostäder således även de förändringar som sker i den närmaste omgivningen av en byggnad. Härigenom påverkar t.ex. trafikomläggningar eller gröna gårdar i kvarteren byggnadens egenskaper på hus- och lägenhetsnivå. En utmärkt bra bostad som plötsligt får en tät och tung trafik utanför fönstren får nya egenskaper. Likaså får en mörk bostad utan balkong nya egenskaper om gården blir grön och solig. En strukturering av ombyggnadsbegreppen på olika planeringsnivåer ger följande figur för bostäder:



Figur 13 Produktändring på olika planeringsnivåer

En ombyggnad på husnivå är alltid en produktändring, medan en produktändring på husnivå inte alltid är en ombyggnad. Detta förklarar ytterligare varför man i avvägningen mellan byggnadens egenskaper och brukarens krav även måste ta med egenskaper i byggnadens närmaste omgivning. De uppfyllda individuella kraven på de tre högre nivåerna bör således tillgodoräknas byggnadens egenskaper i sammanjämkningen av krav och egenskaper i ombyggnadsprocessen på de två lägsta nivåerna. Detta sätt att se på generell produktändring och ombyggnad bör kunna underlätta förändringen av myndigheternas roll när det gäller utarbetande av ramnormer.

6.4.1.1. Individen och kollektivet i produktändringen.

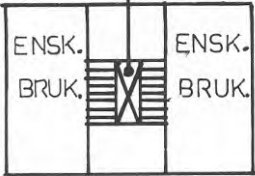
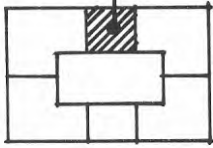
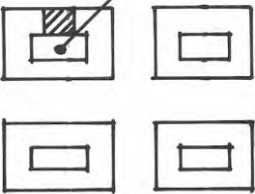
Beroende på planeringsnivå kan kraven ställas av brukarna som samhällsmedborgare, i kollektiv eller individuellt. Ansvaret för att uppfylla ställda brukarkrav ankommer på olika instanser beroende på om det gäller krav på stadsplane-, områdesplane-, kvartersplane-, hus- eller lägenhetsnivå.

Arkitektens, brukarens, ägarens och kommunens roller när det gäller att sammanjämka krav och egenskaper på olika planeringsnivåer beskrivs i figur 14.

En omprövad produktanvändning och produktändring kan sammanjämka krav och egenskaper på fem olika nivåer. En ombyggnad i ett enskilt hus, d.v.s. ombyggnadsprocessen, sammanjämkar krav och egenskaper på två nivåer, d.v.s. hus- och lägenhetsnivå med en något flytande gräns mot kvartersnivån, d.v.s. den egna gården som en del av kvarterets gård. De brukarkrav som sammanjämkas med byggnadens egenskaper på hus- och lägenhetsnivå i ombyggnadsprocessen, gäller både individuella och kollektiva krav på hus- och lägenhetsnivå.

I flerbostadshus är det alltid flera brukare. Varje brukare har vissa krav på byggnaden, som brukaren anser att byggnaden ska uppfylla. Brukarens krav är således en kombination av enskilda och i huset kollektiva brukarkrav. De enskilda brukarnas krav är i regel inte entydiga när det gäller för huset gemensamma angelägenheter. Det är därför av stor vikt att skilja mellan enskilda och kollektiva brukarkrav i ett hus. I den egna lägenheten är brukaren ensam beslutsfattare. I huset i övrigt och när det gäller gemensamma angelägenheter är det brukarna i kollektiv som beslutar. Besluten tas formellt av ägaren.

De uppfyllda kraven på de tre högre nivåerna måste brukaren emellertid ställa genom att ingå i ett kvarterskollektiv eller möjligen påverka samhället som samhällsmedborgare. Hyresgästorganisationer som företrädare för de enskilda brukarna har utvecklats till att företräda anonyma brukare och samhällskrav. Av det skälet föredrar jag ett brukarkollektiv som företräder sina egna intressen i varje enskild fråga framför de etablerade hyresgästorganisationer som vi har och som mera fungerar som företrädare för vissa bostadspolitiska intressen.

<p>↑ OMBYGGNADSPROCESSEN ↓</p> <p>BRUKARE I KOLLEKTIV</p>  <p>HUSNIVÅ</p>	<p>Byggnadens egenskaper</p> <p>Arkitekten ritar inte så mycket av det befintliga utan jobbar i "verklighetsmodellen". Där finns ju både hus och brukare. Arkitekten arbetar ihop med brukarna för att komma fram till ett förslag. De boende har rätt att kalla arkitekten som är de boendes konsult. Ägaren betalar arvodet. Brukaren betalar hyran.</p>	<p>Brukarens krav</p> <p>Brukarna företräds inte genom ombud i sin egen lägenhet. Brukarna har individuell bestämmanderätt i sin egen bostad. Brukarna i kollektiv i huset beslutar om de gemensamma utrymmena och övriga gemensamma angelägenheter.</p>
<p>HUSOMBUD</p>  <p>KVARTERSNIVÅ</p>	<p>Byggnadens egenskaper</p> <p>Mera samordningsarbete för arkitekten. Denna jobbar i "verklighetsmodellen" och rättar sig efter kollektiva beslut av husombuden. Denne arkitekt har både brukarna och kommunen som uppdragsgivare. Arkitekten kallas av brukarna eller av kommunen. Kommunen betalar arvodet. Brukarna betalar skatt.</p>	<p>Brukarens krav</p> <p>Brukarna företräds genom ombud "husombud", som bildar en kvartersgrupp. Kvartersgruppen fattar beslut på kvartersnivå om t.ex. gårdens utformning.</p>
<p>KVARTERSOMBUD</p>  <p>OMRÅDESNIVÅ</p>	<p>Byggnadens egenskaper</p> <p>Ännu mera samordning och teknisk arbete för arkitekten. Kommunen är uppdragsgivare, kallar arkitekten och betalar arvodet.</p>	<p>Brukarens krav</p> <p>Brukarna företräds genom ombud valt av ombud, d.v.s. kvartersombud.</p>

Figur 14 Sammanjämföring av krav och egenskaper på olika planeringsnivåer

6.4.1.2. Individen och samhället i produktändringen.

De långsiktiga samhällspolitiska målsättningarna kommer i ombyggnadsprocessen lätt i konflikt med brukarnas individuella krav framför allt på hus- och lägenhetsnivå. Det kan gälla lägenhetsfördelningen, som samhället idag vill påverka så att vi får fler större lägenheter i våra befintliga bostadshus. Det kan också gälla utrustningsstandarden, som samhället vill styra till att bli minst ombyggnadsstandard i alla lägenheter och helst betydligt högre, d.v.s. nybyggnadsstandard. Det kan i framtiden gälla helt andra samhällsmålsättningar, beroende på olika faktorer som vi ännu vet lite om.

För att tillgodose samhällskraven finns lagar och normer. Styrning via normer har utvecklats till att bli en detaljstyrning, vilket är olyckligt. Denna styrning måste ändras till att ske efter principen "ramstyrning".

På de tre högre planeringsnivåerna är det självklart att samhället har huvudansvaret och att brukarnas krav måste tillgodoses genom samhällsstyrning. Samhället har dock hittills inte lyckats skaffa sig några effektiva styrmedel när det gäller t.ex. sammanslagning av gårdar i kvarteren och begränsning av trafiken bland bostadskvarteren. Det är givetvis på dessa planeringsnivåer som samhället i första hand måste ta ansvaret för att bättre tillgodose brukarnas krav.

Samhällets krav på hus- och lägenhetsnivå får aldrig enligt sammanjämningsprincipen uppfyllas så att en ombyggnad inte grundas på byggnadens egenskaper och brukarnas individuella krav. Samhällets krav tillgodoses främst genom kommunala kvarters-, områdes- och stadsplaner som visar hur man på sikt successivt uppnår samhällets mål för anonyma brukare. För det enskilda huset gäller att vid ansökan om byggnadslov visa en successiv plan över hur samhällets mål successivt kan uppfyllas i just det huset.

Gillwik ⁴⁾pekar på en social konflikt i detta sammanhang.

"Av en diskussion kring hushållens betalningsförmåga och sociala situation vill det synas, att formell rätt till medbestämmande kan bli av ringa värde som medel att påverka bostadssituationen för många enskilda hushåll så länge de som bor sämst saknar ekonomiskt utrymme

4) Gillwik, L, a.a., s 63.

för bostadsförbättringar, särskilt om små ekonomiska resurser är kombinerade med små resurser i andra avseenden".

Lösningen är att samhället tar ett ansvar. Ett socialt ansvar som innebär att både sociala och ekonomiska samhällsinsatser kan vara nödvändiga för att akut hjälpa vissa brukare i en aktuell ombyggnad.

De långsiktiga samhällsmålen, såväl de sociala som de standardmässiga, ska således tillgodoses via stat och kommun.

6.4.2. Brukaren och ägaren.

Brukarens och ägarens nya roller har tidigare ingående beskrivits, (se 6.3.2. och 6.3.3.). I och med att ägarens syfte är att använda hyreshuset som förvaltningsobjekt och kapitalplacering och brukarens syfte är att bo, innebär detta i sig en svår konflikt vid ombyggnad. Ägaren bor oftast inte själv i huset. Förvaltningen sköts av ett förvaltningsbolag.

Hyreshus
Köpes
<p>Stockholmshus</p> <p>önskas köpa av solid och välrenommerad privatperson, gärna modernt, ev. i behov av genomgång och reparation. Intresserad säljare erbjuds högt pris för sin fastighet och en rejäl och snabb kontantaffär. Efterfråga jur. kand. Björn Lagerling el. dir. Alf Lagerling per tel. 10 25 68—10 30 77.</p> <p>Alf Lagerling Fastigheter</p> <p>— erkända specialister i branschen sedan 30 år.</p>
Säljes
<p>KUNGSHOLMEN</p> <p>Centralt beläget hörnhus nära Kungsholmstorg innehållande 18 lägenheter och 4 lokaler. Byggt -08. Under hand moderniserat. Centralvärme, bad och hiss. Till köparens förfogande lämnas 2 nyrenoverade paradvåningar. 5 rum och kök c:a 145 kvm resp. 6 rum och kök 175 kvm. Hög kontantinsats erfordras. Telsvar. "Seriöst tillfälle — omgående M" 23 87 05.</p>

Figur 15 Att äga hyresfastigheter är ett sätt att placera och förränta kapital

Ägaren anser sig vara bäst lämpad att se till fastighetens långsiktiga disposition med hänsyn till framtida anonyma brukare. Fastigheter byter ägare. Ägaren kan därför inte alltid vara den bästa kunskapsförmedlaren när det gäller byggnadens egenskaper och definitivt inte bäst när det gäller brukarens krav. Sammanjämningsprincipen utgår ifrån att anonyma brukarkrav tillgodoses i den successiva ombyggnadsplanen för huset, där ägarens synpunkter mycket väl kan inarbetas.

Ägarens yttersta ansvar för ekonomin måste enligt sammanjämningsprincipen ersättas med att ekonomiska regler utarbetas för individuell hyra och ett kollektivt ekonomiskt brukaransvar i förvaltnings- och ombyggnadsekonomi.

6.4.2.1. Brukarens bristande kunskap.

Kunskapsnivån om husets skötsel, förvaltning och underhåll är bland de boende i dag låg i hyreshus. I det ligger en uppenbar svårighet när det gäller att genomföra modellen. Brukarna känner visserligen bäst till sin bostad, sitt hus och sin miljö men är inte vana att tänka i "ansvarstermer" över hur huset fungerar tekniskt och funktionellt. Det finns inga etablerade kontakter mellan brukarna, man har aldrig tidigare diskuterat gemensamma frågor i huset. Brukarna har ingen vana att fatta enskilda eller kollektiva beslut om sin egen boendemiljö och ta de ekonomiska konsekvenserna av det.

Ett allmänt överförande av beslut om bostädernas och bostadsområdenas skötsel och förvaltning från ägaren till brukaren skulle öka brukarnas kunskap högst avsevärt. Ett ökat ansvar och inflytande i förvaltningen synes vara den bästa vägen att öka de boendes intresse och kunskapsnivå så att de står väl rustade att formulera krav och egenskaper den dagen en ombyggnad är aktuell och är beredda att ta ansvar för sina beslut. Ett ökat ansvar drar med sig krav på utbildning.

Om brukarna ges rätt att påverka förvaltningen följer därmed rätt att påverka husets ekonomi, d.v.s. skötsel, underhåll, energiåtgång, vatten, värme, gemensamma lokaler, ombyggnader o.s.v. I och med att brukarna får ta detta direkta ansvar kommer husen att i större utsträckning kontinuerligt under-

hållas än byggas om. Detta är bra och stämmer bra överens med ombyggnadsmodellen och sammanjämningsprincipen.

Brukarnas bristande kunskap när det gäller att läsa ritningar över föreslagna åtgärder bör gå att kompensera i den verklighetsmodell som huset utgör och med hjälp av utbildade ombyggnadsarkitekter, (se 6.4.3.).

6.4.2.2. Hyreshusägande blir mindre lockande.

Den delaktighet i beslutanderätt, ansvar och ekonomi från brukarnas sida, som den här modellen resulterar i, kan ge upphov till en omprövning av hyreshusägandet som sådant. Ägarens nuvarande roll att använda hyreshus som kapitalplacering och förvaltningsobjekt kan i vissa fall vara mindre lockande om brukarnas krav ska sammanjämkas med byggnadens egenskaper. Konsekvenserna av detta kan bli att brukarna blir ägare och även förvaltare av sina bostäder. D.v.s. att det som idag utgör tre roller sammanförs i en roll.

6.4.3. Ombyggnadsarkitekten.

Om vi fram till nu mest har utbildat arkitekter som ska kunna rita nya hus så är det hög tid att utbilda arkitekter som kan utgå från verkliga förhållanden med byggnad och brukare. Mellan arkitektens traditionella roll och den nya roll som modellen innebär finns en konflikt. Denna konflikt är i huvudsak av utbildningskaraktär.

6.4.3.1. Arkitekten i produktändringen.

Arkitekten arbetar med fysiska planer på fem planeringsnivåer. Inom statens och kommunens ansvarsområde faller bostadsombyggnadens tre högre planeringsnivåer, (se figur 13).

Arkitekten arbetar inte bara med förbättringar av de befintliga bostäderna inom husets väggar. Förslag till förbättringar måste utarbetas för grönnare och barnvänligare gårdar, mindre störande bil- och busstrafik, parker och grönområden, skolor, daghem, parkeringar, o.s.v.

De flytande gränser mellan nivåerna som uppmärksammas i och

med sammanjämningsprincipen kan innebära att arkitekten kan ha både kommunen och brukarna som uppdragsgivare i samma projekt. Att kommunens egna planer i dag utarbetas av kommunalt anställda arkitekter innebär inte någon konflikt med ombyggnadsmodellen, eftersom de arbetar med planer för anonyma brukare.

6.4.3.2. Arkitekten möter brukare med sociala problem.

Det kan i ytterlighetsfall inträffa att arkitekten i socialt mycket nedgångna hus inte kan föra "köksbordsdialogen" med brukarna på grund av att brukarna har sociala problem som är alltför stora och överhängande.

Om arkitekten i ett sådant fall inte kan få brukaren att precisera sina krav samt därefter väga och sammanjämka kraven med byggnadens egenskaper, kan arkitekten inte utföra sitt arbete. Då kan det vara lämpligt att tillkalla en socialarbetare, som har bättre utbildning för att klara de sociala problemen. I vissa sådana fall kan således arkitekten behöva biträdas av en socialarbetare. Socialarbetaren får då lösa sådana sociala problem, som inte kan förknippas med vare sig byggnadens egenskaper eller brukarens krav.

Ett socialt förfall kan inte hävas enbart genom att husets tekniska förfall hävs. Hand i hand kan däremot tekniskt och socialt förfall hävas genom samhällets försorg med hjälp av arkitekter och socialarbetare. Ett exempel där socialt och tekniskt förfall har hävts hand i hand är bostadskvarteren Östergård och Österhus i Malmö.⁵⁾ Sammanjämningsprincipen tillämpades dock inte där i den utsträckning som här avses. I arkitektens nya roll ingår således även att i vissa fall kunna bedöma brukarens möjligheter att utöva sin roll i ombyggnadsprocessen.

6.4.3.3. En ny arkitektutbildning.

Ombyggnadsarkitekten måste, förutom den kunskap arkitekter i allmänhet besitter i dag, ha stor allmän kunskap om redan byggda hus, ha förmåga att tillägna sig kunskap om ett byggt hus och dess brukare, ha stor allmän kunskap i rent ombyggnadstekniska frågor och ekonomiska frågor samt ha förmåga att följa

5) Andersson, G, Nilsson, B, Swedner, H, Ullerstam, M, Werner, B, Östergård - Ett försök till social rehabilitering i ett slumområde i samband med dess byggnadstekniska sanering, Statens råd för byggnadsforskning, T6:1975.

en pågående ombyggnad och fatta snabba beslut på byggplatsen. Ombyggnadsarkitekten har en avsevärt större arbetsuppgift än nybyggnadsarkitekten. Ombyggnadsarkitekten får ett så tidskrävande arbete att han troligtvis bara kan arbeta med ett å två ombyggnadsprojekt i taget. Som jämförelse vill jag nämna att en arkitekt som projekterar ombyggnader hos Svenska Bostäder har kunnat hålla på med 40 ombyggnadsprojekt på en gång.

Det har tidigare spekulerats i att arkitektrollen bör ändras när det gäller befintlig bebyggelse. Redan för 10 år sedan skisserade Hans och Simon Jensfelt en avsevärt utökad arkitektroll vid ombyggnad jämfört med vad vi har idag. "Arkitekterna måste utbildas särskilt för projektering av ombyggnader" ⁶⁾ skrev författarna. De ansåg att konsultarbetet vanligen var mer tidsödande och krävande vid ombyggnader än vid nybyggnader och skrev vidare att arkitekten ofta kunde vara byggherrens kontrollant samt att avtalet med arkitekten regelmässigt borde innefatta rätt och skyldighet för denne att delta i byggledningen.

Även Stockfelt ⁷⁾ har funderat kring ägarens, brukarens och arkitektens roller och över ansvaret för förvaltningen. Han skriver beträffande arkitektens nya roll som pedagog:

"Om arkitekter börjar arbeta som pedagoger, kan en mängd ny kunskap skapas. Konsekvenserna kan återverka dels på bestämmelser och riktlinjer för byggnadet, dels på förvaltandet av den byggda miljön, speciellt på vem som ska ha ansvaret för skilda förvaltningsuppgifter, ägaren eller brukaren".

I ägarens, brukarens och arkitektens roller ligger troligtvis mycket av hemligheten med hur den byggda miljön bör förvaltas och förnyas. Detta understryker vikten av att ändrad inställning till den byggda miljön följs upp med en utbildning av ombyggnadsarkitekter.

6.5. Lokaliserade missförhållanden undanröjs

Ombyggnadsmodellen för bostäder, d.v.s. beslutsmodellen och beslutsunderlagsmodellen som utvecklats ur den generella byggprocess som bygger på sammanjämningsprincipen, undanröjer de missförhållanden som lokaliserats i pilotstudierna.

6) Jensfelt, H och S, Bygga om- stadsförnyelse genom ombyggnad, Bok och Bild, Malung 1968, s 14.

7) Stockfelt, T, a.a., s 131.

De missförhållanden som beror på statlig normering och statliga låneregler undanröjs genom att en annan grundprincip för normering tillämpas, (se 4.5.2.).

6.5.1. Brukaren är inte anonym.

Protestalternativet har utvecklats genom att samarbetet mellan brukarna och arkitekten erkänns. Därmed uppnås en rad fördelar varav en är att brukaren inte är anonym i befintliga flerbostadshus. Brukarnas krav framförs av de brukare som bor i huset. Dessa icke-anonyma brukare får ta ett ansvar som anonyma brukare aldrig kan förväntas ta och blir därmed en resurs i ombyggnadsprocessen. Protestalternativet står och faller inte med individens kraft och förmåga att hävda sig utan fungerar för såväl starka som svaga människor. Icke-anonyma brukare evakueras inte annat än kortvarigt. Härigenom spar man in väsentliga kostnader.

De anonyma brukarkraven blir tillgodosedda i den successiva ombyggnadsplanen, som visar hur samhällets mål på längre sikt ska kunna uppfyllas i de befintliga bostäderna. Det är endast genom en successiv förnyelse, genom kontinuerligt underhåll och en ständigt pågående omvårdnad om bebyggelsen och dess brukare, som vi kan rädda de värden som den befintliga bebyggelsen inrymmer, både de sociala och de kulturella.

6.5.2. Arkitekten är den boendes konsult.

Arkitekten samarbetar med brukaren för att sammanjämka hans/hennes krav med byggnadens egenskaper och för att skaffa sig en god kännedom om byggnadens egenskaper. Arkitekten blir den boendes konsult i och med att han/hon måste inhämta de kunskaper som ska ligga till grund för ombyggnadsförslaget där de finns i verkligheten, d.v.s. i byggnaden och hos brukarna. Därmed undanröjs också den ovarsamhet mot byggnaden som beror på ägarens egna värderingar och hans strävan efter likformighet och förment rationalitet.

Genom att arkitekten blir den boendes konsult öppnas ett helt nytt arbetsfält för arkitekterna som måste vara mycket intressant och spännande.

6.5.3. Ägaren är formell beslutsfattare.

Om man tillämpar sammanjämningsprincipen och sammanjämkar byggnadens egenskaper och brukarens krav blir ägaren nästan enbart formell beslutsfattare vad gäller åtgärderna i byggnaden. Det yttersta ekonomiska ansvaret kan dock i viss mån delas mellan ägaren och brukarna vid ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen, (se 6.3.3.). Även med en individuell hyressättning och ett visst brukaransvar och brukarinflytande i ekonomi och förvaltning blir ägaren emellertid fortfarande den formelle beslutsfattaren och den formellt ansvarige för ekonomin i hyreshus.

6.5.4. Beslutsunderlaget är tillförlitligt.

Beslutsunderlaget är en mycket viktig del av beslutsfattandet. Beslutsunderlag som arbetas fram enligt sammanjämningsprincipen bygger helt och hållet på verkliga förhållanden, vilka sedan vägs mot krav, egenskaper, ramnormer och ekonomi. Tillförlitlig kunskap om de verkliga förhållandena ger tillförlitligare beslutsunderlag d.v.s. bättre handlingar och upphandlingsunderlag. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för en minimering av ingreppen, säkrare kalkyler och reellt sett lägre ombyggnadskostnader.

7. TILLÄMPNING I FLERBOSTADSHUS MED OLIKA JURIDISKA ÄGANDEFORMER

7.1. De juridiska ägandeformerna

I Sveriges förekommer allmännyttig och privat hyresrätt samt rikskooperativ och privat bostadsrätt i flerbostadshus. Äganderätt som knyter ägandet till en viss bestämd lägenhet i ett flerbostadshus förekommer inte i Sverige. Vare sig det gäller en andelsförening, ett aktiebolag eller en gammal bostadsförening bildad före 1930, upplåts lägenheterna med nyttjanderätt av föreningen till dess medlemmar, vilket också är fallet vid bostadsrätt. Härav följer att hyresrätt och bostadsrätt kan ses som två sammanfattande benämningar på hur vissa med flerbostadsboendet förknippade förhållanden är lösta i vårt land. För dessa två juridiska ägandeformer gäller skilda civil- och skatterättsliga regler.

De i det sammanhanget intressanta lagarna vid hyresrätten är framför allt hyreslagen och bostadssaneringslagen. Hyresrätten regleras i jordabalken 12 kap., hyreslagen.¹⁾ Denna lag har med tiden undergått väsentliga förändringar. Den senaste mer genomgripande förändringen trädde i kraft år 1959. Bostadssaneringslagen²⁾ kom till i maj 1973 och har kompletterats år 1974³⁾ och försetts med en förordning om tillämpning av 2 och 2a §§ i vissa kommuner.⁴⁾

Vid bostadsrätten är det bostadsrättslagen⁵⁾ som är av intresse. Den första bostadsrättslagen kom till år 1930. Dessförinnan stödde sig bostadsföreningsrörelsen organisatoriskt och juridiskt på ekonomiska föreningslagen. År 1972 trädde en ny bostadsrättslag i kraft.

Jag kommer i kap. 7.1. att gå igenom hyresrättens och bostadsrättens lagar, den gällande rätten vid ombyggnad i hyresrätt och bostadsrätt samt ägarens och brukarens nuvarande roller vid ombyggnad i hyresrätt och bostadsrätt. I kap. 7.2. gör jag prövningen av ombyggnadsmodellens tillämpning i hyresrätt och bostadsrätt.

1) Jordabalken 12 kap. Hyra 1 - 73 §§.

2) SFS 1973:531.

3) SFS 1974:821.

4) SFS 1975:596.

5) SFS 1971:479.

7.1.1. Hyreslagen och bostadssaneringslagen.

Hyreslagen ⁶⁾ har kommit att i stor utsträckning bli en skyddslagstiftning för hyresgästen. Den utgår från motsatsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. De genomgripande förändringar som lagen genomgått har stärkt hyresgästens ställning. Lagen medger dock att ägaren ensam har den exklusiva beslutanderätten över fastigheten. De förhållandevis sena förändringar som ger hyresgästen möjlighet att få hyrans skälighet prövad och befäster besittningsskyddet kan uppfattas som en rättsinskränkning för ägaren. I motsvarande grad innebär dessa förändringar vidgade rättigheter för brukarna.

Hyreslagen 3§ - 8§ behandlar avtal, hyrestid och uppsägning. Avtal om hyran av bostadslägenhet träffas i regel för en viss bestämd tid. För att avtalet ska upphöra när avtalsperioden löper ut krävs i princip att det sägs upp. Detta gäller oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som vill bli fri från avtalet. Sägs avtalet inte upp, förlängs det i regel på oförändrade villkor. Hyreslagen 45 § - 53 § behandlar hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet. För att tillgodose hyresgästens intresse att bo kvar i lägenheten innehåller hyreslagen bestämmelser som ger denne ett s.k. direkt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden sagt upp detta, utom i särskilt angivna fall. Sådana fall är bl.a. då huset skall rivas, och då huset skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande.

Bostadssaneringslagen ⁷⁾ behandlar fastigheter med en eller flera uthyrda bostadslägenheter. Lagen gäller inte fastighet som tillhör staten eller kommunen. Den gäller emellertid hus som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Lagen är avsedd för undantagssituationer och utgör närmast ett medel att komma till rätta med vad samhället betraktar som undermålig standard rörande bostädernas tekniska kvalitet och utrustning och avsevärda brister i förvaltningen (tvångsförvaltningslagen ⁸⁾).

Bostadssaneringslagen 2 § lyder: Har bostadslägenhet ej den

6) Jordabalken, a.a.

7) SFS 1973:531.

8) SFS 1970:246.

lågsta standard som kan godtagas, får hyresnämnd på ansökan av kommunen eller organisation av hyresgäster och under förutsättning som anges i 5 eller 6 §§ ålägga fastighetens ägare att vidtaga åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsåläggande) eller förbjuda att lägenheten används för bostadsändamål (användningsförbud).

Bostadssaneringslagen 5 §: Upprustningsåläggande får meddelas, om fastigheten med hänsyn till kostnaden för den åtgärd som avses med åläggandet kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

Bostadssaneringslagen 6 §: Användningsförbud får meddelas, om fastigheten efter åtgärd som avses i 2 § kan beräknas ej ge det utbyte som avses i 5 § eller om det kan antagas att byggnadslov till åtgärden ej kommer att beviljas. Sådant förbud får meddelas endast beträffande lägenhet som har betydande brister i förhållande till lågsta godtagbara standard, (se 4.5.1.).

Vissa tillägg har gjorts till bostadssaneringslagen 1974.⁹⁾

2a §: Om organisation av hyresgäster motsätter sig att i fastighet vidtages annan åtgärd, som kräver byggnadslov, än som behövs för att bostadslägenhet ska uppnå lågsta godtagbara standard, får åtgärden vidtagas endast om hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren medger det. Sådant medgivande får lämnas endast om särskilda skäl föreligger därtill. Jag återkommer till gällande rätt beträffande "särskilda skäl", (se 7.1.3.1.).

LGS-kungörelsen¹⁰⁾ fördes ordagrant in i bostadssaneringslagen som 2b §. 2b § medger att i viss utsträckning avvikelser får göras från de krav om lågsta godtagbara standard som ställts upp. Bl.a. kan det i vissa fall vara tillräckligt att toalett finns att tillgå i nära anslutning till lägenheten och att anordning för bad eller dusch finns i huset.

7.1.2. Bostadsrättslagen.

Bostadskooperation och bostadskooperativt byggande ska inte översättas till eller förväxlas med byggande i bostadsrättsföreningsform. Bostadsrätten är ett lagtekniskt uttryck för en upplåtelse av nyttjanderätt. Enbart den omständigheten att

9) SFS 1974:821.

10) SFS 1973:532.

denna nyttjandeform används innebär inte kooperation. Kooperation innebär kontinuitet i produktion och förvaltning och medlemmarnas aktiva engagemang i båda dessa arbetsuppgifter. HSB och Riksbyggen är kooperativa riksorganisationer som bildat bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningar kan också bildas av en grupp individer med ett gemensamt intresse eller av en byggmästare.

Bostadsrättsföreningarnas huvudändamål är enligt bostadsrättslagen 1 § att upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.¹¹⁾

2 §: Nyttjanderätt enligt 1 § får upplåtas endast av bostadsrättsförening. Upplåtelse får icke ske till annan än medlem i föreningen.

26 §: Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar ej för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

27 §: Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Föreningens verkställande organ är styrelsen. Beslutande organ är föreningsstämman, som skall sammanträda minst en gång om året. Varje medlem har rätt att närvara och har en röst.

7.1.3. Gällande rätt vid ombyggnad.

7.1.3.1. Ombyggnad i hyresrätt.

Hyreslagstiftningen ger inte de boende möjlighet att förhindra ett ombyggnadsföretag eller annat ändringsarbete i fastigheten som från deras synpunkt inte är önskvärt. Det skydd hyreslagen ger de boende avser i ombyggnadsfallen i första hand att hyresgästen inte ska ställas utan bostad.

Det direkta besittningsskydd som hyreslagen tillerkänner hyresgästen, och som i princip innebär en rätt för hyresgästen att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt, får i viss utsträckning vika i de fall hyresvärden avser att riva huset eller låta det undergå större ombyggnad och det inte är uppen-

11) SFS 1971:479.

bart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande. I dessa fall upphör emellertid avtalet att gälla enbart om det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Någon prövning av det tillämnade företagets ändamålsenlighet och lämplighet sker inte vid ställningstagande i besittningsskyddsfrågan. Det innebär emellertid inte att besittningsskyddet är helt satt ur spel vid rivning eller större ombyggnad. Hänsyn skall nämligen tas till hyresvärdens möjlighet att skaffa annan bostad. Om bostadsförhållandena i orten är sådana att hyresgästen inte rimligen själv kan skaffa annan bostad, leder den billighetsprövning som skall äga rum till att hyresgästen får s.k. relativt besittningsskydd, d.v.s. en kvarboenderätt som upphör bara om hyresvärdens erbjuds annan bostad med vilken han skäligen kan nöjas. Hyresgästen kan därvid bli nödsakad att godta en inte oväsentligt högre hyra. Det finns också utrymme för andra former av begränsat skydd än relativt besittningsskydd som t.ex. uppskov med avflyttningen. Hyresgäst som inte blivit uppsagd i anledning av att större ombyggnad förestår, kan givetvis själv säga upp hyresavtalet om han inte vill bo kvar under ombyggnadstiden eller om han inte är beredd att godta de hyresvillkor som därefter kan komma att gälla t.ex. i fråga om hyrans storlek. I sådana fall har hyresgästen inte rätt att kräva att hyresvärden skaffar honom en annan godtagbar lägenhet. Efter ombyggnaden ska hyresgästerna "om möjligt" ges rätt att flytta tillbaka till fastigheten. När uppsägning för ombyggnad prövas i hyresnämnden ska nämnden också ta upp frågan om återflyttningsrätten och medverka till en lösning.

För att besittningsskyddet skall vika i rivningsfallen krävs bevisning om rivningens aktualitet. Enligt uttalande vid bestämmelsernas tillkomst bör i princip inte annat hinder föreligga för rivningen än själva evakueringen. Det ska således finnas byggnadslov till rivningen eller motsvarande utredning. Att byggnadslov har meddelats behöver dock inte nödvändigtvis betyda att rivningen är aktuell. Också i ombyggnadsfallen måste hyresvärden styrka det tillämnade företagets aktualitet. I sam-

band med bestämmelsernas tillkomst uttalades att om hyresgästen har flyttat in i ett "rivningshus" med öppen blick för risken att behöva flytta så kan kravet på besittningsskydd aldrig föra längre än till att hyresvärden måste visa att tidpunkten för rivningens igångsättande fordrar avflyttning. Enbart den omständigheten att i hyresavtalet har tagits in s.k. rivningsklausul torde dock inte utan vidare medföra att hyresgästen vid rivning går miste om besittningsskyddet. Verkan av sådan klausul får bedömas från fall till fall. Utgångspunkten är, åtminstone numera, att en rivningsklausul förlorar i betydelse ju äldre den blir. Är den äldre än omkring fem år, när uppsägningen görs, torde krävas särskilda omständigheter för att klausulen skall kunna tillmätas betydelse.¹²⁾

Bostadssaneringslagen ger för det första kommun eller hyresgästorganisation vissa möjligheter att tvinga fram en upprustning av hyreshus, som inte har en viss lägsta godtagbara standard. För det andra ger den hyresgästorganisationen vissa möjligheter att hindra en ombyggnad över lägsta godtagbara standard. Gällande rätt ger emellertid inte hyresgästerna befogenhet att genomdriva en ombyggnad eller liknande mera ingripande åtgärder inom huset eller dess omgivning frånsett denna möjlighet att hos kommunen begära upprustningsåläggande. Hyresgästernas situation är i regel den att de önskar få utfört mindre åtgärder än vad fastighetsägaren ämnar göra.

Fall kan förekomma där det av fastighetsekonomiska eller liknande skäl ter sig befogat att utföra vissa arbeten utöver dem som behövs för att uppnå lägsta godtagbara standard. Om dessa tilläggsarbeten kan bedömas ha obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde, kan det i vissa fall anses föreligga särskilda skäl att tillåta fastighetsägaren att genomföra dessa tilläggsarbeten. Som ett allmänt riktmärke gäller att fastighetsägaren måste kunna anföra mycket starka skäl för att tillåtas utföra andra, mera omfattande arbeten än som innebär upprustning av lägenheterna till lägsta godtagbara standard, därest hyresgästorganisationen motsätter sig åtgärderna. Det är inte tillräckligt att han kan visa att ombyggnaden blir mer lönsam för honom om han får utföra de åtgärder han önskar. Hittills har

12) Järtelius, J, Hyra och bostad, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm 1973, s 126.

ingen fastighetsägare i Stockholm kunnat visa fram sådana särskilda skäl, även om försök förekommit.

Enligt 2b § i bostadssaneringslagen får vissa avvikelser göras från de standardkrav som har uppställts. Sedan SBN-75 börjat tillämpas vid ombyggnad är det bara vid upprustningsåläggande som man tillämpar LGS, (se 4.3.1.). Genom att standardkraven på alla punkter inte är absoluta kan skillnader i fråga om det äldre fastighetsbeståndet av teknisk eller ekonomisk natur beaktas. Skulle fastighetsägaren i ett visst fall vilja rusta upp lägenheterna till LGS, t.ex. installera toalett i varje lägenhet, men hyresgästerna anse att förutsättningar finns för det billigare alternativet som bestämmelserna medger t.ex. att toalett anordnas i nära anslutning till lägenheterna, bör det enklare alternativet, som från hyresgästorganisationens synpunkt är en nödlösning, inte väljas utan att starka skäl talar för det.

Byggnadsnämnden ska vid byggnadslovsansökan bl.a. se till att ombyggnaden inte strider mot bostadssaneringslagen. Eftersom hyresgästorganisationen enligt denna har rätt att förhindra ombyggnad över LGS bör till byggnadslovsansökan bifogas bevis om att hyresgästorganisationen inte motsätter sig ombyggnaden, det s.k. "intyget", som blivit praxis i Stockholm. Med hyresgästorganisation menas i lagen riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation. Hyresgästorganisation har i och med detta "intyg" vissa möjligheter att hindra ombyggnad till högre standard än LGS. I lagen görs skillnad mellan sådana åtgärder som kräver byggnadslov och sådana som inte kräver byggnadslov. Åtgärder över LGS som inte kräver byggnadslov kan förbjudas av hyresnämnd på ansökan av hyresgästorganisation. Förbudsregeln ska vara en spärr mot onödigt lyxig inredning eller utrustning. Bedömningen i det enskilda fallet av om en lägenhet uppfyller LGS eller ej vid tillämpningen av bostadssaneringslagen görs av hyresnämnd.

7.1.3.2. Ombyggnad i bostadsrätt.

Bostadsrättslagen bygger på principen att en bostadsrättsförening till medlem upplåter en lägenhet utan tidsbegränsning. Därmed

får denne inte bara förfoganderätt över lägenheten utan också de rättigheter som följer av medlemskapet i föreningen, t.ex. inflytande över beslut om den ekonomiska planeringen, åtgärder i närmiljön etc. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för underhållet av lägenheten. Om bostadsrättshavaren vill vidta avsevärd förändring i lägenheten måste tillstånd inhämtas av styrelsen. Detta är viktigt för att kunna kontrollera att förändringarna inte strider mot lagen eller är till skada för grannarna eller föreningen. Husets gemensamma angelägenheter som stammar, trapphus, hiss, fasader får brukarna i kollektivt beslut om, lämpligen på årsmötena. Föreningen svarar för underhållet av fastighetens gemensamma utrymmen. Föreningen svarar också för underhåll av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Istället för att delas ut som vinst brukar överskottet sättas av i särskilda fonder. En reparationsfond bör finnas. Brukaren bestämmer själv över sin del av fonden, och kan finansiera förbättringar i sin egen lägenhet med dessa medel.

Bostadsrättsföreningarna har med tiden kommit att omfatta inte bara enstaka hus utan hela bostadsområden. Därmed har uppkommit möjlighet för de boende att i viss utsträckning påverka utformningen av den yttre miljön, t.ex. i fråga om lekplatser på tomtmark.

Bostadsrätten skiljer sig prismässigt från hyresrätten främst genom att den har både ett förvärvspris och ett upplåtelsepris, årsavgiften till föreningen. Bostadsrätt får i princip fritt överlåtas. Köpare och säljare får själva komma överens om ersättningen. De större organisationerna på området har angivit särskilda rekommendationer angående överlåtelsepris för bostadsrätt. ¹³⁾

7.1.4. Ägarens och brukarens roller vid ombyggnad.

7.1.4.1. Roller i hyresrätt.

Hyreslagen säger ingenting om att hyresgästen måste flytta vid en ombyggnad. Det är bedömningen huruvida ett kvarboende försvårar eller fördyrar ombyggnaden som är avgörande, d.v.s. i

13) Ramnek, L och Gustavsson, S, Din bostad - om bostadsrätt, Allmänna förlaget, Stockholm 1972.

vilken utsträckning hyresgästen kan bo kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande. Denna bedömning görs idag i hyresnämnden. Hyresgästen kan då ha lagt fram de ritningar och beskrivningar som utarbetats över ombyggnaden för hyresnämnden. Ägaren är den som i nämnden beskriver hur arbetena är tänkta att utföras. Ägaren har i sin tur fått de uppgifterna från entreprenören. Ägaren och entreprenören kommer i dag i de flesta fall fram till att hyresgästerna inte kan bo kvar, trots att det kan tyckas vara billigast för ägaren att slippa evakuera hyresgästerna. Anledningen till detta måste vara att ägaren dels tvingas till omfattande åtgärder genom gällande normer, dels att han trots detta vinner på att göra mera omfattande arbeten i huset genom lånekonstruktionen. Att entreprenören har intresse av att utföra så mycket arbete som möjligt är närmast självklart. Entreprenören säger sig helst vilja utföra sina arbeten i ett evakuerat hus för att slippa störningsmomentet att ta hänsyn till brukarna. En anledning till detta kan vara att entreprenörerna aldrig på allvar tvingats anpassa sina arbetsmetoder till ett kvarboende. En annan anledning kan vara att nuvarande sätt att finansiera ombyggnader gör själva ombyggnadstiden till en avgörande faktor. Ombyggnad med kvarboende förlänger troligtvis ombyggnadstiden.

Bostadssaneringslagen kommer åt ägarna till de allra sämsta husen och särskilt genom användningsförbudet ägare till de hus som måste rivas. Huruvida bostadssaneringslagen innebär en förstärkning av brukarens roll beror på om man med brukare menar de individer som bor i lägenheterna eller den riksorganisation av hyresgäster som via kommunen kan tvinga fram en ombyggnad eller hindra en ombyggnad över LGS i enskilda hus. Hyresgästorganisationen har i många sammanhang ställt till bekymmer för de enskilda brukarna. Det beror på att hyresgästorganisationens viktigaste uppgift blivit att bevaka att fastighetsägarna uppfyller samhällets krav när det gäller standard och sammanslagning av lägenheter. Denna tolkning av hyresgästorganisationens roll är riktig om man ska bevaka de långsiktiga samhällsintressena och se bostadssaneringslagen som ett medel för samhället att med tvång försöka bli av med de

sämsta lägenheterna. Ägaren skräms med hjälp av upprustnings-
åläggande och användningsförbud, anteckning i fastighetsboken
samt vite och till sist tvångsförvaltning och inlösen. Staten
bidrar med statliga bostadslån om fastighetsägaren uppfyller
samhällets krav om högre standard och större lägenheter m.m.
Huvudmålsättningen med bostadssaneringslagen är således inte
att tillgodose de enskilda brukarnas krav.

Kravet om intyget har dock i praktiken inneburit ett visst
hyresgästinflytande. Riksorganisationen skriver numera inte
ut intyget förrän diskussionerna mellan ägaren och brukaren
är klara. Dessa diskussioner tenderar ofta att dra ut på tiden.
Ett exempel är en ägare som vill bygga om en fastighet som
består av gat- och gårdshus med olika standard. Gathuset
uppfyller brukarnas krav medan gårdshuset inte gör det.
Diskussionen mellan brukare i gårds- och gathus gör att inget
intyg skrivs. Ägaren vill ta hela fastigheten "över en kam".
Sedan fastighetskontorets bostadsbyrå i Stockholm gått med
på att LGS räckte i gathuset lossnade ärendet.

Ägarens och brukarens roller i hyresrätt tycks ibland vara på
väg att ändras något. Brukarens inflytande i hyresrätter är
emellertid mycket litet. Samråd och informationsmöten hålls
i dag i huvudsak för att få intyget utskrivet. Härigenom del-
ges de enskilda brukarna ägarens planer när det gäller deras
hus. Dessa informationsmöten startar ibland så segslitna
diskussioner att det kan tydas som ett tecken på att rollerna
skulle behöva ändras.

7.1.4.2. Roller i bostadsrätt.

Ägare och brukare är samma person i bostadsrätt och något mot-
satsförhållande finns således inte. Rollerna för enskilda bruk-
are och brukarna i kollektivet bostadsrättsföreningen är där-
emot väl utvecklade. Bostadsrättslagen anger hur brukare i
kollektiv blir beslutsmässiga i ett flerbostadshus. Den anger
också hur enskilda brukare blir beslutsmässiga i sin egen lägen-
het.

7.2. Prövning av ombyggnadsmodellens tillämpning

Flerbostadshus kan således ägas på olika sätt. Beroende på hur de ägs indelas de i olika juridiska upplåtelseformer, i vilka parterna spelar olika roller. Ombyggnadsmodellen för flerbostadshus anger klart vilka roller de inblandade parterna ska spela om modellen ska kunna tillämpas. En granskning av olika lagtexter måste därför ske med avseende på vilken roll som parterna kan spela utifrån den gällande lagtexten i de olika upplåtelseformerna. Upplåtelseformerna kan indelas i dels den där ägare och brukare är två skilda parter (hyresrätt) dels den där ägare och brukare är samma part (bostadsrätt). Det är särskilt de lagtexter som gäller vid ombyggnad i de olika upplåtelseformerna som granskas med avseende på möjligheterna att tillämpa ombyggnadsmodellen.

7.2.1. Prövning i hyresrätt.

Om man försöker tillämpa ombyggnadsmodellen vid ombyggnad i flerbostadshus med hyresrätt stöter man på ett direkt hinder. Den individuella brukarens sorti är accepterad genom hela lagstiftningen. Hyreslagen accepterar sortin helt och fullt och bostadssaneringslagen accepterar sortin för individen trots att den har givit hyresgästorganisationen en viss makt att påverka ombyggnaden.

I modellen föreslås en precisering, vägning och sammanjämkning av byggnadens egenskaper och brukarens krav, vilket görs av brukare och arkitekt. Modellen innebär att det tar längre tid att få fram handlingar, som emellertid är bättre underbyggda, till byggnadslov. Denna förlängda tid har man tydligen redan i vissa ombyggnader p.g.a. bostadssaneringslagen. Man kan emellertid enligt den lagen inte utnyttja den förlängda samrådstiden till ett fruktbart samarbete mellan brukare och arkitekt. Det s.k. samrådet tjänar ju bara som grund för hyresgästföreningens intyg om att samråd skett.

Bostadssaneringslagen stärker inte brukarnas individuella ställning gentemot fastighetsägaren. Hyresgästföreningarnas ställning har däremot avsevärt förstärkts. De utgör emellertid en centraliserad organisation som vid ombyggnad i första hand

tillgodoser långsiktiga och anonyma brukarkrav. Därför kan man finna exempel på att individens ställning t.o.m. försvagats genom bostadssaneringslagen. Bostadssaneringslagen har skrämt ägare till halvmoderna hus att företa omfattande ombyggnad trots att hyresgästerna var nöjda och bara hade krav på normala underhållsåtgärder. I ett fall ¹⁴⁾ var ägare och brukare i grunden överens men resultatet blev ett ombyggt hus där de flesta gamla hyresgästerna tvingades till sorti och spreds över hela Stor-Stockholm efter att ha bott ihop och trivts bra i 30 år. En lagstiftning som förhindrar ägare att medvetet vansköta sina fastigheter i spekulationssyfte behövs dock. En sådan lag får emellertid inte ställa till bekymmer för brukare som är nöjda med sina bostäder.

Hyreslagen säger att besittningsskyddet inte gäller då huset skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämndvärd olägenhet för ombyggnaden. Denna bedömning görs i hyresnämnden efter föredragning av fastighetsägaren.

I ombyggnadsmodellen betraktas brukaren inte som någon "olägenhet" utan som en resurs. Det är på brukarens kunskap om byggnadens egenskaper och brukarens krav som hela sammanjämningsprincipen vilar. Om ombyggnadsmodellen ska kunna tillämpas kan det aldrig bli tal om att brukaren är till olägenhet. Villkoren att ett kvarboende ska kunna ske utan olägenhet eller inte fördyra eller försvåra ombyggnaden är mycket relativa begrepp. Huruvida det är en olägenhet, dyrt eller svårt hänger helt och hållet på byggnadens egenskaper och brukarens krav i varje enskild fastighet. Brukarna, som bäst känner sina krav och byggnadens egenskaper, kommer i eget intresse att minimera ingreppen och samtidigt se till att bostaden fungerar för brukarens behov. Detta måste även ligga i ägarens intresse.

Huruvida det är dyrt hänger helt och hållet på hur omfattande ombyggnadsarbetena är. Om man bygger om enligt ombyggnadsmodellen minimeras ingreppen och de "smutsiga" arbetena i byggnaden. Hyresgästen är ju själv medansvarig vid formuleringen av brukarens krav. Mindre ingrepp är alltid billigare än mera omfattande, absolut sett (sedan kan lånevillkoren ha en annan effekt). Kvar-

14) Enflo - Jensfelt, C, Beslutsprocesser vid ombyggnad, a.a.

boende är alltid billigare än evakuering, särskilt för ägaren som idag ombesörjer evakueringen. Det kan rimligtvis aldrig vara dyrare att eliminera onödiga byggkostnader och evakueringskostnader.

Huruvida det är svårt hänger också ytterst på hur omfattande ombyggnadsarbetena är men också på hur välplanerade ombyggnadsarbetena är i tiden. Kvarboende är lättare om hyresgästerna kan bo kvar i rum som inte berörs av ombyggnaden och om det går att ordna provisoriska toaletter och kök. Kvarboende är lättare ju större lägenheterna är. Då kan man ta rummen efterhand. Kvarboende är svårare under den tid då man tvingas bo i rum där man måste borra hål i väggar och bjälklag för att t.ex. dra in värme. Det är också svårare under den tid då man tvingas bo i rum där golven ska läggas om. Det kan också vara svårt att bo utan vatten och elektricitet. Dessa svårigheter är emellertid klart avgränsade. Svårigheterna kan med en bra tidsplanering av arbetena i huset också klart tidsbegränsas. Under en begränsad tid kan hyresgästerna ta in på hotell. Korttidsevakuering på hotell och eventuell samtidig magasinering av möbler gör att det inte behöver bli svårt att bo kvar under ombyggnaden.

I hyreslagen och bostadssaneringslagen förutsätts arkitekten vara ägarens konsult och ha ägaren som uppdragsgivare. Det är helt självklart att arkitekten diskuterar förslag med ägaren och visar denne alla planer för godkännande. Något samarbete mellan arkitekt och brukare förutsätts inte enligt lagtexten. Arkitekten har ingen skyldighet att i enlighet med ombyggnadsmodellen grunda sina ställningstaganden på vare sig brukarens krav eller byggnadens egenskaper. Arkitekten tillåts enligt min mening helt enkelt inte att skaffa sig tillräcklig kunskap om dessa faktorer vid ombyggnad. Många ombyggnader som skulle kunna grundas på byggnadens egenskaper och brukarens krav och genomföras med små ingrepp övergår till att bli omfattande. Därav följer i sin tur att hyresgästerna enligt lagen måste göra sorti. Lagen säger ju heller ingenting om kortvariga evakueringar.

Hyreslagen ger inte heller hyresgästen rätt att påverka förvaltningen i huset och utgör därmed också indirekt ett hinder för att ombyggnadsmodellen ska kunna genomföras. Ett brukaransvar i för-

valtningen ökar brukarnas intresse och därmed också kunskapsnivå så att de är rustade för sina beslut i enlighet med ombyggnadsmodellen, (se 6.4.2.1.).

7.2.2. Prövning i bostadsrätt.

När jag studerar ombyggnadsmodellens tillämpning i bostadsrätten är det inflytandet över boendet som är av intresse, inte ägandet som sådant. Vid ombyggnad i bostadsrätt är antingen brukaren själv eller brukaren i kollektiv genom styrelsen arkitektens uppdragsgivare, det beror på vilka åtgärder ombyggnaden gäller. Gäller det bara åtgärder i en enskild lägenhet, som inte påverkar huset i övrigt, är det brukaren som själv formulerar sina krav för arkitekten. Arkitekten gör en sammanjämföring av brukarens krav och byggnadens egenskaper tillsammans med brukaren. Gäller det åtgärder i hela huset eller husets gemensamma utrymmen är styrelsen arkitektens uppdragsgivare. Styrelsen är också beslutsfattare. Styrelsens beslut förutsätts vara förankrade hos de boende genom årsmötesbeslut. Det individuella inflytandet är så stort det kan bli med hänsyn till att den enskilda lägenheten är inordnad i ett kollektiv av lägenheter och brukare. Vid bostadsrätt kan således bara konstateras att arkitektens och brukarens roller överensstämmer med de roller som föreslås i modellen. Brukaren är samtidigt ägare varför ägarrollen inte behöver diskuteras särskilt.

Samhällets långsiktiga mål är däremot betydligt svårare att lagligen tillgodose i bostadsrätter jämfört med i hyresrätter. I de fall en bostadsrättsförening har både små och omoderna lägenheter och det är önskvärt att på samma sätt som i hyresfastigheter enligt ombyggnadsmodellen göra en successiv ombyggnadsplan, är detta inte möjligt enligt bostadsrättslagen. Samhällsinflytandet i en gammal bostadsförening är nästan obefintligt. Detta är ett resultat av de boendes obegränsade besittningsskydd, vilket man inte bör ändra. Samhällets långsiktiga mål borde emellertid också kunna tillgodoses med successiva ombyggnadsplaner för hus med bostadsrätt. En sådan plan kunde då upprättas i samråd med föreningen och dess styrelse. Jag betraktar emellertid inte detta som särskilt

viktigt i dag. Antalet hus som skulle beröras är inte stort. En viss efterfrågan på små billiga bostäder med låg standard kommer dessutom alltid att finnas. Så länge dessa bostäder finns i bostadsrätter föreligger sällan risken att de vanvårdas eller förfaller. De kommer istället att underhållas kontinuerligt.

7.3. Lagändringar för att ombyggnadsmodellen ska kunna tillämpas i hyresrätt och bostadsrätt

Prövningen av den föreslagna ombyggnadsmodellen i hyresrätt och bostadsrätt ger att ett antal lagändringar är nödvändiga för att modellen ska kunna genomföras. Förutom dessa lagändringar behövs en ändrad principiell inställning till statlig normering och granskning samt lånegivning, (se kap. 4).

De ändringar som är nödvändiga i hyresrättens lagar är följande:

1. Protesten måste accepteras både i hyreslagen och i bostads-saneringslagen om man ska kunna grunda ombyggnadsåtgärderna på en precisering och sammanjämkning av byggnadens egenskaper och brukarens krav.
2. Brukarna får inte anonymiseras i lagen. Brukarna måste få laglig rätt att företräda sig själva. Hyresgästföreningarnas roll som de individuella brukarnas ombud vid ombyggnad måste avskaffas. Brukarna själva och brukarkollektiv som är direkt berörda ska föra brukarnas talan.
3. Det måste finnas en laglig rätt att i någon instans bedöma ändamålsenligheten och lämpligheten i ombyggnadsföretaget för att i sin tur kunna bedöma om brukaren utgör en olägenhet eller en resurs vid ombyggnaden.
4. Vid ombyggnad måste brukarna/ägaren få behörighet att kalla ett ombud/arkitekt, som preciserar och sammanjämkar byggnadens egenskaper och brukarnas krav tillsammans med brukarna.
5. Ägarens exklusiva beslutanderätt över fastigheten måste inskränkas så att hyresgästerna får både inflytande och ansvar i den löpande förvaltningen.

I bostadsrätten är det bara en enda ändring som är nödvändig nämligen att bostadsrättslagen bör medge att samhällets mål för anonyma brukare visas i en successiv ombyggnadsplan för huset. Samhällets inflytande i bostadsrätterna är alltför litet för att långsiktiga bostadspolitiska mål ska kunna uppfyllas där. Ett något förstärkt samhällsinflytande när det gäller höjning av bostadsstandarden på lång sikt kan vara befogat.

En prövning av modellens tillämpbarhet inom nuvarande lagstiftning resulterar således i att ett antal lagändringar är nödvändiga i både hyreslagen, bostadssaneringslagen och bostadsrättslagen. Dessa lagändringar är ganska stora i hyresrätten och kräver en genomgripande översyn. Jag bedömer emellertid inte dessa ändringar som orimliga. Det finns också andra vägar att gå än att angripa hyresrättens lagar, nämligen att skapa nya ägandeformer som i stort sett överensstämmer med bostadsrätten.

På lång sikt är det med största sannolikhet bättre att i hyreshusen urholka ägarens makt genom att införa ett ökat direkt brukarinflytande i både förvaltning och ombyggnad. Det är en bättre väg än att fortsätta i bostadssaneringslagens anda och låta samhället ta på sig en ökad förmyndarattityd gentemot fastighetsägarna och därmed även indirekt över brukarna.

SUMMARY

1. DESIGN AND IMPLEMENTATION METHODS ARE RULES OF CONDUCT FOR THE DIFFERENT PARTIES INVOLVED IN THE CONSTRUCTION PROCESS

Until recently the Swedish building trade has regarded the production of new buildings as its major task. Construction activities involve a number of different interests and authorities, all of whom seek to satisfy their own interests: users, the property owner, the architect, the building contractor and the authorities. All of these people play different roles in the construction process.

In order to co-ordinate these interests in the control and decisionmaking process, rules of conduct have been developed in the construction process that are referred to as design and implementation methods. Up until now these design and implementation methods have been almost completely concerned with new construction projects. Rehabilitation problems have been ignored and methods specially adapted to the rehabilitation of existing buildings have not been evolved.

In 1969 the Swedish Council for Building Research put forward, in a programme document, the problems of the existing building stock as an urgent area of research. The demand for maintenance and modernization measures was regarded as being initiated by changes in the relationship between the characteristics of a building and the requirements of users. The demands of users were also regarded as including "societal" requirements.

Pilot studies of rehabilitation projects during the early Seventies showed that the rules of conduct, the design and implementation methods, that were valid for parties involved in new construction projects, could not be applied to rehabilitation projects. The argument concerning the characteristics of a building and the requirements of users should therefore be extended and developed to form the basis of rules of conduct suitable for rehabilitation projects.

The gap between the characteristics of a building and the demands of its users can, in principle, be eliminated in the

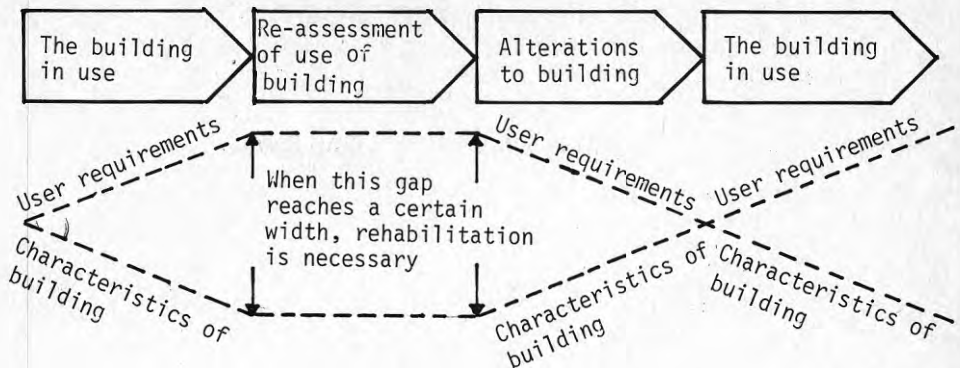
following ways:

1. The user of the building moves and is replaced by a new one whose requirements meet the characteristics of the building.
2. The building is pulled down and replaced by a new one that meets the requirements of the user.
3. The building is altered so that it meets the requirements of the user.
4. The demands of the user are altered so they become adapted to the existing building's characteristics.
5. The building is altered and the demands of users are adjusted so that the gap between demands and characteristics is eliminated. Requirements and characteristics are seen as part of the same context.

The first four solutions are one-sided. They either meet the requirements of users or leave the building completely untouched.

The fifth solution involves the reconciliation of the requirements of users and the characteristics of buildings, in such a way that requirements are adjusted to the building, and the building to the requirements. This principle of reconciliation forms the basis of the design and implementation methodology which will be developed in the ensuing pages and which will be explained in greater detail in particular with reference to the rehabilitation of multi-family dwellings. The principle of reconciliation provides the opportunity for residents to remain in the residential environment to which they are accustomed instead of having to move, i.e. it gives precedence to the "protest" alternative above the alternative of moving. To remain where one has lived previously is generally regarded as an advantage. In the development of a design and implementation methodology for the rehabilitation of residential properties, the alternative involving the relocation of residents is therefore dismissed in the following discussion.

The progress of a rehabilitation project to which the principle of reconciliation is applied can be illustrated by the following figure.



As the basis of the development of a design and implementation methodology for rehabilitation projects incorporating the principle of reconciliation, which in terms of residential property takes into consideration the restraint of the non-relocation of residents, the following investigations have been carried out:

1. Pilot studies of rehabilitation projects.
2. The examination of the design and implementation methodology for new construction projects.
3. The examination of central government regulations to see in what way they can be united with the principle of reconciliation in rehabilitation projects.

2. PILOT STUDIES OF REHABILITATION PROJECTS

Four pilot studies have been carried out during a five year period. These have included the rehabilitation of eight residential properties and one local area plan. The pilot studies showed that the drawbacks were, to a very great extent, based on and created by the fact that the interests of individual users were neglected.

1. The user in question is anonymous. User participation in the rehabilitation project is limited to being informed about the constructional measures being taken, usually to mitigate the problems created by the relocation of residents and to meet protests. Tenant association reactions are dominated by the collective concern with tenant interests, in particular those of future, unknown tenants.

2. The architect acts solely for the owner. (The term architect is used here even though in the cases included in the pilot studies, a construction engineer was responsible for the work). The architect works roughly in the same way on a rehabilitation project as on a new construction project, i.e. his role is enacted on the drawing board and at meetings. The most important aspects of the project should be obtained at the site, from users and the building itself.
3. The owner is the sole decision-maker. The pilot studies showed that when the owner is the sole-decision-maker it is not possible to carry out a detailed investigation of the characteristics of a building, or the demand of users that rehabilitation work should be carried out according to the principle of reconciliation.
4. Deficiencies in the basis of decisions. Linked to the new construction-oriented architect and the contractual methods of new construction projects, deficiencies occur in the documents and other criteria that form the basis of decisions that result from poor acquaintance with actual conditions and also, to a certain extent, on actual contractual procedures.

In summarizing it can be noted that the drawbacks are the result of the non-application of the principle of reconciliation.

3. DESIGN AND IMPLEMENTATION METHODOLOGY FOR NEW CONSTRUCTION PROJECTS

The whole course of the new construction process concerns the step by step definition of the product's appearance and costs. The property owner is the sole decision-maker. As far as decisions of importance are concerned, users are regarded as anonymous when new, multi-family dwellings are constructed. The reconciliation principle is not included in the design methodology of new construction. The roles of the different parties involved accord in all important matters with the roles observed being acted out by the different parties in the rehabilitation projects investigated in the pilot studies. The pilot

studies showed that serious drawbacks occurred as a result of the reconciliation principle not being applied during rehabilitation projects. The design methodology for new construction should therefore not be utilized in rehabilitation projects.

4. CENTRAL GOVERNMENT REGULATIONS

The requirements that are expected in the Swedish Building Standards (SBN) are to be regarded as being directed to future, anonymous users. The technical aspects of rehabilitation have become more stringent in SBN-75. All these irreconcilable requirements naturally increase rehabilitation costs. In addition they conflict with tenant demands on the characteristics of a building, and usually result in the departure of tenants. It is therefore an obvious disadvantage that government regulations concerning rehabilitation completely accept that users of existing dwellings are regarded as anonymous. The standards should be altered so that they are in accord with the reconciliation principle.

5. A GENERAL MODEL FOR REHABILITATION PROJECTS ACCORDING TO THE PRINCIPLE OF RECONCILIATION

On the basis of the pilot studies and other investigations, the following basic principles for the design and implementation methodology for rehabilitation projects have been formulated.

1. Users are not anonymous. It is the gap between the requirements of the users of a building and the characteristics of the building itself that results in the rehabilitation project being initiated. Requirements and characteristics must be reconciled.
2. The architect will, to a greater extent, become the user's consultant rather than the owner's. The task of the architect will be to reconcile requirements and characteristics in an existing building rather than to produce drawings of a new construction project for future anonymous users. Because of his particular training the architect will be able to see that features of value in a building are retained and that the demands of users are met in the reconciliation process.

3. In some cases the building contractor should participate in the complete course of the reconciliation process. The carrying out of the latter should encompass a number of stages, depending on the characteristics of the building, with a cost estimate for each stage. Contractual procedures adapted to this process should be evolved.
4. Owners cannot be the sole decision-makers. Those owners who are not users (in other cases this is not a problem) are unable to see the requirements of users or the characteristics of a building as part of the same context, and as a result are not able to reconcile requirements and characteristics. The owner, the users and the architect should jointly be responsible for decisions and the documents upon which decisions are made.
5. Such documents must be based on a thorough survey of the characteristics of the building and the precise definition of user requirements. In this way it will be possible to determine the gap within which the reconciliation process must operate.
6. Should rehabilitation form part of the property's management then this stage should be studied in more detail.
7. The government rehabilitation norms should be made more flexible and allow reconciliation to take place.

The general model for rehabilitation projects according to the reconciliation principle is based on these basic principles.

6. THE SPECIAL MODEL FOR THE REHABILITATION OF MULTI-FAMILY DWELLINGS

In addition to the basic principles for the rehabilitation of properties, the rehabilitation of multi-family dwellings means that the "protest" alternative is the only one acceptable to tenants. This results in the parties involved adopting, in part, new roles.

The role of users is intensified through their participation in the determination and assessment of user requirements and the characteristics of the building. In this way it is possible to

safeguard the resource that knowledge of the building acquired by tenants forms. Tenants will be required to take economic responsibility for their demands in as far as these affect rent levels which will have to be individually adjusted.

The requirements of future, anonymous tenants (the long-term societal goal) will be gradually met at the rate which is acceptable to existing tenants. For this purpose a rehabilitation plan can be drawn up for the building that consists of a number of phases. This can then be presented to, and approved by, the authorities simultaneously with the rehabilitation proposals.

The role of the owner will be restricted to the extent that he will no longer be the interpreter of tenant requirements. The position of owners has already been considerably restricted through legislation and new government standards. Owners are equally controlled whether they rehabilitate according to tenant requirements, which results in individual solutions, or follow general standards which result in uniform solutions. The responsibility of owners for the economic consequences of rehabilitation will, to a greater extent, rest on the tenants.

The new role of the architect will, above all, be concerned with his being the tenants' (users') consultant. Co-operation between architect and tenants will be legalized and developed in the "protest" alternative. They will jointly have considerable responsibility for the rehabilitation project and the new environment. The architect will be the person who will keep the rehabilitation project together from its inception to its conclusion. Architectural training must be altered to cope with the reconciliation of tenant requirements and the characteristics of a building for the considerable amount of rehabilitation work that is expected, and on the assumption that existing environments should be conserved as far as possible.

The role of the building contractor will be changed through his being brought into the rehabilitation process at an earlier stage than in the case of new construction projects, and this will, quite simply, be the result of the existing building forming the most important part of the tendering documents. An

opportunity will also exist here for creating competition since the building contractor can be brought in at two different points in time.

The role of the authorities as approvers and proposers of standards will remain unchanged. What will be new, however, is that two proposals - the rehabilitation proposals together with the plan for the different phases of the work - will be presented for approval, and that more flexible standards which permit reconciliation must be evolved.

The actions of the different parties in these new and altered roles can be presented in two models, the one a decision document model that illustrates the process of the drawing up of documents for decisions in the construction process, and the other a decision model that illustrates when, and by whom, the different successive decisions will be taken.

Of course, even this proposed design and implementation methodology can create problems and conflicts, either between the old and new roles of the different parties involved, between the parties in their new roles or between the individual and society at large. However, conflicts may well be avoided by

- the concept of rehabilitation being structured for different planning levels,
- by working out the division of responsibility between individual and collective demands,
- by the meeting of individual and societal demands both in the short and long terms,
- by tenants acquiring increased knowledge about the operation and management of property as a result of their increased responsibilities,
- by owners regarding the ownership of property as less attractive, and
- by the training of architects for rehabilitation projects.

7. APPLICATION OF THE ABOVE TO MULTI-FAMILY DWELLINGS OF DIFFERENT OWNERSHIP CATEGORIES

Rented properties and housing co-operatives can be regarded as two concise terms covering conditions related to living in multi-family apartment blocks in Sweden. Different civil law and taxation regulations apply to these different categories of ownership and tenure.

On the basis of current legislation concerning the rehabilitation of rented and housing co-operative property, owners and tenants acquire different roles in the rehabilitation of these two property categories.

A test of the model shows that the one based on current legislation is considerably more difficult to apply to rented property than to that under co-operative ownership. In order that the model can be applied to rented property, legislative changes will be required with regard to the following:

1. Tenant protest must be accepted in both the Rent Act and the Housing Rehabilitation Act.
2. Tenants and users must not be regarded as anonymous. The role of tenant associations as the representative of individual users in rehabilitation projects must be abolished. Tenants must acquire the legal right to represent themselves individually and collectively.
3. The legal opportunity is required of testing in the courts the adequacy and suitability of rehabilitation projects in order to determine whether tenants in these cases are to be regarded as an inconvenience or a resource.
4. In rehabilitation projects, tenants and owners should be obliged to call in a representative (architect) who together with tenants more exactly defines and reconciles the characteristics of the building and tenant requirements.
5. Owners exclusive rights of decision concerning their property should be restricted in such a way that tenants acquire both influence over and responsibility for the day to day management of properties.

In the case of housing co-operatives, the only change required is that the societal goal for anonymous users must be approved in the plan for the successive stages of the rehabilitation project.

The legislative changes required in the Rent Act are quite extensive, but as far as I can judge they are not unreasonable. Other means are also available than attacking the legislation in the Rent Act, such as creating new ownership categories that in general are on par with the housing co-operative category.

LITTERATUR

Andersson, G, Nilsson, B, Swedner, H, Ullerstam, M, Werner, B, Östergård - Ett försök till social rehabilitering i ett slumområde i samband med dess byggnadstekniska sanering, Statens råd för byggnadsforskning, T 6: 1965.

Andersson, H och Nuder, A, Rättighet eller handelsvara, Den bostadspolitiska debatten inför 1980-talet, Tiden, Stockholm 1977.

Bjerking, S-E, Ombyggnad, Studier av genomförda moderniseringar, Statens råd för byggnadsforskning, R 32:1971.

Blomberg, I och Eisenhauer, E, Varsam ombyggnad, Statens råd för byggnadsforskning, R 7:1976.

Bostadslånekungörelsen, SFS 1973:538.

Bostadsfinansieringsförordningen, SFS 1974:946.

Bostadsrättslag, SFS 1971:479.

Bostadssanering, Problem och forskningsbehov, Statens råd för byggnadsforskning, R 63:1974.

Bostadssaneringslag,
SFS 1973:531, 1974:821, 1975:596.

Brindem, K I och Rönningen, A, Systematisering av vedlikehold, Rapport nr 80, Norges byggforskningsinstitut 1973.

Bröchner, J och Larsson, R, Förbesiktning vid ombyggnad, Rapport nr 15, Institutionen för byggnadsekonomi och organisation, Tekniska Högskolan, Stockholm 1973.

Butler, L och Lemminkäinen, A, Ombyggnad med Rehabsystemet, Informationsblad, Statens råd för byggnadsforskning, B 6:1971.

Byggnadslagen, SFS 1947:385.

Byggnadsstadgan, SFS 1959:612.

Byggprocess och verksplanering, KBS-rapport 10/66, Byggnadsstyrelsen 1966.

Civilutskottets betänkande angående proposition 1973:21 och 22, CU 1973:19 och 20, Stockholm 1973.

Eliasson, G, Utredning och projektering i byggprocessen, Statens råd för byggnadsforskning 1970.

Enflo Jensfelt, C, Beslutsprocesser vid ombyggnad - en problem-inventering, Statens råd för byggnadsforskning, R 36:1976.

Enflo Jensfelt, C, Nybyggnadsmetoder vid framställning av bostäder i flerbostadshus, Arbetsrapport, Avdelningen för projekteringsmetodik, KTH, Stockholm 1978.

- Enflo Jensfelt, C, Maria Prästgårdsgata 1C,
Arbetsrapport, Avdelningen för projekteringsmetodik, KTH,
Stockholm 1978.
- Enflo Jensfelt, C, Handlingar vid ombyggnad, Arbetsrapport,
Avdelningen för projekteringsmetodik, KTH, Stockholm 1978.
- Eriksson, U, Gedda, G och Larsson, R, Metod- och kostnads-
studier vid ombyggnad, Statens råd för byggnadsforskning,
R 11:1976.
- Gillwik, L, Sociala aspekter på bostadssanering,
Statens råd för byggnadsforskning, R 13:1975.
- God bostad 1964, Bostadsstyrelsen 1964.
- Hidemark, O och Månsson, G, Gamla trähus - erfarenheter från
några ombyggnadsarbeten, Rapport nr 19 i Den Nordiska trästaden
1972.
- Hirschman, A, O, Sorti eller protest - en fråga om lojaliteter,
Rabén och Sjögren, Stockholm 1972.
- Hoff och Overgaard, Karsten Rönnow's tegnestue, Forbedring
eller nedrivning - en økonomisk analyse, Tekst og grafik,
Köpenhamn 1972.
- Holmström, I och Sandström, C, Underhåll av gamla hus,
Informationsblad, Statens råd för byggnadsforskning, B 10:1972.
- Håkman, I, Rationellare ombyggnad,
Statens råd för byggnadsforskning, R 14:1975.
- Jensfelt, H och S, Bygga om - stadsförnyelse genom ombyggnad,
Bok och bild, Malung 1968.
- Jordabalken, 12 kap. Hyra (Hyreslagen).
- Järtelius, J, Hyra och bostad, Hyresgästernas Riksförbund,
Stockholm 1973.
- Kommentarer till Svensk Byggnorm, 1975:5, Bostäder - ombyggnad,
Statens planverk 1975.
- Kompendium i projekteringsmetodik, Avdelningen för projekteringsmetodik, KTH, Stockholm 1974.
- Kungl Maj:ts kungörelse om lägsta godtagbara standard för
bostadslägenhet i vissa fall, SFS 1973:532.
- Kungl Maj:ts proposition angående riktlinjer för bostads-
politiken m m, Proposition 1974:150.
- Kungl Maj:ts proposition angående sanering av det äldre
bostadsbeståndet, Proposition 21:1975.

- Kungl Maj:ts proposition med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m m, Proposition 1966:128.
- Liljefors, A, m fl., Metoder för kravbestämning, UV-information, Byggnadsstyrelsen 1970.
- Linn, B, Miljöplanering på papperet eller på jorden, Pan Pamflett Norstedt och Söner, Stockholm 1971.
- Mc Kie, R, "Cellular renewal", Town Planning Review, Vol 45-46 (1974-75).
- Ombyggnad av bostäder, Bostadsstyrelsen 1976.
- Produktbestämning i bebyggelseprocessen, programskrift nr 15, Statens råd för byggnadsforskning 1972.
- Ramnek, L och Gustafsson, S, Din bostad - om bostadsrätt och hyresrätt, Publica, Stockholm 1972.
- Sanering ved begränsade indgreb, Institut för Center - planläggning, Köpenhamn 1972.
- Sanering I, Betänkande angivet av saneringsutredningen, SOU 1971:61.
- Sanering II, Bilagor till saneringsutredningens betänkande, SOU 1971:65.
- Solidarisk bostadspolitik, Betänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningen, SOU 1974:17.
- Stockfelt, T, Konsten att bo - en pedagogisk analys av boendet, Statens råd för byggnadsforskning, T 25:1976.
- Svensk Byggnorm, Statens planverk 1975.
- Svensson, E, Konsumenter och boende, Hyresgästernas riksförbund 1973.
- Thunström, O och Johansson, I, Ombyggnad, Stockholm 1955.
- Tillämpning av God bostad 1964 vid ombyggnad, Bostadsstyrelsen 1973.
- Torell, L och Ahlung, J, Handbok för hyresgäster, speciellt i äldre hus, Stockholm 1974.
- Tvångsförvaltningslag, SFS 1970:246.
- Törnberg, I, Makt och bostäder, Byggförlaget 1976.
- Underhåll och modernisering av fastigheter - problem och forskningsbehov, Programskrift nr 6, Statens råd för byggnadsforskning 1969.

Urban Renewal in the Netherlands, Report of a seminar organized by The International Federation of Housing and Planning, 1-4 september 1975, The Hague Netherlands 1975.

Utredning och projektering - en översikt av forskningsbehov och förslag till åtgärder, Programskrift nr 7, Statens råd för byggnadsforskning 1969.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750384-0 från
Statens råd för byggnadsforskning till Avdelningen för projekteringsmetodik, KTH, Stockholm**

R6: 1978

**ISBN 91-540-2798-5
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6600706
Abonnemangsgrupp:
R. Byggnadens ekonomi och
organisation
Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 1403
111 84 Stockholm**

Cirkapris: 36 kr exkl moms