



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**

**R76:1989**

**”Lugnare här än på  
Lunds nation”**

**— ombyggnad av flerbostadshus med  
kvarboende under ombyggnadstiden**

**Yngve Bohm**

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	Sei

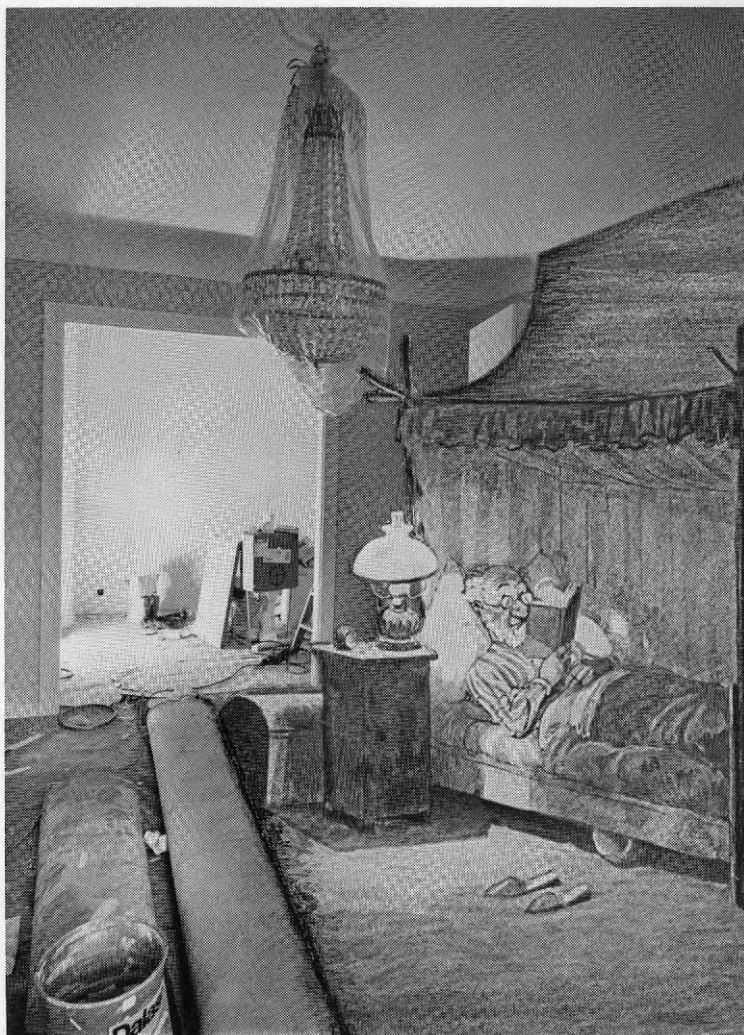
R  
1  
B4

**Byggeforskningsrådet**

# ”LUGNARE HÄR ÄN PÅ LUNDS NATION”

– ombyggnad av flerbostadshus med  
kvarboende under ombyggnadstiden

YNGVE BOHM



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 830667-1 från Statens råd för byggnadsforskning till BOOM-gruppen vid sektionen för arkitektur, Tekniska högskolan, Stockholm.

## REFERAT

Många ombyggnader av flerbostadshus genomförs nu utan föregående evakuering, d v s de boende finns kvar i husen även under själva ombyggnadstiden. De bor således en kortare eller längre tid på en byggarbetsplats. Även om fördelarna initierat denna utveckling, kan den innebära en hel del problem för alla inblandade parter, och huvudsyftet med denna intervjuundersökning kring ett 50-tal genomförda projekt av denna typ har därför varit att försöka ringa in de problem som visat sig mest besvärande samt anvisa tänkbara sätt att lösa dessa.

Viktiga slutsatser om vad som kan vara grundläggande för att projekt med kvarboende i dessa former skall kunna bli lyckosamma totalt sett kan sammanfattas i följande punkter.

- beslutet om kvarboende skall fattas med största möjliga delaktighet från alla berörda parter.
- beslutet skall så långt som möjligt vara resultatet av ett fritt val grundat på förväntade fördelar och ej tvingande omständigheter.
- ju mindre lägenhetsstorlekar och ju mer omfattande ombyggnadsåtgärder desto viktigare är det att man väljer rätt form för och organisation av kvarboendet.

Det har också visat sig att om projekten i övrigt har goda förutsättningar enligt ovan äldre människor är mer positiva och har lättare att stå ut i denna situation än andra.

Ny byggteknik utarbetad med tanke på att underlätta kvarboendet framkom inte direkt ur undersökningsmaterialet men rapporten berör ändå vikten av att utveckla en sådan just med hänsyn till de problem som uppgivits.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R76:1989

ISBN 91-540-5086-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

FÖRORD .....	7
1 INLEDNING .....	9
1.1 Forskningsuppgiften .....	9
1.2 Projektets uppläggning .....	9
1.3 Rapportens användbarhet .....	10
2 BAKGRUND .....	13
2.1 Några förändringar i bostadsbyggandet från 1970 .....	13
2.2 Ombyggnad med kvarboende - en del av helheten .....	15
2.3 Förändringar i ombyggnadsverksamhetens inriktning .....	17
3 OMBYGGNAD MED KVARBOENDE - MOTIV OCH PROBLEM .....	21
3.1 Definition av begreppet kvarboende .....	21
3.2 Vilka kan motiven för kvarboende vara? .....	22
3.3 Vilka problem kan vara förknippade med kvarboende? .....	23
4 METODEN .....	25
4.1 Valet av projekt för intervjuundersökningen .....	25
4.2 Intervjuernas uppläggning .....	28
4.3 Fyra fallstudier .....	31
5 REDOVISNING AV PROJEKTEN OCH INTERVJUSVAREN .....	33
5.1 Allmänt om materialet .....	33
5.1.1 Fördelning på ägarkategori och upplåtelseform .....	33
5.1.2 Fördelning av projekten efter storleksordning och region .....	34
5.1.3 Husens ålder .....	35
5.1.4 Lägenhetsstandard .....	36
5.1.5 Lägenhetsfördelning .....	37
5.1.6 Ombyggnadernas omfattning .....	38
5.1.7 Ombyggnadstider .....	39
5.2 Orsaker till valet av ombyggnad med kvarboende .....	40
5.2.1 Ekonomiska orsaker .....	40
5.2.2 Administrativa orsaker .....	40
5.2.3 Organisatoriska orsaker .....	41
5.2.4 Tekniska orsaker .....	41
5.2.5 Sociala orsaker .....	42

5.3	Olika former av kvarboende/korttidsevakuering .....	43
5.3.1	Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden (Typ A) .....	43
5.3.2	Kvarboende i lägenheten utom under kort tid - tillfällig evakuering (Typ B).....	44
5.3.3	Omflyttning inom huset och/eller inom fastigheten (Typ C).....	44
5.3.4	Korttidsevakuering i samband med kort genomförandetid (Typ D) .....	45
5.4	Metoder och problem vid ombyggnad med kvarboende .....	46
5.4.1	Den administrativa processen .....	46
5.4.2	Den tekniska processen .....	52
5.4.3	Den sociala processen .....	54
5.5	Intervjupersonernas slutsatser om sina egna projekt .....	58
5.5.1	Ekonomi .....	58
5.5.2	Administration.....	59
5.5.3	Organisation.....	60
5.5.4	Teknik .....	61
5.5.5	Samverkan med de boende .....	61
5.5.6	Övriga slutsatser .....	63
6	SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER.....	65
6.1	När skall man välja kvarboende?.....	65
6.1.1	Det fria valet .....	65
6.1.2	Det gemensamma valet .....	65
6.1.3	Tänkbara skäl att välja kvarboende .....	67
6.2	Vilken kvarboendeform lämpar sig bäst? .....	73
6.2.1	Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden.Typ A.....	75
6.2.2	Kvarboende i lägenheten utom under kort tid - tillfällig evakuering. Typ B .....	77
6.2.3	Omflyttning inom huset och / eller fastighetenTyp C .....	79
6.2.4	Korttidsevakuering i samband med kort genomförandetid Typ D.....	80
6.3	Hur underlättar man en svår situation?.....	82
6.3.1	Samråd och uppgörelser .....	82
6.3.2	Projektering och byggledning.....	89
6.3.3	Tidplan .....	91
6.3.4	Information under byggtiden.....	92
6.3.5	Val av arbetskraft och entreprenörer .....	93
6.3.6	Medverkan från de boende samt städning och hantering av möbler och bohag .....	96
6.3.7	Tillträde till lägenheterna och ansvarsfrågor.....	100
6.3.8	Bostadsfunktionernas organisation under själva ombyggnadstiden.....	103
6.3.9	Ombyggnadsteknik.....	106
6.3.10	Arbetsplatsens organisation .....	111
6.3.11	Samarbetet med och mellan de boende.....	113

6.3.12	Äldre personer och kvarboende.....	115
6.3.13	Hänsyn till sjuka, handikappade och barn.....	117
6.3.14	Grannar och övriga berörda personer.....	119
7	ANNAN FORSKNING OCH LITTERATUR – EN KUNSKAPSÖVERSIKT.....	121
	SAMMANFATTNING.....	133
	LITTERATUR.....	143
	BILAGA 1 Fallstudie A.....	149
	BILAGA 2 Fallstudie B.....	163
	BILAGA 3 Fallstudie C.....	175
	BILAGA 4 Fallstudie D.....	187
	BILAGA 5 Brev till intervjupersonerna.....	199
	BILAGA 6 Intervjuprotokollet.....	203





## FÖRORD

En självklar utgångspunkt för detta forskningsprojekt var, att omfattande ombyggnadsarbeten med människor boende kvar även under själva ombyggnadstiden främst innebär en hel del extra problem för alla inblandade parter. Den intervjuundersökning med ett 50-tal fastighetsägare av olika slag – vilka genomfört ombyggnader av denna typ – som utgör kärnan i denna utredning bekräftar också att så är fallet.

Men forskning när den är som bäst innebär ju också att man ställs inför det nya och oväntade. Som t ex den småbyggmästare och fastighetsägare i Lund som fått ge namn åt denna rapport. Han köpte ett nästan helt evakuerat, 3-vånings bostadshus med 18 lägenheter, som han först till 5/6-delar fyllde med nya hyresgäster – främst unga studenter – innan en ganska omfattande och tidsödande ombyggnad sattes igång. På min fråga om det inte varit ganska påfrestande för hyresgästerna med buller, rök o s v svarade han på sin lugna skånska: "Dä va min sju lugnare här än på Lunds nation ju!"

Ombyggnad med kvarboende i de former som här avses är m a o uppenbarligen förknippat också med fördelar av olika slag även om dessa i sin tur kanske värderas lite olika beroende på de varierande utgångspunkter och referensramar som enskilda personer kan ha inom olika projekt. Dessa fördelar måste i sin tur vara huvudorsaken till att företeelsen ökat under senare år och även kan förväntas öka ytterligare i takt med ombyggnadsverksamheten i sin helhet och därmed beröra ett stort antal personer framöver. Sammantaget finns det därför grundad anledning att undersöka och beskriva villkoren och möjligheterna i denna verksamhet.

Arbetet med denna undersökning har finansierats genom ett särskilt anslag från Statens råd för byggnadsforskning och har genomförts inom BOOM-gruppen på Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm.

Ett förarbete som bl a innefattade ett första urval av undersökningsprojekt samt ett antal provintervjuer genomfördes hösten och våren 84/85 av Jöran Lindvall och Pia Kjellgren som vid denna tid arbetade inom BOOM-gruppen. Jag övertog arbetet i juni 1985 varefter projektets definitiva uppläggning

och utformning lades fast och det slutliga urvalet av projekt för intervjuundersökningen gjordes. Behjälplig med ett 10-tal av dessa intervjuer har Kerstin Nöre vid BOOM-gruppen varit.

De fyra fallstudierna har utförts av ARKSAM AB genom Torbjörn Almqvist och Erik Källström men sammanställts och redigerats inom BOOM-gruppen. Här har också Ingela Blomberg genom hela projektet varit min samtalspartner och ovärderliga stöd både när det gäller metodfrågor och form och ytterst också fungerat som garant för den vetenskapliga kvaliteten hos detta arbete, som kan sägas vara min debut som forskare. Om denna med lite välvilja kan anses inordnad i en hermeneutisk forskningstradition har Anna-Maria Johansson i sin tur varit den främsta uttolkaren av min piktur, som hon tålmodigt förvandlat till ett första maskinskrivet och lättläst manuskript. Slutlig redigering och lay-out har jag med växlande framgång gjort själv f f g med hjälp av en persondator, lämpliga ordbehandlings- och grafikprogram och sist men inte minst med hjälp av en icke föraktlig mängd "support" främst från MacGruppen, Stockholm. Foton och bilder som illustrerar rapporten har om annat ej anges Nino Monastra respektive framlidne konstnären Robert Högfeldt som upphovsmän; de senare publicerade med benäget tillstånd av fru Dagmar Högfeldt. Till alla nu nämnda personer vill jag rikta ett varmt tack. Sist men inte minst vill jag också tacka alla dem som med stort tillmötesgående och engagemang svarat på alla mina möjliga och omöjliga frågor i många och långa telefonsamtal. Inte en enda gång har jag blivit ovänligt bemött men i många fall fått inträngande och givande tankeutbyten. Ett varmt tack! Jag hoppas att den färdiga rapporten skall kunna ge något åter till dem som förhoppningsvis fortfarande är intresserade.

Collaget på rapportens förstasida, som är en sammanställning av ovanstående båda bildkonstnärers arbeten, har gjorts av mig. Robert Högfeldts original "Eremiten" återfinns i originalskick på sammanfattningens sista sidan – kanske som en uppmaning att läsa denna skrift två gånger innan ett eventuellt beslut om definitiv evakuering fattas.

Jag tillägnar mitt arbete henne som hela tiden varit min mest skoninglösa kritiker och samtidigt gjort det möjligt att leva lycklig både med och utan denna rapport.

Stockholm i april 1989

Yngve Bohm

## 1 INLEDNING

### 1.1 Forskningsuppgiften

Alltfler fastighetsägare och byggherrar genomför nu ombyggnader av bostadshus medan hyresgästerna bor kvar i husen i någon form under själva ombyggnadstiden. Skälen till detta kan vara flera. En tänkbar orsak skulle kunna vara att allt modernare hus blir föremål för ombyggnadsåtgärder och dessa då tenderar att förskjutas mot rena underhållsarbeten, som av tradition brukar utföras med de boende kvar i bostäderna. Uppenbara svårigheter att ordna evakueringslägenheter eller starka krav från de boende att få bo kvar även under ombyggnadstiden kan vara andra skäl. Sedan 1975 har också kostnaderna både för nyproduktionen och inom ROT-verksamheten stigit kraftigt samt ökat betydligt snabbare än inflationen, och tillsammans har detta under hela 80-talet diskuterats som ett stort problem. Att t ex försöka slippa den tidsödande process som en evakuering ofta kan innebära och därmed få ned den totala omloppstiden för varje projekt kan vara ett sätt att öka både kapaciteten och lönsamheten i ombyggnadsverksamheten och därför vara lockande att pröva mot ovanstående bakgrund.

Oavsett om förväntade fördelar eller tvingande omständigheter -vilka de nu kunnat vara- orsakat denna utveckling är det uppenbart att omfattande ombyggnadsarbeten med människor boende på eller i direkt anslutning till byggarbetsplatsen kan innebära stora problem för alla inblandade parter.

**Huvudsyftet med denna undersökning är därför att försöka ringa in de problem, som är mest besvärande, samt anvisa tänkbara angreppssätt för att lösa dessa.**

### 1.2 Projektets uppläggning

Arbetet med denna undersökning har i princip lagts upp enligt följande tre huvudmoment.

**För det första** genomförs en serie telefonintervjuer efter en i förväg upprättad intervjumall med ett antal fastighetsägare

eller deras ombud, som genomfört byggprojekt av aktuell typ. Förutom vissa basfakta om husen och projektens omfattning efterfrågas orsakerna till att man valde ombyggnad med kvarboende, de olika formerna för detta samt metoder och problem i samband med genomförandet. Slutligen ombuds intervjupersonerna att försöka sammanfatta sina egna slutsatser efter genomförda projekt, främst då med avseende på problematiken med kvarboende hyresgäster.

**För det andra** utförs fyra stycken mera detaljerade studier av lämpliga projekt valda så att olika huvudtyper av kvarboende blir representerade. Härvid beskrivs alla relevanta faktorer för respektive projekt och förutom fastighetsägaren intervjuas övriga inblandade parter, d v s projektörer, entreprenörer, hyresgäster och direkt berörda myndigheter och framkomna synpunkter sammanfattas för varje projekt.

**För det tredje** bedrivs parallellt med ovanstående två huvudmoment kontinuerligt studier och bevakning av aktuell litteratur och fristående intervjuer utförs med nyckelpersoner i branschen (enskilda eller inom företag, organisationer och myndigheter) eller i övrigt personer som under arbetets gång visar sig besitta särskilt värdefulla kunskaper och/eller erfarenheter.

I praktiken har intervjuerna enligt momenten två och tre inte kommit att beröra lika många parter och/eller blivit lika omfattande, som det var tänkt från början.

### 1.3 Rapportens användbarhet

Vid arbetets uppläggning och inte minst vid intervjuernas genomförande har en strävan funnits att främst försöka inringa metoder och problem med särskild relevans just för kvarboendet, för att inte så lätt hamna i frågeställningar som kan sägas vara generella för vilken ombyggnad som helst. I praktiken blev detta ofta ganska svårt just vid intervjuarbetet, eftersom intervjupersonerna i många fall inte hade tillräckliga, egna ombyggnadserfarenheter för att själva kunna göra sådana distinktioner. Dessa ambitioner har dock i stort sett kunnat upprätthållas vid själva rapportens utformning där grundtanken hela tiden varit att det klart skall framgå vilken speciell problematik som kvarboende hyresgäster på en byggarbetsplats medför och vidare vilka problem som därvid i första hand måste beaktas. Rapporten skall också där så är möjligt ge rekommendationer om hur ombyggnad med kvarboende i olika avseenden kan underlättas i praktiken.

Avsikten är således att den färdiga rapporten skall kunna fungera som ett bra stöd för den eller de som står i begrepp att besluta om och genomföra eller deltaga i ombyggnadsprojekt med kvarboende i här beskrivna former.

Tänkbara avnämare är främst olika typer av fastighetsägare inklusive bostadsrättsföreningar, de boende och deras representanter i kontaktkommittéer etc samt entreprenörer och övriga, som medverkar vid själva utförandet av ombyggnaderna. Även myndigheter, konsulter och organisationer av olika slag bör ha intresse av denna rapport.

Materialet har strukturerats och bearbetats så att det skall vara relativt lätt för avnämare av olika typ att snabbt finna det som är av intresse med hänsyn till vars och ens specifika förutsättningar och informationsbehov.

*Det är uppenbart att omfattande ombyggnader med folk boende på byggarbetsplatsen kan betyda stora problem för alla parter.*





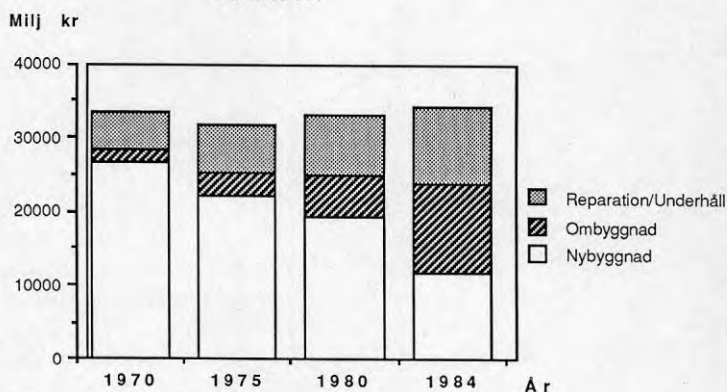
## 2 BAKGRUND

Ombyggnad med kvarboende utgör bara en del av hela ombyggnadsverksamheten i landets bestånd av flerbostadshus. Som en bakgrund till materialet i denna rapport redovisas här därför ytterst kortfattat en del samlade uppgifter om bostadsbyggandet i allmänhet och ROT-verksamheten i synnerhet. Redovisningen inriktas främst på de omständigheter som kan ha betydelse för kvarboendet som företeelse och dels för de premisser under vilka det kan förväntas äga rum i fortsättningen.

### 2.1 Några förändringar i bostadsbyggandet från 1970

Nedanstående stapeldiagram visar samhällets samlade investeringar i nybyggnad, ombyggnad och underhåll av bostäder åren 1970, 75, 80 och 84.

DIAGRAM 2.1.1 Investeringar och underhåll i permanenta bostäder.



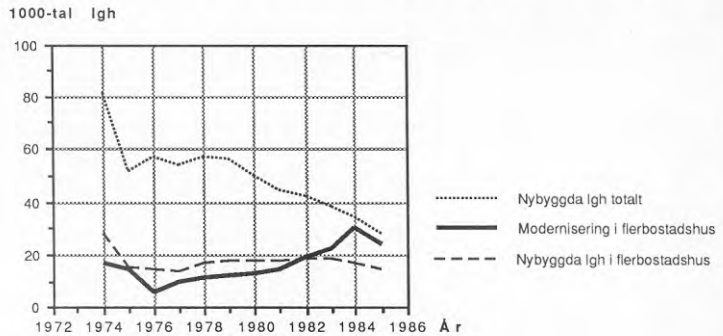
Kommentar: Fast pris 1980, milj kr

Källa: SCB, Nationalräkenskaper

Trots det minskade nybyggandet har således den totala investeringsvolymen räknat i fast penningvärde i stort sett varit oförändrad sedan rekordåret 1970. Däremot har som synes en radikal förändring skett av proportionerna mellan å ena sidan nybyggnad av bostäder och å andra sidan ombyggnad och underhåll av dessa.

Vad denna radikala förändring av bygnadsverksamhetens inriktning inom bostadssektorn inneburit specifikt för flerbostadshusen framgår vidare av diagram 2.1.2

DIAGRAM 2.1.2 Jämförelse mellan antalet nyproducerade och moderniserade lägenheter från år 1974.



Kommentar: Antal påbörjade lägenheter.

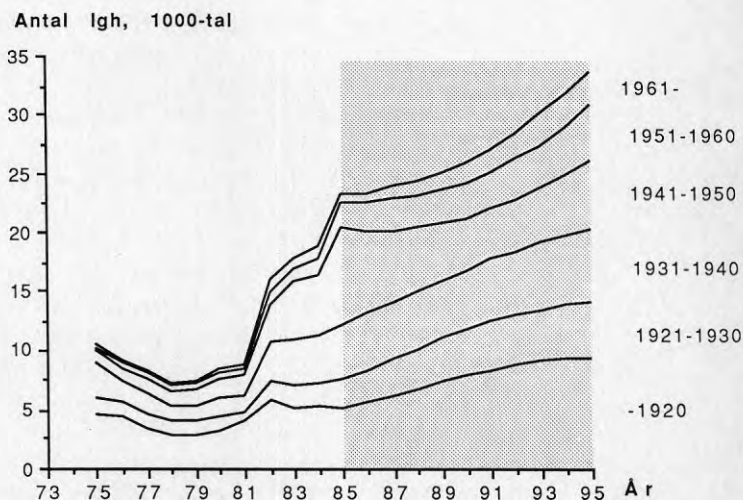
Källa: SCB

Speciellt intressant är det givetvis att kurvorna för nybyggnad respektive modernisering skär varandra i början av perioden 1980-1984 och att de ombytt roller som därvid uppstår förstärks mot slutet av denna d v s den tid under vilken merparten av de projekt som studerats i denna undersökning påbörjats och genomförts. Att klara en sådan omkastning av produktionens inriktning och samtidigt bibehålla den totala investeringsvolymen har nog krävt både lite tur och uppfinningsrikedom hos de inblandade parterna. När det gäller nyproduktion brukar det ofta vara planfrågor och kommunala investeringar som kan försvåra en snabb igångsättning. Vid ombyggnad av bostäder, framförallt på orter med bostadsbrist, kan en osäker och långdragen evakueringsprocess på motsvarande sätt bli den flaskhals, som måste övervinnas. Kanske har detta delvis åstadkommit genom att i större utsträckning än tidigare helt enkelt bygga om med människorna boende kvar i husen.

Följande diagram 2.1.3 är hämtat ur skriften "Ombyggnadsverksamhetens kostnader - flerbostadshusen" (Turner, 1987). För perioden 1975-85 visar diagrammet den faktiska utvecklingen som den framgår av SCB:s moderniserings- och låneobjektstatistik.



DIAGRAM 2.1.3 Ombyggnadsverksamheten 1975-1985 i flerbostadshus med statlig belåning fördelade efter husens färdigställningsår - samt en prognos fram till år 1995.



Kommentar: Prognos inom skuggat fält.

Källa: Turner.

För den intressanta perioden 80-85 framgår tydligt, förutom den kraftiga ökningen av ombyggnadsverksamheten, också hur denna alltmer förskjutits mot det yngre beståndet från 1930. Turner anger ett antal tänkbara motiv och förklaringar både för verksamhetens ökning samt inriktning och för den prognos han ställer för perioden fram till 1995 och som i princip är en extrapolering av de trender som nu kan iakttagas. Det kan vara nog att här bara konstatera att några drastiska förändringar av ovanstående trender i någon helt ny riktning tydligen ej kan förväntas ske inom överskådlig tid.

## 2.2 Ombyggnad med kvarboende - en del av helheten

Eftersom ombyggnad med kvarboende är en del av hela ombyggnadsverksamheten finns det anledning förmoda att företeelsen som sådan inte bara skall finnas kvar utan även öka om inte några radikalt nya förutsättningar enligt ovan uppstår. Det kan därför vara intressant att försöka uppskatta hur stor andel av det totala antalet ombyggnadsprojekt i flerbostadshus som framöver kan tänkas genomföras med kvarboende.

Rapporten "Kvarboende, återflyttning, utflyttning vid ombyggnad" (Wiktorin, 1986) kan vara till viss ledning för detta. Titeln rymmer de tre alternativ, som de boende i princip kan välja mellan i samband med att deras hus och lägenheter skall rustas upp och byggas om. I rapporten redovisas och analyseras resultatet av en skriftlig enkät till ägarna av 252 fastigheter med flerbostadshus, som upplåtits med hyres- eller bostadsrätt och vars ombyggnader avslutats 1983. Enkäten är utformad som en totalundersökning i fem kommuner – Linköping, Norrköping, Malmö, Helsingborg och Borås – och urvalet gjordes efter kommun för att möjliggöra tolkningar av resultatet mot bakgrund av bestämda marknadssituationer och kommunala viljeyttringar. De fem valda kommunerna hade största ombyggnadsvolymer i landet 1983 näst efter Stockholm och Göteborg, som valdes bort för att särpräglade storstadsmarknader skulle undvikas, och tillsammans representerar de utvalda projekten ca 3.800 lägenheter före ombyggnad. Syftet med hennes undersökning är att avspegla "det normala förfarandet" vad avser kvarboende och återflyttning vid ombyggnad samt med hjälp av en multipel regressionsanalys försöka förklara variationerna i dessa avseenden, bl a med hänsyn till faktorer som ägarkategori, omfattning av åtgärder samt typ och ålder för de hus som byggs om. Efter som Wiktorin i ett enkätformulär för samtliga projekt frågade både efter antalet hushåll som bodde kvar på fastigheten under ombyggnaden och antalet som flyttade tillbaka efteråt var följande tabell – hämtad ur hennes rapport – möjlig att göra:

TABELL 2.2.1 Fastigheterna efter andel kvarboende och andel återflyttande hushåll.

Andel kvarboende (%)	Andel återflyttande (%)					Summa	
	0	0,1-25,0	25,1-50,0	50,1-75,0	75,1-99,9		
0	75	50	34	? 16	4	4	183
0,1-25,0	2	1	2	1			6
25,1-50,0	6	7	13	3			29
50,1-75,0	1						1
75,1-99,9	2						2
100	13						13
Summa	99	58	49	20	4	4	234

Kommentar: Uppgift saknas för 18 fastigheter

Källa: Wiktorin

Tabellen har redigerats så att de projekt, som skulle kunna vara kvarboendeprojekt i någon av de fyra former som här

behandlas, markerats med fet stil. Eftersom summan av ombyggnadsberoende utflyttning och normal lägenhetsavgång i samband med ombyggnader kan variera mellan 25 och 30 procent (jfr sid 29, aa) kan även ett antal av de 16 projekt som har kvarboendet 0% men återflyttning mellan 50 och 75% höra till denna kategori. Slutsatsen blir att "kvarboende-projekten" utgör ungefär 25%. Även om den refererade undersökningen är en totalundersökning i fem kommuner och resultatet därför inte utan vidare är generaliserbara kanske man härigenom ändå kan få en viss anvisning om hur stor andel av den totala ombyggnadsverksamheten när det gäller bostäder i flerbostadshus som kan tänkas ske med kvarboende. Vid granskningen av den totala mängden projekt som låg till grund för det urval som gjordes för den här föreliggande undersökningen visade det sig att c:a 75 % av dessa kunde gallras bort direkt p g a att de ej genomförts med kvarboende. Man skall inte dra för stora slutsatser av detta, som kan vara ett rent sammanträffande, men en viss indikation på att siffran 25% har en viss relevans kanske det ändå är.

### 2.3 Förändringar i ombyggnadsverksamhetens inriktning

Viktiga faktorer inte bara för omfattningen utan också för premisserna kring själva kvarboendet kan även husens ålder och modernitetsgrad samt åtgärdsgrad, d v s ombyggnadernas omfattning och utförande, vara. Ur samma skrift (Turner, 1987), som anförts ovan, är också tabell 2 3.1 hämtad:

TABELL 2.3.1 Åtgärdsgrad 1980 och 1985 i fastigheter med olika byggnadsperiod och modernitetsgrad före ombyggnad. Vägt med antal lägenheter före åtgärd.

Byggnadsperiod	Omoderna fastigheter		Moderna fastigheter	
	Åtgärdsgrad 1980	1985	Åtgärdsgrad 1980	1985
Före 1901	4,8	5,1	2,5	4,6
1901-1920	4,2	5,1	3,8	4,0
1921-1930	3,5	4,6	3,7	4,6
1931-1940	3,2	5,6	2,3	5,1
1941-1950	3,4	4,3	4,1	4,8
1951-1960	2,3	3,0	1,2	4,0
Efter 1960	-	2,3	1,3	2,6
Genomsnitt	3,7	4,6	2,7	4,5

Kommentar: - = inga observationer

Källa: Turner

Tabellen är framtagen genom olika korstabuleringar av material från SCB:s moderniseringsstatistik. Modernitetsgrad mäts som den andel av lägenheterna, som före ombyggnad var moderna, och aktuella värden i denna tabell är > 75% i moderna och < 25% i omoderna hus. Åtgärdsgraden skall här tolkas som ett index, d v s åtgärdsgraden blir ett genomsnitt av en typklassificering som man gjort och som löper mellan 1 (rena underhållsåtgärder) och 7 (omfattande ombyggnad inklusive hissinstallation eller hissbyte). Den intressanta slutsatsen här blir att trots att ombyggnadsverksamheten under perioden 1980-1985 vridits mot allt nyare och modernare hus ändå ombyggnadsåtgärder under samma tid tenderat att bli allt mer omfattande. Beträffande såväl åtgärdsnivån som underhållets andel av ombyggnadsinsatserna sammanfattar Turner själv sitt material på följande sätt (sid 50, aa):

*"Åtgärdsgraden har stigit mellan 1980 och 1985 för alla byggnadsperioder och för alla modernitetsgrader. Data ger ett starkt stöd för uppfattningen att åtgärdsgraden har stigit snabbast i fastigheterna som var moderna redan före ombyggnaden. Genomsnittssiffrorna för alla byggnadsperioder visar på en uppgång från 3,7 till 4,6 för omoderna fastigheter och en motsvarande uppgång från 2,7 till 4,5 för moderna fastigheter.*

*Den slutsats som kan dragas av den statistiska genomgången är att underhållets andel av ombyggnadsinsatserna generellt har minskat, som en följd av allmänt ökad åtgärdsnivå i fastigheterna trots att allt nyare och modernare fastigheter görs till föremål för ombyggnad. Om man utgår från att underhållsåtgärder definitionsmässigt utgör en delmängd av förbättringsnyinvesteringsåtgärder, så har den totala underhållsvolymen ökat. Orsaken är att den totala ombyggnadsverksamheten har ökat."*

Sett ur ett kvarboendeperspektiv är det ovanstående givetvis motsägelsefullt. Hög modernitetsgrad borde åtminstone ytligt sett gynna kvarboende medan hög åtgärdsgrad i stället borde verka försvårande. Det antagande, som framfördes i inledningskapitlet, att ombyggnaderna i allt modernare hus i större utsträckning skulle gälla rena underhållsåtgärder håller tydligen inte. Orsakerna till den höga och stigande åtgärdsnivån under den aktuella perioden är flera men kanske inte minst politiskt/ekonomiska. Såväl politiska utspel och därmed sammanhängande byggnormer och regler för statlig belåning som systemet med bruksvärdeshyror har gjort situationen alltmer komplicerad. Några entydiga samband har varit svåra att se mellan erforderliga och genomförda ombyggnads-

åtgärder, de verkliga kostnaderna för respektive de finansiella effekterna av dem och slutligen de hyresintäkter dessa inbringat. Men uppenbarligen har regelsystemen gynnat ovanstående utveckling, som dock inte kan sägas vara odelat positiv framförallt i ett vidare perspektiv. Den nya plan- och bygglagstiftningen med sina krav på varsamhet vid ombyggnad, ökat inflytande för hyresgäster och en allmän strävan efter hushållning med befintliga resurser borde kunna vara ett av medlen att bromsa denna utveckling, vilket då skulle vara gynnsamt även med hänsyn till olika former av kvarboende.



### 3 OMBYGGNAD MED KVARBOENDE – MOTIV OCH PROBLEM

I detta kapitel redogörs kortfattat för den definition av begreppet kvarboende som tillämpats samt de fyra huvudformer för detta som i förväg kunnat formuleras. Även de tänkbara för- och nackdelar som kan finnas vid dessa ombyggnadsformer, och som på ett förberedande stadium listats upp, redovisas här. Det är m a o den inledande problematisering av ämnet som gjorts och mot vilken forskningsuppgiften genomförts. Kärnan i denna undersökning är intervjuer av olika slag och den intervjumall, som bildat underlag för dessa, har också arbetats fram med denna tänkta problembild som utgångspunkt. En tanke var även att om intervjumallens disposition skulle visa sig fungera tillfredsställande under intervjuarbetet och någorlunda väl fånga in de väsentligaste aspekterna av ämnet, denna disposition också skulle användas för själva rapportens uppläggning, samt som program för de fyra fallstudierna. Så har också blivit fallet.

#### 3.1 Definition av begreppet kvarboende

Begreppet kvarboende figurerar med olika innebörd i skilda sammanhang. Det är därför viktigt att nu mera i detalj definiera vad som här avses med detta begrepp.

**Med kvarboende menas i denna rapport att människor och/eller deras bohag under hela eller delar av ombyggnadstiden bor respektive finns kvar på en byggarbetsplats. Detta kan antingen gälla i själva lägenheterna där arbeten pågår eller i hus på fastighet där extraordinära upprustnings- och/eller ombyggnadsarbeten utförs i direkt anslutning till själva bostäderna eller deras gemensamma utrymmen.**

Det kan vara svårt att exakt definiera var gränsen går mellan normala underhållsåtgärder och projekt som innebär extraordinära upprustnings- och ombyggnadsarbeten. I detta sammanhang har det befunnits praktiskt och mest meningsfullt att studera projekt som av fastighetsägarna själva och lånemynigheterna uppfattats som projekt av den senare kategorien.

På basis av de här givna definitionerna har sedan följande fyra huvudvarianter av kvarboende formulerats:

- A. Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden.
- B. Kvarboende i lägenheten utom under kort tid (tillfällig evakuering under 1-2 veckor av de boende).
- C. Omflyttning inom huset och/eller fastigheten.
- D Korttidsevakuering (av både de boende och deras bohag) i samband med kort tid (2-6 veckor) för ombyggnadsarbetenas genomförande

Av ovanstående fyra varianter kan typ A sägas vara den mest genuina formen av kvarboende enligt den givna definitionen medan typ D är ett gränsfall åt andra hållet, som tillämpad på vissa typer av projekt t o m kan få dessa att falla utanför ramen för denna definition. Typ D skiljer sig också från de övriga tre typerna av kvarboende genom att den förutsätter att vissa krav på såväl upphandlingsform som organisation och ombyggnadsteknik är uppfyllda.

### 3.2 Vilka kan motiven för kvarboende vara?

Eftersom ombyggnad med kvarboende förekommer – och dessutom i ökande utsträckning – måste det finnas ett antal klara fördelar eller åtminstone förväntningar om sådana förknippade med denna ombyggnadsform. Nedan följer en genomgång av tänkbara fördelar med kvarboendet strukturerat utifrån de olika parternas perspektiv.

**De boende** slipper att under en längre tid vara borta från sin invanda miljö vilket gör att vardagsrutinerna utanför hemmet påverkas ganska lite. Detta är kanske mest betydelsefullt för små barn och gamla människor. Även om besittningsskyddet är starkt och alla hyresgäster med förstahandskontrakt i princip har rätt till återflyttning kanske rädslan för att bli "ofrivilligt" evakuerad för gott är stor hos många människor, som av det skälet föredrar problemen med att bo kvar framför denna eventuella risk. En del äldre personer kanske inte vill eller tror sig om att orka flytta två gånger. Man kan också tänka sig att hyresgästerna genom att förordna kvarboende i vissa lägen kan hindra att i deras ögon alltför omfattande ombyggnader kommer till stånd.



**För fastighetsägaren** kan det naturligtvis vara en stor fördel att slippa en kanske omständlig och dyr evakueringsprocess, framförallt på orter med bostadsbrist och hög prisnivå. Kvarboende hyresgäster innebär också att hyresbortfallet blir så litet som möjligt. Ibland kan det innebära ekonomiska och/eller organisatoriska vinster att med kort varsel och på kort tid genomföra en kanske sedan länge planerad ombyggnad. Vid mindre omfattande ombyggnader och när de boende, berörda myndigheter och fastighetsägaren själv är överens kan det ibland kanske uppfattas som självklart att inte evakueras.

**För entreprenörer och byggfolk** är det svårt att på förhand se några självklara fördelar med denna ombyggnadsform. Å andra sidan kan man säga att den påminner en del om den verklighet som möter en reparationsbyggmästare. Byggfolk som blivit vana vid eller trivts med sådan verksamhet tidigare kanske genom närkontakten med de boende i denna form av projekt lättare kan känna en extra stimulans och ett mera personligt engagemang och kvalitetsansvar i sitt arbete.

### 3.3 Vilka problem kan vara förknippade med kvarboende?

Det är klart att den roll en person innehar i ombyggnadsprocessen kan vara avgörande för vad han/hon anser är det mest besvärande i samband med kvarboendet. På samma sätt som under punkt 3.2 är det lämpligt att försöka strukturera tänkbara problem i en lista efter de olika rollinnehavarna eller "aktörerna" i denna process.

**De boende** får givetvis först och främst (utöver de "vanliga" problemen med förändrad miljö, hyresnivå etc) känna av störningar i sitt dagliga liv genom avbrott i den tekniska försörjningen, buller, byggdamm, intrång i den personliga livsföringen och risk för skador eller förluster när det gäller bohaget. Man kan även känna en allmän oro inför vad som skall hända rent praktiskt. Ty trots det medbestämmande som gällande lagstiftning således avser att garantera känner man sig kanske ofta ganska utlämnad i denna situation. Äldre personer kan av naturliga skäl vara extra oroliga för vad som skall hända med deras invanda miljö, grannkontakter och sina möjligheter att fungera under dessa extraordinära förhållanden. För sjuka och handikappade människor – kanske i kombination med hög ålder – kan givetvis påfrestningarna förväntas bli allra störst. Även släkt och vänner till de boende

kan ibland beröras, t ex som mer eller mindre frivilliga och tillfälliga värddar för boende som inte längre står ut "på sin arbetsplats".

**För de som skall planera, leda och utföra själva byggnadsarbetena** kan metoder och rutiner som fungerat bra i nybyggnadssammanhang eller vid konventionella ombyggnader plötsligen bli problematiska. Det kan gälla såväl det rent tekniska utförandet som de material som man använder eller den tid man har till sitt förfogande. Även att ordna transporter samt erforderliga materialupplag kan erbjuda problem. Ansvars- och skyddsfrågor kan ibland vara svårare att hantera. Slutligen kanske problem kan uppstå kring byggfolkets eventuella, bristande erfarenheter av eller förmåga att på ett smidigt och konfliktfritt sätt samverka med de boende.

**Fastighetsägaren** slutligen är den som som får ta ansvar för processen i sin helhet och vars huvudproblem är att fatta de avgörande besluten. Skall ombyggnad ske med kvarboende och i så fall i vilken form? Hur och på vilket sätt skall ombyggnaden utföras för att kvarboende i den form man tänkt sig skall vara acceptabelt för alla inblandade parter? Vilka konsulter och entreprenörer skall anlitas? Hur skall tidplan och praktisk organisation se ut? Går det ihop ekonomiskt? Och sist men inte minst: Hur skall de inblandade parterna informeras, aktiveras och styras så att alla blir nöjda och projektet inte kör fast eller går snett?

## 4 METODEN

Inledningsvis kan sägas att underlagsmaterialet till denna undersökning inte är så stort eller tagits fram på ett sådant sätt att bearbetningar och/eller framskrivningar av resultaten är möjliga att göra i strikt statistisk/matematisk mening. I stället har en mer pragmatisk metod valts för detta forskningsprojekt. Detta innebär bl a att det för intervjuundersökningen t ex har bedömts som viktigare att använda resurserna till innehållsrika intervjuer med de personer som verkligen visar sig ha något att berätta än att det slutliga urvalet och antalet intervjuer ger ett material som ur statistisk synpunkt är så representativt som möjligt. Vidare har problem behandlats därför att de av någon har identifierats som problem och därför att deras lösningar har bedömts kunna vara avgörande för om ett projekt totalt sett blir lyckat eller ej - inte för att de t ex i statistisk mening kan sägas vara vanligast eller något liknande. Detta sätt att arbeta bedömdes bäst svara mot ambitionen att också få fram de praktiska slutsatser, som de tänkta avnämarna förutsattes vara mest betjänta av.

### 4.1 Valet av projekt för intervjuundersökningen

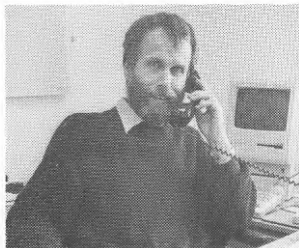
De projekt, kring vilka telefonintervjuerna skulle genomföras, valdes ut med hjälp av Statistiska Centralbyråns (SCB) moderniserings- och låneobjektsstatistik med följande tillvägagångsätt.

Hela mängden begränsades först och främst till att omfatta endast ombyggnadsprojekt rörande flerbostadshus med fler än 4 lägenheter/st. Projekten skulle antingen vara påbörjade och avslutade under perioden 1980-01-01 t o m 1984-01-01 eller påbörjade men ej avslutade inom samma period i hela riket. Av landets samtliga 284 kommuner ströks förutom de som saknade relevanta projekt också de som ej hade projekt påbörjade både 1981 och 1983 (d v s med låg och/eller ojämn aktivitet under den aktuella perioden). Från de som blev kvar sällades ytterligare kommuner bort, som dels hade en mindre utförlig information om projekten och dels låg utanför de län, som hade den största ombyggnadsaktiviteten och på vilka intresset därför koncentrerades. Efter detta återstod 30 kommuner med sammanlagt totalt 1.221 projekt, som tillsammans

motsvarade 5.519 lägenheter. Från dessa 1.221 projekt gallerades de bort som vid kontroll befunnits ej ha genomförts med kvarboende enligt här givna definitioner och kvar blev på detta sätt 325 ombyggnadsprojekt.

I detta inledande skede av arbetet gjordes på prov telefonintervjuer med fastighetsägare till 45 st av dessa 325 projekt. Intervjuerna följde ett schema, som i huvudsak inriktades på de olika formerna för kvarboendet, men en hel del information av annat slag - och väl så intressant - erhöles så att säga vid sidan om protokollet. En viktig slutsats av detta första försök blev att intervjuarbetet var mycket tidsödande dels p g a svårigheterna att nå rätt person för ett samtal och dels att dessa ofta blev mycket långa eftersom det gällde ett stort problemkomplex med många intressanta aspekter.

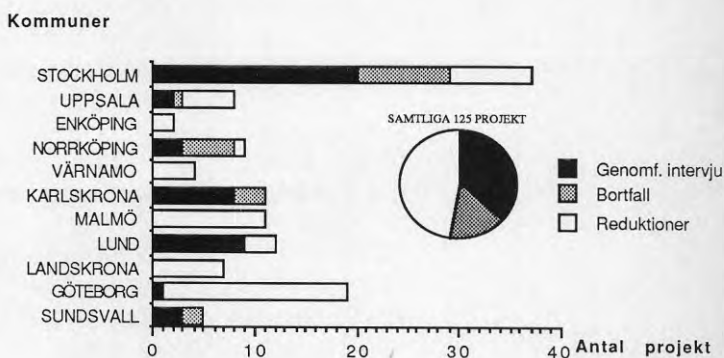
*Telefonintervjuandet var tidskrävande men gav i gengäld mycket*



Eftersom ett av huvudsyftena med utredningen var att söka kartlägga motiv för och problem i samband med kvarboende, vore det önskvärt med så stor spridning som möjligt i underlagsmaterialet när det gäller typer av projekt och aktörer av olika slag. De nödvändiga avgränsningar som måste göras av resursskäl borde därför inriktas på totala antalet studerade projekt samt därmed sammankopplade intervjupersoner. Det är uppenbart att här låg en inbyggd konflikt. Skulle man försöka åstadkomma en någorlunda komplett problembild där de ingående pusselbitarna var färre till antalet men någorlunda heltäckande som enskilda dokument? Eller skulle man trots allt koncentrera sig på ett fåtal problemställningar med ett mera omfattande underlagsmaterial som stöd (rent statistiskt) för eventuella slutsatser? De avgränsningar och urval som gjorts tog fasta på den förstnämnda principen. Ur den återstående mängden av 280 projekt valdes därför endast totalt **125** stycken ut. Detta val gjordes så att projekten fördelades någorlunda väl (bl a jämfört med SCB:s statistik över ombyggnadsverksamheten i sin helhet i landet för den aktuella tidsperioden) mellan olika storleksordningar, upplåtelseformer och byggherrekategorier samt mellan storstad respektive landet i övrigt och dessutom bara på de 11 kommuner av de tidigare 30 som hade flest typer av projekt att erbjuda.

I diagram 4 1.1 nedan redovisas hur de 125 projekten fördelade sig på de elva kommunerna men också på motsvarande sätt antalet faktiskt genomförda intervjuer samt bortfall och i slutskedet genomförda reduktioner.

DIAGRAM 4.1.1



Regelrätta bortfall i kombination med vissa tillkommande projekt resulterade i ett "nettobortfall" på 20 projekt. Främst på grund av att intervjuarbetet blev ännu mera tidsödande än som befarats måste en ytterligare reduktion av materialet ske. Fyra kommuner togs därvid bort med följande motiveringar. Enköping och Landskrona eftersom det inte fanns anledning att förvänta sig att dessa projekt på ett avgörande sätt skulle avvika från dem i Uppsala resp. Lund. För att inte andelen storstadsprojekt i förhållande till hela mängden skulle bli för stor undantogs också i princip Göteborg och Malmö. I Göteborg hade dock några intervjuer genomförts på ett tidigt stadium och en av dessa medtogs i materialet. Vidare skars också projekten i Värnamo bort liksom de projekt i kvarvarande kommuner där intervjupersonerna var mycket svåra att nå och ingen anledning fanns att misstänka att projekten skulle vara speciellt innehållsrika eller originella ur någon synpunkt. Ett ytterligare skäl till dessa relativt kraftiga reduktioner var att känslan började dyka upp att "nu ställer jag samma frågor och får ungefär samma svar hela tiden". Med den metod som här använts fanns det då all anledning att stoppa upp och anse materialet som tillräckligt om inte frågeformuläret och/eller urvalet skulle ändras, vilket dock ej bedömdes som nödvändigt. På detta sätt reducerades materialet med sammanlagt 59 projekt.

Av de ursprungligen planerade 125 intervjuerna fördelade på elva kommuner genomfördes således 46 stycken d v s en

dryg tredjedel i sju kommuner. Av de genomförda intervjuerna avser 10 st, d v s drygt 20 %, andra projekt än de ursprungligen utsedda. Tre av dessa är tillkommande projekt medan övriga föreslagits av de aktuella fastighetsägarna som lämpliga alternativ eftersom de ursprungliga inte bedömts som relevanta i sammanhanget. Anledningen till detta har i sin tur i första hand varit att ombyggnaden ej skett med kvarboende i den bemärkelse som avses i denna undersökning. Detta är också huvudanledningen till nettobortfallet ur hela materialet på 20 projekt enligt ovan.

#### 4.2 Intervjuernas uppläggning

##### Bilaga 5

De personer, vilka skulle bli föremål för en telefonintervju, fick i god tid ett brev som kortfattat informerade dem om forskningsprojektet och dess ändamål samt deras egen förväntade medverkan i detta (bilaga 5). Någon information utöver denna lämnades alltså inte i förväg. Telefonintervjuerna genomfördes sedan efter en i förväg uppgjord intervju-mall utförd på sådant sätt att den samtidigt kunde tjäna som underlag för ett protokoll över den genomförda intervjun.

Det låg en medveten, metodisk poäng i denna uppläggning. Genom att intervjupersonerna inte visste några frågor i förväg kunde man vänta sig ett i vissa avseenden intressantare resultat i så måtto att deras kommentarer eller brist på kommentarer bättre skulle visa vad de spontant ansåg som viktiga respektive mindre viktiga problem och frågeställningar. Man skulle på detta sätt ganska snart kunna få en bild över om den problematisering av ämnet som gjorts i förväg också "stämde" någorlunda med den verklighet intervjupersonerna själva upplevt. Man skulle därigenom också minska den risk som i förväg utskickade frågeformulär (kanske till ett mycket stort urval) kan innebära, nämligen att intervjupersonerna mer eller mindre frivilligt accepterar frågeställarens problembild. De mest ambitiösa kanske därvid i värsta fall avger svar på frågeställningar, som de egentligen av erfarenhet tycker är oviktiga men ändå krystar fram några synpunkter på för att gå frågeställaren till mötes.

Men det är klart att den tillämpade intervjumetoden också har sina nackdelar. Först och främst är den mycket arbetskrävande som i detta fall när all bearbetning av intervjumaterialet skett helt manuellt. Vidare blir insamlingen av rena hårddata om projekten, typ lägenhetsfördelning, tidpunkter etc inte på något sätt exakt. Det ställs också stora krav på intervjuaren som inte får fastna för hårt i sin egen problembild och inter-

vjumetod så att svaren ändå styrs in mot förutbestämda mål. Slutligen måste intervjuaren också ha stor förmåga att både locka fram spontana svar och samtidigt leda samtalet så att alla aspekter blir beaktade i den omfattning det visar sig befogat i varje enskilt projekt, eftersom även "spontana resultat" måste kunna sammanställas och redovisas på ett systematiskt sätt. Fördelarna har dock här ansetts uppväga nackdelarna mer än väl med hänsyn till ändamålet med detta arbete.

## Bilaga 6

Den intervjumall som togs fram som underlag för telefonintervjuerna redovisas i sin helhet som bilaga 6

För att strukturera intervjuerna i lämplig omfattning inleddes dessa med att intervjumallens uppläggning översiktligt beskrevs för intervjupersonen ungefär i samma omfattning som sker i det följande (kursiv text):

*Intervjumallens förstasida upptar allmänna frågor kring den aktuella ombyggnaden som omfattning, tidpunkter för projektets genomförande, husets ålder, upplåtelseform lägenhetsstandard och lägenhetssammansättning före och efter ombyggnad, samt om denna krävt byggnadslov, enbart VA-lov eller ingen tillståndsgivning alls.*

I förväg hade projekten fått identifikationsnummer samt delats in i små (< 12 lgh), medelstora (< 50 lgh) och stora projekt (> 50 lgh) samt efter sin belägenhet i storstadsområden eller i landet i övrigt. I efterhand skedde en summarisk klassning av ombyggnadernas omfattning av typ mindre, större eller total ombyggnad. Denna klassning gjordes genom att kombinera intervjupersonernas uppfattningar med egna bedömningar på basis av de genomförda ombyggnadsåtgärder dessa uppgivit. Vidare noterades om husen före ombyggnaden uppfyllt lägsta godtagbara standard (LGS). I efterhand antecknades slutligen också på första sidan den kvarboendeform A-D man valt samt datum och tid för den genomförda intervjun.

*Som nästa moment enligt mallen efterfrågas orsakerna till att man valt att bygga om med kvarboende.*

Orsakerna antogs kunna indelas under fem huvudrubriker som alla fick tre namngivna underrubriker samt en fjärde rubrik "Annat" för det man inte kunde förutse i förväg. Grundtanken var att huvudfrågan ställs utan några "förtecken" och intervjupersonens spontana svar noteras i den ordning de kommer under lämplig rubrik. Först i andra hand – främst om intervjuen går trögt – görs en viss uppföljning av svaren. Om en person t ex uppgivit "Resultat av samråd" (E:1) som

enda orsak till kvarboendet kan man genom att på lämpligt sätt nämna övriga orsaksgrupper försöka få fram om några övriga, mer eller mindre medvetna motiv förelegat.

*Nästa huvudfråga gäller den form man valt för kvarboendet och hur detta organiserats samt de undantag och avvikelser från grundidén som förekommit.*

De fyra huvudtyper A-D för kvarboende som beskrivits under punkt 3.1 användes som stomme för denna del av intervjuerna. Huvudprincipen var att intervjupersonen själv skulle klassificera sitt eget projekt efter den beskrivning intervjuaren gav av vad som var typiskt för respektive huvudtyp och vad man för egen del från början tänkt sig. Bland annat på grund av provintervjuerna förutsågs också att projekten i verkligheten sällan eller aldrig skulle vara helt renodlade. Därför försågs de fyra huvudrubrikerna för typerna A-D med ett underliggande system för notering av de variationer och avvikelser för vissa lägenheter och hushåll som i förväg kunde tänkas föreligga inom ramen för en given huvuduppläggning. Den högra spalten skulle ge plats för kompletterande text samt uppgifter om eventuella specialarrangemang för olika boendefunktioner, t ex toalettvagnar på gården, lösa kokplattor etc.

*Sedan orsaken till och formen för kvarboendet utretts kommer den största gruppen av frågor som gäller de metoder man tillämpat och de problem man stött på i samband med själva genomförandet av projektet. Frågorna har grupperats i tre avdelningar som avser administrativa frågor, ombyggnadsteknik och arbetsplatsorganisation samt samarbetet med och mellan de boende.*

I denna del av intervjun fick de färdiga rubrikerna utgöra stolpar för ett samtal där intervjupersonen fick ge de synpunkter han eller hon hade på respektive ämne. Fanns det inget att säga fick det vara bra med det och å andra sidan fick erfarenheter och förslag som hamnade så att säga mellan raderna tas omhand och noteras på sådant sätt av intervjuaren att de ändå skulle komma med i någon form i redovisningen.

*På intervjumallens sista sida finns plats för en sammanfattning av för- och nackdelar med kvarboendet, dvs intervjupersonens egna slutsatser efter genomfört ombyggnadsprojekt.*

Som stolpar för denna sammanfattning återfinns samma huvudrubriker som användes när orsakerna till valet av kvar-



boende noterades. Detta gjordes för att underlätta en hopkoppling i efterhand mellan orsak och verkan vid utvärderingen av intervjuundersökningens resultat.

### 4.3 Fyra fallstudier

Som ett andra huvudmoment ingick att fyra ombyggnadsfall skulle väljas ut för mera ingående studier med en utförligare dokumentation av projekten och personliga intervjuer med övriga berörda parter i processen utöver fastighetsägaren, d v s först och främst de boende, men även projektörer, entreprenörer etc. Ombyggnadsprojekten skulle representera var och en av de fyra huvudtyper av ombyggnad med kvarboende som definierats ovan under punkt 3.1.

Från början var det meningen att alla fyra projekten skulle hämtas från den breda intervjuundersökningen. I praktiken kom projekten för fallstudierna A och B att väljas ut på detta sätt. För kvarboende av typ C blev det i stället så att den inledande serien provintervjuer gav kontakt med en byggmästare som hade en hel del erfarenheter av och synpunkter på ombyggnader av just detta slag. Därför valdes ett lämpligt projekt ut ur dennes övriga produktion, som man tillsammans bedömde som lämpligt för denna fallstudie. När det slutligen gäller kvarboende av typ D var denna form representerad i intervjumaterialet med endast ett projekt och detta var dessutom inte särskilt representativt för sin grupp. Eftersom Göteborg främst på grund av nedskärningar bara nätt och jämnt kom med i materialet kunde det vara lämpligt att försöka få fram ett D-projekt från denna andra storstadsregion. Genom kontakter med de allmännyttiga bostadsbolagen kunde föreliggande projekt från AB Göteborgshems produktion vaskas fram som ett i många avseenden typiskt projekt.

#### Bilagor 1-4

Fallstudierna – som lagts ut som ett särskilt uppdrag till ARKSAM AB och utförts av arkitekter SAR Torbjörn Almquist och Erik Källström – har redigerats som fyra stycken fristående bilagor, men uppläggningsen följer i stora drag den som gäller för rapporten i sin helhet. Vid resultatredovisningen av den stora intervjuundersökningen i kapitel 5 samt vid de sammanfattande resonemangen i kapitel 6 refereras till fallstudierna i den omfattning, som i de olika sammanhangen varit möjligt.



## 5 REDOVISNING AV PROJEKTEN OCH INTERVJUSVAREN

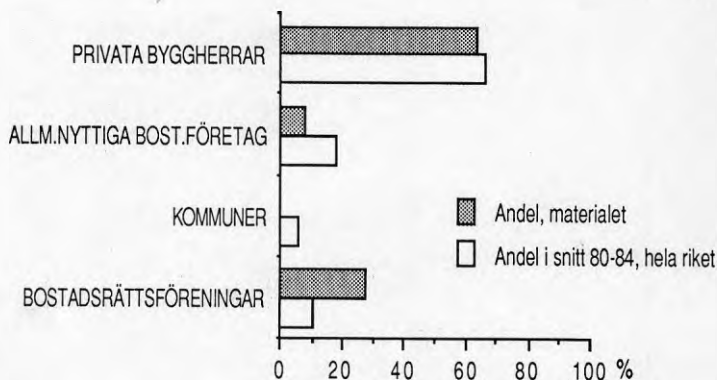
### 5.1 Allmänt om materialet

Parametrar, som kan ha särskild betydelse för omständigheterna kring ombyggnader med kvarboende, är ägarkategori och upplåtelseform, storleksordning på projektet, husets ålder, lägenheternas standard och fördelning på storlekar samt slutligen ombyggnadens omfattning och tidplan. Denna inledande redovisning av intervjuprojektens allmänna karaktär sker därför med avseende på samtliga dessa parametrar och jämförelser görs också med relevant, offentlig statistik för ombyggnadsverksamheten i sin helhet där detta är lämpligt och möjligt. Om inte annat anges hämtas då denna genomgående från SCB:s moderniserings- och låneobjektsstatistik för den aktuella perioden 1980-1984, då merparten av projekten i intervjuundersökningen påbörjades och avslutades. Skälet till detta är givetvis att försöka se om det förefaller vara någon särskild del i beståndet av flerbostadshus som visat sig speciellt lämpad för ombyggnader med kvarboende, vilket i förlängningen då också ger en ytterligare indikation på "framtidsutsikterna" för företeelsen som sådan.

#### 5.1.1 Fördelning på ägarkategori och upplåtelseform

De 46 projekten fördelar sig mellan **ägarkategorier** på följande sätt:

DIAGRAM 5.1.1: Projektens fördelning på ägarkategorier



Intervjumaterialets andel privata byggherrar är uppenbarligen

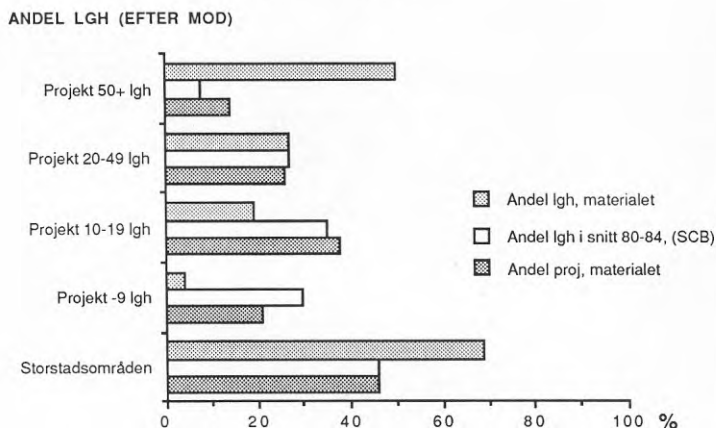
i överensstämmelse med genomsnittet för hela ombyggnadsverksamheten i landet medan allmännyttan och bostadsrättsföreningarna är kraftigt under- resp. överrepresenterade. Några projekt där kommunerna själva (och alltså inte via några kommunala bostadsstiftelser) är byggherrar har överhuvudtaget inte kommit med. Det sista är av mindre betydelse eftersom denna ägarkategori totalt sett är liten.

När det gäller **upplåtelseformerna** följer dessa i princip de olika ägarkategorierna. Hyresrätterna återfinns hos allmännyttan och de privata fastighetsägarna. Den senare gruppen innehåller dock två stycken mindre andelshus. Beträffande bostadsrätterna är 70 % privata medan resten utgöres av HSB-föreningar etc.

### 5.1.2 Fördelningen av projekten efter storleksordning och region

Projektens fördelning efter storleksordning (antal lägenheter efter ombyggnad) samt mellan storstadsområden och landet i övrigt är enligt följande:

DIAGRAM 5.1.2: Projektens fördelning efter storleksordning och region.



Den statistik från SCB mot vilken jämförelsen görs avser den genomsnittliga fördelningen av samtliga lägenheter efter ombyggnad fördelad på de fyra storlekskategorierna. Det är uppenbart att överensstämmelsen vid en direkt jämförelse inte är särskilt god, men huvudskälet till detta torde bero på att materialet är så begränsat. Om man i stället ställer SCB:s för-

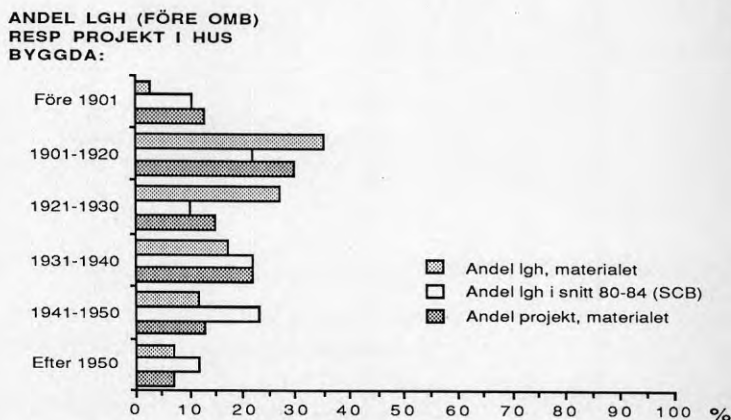
delning mot andelen projekt i materialet inom varje storleksgrupp blir överensstämmelsen betydligt bättre och det är troligtvis en sådan jämförelse som är mest rättvisande med de rådande utgångspunkterna.

När det gäller fördelningen mellan storstadsprojekt och projekt från övriga landet blir materialets överensstämmelse med periodens genomsnittssiffra för hela ombyggnadsverksamheten total med den senare typen av jämförelse enligt ovan. Eftersom såväl bostadsstock som ombyggnadstraditioner skiljer sig något mellan de tre storstadsregionerna bör det dock påpekas att storstadsprojekten här nästan uteslutande kommer från Stockholm.

### 5.1.3 Husens ålder

Projektens fördelning på de ingående husens olika åldersklasser samt andelen lägenheter före ombyggnad, som respektive klass representerar, framgår nedan:

DIAGRAM 5.1.3 Projektens fördelning när det gäller husens ålder och antalet lägenheter före ombyggnad.



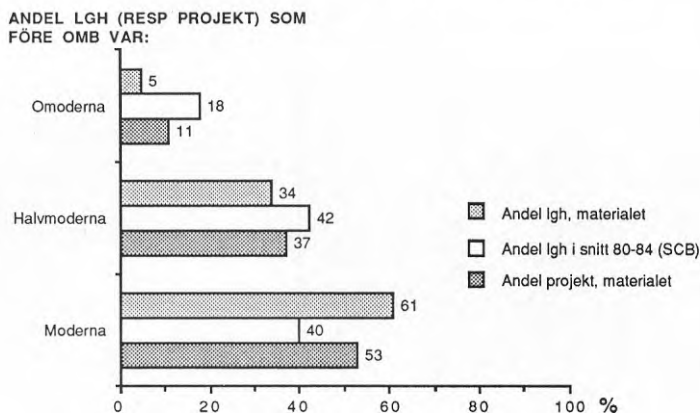
Med i princip samma synpunkter och reservationer när det gäller jämförbarheten som framförts ovan under punkt 5.1.2, kan man lite överraskande konstatera att materialets hus och lägenheter har en något äldre profil än för ombyggnadsverksamheten i stort i landet. Vad detta kan bero på eller om det är en tillfällighet är svårt att säga. Men det är tydligt att jämförelsen inte utan vidare styrker utan snarare motsäger det

förmodande som inledningsvis framförts nämligen att den ökande ombyggnadsverksamheten i allt nyare hus mer eller mindre självklart skulle befrämja kvarboende.

#### 5.1.4 Lägenhetsstandard

Nedan redovisas andelen lägenheter som före ombyggnad klassats som omoderna, halvmoderna eller moderna både för materialet och i genomsnitt för hela ombyggnadsverksamheten enligt SCB:s statistik. Vidare visas andelen projekt i materialet som före ombyggnad innehöll minst 75% lägenheter av någon av dessa tre kategorier.

DIAGRAM 5.1.4 Projekten och lägenheterna fördelade efter "modernitetsgrad" före ombyggnad.

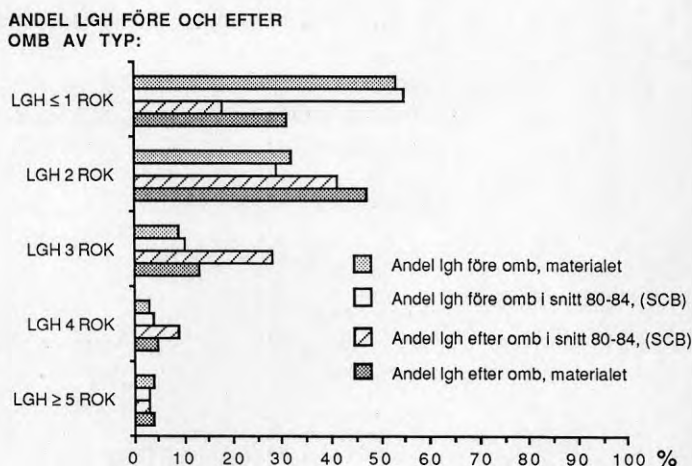


Om husen i materialet tenderat att vara något äldre än genomsnittet för hela ombyggnadsverksamheten förefaller det däremot som själva lägenheterna i större utsträckning klassats som moderna före ombyggnad även om denna tendens jämnas ut något när man istället mot SCB:s statistik ställer materialets motsvarande andelar projekt kategoriserade enligt ovanstående definition.

### 5.1.5 Lägenhetsfördelning

Andelen lägenheter efter typ före och efter ombyggnad redovisas nedan:

DIAGRAM 5.1.5 Projektens lägenheter fördelade efter typ före och efter ombyggnaden.



Ser man på materialets lägenhetsfördelningen och jämför denna med motsvarande genomsnittssiffror för hela ombyggnadsverksamheten i landet finner man att avvikelserna inte är särskilt stora. Det är anmärkningsvärt att andelen lägenheter om framförallt 1 rok och mindre är lika hög i materialet som för helheten eftersom dessa lägenhetstyper rimligen inte borde vara lämpade för kvarboende i egentlig mening. Man kan även konstatera att andelen smålägenheter mindre eller lika med 1 rok efter ombyggnad är väsentligt högre än "normalt". För 3 rok är förhållandena det omvända, vilket kan ha sin förklaring i att 3-rumslägenheter ofta bildas med hjälp av de minsta lägenheterna, men att denna typ av lägenhetssammanslagningar tydligen varit mindre än "normalt" i de aktuella projekten.

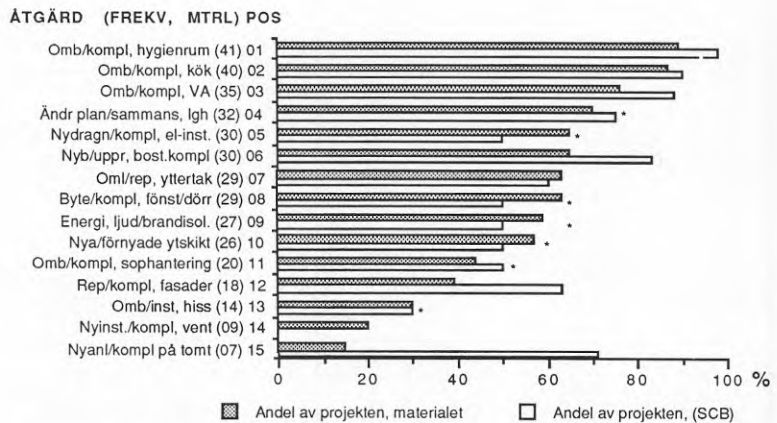
Minskningen av totala antalet lägenheter före och efter ombyggnad (vilket inte framgår av diagrammet) är också väsentligt mindre, nämligen 10,7 % jämfört med 21,8 % för genomsnittet av hela ombyggnadsverksamheten i landet 1980-1984. Vid bedömningen av siffran 21,8 % bör dock beaktas att den procentuella lägenhetsavgången för de enskilda åren var 28, 29, 25, 15 och 12 %. En markant nedgång av antalet

lägenhetssammanslagningar skedde således mellan 1982 och 1983 samtidigt som verksamheten låg nästan på den dubbla nivån 82-84 jämfört med 80-81, varför skillnaden i praktiken inte är lika stor som genomsnittet anger.

### 5.1.6 Ombyggnadernas omfattning

Nedan följer en förteckning av de ombyggnadsåtgärder som blivit uppgivna vid intervjuerna. Den är gjord som en "femton-i-topp"-lista där de enskilda åtgärderna rangordnats efter sin frekvens. Med staplar illustreras också den andel av projekten där respektive åtgärd vidtagits.

DIAGRAM 5.1.6 Uppgivna ombyggnadsåtgärder i projekten rangordnade efter frekvens.



Kommentar: Staplar med \* avser åtgärder som av SCB uppskattats till minst det angivna värdet

Förnyelsen av bostädernas hygienrum och kök samt installationerna för vatten och avlopp respektive el dominerar. Även bostadskomplementen, främst tvättstugorna, har förnyats liksom invändiga ytskikt. En hel del utvändiga åtgärder inklusive byte av fönster- och dörrsnickerier har genomförts. Kombinationer av olika isoleringsåtgärder mot kyla, ljud och brand var också vanliga. Att förändringar av planlösningar och lägenhetssammansättning kommit så högt upp som på fjärde plats i listan beror på att vid de flesta mera omfattande ombyggnader alltid några ändringar i dessa avseenden måste till och det mesta av detta har registrerats även om förändringarna varit små. Som framgått tidigare är ju lägenhetsavgången mindre än "normalt" i materialet.



Tillgänglig statistik från SCB har lagts in som jämförelse. Staplarna indikerar den genomsnittliga andel av hela mängden ombyggnadsprojekt under perioden 1980-84 där den aktuella ombyggnadsåtgärden förekommer. Med reservation för de problem som funnits att få siffrorna direkt jämförbara - se även kommentaren till diagrammet - finns det inga klara indikationer på att de 46 projekten på något markant sätt skulle ha avvikit från ombyggnadsproduktionen i sin helhet varken när det gäller typen av ombyggnadsåtgärder eller åtgärdsnivån.

### 5.1.7 Ombyggnadstider

Andelen projekt av olika typ som uppgivit den totala ombyggnadstiden respektive ombyggnadstiden per lägenhet samt angivna genomsnittsvärden framgår av följande tabell 5.1.7:

TABELL 5.1.7

Typ & ant.	Tot. tid ant. uppg.	Tot. tid i snitt	Omb.tid/lgh antal uppg.	Omb.tid/lgh i snitt
A 13	9 st (69%)	11 mån	6 st (46%)	8 veckor
B 6	6 st (100%)	14 mån	3 st (50%)	8 veckor
C 26	23 st (89%)	17 mån	5 st (19%)	9 veckor
D 1	1st (100%)	-----	1 st (100%)	8-12 veckor
$\Sigma$ 46	39 st (85%)	15 mån	15 st (33%)	8 veckor

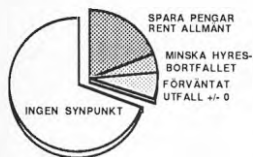
Uppgifterna är osäkra och "svarsprocenten" låg. Framst gäller detta ombyggnadstider per lägenhet. De uppgivna, totala ombyggnadstiderna har inte korrigerats med hänsyn till projektens storlek, men för grupperna små och medelstora projekt (framgår inte av tabellen), där svarsprocenten är god är genomsnittsvärdena 14 resp 13 månader. De få stora projekt (3 st) där uppgifter finns påverkar inte medelvärdet nämnvärt.

Man kan här konstatera dels att totaltiderna allmänt sett inte är anmärkningsvärt korta jämfört med vad som kan anses normalt för evakuerade hus men dels också att de tenderar att vara kortast för projekt av typ A och längst för typ C. När det gäller ombyggnadstid per lägenhet är det svårt att dra några slutsatser eftersom underlagsmaterialet är så ofullständigt. Uppgifterna varierar mellan 2 och 24 veckor men 6 till 12 veckor är det vanligaste och medelvärdet 8 veckor är kanske inte alltför vilseledande. Det enda typ D-projekt som finns med har som synes minst lika lång ombyggnadstid / lägenhet som de övriga, men det är inte heller i alla avseenden typiskt för sin sort vilket framgår under punkt 5.3.4.

## 5.2 Orsaker till valet av ombyggnad med kvarboende

För att få reda på de förväntade fördelarna vid ombyggnad med kvarboende efterfrågades orsakerna till att man valt just denna ombyggnadsform för sina projekt. Nedan redovisas svaren i enlighet med de fem huvudrubriker, som de noterats under i intervjuprotokollet.

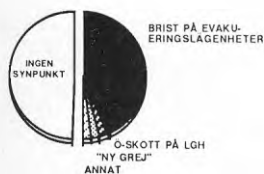
### 5.2.1 Ekonomiska orsaker



I fjorton fall, d v s drygt en fjärdedel av hela mängden, har ekonomiska skäl till valet av kvarboende anförts eller kommenterats. I nio av dessa fall uppgav man att man rent allmänt tänkt sig att spara pengar på att slippa evakuera. I två fall anger man ett förväntat, minskat hyresbortfall som skäl. Slutligen har tre fastighetsägare uppgivit att man räknat med att plus- och minusposter (t ex mindre hyresbortfall men längre ombyggnadstider) skulle ta ut varandra och att ekonomin således inte varit avgörande för valet av kvarboende.

Ser man på svaren med hänsyn till upplåtelseform framgår att tre av nio privata bostadsrättsföreningar haft ambitionen att spara pengar på kvarboendet medan endast fyra av 27 privata hyresvärdar uppgivit detta skäl. För de fyra projekten, som hämtats från "allmännyttan", har endast SKB (som ju inte är något allmännyttigt bostadsföretag i strikt bemärkelse) uppgivit ekonomiska skäl till valet av kvarboende (Typ A). Av de två andelshus som ingick i materialet uppgav båda ekonomiska orsaker som avgörande skäl för kvarboendet. I det ena fallet är man dock tveksam om det i praktiken innebar någon besparing p g a den längre ombyggnadstiden.

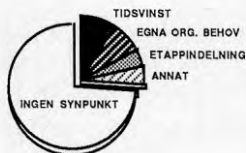
### 5.2.2 Administrativa orsaker



I hälften av intervjuerna har man uppgivit skäl till sitt val av kvarboende, som i intervjuprotokollet noterats under rubriken "administrativa" orsaker. Helt dominerande bland svaren (20 av 23) är en uppgiven brist på evakueringslägenheter i allmänhet eller svårigheter att få kommunal hjälp med evakuering eller att själva ordna denna inom det egna beståndet. I ett fall svarade man motsatsen, nämligen att det fanns gott om tomma lägenheter på orten, men samtidigt uppgavs som orsak till kvarboendet att hyresgästerna inte ville flytta. Under denna rubrik har också noterats ett svar från en fastighetsägare som tyckte att kvarboende var en "ny grej" som det var intressant att pröva. Slutligen nämns i en gammal HSB-förening,

som behållit den ursprungliga hembudsregeln, att detta varit den administrativa förutsättningen såväl för själva ombyggnadsprocessen som kvarboendeformen. Eventuella skillnader mellan de olika upplåtelseformerna och svaren i denna grupp är svåra att se men varken de allmännyttiga projekten eller de två andelshusen nämner något skäl av denna typ.

### 5.2.3 Organisatoriska orsaker



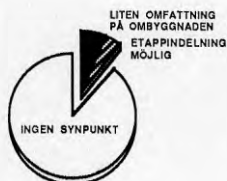
Bara c:a en fjärdedel av intervjupersonerna uppger någon form av "organisatoriska" orsaker till valet av kvarboende. Svaren avser huvudsakligen dels tidsaspekten på genomförandet och dels anpassningen till den egna organisationens resurser och möjligheter.

I fyra fall avsåg eller tänkte man sig framför allt att projekten skulle kunna genomföras på kortare tid än vad man annars uppfattat som normalt. I ett fall var det däremot tvärtom, nämligen där en ägare till ett mindre bostadshus räknat med kvarboende därför att ombyggnaden skulle ta extra lång tid eftersom han till stora delar skulle genomföra den själv.

Det sistnämnda fallet kan också sägas vara ett av exemplen på "anpassningen till den egna organisationens resurser och möjligheter". Två privata bostadsrättsföreningar har påpekat ombyggnadens organisation i etapper. Detta var givetvis i sig självt ingen orsak till valet av kvarboende, men upplevdes tydligt i deras fall som en viktig förutsättning för detta.

Det enda projektet med kvarboende typ D (förutom motsvarande fallstudie) i hela materialet är genomfört av ett allmännyttigt bostadsbolag och som orsak till sitt val angav man kort tid. Av intervjun i sin helhet framgick dock ganska klart att det handlade om någon form av "pilotprojekt" för att skaffa sig erfarenhet av denna metod.

### 5.2.4 Tekniska orsaker



Bara i fem fall av samtliga intervjuer uppgav man en eller flera "tekniska" orsaker till sitt val av kvarboende. En fastighetsägare angav t ex liten omfattning på ombyggnadsåtgärderna som skäl och att projektet till viss del hade karaktären av eftersatt underhåll. I två allmännyttiga projekt anger man på motsvarande sätt frånvaron av lägenhetssammanslagningar som "skäl". I ett av dessa fall anger man också en etappvänlig uppbyggnad av planlösning och installationer som en bidrag

ande omständighet för sitt val. En privat husvärd uppger samma sak för sitt "typ C-projekt". En privat bostadsrättsförening slutligen uppger att man beslutat sig "efter samtal med byggfirman som sa att det skulle gå enkelt".

### 5.2.5 Sociala orsaker



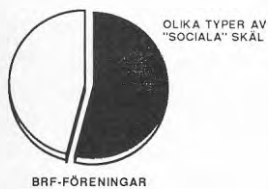
I 28 stycken, d v s knappt 2/3 av totala antalet projekt, har man uppgivit skäl till valet av kvarboende som i intervjuprotokollet noterats under rubriken "sociala" orsaker.



Ser man på de privata hyresrätterna (totalt 27 st) har 18 st angivit sociala skäl som enda (10 st) eller ett av flera (8 st) skäl till sitt val av kvarboende. Merparten av svaren kan sammanfattas i formuleringar som "hyresgästerna ville inte flytta" (8 st) resp "resultat av hyresgästsamråd" (6 st). I flera fall anför man också hänsyn till de äldre som ett tungt vägande skäl. I några fall betonar man den positiva inställningen hos de inblandade parterna. I ett par andra fall påpekar fastighetsägaren att man var "tvungen att göra det av sociala skäl p g a hyresgästernas ålder och vårdbehov" respektive att en del hyresgäster ville bo kvar eftersom de "hade haft så dåligt att det inte kunde bli sämre".



Tre av de fyra "allmännyttiga" projekten anger sociala skäl till valet av kvarboende men på ett mera avvaktande sätt. I det fall som avser kvarboende typ D förefaller det som om hyresgästerna accepterat bostadsföretagets önskan att få experimentera med denna ombyggnadsform. I de två andra fallen, som avser två mindre ombyggnadsprojekt i Stockholms innerstad, har tvärtom bostadsföretagen känt sig mer eller mindre tvingade av hyresgästerna att välja kvarboende (typ A) och i sin tur accepterat då man bedömt att det varit möjligt ur organisatoriska och tekniska synpunkter.

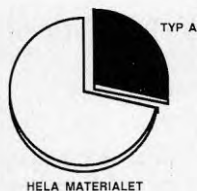


Av de totalt 13 st projekt med olika typer av bostadsrättsföreningar som ingår i intervjumaterialet har i sju fall någon form av sociala skäl till valet av kvarboende uppgivits. I analogi med vad som framkommit i hyresrättsprojekten kan merparten av svaren (5 st) sammanfattas med formuleringen "önskemål från medlemmarna" som sedan följs upp i ett styrelsebeslut. Bland svaren finns också följande formuleringar: "Medlemmarna känner delaktighet och kan välja sin standard och tidpunkt för standardhöjningen", "Fördel att bo på fastigheten med hänsyn till post och telefon" samt "Togs som självklart". Den sista formuleringen är hämtad från intervjun kring det projekt som sedan kom att ligga till grund för fallstudie A.

### 5.3 Olika former av kvarboende/korttidsevakuering

Innan man bestämmer sig för att bygga om med kvarboende måste man givetvis ta ställning till hur detta i så fall skall organiseras. De fyra huvudtyperna A-D som i förväg skisserats för intervjuprotokollet visade sig fungera bra för indelningen av de olika projekten. Huvudprincipen var att intervjupersonerna själva skulle klassificera sina egna projekt efter den beskrivning intervjuaren gav av vad som var typiskt för respektive huvudtyp. Redan från början förutsågs också att projekten i verkligheten sällan eller aldrig skulle vara renodlade i den bemärkelsen att t ex 100 % av hushållen bodde kvar 100 % av tiden i sina lägenheter i ett typ A-projekt. Detta visade sig också stämma mer än väl med de verkliga förhållandena. I själva verket var dessa ofta så komplicerade att man inte kunde uppge eller komma ihåg respektive notera alla enskildheter och varianter i ett visst projekt. Detta innebär t ex att endast ett fåtal protokoll "stämmar" när man lägger ihop eller drar ifrån de varianter och antal som uppgivits. Denna brist har dock inte ansetts som särskilt allvarlig när det gäller bedömningen av materialet men har inneburit vissa restriktioner för sättet att presentera detta.

#### 5.3.1 Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden (Typ A)



Av samtliga 46 projekt har 13 stycken (28 %) valt kvarboende enligt typ A. Efter det att ett projekt sorterats bort, som avser ett rullande ombyggnadsprojekt i en stor HSB-förening, omfattar de återstående tolv projekten 505 resp 492 lägenheter före och efter genomförd ombyggnad. Detta motsvarar ett bortfall av 2,6 % av det ursprungliga antalet ingående lägenheter, som kan jämföras med genomsnittet på 10,7 % för materialet i sin helhet. Andelen moderna lägenheter före ombyggnad är 89,7 % jämfört med 61,3 % för hela materialet. Andelen lägenheter  $\leq 1$  rok för de tio projekt där fördelningen är känd uppgår till 59,8 % av hela antalet i denna grupp före ombyggnad, jämfört med 53,1 % för materialet i sin helhet.

Fördelningen av typ A-projekt på de olika upplåtelseformerna är följande. Störst är andelen (75 %) i projekten bland allmännyttan och bostadsrättsföreningar typ HSB etc. I privata bostadsrättsföreningar är andelen 44 % medan denna form valts i bara 11 % av projekten med privat hyresrätt. Slutligen kan man konstatera att endast ungefär 1/3 av projekten varit relativt renodlade medan övriga projekt innehåller en hel del

tomma lägenheter, evakueringar och flyttningar samt tillfälliga evakueringar i fastighetsägarens eller de enskilda hyresgästernas regi. Vissa skulle därför i praktiken snarare klassas som typ B-projekt.

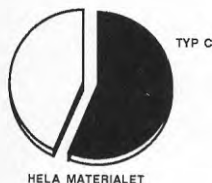
### 5.3.2 Kvarboende i lägenheten utom under kort tid - tillfällig evakuering (Typ B)



Endast sex stycken, motsvarande 13 % av totala antalet projekt, har valt kvarboende typ B för sina ombyggnader. Av de totalt 128 lägenheterna i denna grupp har endast en fallit bort i samband med ombyggnaderna. Andelen moderna lägenheter före ombyggnad var 61,7 %, d v s motsvarande genomsnittet för hela materialet. Andelen bostäder  $\leq 1$  rok var i dessa fall 32 %, d v s klart mindre än motsvarande andel för materialet i sin helhet.

Av de sex projekten återfinns tre stycken bland de privata hyresrätterna vilket motsvarar 11 % av denna grupp. Två av nio privata bostadsrättsföreningar har valt denna form liksom ett av de två små andelshusprojekten. Däremot återfinns inget typ B-projekt bland de som redovisats från allmännyttan eller bostadsrättsföreningar typ HSB etc. Även här förekommer många varianter som gör att åtminstone ett par projekt snarare blev av typ C eller rent av evakuerades helt.

### 5.3.3 Omflyttning inom huset och/eller inom fastigheten (Typ C)



Ombyggnad med kvarboende av typ C är den klart vanligaste varianten och omfattar 26 av de 46 projekten, d v s över hälften. Avgången av lägenheter i samband med ombyggnaden är störst i denna grupp och utgör 14,5 %. Av samtliga lägenheter före ombyggnad var hälften klassade som moderna. Andelen bostäder  $\leq 1$  rok är 52,3 %, d v s en siffra i paritet med såväl genomsnittet för hela detta material som för hela ombyggnadsverksamheten i landet (se 5.1.5).

När materialet delas upp efter upplåtelseform visar det sig att typ C finns representerad överallt utom bland de allmännyttiga projekten. Klart vanligast är de bland de privata hyresrätterna där 21 av totalt 27 projekt (d v s 75 %) utgöres av denna typ. Av de nio privata bostadsrättsföreningarna har samtliga tre nybildade föreningar valt denna kvarboendeform. I likhet med typ A- och B-projekten förekommer många varianter med tomma lägenheter, evakueringar och flytt-

ningar, en och flera gånger inklusive rundflyttning, d v s man återvänder till sin ursprungslägenhet i ombyggt skick.

### 5.3.4 Korttidsevakuering i samband med kort genomförandetid (Typ D)



Ett enda projekt med kvarboende typ D finns med i intervju-materialet. Det är ett stort allmännyttigt bostadsbolag i Stockholm som byggt om 35 lägenheter i några 3-vånings lamellhus från 40-talet. I så motto är det ett "äkta" typ D-projekt att dels byggherren betraktat det som ett sådant och dels att man haft klart utformade och bindande tidplaner och system för evakuering, ombyggnad och återflyttning trapphusvis. Å andra sidan har ombyggnaden skett i egen regi med relativt normal ombyggnadstid (ca 10 mån) och relativt långvarig evakuering (8-12 veckor) till tomma lägenheter inom det egna beståndet i grannskapet. Det är uppenbart att projektet i hög grad gränsar till kvarboende typ C t ex. Det framgår också av intervjun att byggherren betraktade detta projekt mera som en övning inför kommande ombyggnader där man kände sig tvingad att tillämpa nya grepp, inte minst för att hinna med hela den del av det egna beståndet som hade behov av mera omfattande ombyggnader. Ett mera renodlat typ D-projekt hade snarare genomförts på totalentreprenad med betydligt hårdare styrning i alla avseenden och evakueringstider på 2-6 veckor i mera tillfälliga bostäder, typ baracker på gården eller hotellägenheter. Av pedagogiska skäl har därför ett projekt av sist skisserat slag utanför materialet valts för fallstudie D.

## 5.4 Metoder och problem vid ombyggnad med kvarboende

För att vinna överskådlighet både vid intervjuerna och för redovisningen av resultaten har en uppdelning av själva ombyggnadsprocessen gjorts i tre olika delar. Den administrativa delen belyser inledningsvis frågor kring samråd, information, projektering, upphandling, byggledning, ansvarsfrågor m m, d v s frågor som först och främst tillhör byggherren/fastighetsägarens ansvarsområde. Den tekniska delen avser sedan frågor kring själva byggnadstekniken och arbetsplatsens organisation, d v s inblandade entreprenörers och byggfolks intressen. Den sociala delen slutligen berör frågor kring de boende, både allmänt och för speciella grupper, t ex äldre och handikappade.

### 5.4.1 Den administrativa processen

#### Samråd och uppgörelser

Nästan alla (38 st) har haft något att säga under rubriken "Samråd och uppgörelser" (sammanlagt 63 synpunkter). Många (29 st) bekräftar att någon form av samråd med hyresgästerna / medlemmarna ägt rum. Som tidigare framgått var ju också den vanligast uppgivna orsaken till valet av kvarboende "sociala skäl" främst i bemärkelsen "resultat av samråd".

Stort informationsmöte resp extra stämmor för medlemmarna är den vanligast uppgivna formen (15 fall). Upprepade hyresgästsamråd uppges i fem fall och i ett av dessa också att en kontaktkommitté bildats. I fyra fall anges samråd med hyresgästerna var för sig, varav i två fall kombinerat med gemensamt möte. I två fall anges kontinuerlig kontakt med hyresgästerna, men detta avser två små projekt med fem resp tio lägenheter och i ett av projekten bodde dessutom ägaren själv i huset. En liten bostadsrättsförening uppger att "alla var inblandade". I två andra fall framgick det att man haft en "stark" ordförande, som skött det mesta med de för- och nackdelar detta kan ha (en av dem "fick sparken" efter genomfört projekt).

Samråd har således ägt rum i många former men trots kopplingen mellan dessa och valet av kvarboende ger tyvärr intervjuerna genomgående praktiskt taget ingenting om de olika sakargument för eller emot kvarboende i allmänhet och den form man slutligen valt i synnerhet, som framförts vid de olika samråden. Kanske är det naturligt, eftersom endast en part kommit till tals i detta sammanhang och man dessutom



redan tidigare i intervjun svarat på orsaken till sitt val. I tre fall framgår det dock att projekten från början mött kraftiga reaktioner typ "inga som helst nymodigheter". I åtminstone ett fall ledde dessa också till att kraftiga reduktioner av de föreslagna ombyggnadsåtgärderna måste till för att de boende skulle acceptera projektet som sådant medan själva kvarboendet aldrig ifrågasattes. I två fall nämns att de lokala hyresgästföreningarna medverkat i samråd men inget har sagts om dessa haft några speciella synpunkter på själva kvarboende-frågan.

Beträffande uppgörelser är det först och främst olika grader av hyresreduktioner som nämns (17 fall). Det vanliga är att den sätts in medan lägenheten direkt berörs av ombyggnaden (15 fall) men en fastighetsägare uppger att en hyresreduktion gjordes upp i efterhand och en annan säger sig ha givit en sådan "mera som gratifikation". I något fall uppges att hyresgästföreningen medverkat när storleksordningen på hyresreduktionen skulle fastställas. För ett par bostadsrättsföreningar är det s a s tvärtom genom att styrelsen redan i inledningen föranstaltat om hyreshöjningar, ibland i flera steg, för att i tid möta de kostnadsökningar som ombyggnaden förväntades innebära och i viss mån i tid "vänja" medlemmarna vid detta.

Angående samråd och uppgörelser har man också i tre fall påpekat de möjligheter hyresgästerna fått att välja tapeter o d inom vissa givna ramar. I tre andra fall, varav två bostadsrättsföreningar, underströks även de mycket stora möjligheter de boende haft att påverka hela ombyggnaden av sina egna lägenheter.

### Projektering och byggledning

I alla intervjuer utom en finns uppgifter under rubriken projektering och byggledning, men i huvudsak avser dessa om man anlitat konsulter för detta eller vem som annars utfört arbetet. I hälften av fallen uppger man någon form av "egen" projektering. Det rör sig då om fastighetsägare som är byggnadsfirmor av olika storlekar men också om privatpersoner som ansåg sig kompetenta till detta, eller som i något fall anlitat en släkting. Tre bostadsrättsföreningar uppger att arkitekten bodde i huset och var medlem i föreningen. Projektering via en anlitad totalentreprenör har i detta sammanhang också räknas till denna grupp. I en fjärdedel av fallen har en fristående konsult fått utföra en begränsad del av projekteringen och i den sista fjärdedelen har konsulter utfört en mer eller mindre fullständig projektering, men av dessa var endast drygt hälften arkitekter. En tendens syns vara att de

privata bostadsrättsföreningarna anlitat arkitekter både i större utsträckning och för mer omfattande insatser än de privata fastighetsägarna. I två av fallen var arkitekten tillika bygglédare för hela projektet.

Synpunkter på själva projekteringen och det som var specifikt för kvarboendet var svårt att få. I ett fall framhöll man att projekteringen gjordes så att ombyggnaden kunde ske i etapper, vilket ansågs vara en förutsättning för kvarboendet. I ett annat fall angav man att projektören tillmötesgick hyresgästernas krav inom rimliga gränser. I tre fall har man anmärkt på "bristfälliga bygghandlingar". När det för övrigt gällt att bedöma den tilltänkta projektörens kompetens har man i fyra fall (av sju svar i detta avseende) gått på tidigare, egna erfarenheter av samma konsult och i tre fall använt "mun-mot-munmetoden".

I de 30 fall där särskild uppgift om bygglédning lämnats uppger hälften "egen bygglédning" och hälften att man hyrt in en bygglédare utifrån. De "egna bygglédarna" är i stor utsträckning de fastighetsägare som tillika är byggnadsfirmor. Intervjusvaren indikerar att man ofta upplevt bygglédaren som en viktig person i sammanhanget. Däremot framkom inga direkta uppgifter om vilka specifika krav på bygglédningen, som situationen med kvarboende ställt, eller vilka problem och brister man upplevt.

### Tidplan

Synpunkter på tidplanen har lämnats för alla projekt utom fem. I den största gruppen svar (14 st) anger man att tidplanen överskreds mer eller mindre (9 resp 5 fall). I åtta projekt anger man att tidplanen hölls. I fem fall svarar man att man från början varit inställd på att det skulle ta längre tid än normalt men i nästan lika många fall (4 st) uppger man att tidplanen var "normal" (även om den överskreds i ett fall). Hur pass "normala" dessa tidplaner varit är svårt att bedöma - och svaren får här främst tolkas så att intervjupersonerna i dessa fyra fall inte räknat med eller ansett att kvarboendet nämnvärt påverkat tidsåtgången. I två fall uppgav man att entreprenören bestämde tidplanen och i två fall att ingen tidplan alls gjorts upp från början (privata fastighetsägare med mindre projekt). I två andra fall slutligen bestämdes tidplanen med hänsyn till vissa statliga bidragsregler, som i det ena fallet gjorde denna orealistisk från början och den överskreds också med 100 % i praktiken.

Synpunkter på tidplanen som har direkt samband med kvarboendet är få. I tre fall påpekar man särskilt att tidplanen

gjorts upp tillsammans med hyresgästerna. Vidare anger man i tre fall att tidplanen utformats med hänsyn till den etappvisa ombyggnadsmetoden. Slutligen har tre intervjupersoner uppgett att tidplanen gjorts "rimlig" med visst överlapp vilket gav ökade möjligheter att ta hänsyn till de boende och en ökad beredskap inför oförutsedda händelser. I två av de fem fall enligt ovan där man varit inställd på en längre ombyggnadstid, har man också angivit hänsyn till hyresgästerna respektive den etappvisa ombyggnadsmetoden som viktiga faktorer för tidplanens utformning.

#### Information under byggtiden

I närmare en tredjedel (14 st) av intervjuerna finns ingen kommentar till problemen kring informationen under byggtiden. Av de 34 noteringar som finns ger merparten först och främst svar på vem eller vilka som i huvudsak skött informationen i respektive projekt. I fjorton fall är det fastighetsägaren själv (9) eller dennes ombud – t ex vicevärd (2), fastighetsskötare (1) eller speciellt för ändamålet anställda personer (2) – som haft huvudansvaret för informationen till hyresgästerna. Näst vanligast är att huvudentreprenörens platschef haft denna uppgift (5 fall). I bostadsrättsföreningarna går informationen via styrelsens representant (ordförande eller vicevärd) i de större föreningarna, medan en av de minsta uppgav att informationen skedde "kontinuerligt medlemmarna emellan". I några få fall uppgavs att informationen till stor del sköts av arkitekten, bostadsförmedlingen, bygglidaren, hyresgästföreningen, hyresgästrepresentant vid byggmöten t ex.

Endast i tre fall under denna rubrik framför man synpunkter på informationen som sådan. I två fall anser man att den är dålig från alla håll och i ett fall framhölls hur svårt det är att informera och att få hyresgäster att verkligen förstå hur det skall bli.

#### Val av arbetskraft och entreprenörer

På frågan om val av arbetskraft och entreprenör har alla utom fem lämnat någon eller några synpunkter. Av de som svarat anger 15 st att ombyggnaden skett i egen regi och det gäller då i huvudsak privata hyresrätter där fastighetsägaren är en byggfirma av något slag. I 14 fall har man uppgett att den entreprenör, som avgivit lägsta anbud fått uppdraget och sju av de svaren kommer från privata bostadsrättsföreningar. När man lämnade ut sina projekt för anbudsräkning hade man försökt vända sig till sådana entreprenörer som man genom egen bedömning eller via andra referenser ansett lämpade för uppgiften. De uppgivna entreprenadformerna är 6 st

generalentreprenader, 3 st totalentreprenader, 2 st förhandlingsupphandlingar, 2 st delade entreprenader på löpande räkning och slutligen ett projekt med självbyggeri (en stor äldre HSB-förening). I sju fall, varav 6 st avser privata hyresrätter, uppgav man att entreprenören inte hade någon speciell erfarenhet av ombyggnad med kvarboende. I fem fall, samtliga inom gruppen privata hyresrätter med kvarboende av typ C, säger man sig ha valt byggfolk med hänsyn till uppgiftens art. Dessa projekt, som är av begränsad storlek, är i huvudsak genomförda i egen regi med folk som man känt till. I ett projekt av samma typ ställdes höga krav på hantverkskunnande för att få hög kvalitet på själva ombyggnaden. Två bostadsrättsföreningar har spekulerat i fördelarna med en stor entreprenadfirma och en förening har i stället valt en byggfirma därför att den var liten.

#### Medverkan från de boende

De boendes medverkan i projekten kan ju sägas vara given i och med själva kvarboendet. Med frågan under denna rubrik avsågs därför att försöka utröna om de boende utöver detta haft några specifika uppgifter i själva ombyggnadsprocessen. Största delgruppen svar (13 st) uppgav ingen speciell medverkan från de boende. I åtta fall uppgavs medverkan i form av tapetval etc., d v s något som inte kan sägas vara specifikt för ombyggnad med kvarboende.

Städning samt hantering av möbler och bohag, d v s det som egentligen utgjorde nästa punkt i protokollet, är de uppgifter man annars främst uppgav här (8 resp 10 fall). I den största delgruppen av projekt, privata hyresrätter med kvarboende typ C, var det lika många som uppgav att hyresgästerna i större eller mindre grad medverkat vid hanteringen av möbler och bohag som de som uppgett ingen medverkan från de boende. Bland de privata bostadsrätterna har alla typ A- och B-projekt svarat att man både städade och flyttat själva och i ett fall också bidragit med viss målning och uppsättning av tapeter. I en HSB-förening genomfördes ombyggnaden genom styrt självbyggeri där medlemmarnas engagemang kan sägas ha varit maximalt både när det gällde att ta initiativ till ombyggnaden och medverka vid genomförandet av den.

Övriga enstaka kommentarer till de boendes medverkan är t ex "Hade tålamod/ställde upp för saken" (3 st), "Bjöd på kaffe" (2 st) och i två fall svarade man att de boende bidrog till bevakningen av arbetsplatsen samt i vissa fall också kunde passa och ta emot leveranser när entreprenören ej fanns på plats. I en HSB-förening uppgavs slutligen att styrelsen varit aktiv och att en av de boende i huset varit "kurator".

## Städning och hantering av möbler och bohag

På den direkta frågan om hur städning och hantering av möbler och bohag gått till står sig de tendenser som framkommit i redovisningen ovan angående medverkan från de boende.

För bostadsrättsföreningarna uppges i nio av totalt elva avgivna svar att medlemmarna själva svarat för städning och flytt. När det gäller olika former av hyresrättsprojekt är det tvärtom. Av totalt 30 svar är det bara i fem fall där man uppgav att detta sköttes helt av hyresgästerna själva. I fyra fall sa man att de hyresgäster som kunde hjälpte till, men i hela 17 fall svarade man att flyttning och i de flesta fall städning utfördes via fastighetsägarens försorg, även om det oftast skedde via huvudentreprenören och/eller av denne särskilt engagerade firmor.

I ett projekt där tio mycket stora lägenheter delades upp i 27 st mindre, talas om en speciell vägg som byggdes mot ombyggnadsdelarna för att avskärma buller och damm. I övrigt nämns praktiskt taget ingenting om eventuella åtgärder för att minska smuts och damm eller några metoder och knep för att underlätta dessa arbeten.

## Tillgänglighet och låsning

I över hälften av intervjuerna (24 st) ges ingen kommentar till problemet med byggfolkets tillträde till och låsning av de bebodda lägenheterna. I de 30 svar som givits uppges en tredjedel att huvudentreprenören haft tillgång till huvudnyckel, eller i förekommande fall separata nycklar till alla lägenheterna och därigenom kunnat beredas erforderligt tillträde – generellt eller under en speciellt avtalad period. Ytterligare en tredjedel av svaren avser problem med stölder, men dessa tycks mest ha drabbat såväl de boendes som entreprenörernas förråd.

Resterande tio svar fördelar sig på nästan lika många, olika uppgifter. I två fall anger man att en av hyresgästerna haft hand om fastighetsskötsel och låsning. I en bostadsrättsförening hade alla lägenheter två lås där byggnadsentreprenören fick nyckel till ett av dessa. Ett allmännyttigt bostadsbolag prövade i sitt projekt ett system med ett speciellt, låsbart nyckelskåp där var och en som hämtade ut en nyckel samtidigt också lämnade en indikation på var den fanns. I ett typ B-projekt påpekas den passning man får av lägenheterna genom att ej ställa om posten. Ett par svar berör transport- och skyddsfrågor och behandlas på annan plats.

**Ansvarsfrågor**

Ansvars- och försäkringsfrågor har uppenbarligen inte sysselsatt intervjupersonerna i någon större utsträckning. I hela 30 fall hade man inga synpunkter att lämna under denna rubrik. Av de 18 synpunkter som lämnats utgörs den största delgruppen (7 st) av svar som innebär att något extra försäkringsskydd ej varit aktuellt och en person "erkänner" i detta sammanhang att man inte ens kollat om de boende haft gällande hemförsäkringar. I fyra fall hade extra försäkringar tecknats och en bostadsrättsförening hade förstärkt den försäkring man redan hade. I två fall ansåg man att entreprenörens normala försäkring var helt tillfyllest under dagtid och befintliga hemförsäkringar för resten av dygnet. I två intervjuer nämner man att skador inträffat på bohag respektive frysar, men att entreprenörens försäkringar ersatt dessa. I en bostadsrättsförening har man försökt att hålla sig hemma så mycket som möjligt i stället för att ta en extra försäkring.

**5.4.2 Den tekniska processen****Ombyggnadsteknik**

Av de totalt 56 synpunkter som noterats under rubriken ombyggnadsteknik är den klart största delmängden (18 st) svar av innebörden att konventionell byggteknik användes.

Om man samlar ihop de svar som på ett eller annat sätt uppehåller sig vid byggets organisation i etapper, får man också en ganska stor grupp (14 st).

I sju svar nämns entreprenörens roll på olika sätt. I tre fall betonar man vikten av noggrann planering och hård tidsstyrning från entreprenörens sida. "Man lär sig vissa knep under arbetets gång" svarade två intervjupersoner och tillika entreprenörer (dock utan att avslöja vilka!). I ett fall betonades vikten av att entreprenören fritt fick utforma genomförandet och i ett annat fall nödvändigheten av ömsesidig anpassning.

I ett projekt (som blev fallstudie B) utförde man en provlägenhet för gemensam utvärdering. I ett annat fall anordnades provisoriska kök under ett skede av ombyggnaden. Vidare uppehöll man sig i sex fall vid de nya avloppsstammarnas lägen. I tre av dessa framhölls att man behållit stammarna på de gamla platserna, medan man i ett fall tvärtom påpekade fördelen med att finna nya lägen och därigenom kunna minimera den tid bostäderna varit utan fungerande vatten och avlopp. I det femte fallet betonade man bara de svårigheter det inneburit rent allmänt med nya rördragningar. Det sjätte och sista fallet var en bostadsrättsförening där det visat sig omöjligt att samordna nya, gemensamma stammar

med redan tidigare, individuellt ombyggda och utformade badrum, som därför fick byggas om igen "i onödan".

I fyra fall nämns problemen med buller och damm och i tre av dessa antyds lösningar som t ex tidsmässiga restriktioner för bilningsarbeten resp provisorisk avskärmning mot buller och damm.

I ett fall uppger man att plastmatta och målad väv fått ersätta klinker och kakel i badrum. Som motvikt mot detta enda svar med konkreta synpunkter på materialval och teknik i akt och mening att nedbringa ombyggnadstiden med hänsyn till kvarboendet finns dock slutligen uppgiften från en man som "försökt göra en ordentlig och varsam ombyggnad med traditionella material och hög hantverksmässig kvalitet".

#### Transporter och upplag

Av de sammanlagt 53 synpunkterna på ämnet transporter och upplag som lämnats (åtta projekt ingen kommentar) har man i tio fall givit svar av typen "inga problem" och "tillräckligt med plats".

I sju fall antyder man besvärliga transportförhållanden för-  
anledda av t ex trång gata, svåråtkomligt gårdshus etc. I ett par av dessa fall nämner man höga och dyrbara lyft över hus-  
taken in på trånga gårdar. Någon har provat sugtransporter av rivningsmassor med mindre lyckat resultat, medan en annan nämner om en specialbyggd tralla på räls för in- och uttransport av en container för rivningsmassor. I ett fall nämner man att hiss saknats, vilket lett till mycket bärande och att endast handverktyg kunnat användas. I ett annat fall klagar man på att byggnadsentreprenören använt husets hiss i en omfattning som varit störande för dess normala funktion.

I den största delgruppen av svar (16 st) uppger man att gården, och i ett par fall granngården, utnyttjats. När det gäller upplag har man också svarat att gatan (5 fall), vind och källare (4 fall), stort garage (1 fall) samt byggnadsställningarna och lägenheterna i var sitt fall engagerats för detta ändamål när gårdsutrymmen saknats eller inte räckt till.

Slutligen har man i tre fall uppgivit att flödesplaner upprättats för materialleveranserna, som då i många fall delats upp i mindre poster än normalt.

**Personalutrymmen**

På frågan om hur man ordnat personalutrymmen för bygget har 14 st svarat att en eller flera lägenheter i husen på något sätt tagits i anspråk för dessa ändamål. I nästan lika många fall (12 st) har normala manskapsbodar använts – i ett par fall som komplement till lägenheter som utnyttjats på detta sätt. I fem fall uppges delar av befintliga kontor ha använts. Slutligen finns det också enstaka svar som källaren, garage i huset, butikslokal eller annan, ej specificerad lokal.

**Skyddsfrågor**

Under rubriken "Skyddsfrågor" i intervjuformuläret har tillsammans endast fem synpunkter lämnats. Av dessa gäller tre stycken eventuell, erforderlig asbestsanering, vilket ju är en sak för sig och som kan kräva tillfällig evakuering av hela huset oavsett i vilket sammanhang det sker. I ett fall hade man spärrat av balkongdörrarna av säkerhetsskäl, och i ett annat fall konstaterade man blott att ingen olyckshändelse inträffat.

I beskrivningen av ett stort projekt av kvarboendetyper C, som genomfördes av en stiftelse för *pauvres honteux*, framgick dock att omfattande provisoriska byggnadsåtgärder vidtagits för att skilja de boende från den för tillfället pågående ombyggnadsetappen. Medelåldern för de boende i de två första etapperna (av 4) i detta projekt uppgavs dock vara 82,5 resp 89 år.

**5.4.3 Den sociala processen**

De projekt som ingår i materialet har inte analyserats eller delats upp på något speciellt sätt med hänsyn till de boendes ålder etc. Genom att två stora projekt råkat omfatta bostäder för äldre (stiftelser för *pauvres honteux*) och ett tredje, stort projekt avser ett äldre område i SKB:s ägo (Stockholms Kooperativa Bostadsförening) kanske en viss övervikt för äldre personer finns i materialet. Om så är fallet behöver det inte vara någon nackdel, eftersom dessa ofta är överrepresenterade i förhållande till framförallt mellangenerationen i många ombyggnadsområden. På grund av projektens spridning mellan olika storlekar, upplåtelseformer och orter samt på basis av de uppgifter som på olika sätt kommit fram vid intervjuerna kan man dock sluta sig till att de flesta kategorier av boende finns representerade i materialet.

Nedan redovisas framkomna synpunkter dels allmänt på samarbetet med de boende och dels på erfarenheter av de kategorier boende, som särskilt förtecknats i intervjuprotokollet,



och vars reaktioner och/eller förmåga att klara kvarboendet i förväg bedömts som särskilt intressanta att få reda på.

### Allmänt

Tre fjärdedelar av intervjupersonerna har givit någon form av allmänna synpunkter på de boendes reaktioner och hur samverkan med och mellan de boende fungerat.

Hälften av svaren gäller de boendes grundläggande attityd till projektet och de kan indelas i tre ungefär lika stora grupper. Den första gruppen (7 fall) utgörs av projekt där de boende varit positiva hela tiden. Typiskt för dessa projekt är att de boende i hög grad medverkat till valet av kvarboende och därvid också förblivit solidariska med "sitt eget beslut". I den andra gruppen (8 fall) har "man i huvudsak" eller "de flesta" varit positiva med endast ett mindre antal klagomål och tvister, och beslutet om kvarboende synes även här relativt väl förankrat hos de boende. I ett av dessa fall påpekas också att även byggnadsarbetarna varit positiva till arbetssituationen med hyresgäster i huset. För den tredje gruppen projekt (6 st) är den grundläggande attityden klart negativ. Det framgår också tydligt att det i första hand är andra skäl än önskemål från de boende som lett till beslutet om kvarboende. I åtminstone ett par fall kan man kanske också ana ett mindre gott förhållande redan från början mellan de boende å ena sidan och fastighetsägaren resp bostadsrättsföreningens styrelse å andra sidan.

Övriga synpunkter under denna rubrik fördelar sig på flera ämnen. I ett par fall påpekas klagomål från de boende på damm och buller. En intervjuperson uppger att man träffat ett avtal med entreprenören om förskjutning av arbetstidens början till 7.30 på morgonen men att detta kostat avsevärda pengar. I ett projekt där grundinställningen till kvarboendet i huvudsak varit positiv framhölls dock svårigheterna med att få folk att förstå vad besluten och ombyggnadsåtgärderna i verkligheten innebar. Ett försök att delvis komma tillrätta med dessa problem redovisas i ett projekt där en lägenhet byggdes om på prov för gemensam utvärdering av fastighetsägaren och hyresgästerna tillsammans. Av svaren från ett par bostadsrättsföreningar framgår att man haft stora problem med tillval och ändringar, ty även om strikta regler och "deadline" för olika moment funnits har dessa inte gått fram eller respekterats. Ett speciellt problem, som också framhållits i detta sammanhang, är de stridigheter om ekonomi och rättvisa som kan uppstå vid en ombyggnad i en förening där de olika medlemmarnas lägenheter är i mycket olika skick från början. Slutligen har ett par formuleringar av typen "fick

vara kurator" resp "ständigt hänsynstagande från båda parter" förts fram här men med en viss negativ vinkling.

#### Äldre personer

Av de 20 synpunkter som direkt berör de äldre boende utgörs den största delgruppen (10 st) av svar med innebörden att dessa klarat kvarboendet mycket bra och i många fall varit klart stimulerade av situationen. Uppgifterna här är mycket samstämmiga och det framgår också att många personer varit mellan 80 och 90 år gamla. I ytterligare ett par svar bekräftas att hyresgäster i hög ålder funnits och att inte minst dessa varit angelägna att få bo kvar under ombyggnadstiden även om detta inneburit upprepade omflyttningar. En av intervju-personerna menade också att om några är aggressiva är det ofta de yngre.

Också synpunkter av motsatt slag framkom. I ett par fall upp-gavs att enstaka, äldre personer föredragit att flytta från huset inför tanken på den förestående ombyggnaden. En fastig-hetsägare påpekade att de äldre "krävde ytterligare hänsyn och varsamhet" men av intervjun i sin helhet får man känslan av att han snarare kanske hade lite dåligt samvete för sina stackars hyresgäster, som fick utstå så många prövningar. En annan slutligen säger att inga äldre, sjuka, handikappade eller barn fanns i huset och enligt honom var detta förhållande "förmodligen anledningen till att det gick bra trots allt".

#### Sjuka personer

I endast två av samtliga 46 intervjuer finns uppgift om någon sjuk person. I det ena fallet uppges att en hyresgäst i ett typ C-projekt lagts in på sjukhus under ombyggnadstiden för att därefter återvända när ombyggnadsarbetena var avslutade. Det andra fallet gäller en privat bostadsrättsförening, som valt kvarboendety A, där en sjukpensionär valt att periodvis bo på annat håll.

#### Handikappade per- soner

Beträffande handikappade ger intervjumaterialet fem syn-punkter varav tre med innebörden att inga handikappade per-soner funnits i huset. I ett projekt bekräftas att "vissa handi-kappade bott på nedre botten" och i två andra fall uppger man att handikappsanpassning av några lägenheter skett i efter-hand.

#### Barn

Anteckningen "inga barn i huset" alternativt ingen notering alls under denna rubrik i intervjuprotokollet finns i åtta resp tjugo fall, d v s i sammanlagt mer än hälften av projekten.

Av arton intervjuer framgår att barn funnits med, men även om uppgifterna om antalet barn i varje projekt inte alltid är fullständiga kan man sluta sig till att de är relativt sett få. I tolv av dessa arton projekt har barnens närvaro inte upplevts som något problem. I två fall, som båda avsåg privata bostadsrättsföreningar, evakuerades de små barnen i samband med ombyggnaden. En privat fastighetsägare uppger att barnfamiljerna blev mest störda av ombyggnaden och en annan påpekar att "barn är mer allergiska idag". En enda olycka har noterats från ett projekt där ett barn föll från en byggnadsställning och slog ut en tand. En annan fastighetsägare slutligen nämner att i hans ombyggnadsprojekt ingick en ny lekård för barnen.

#### **Grannar och övriga berörda personer**

För fullständighetens skull har intervjupersonerna också fått frågan om samverkan med grannar eller övriga berörda personer, t ex de boendes släktingar och vänner, inneburit några speciella möjligheter eller problem. I hela 39 fall finns ingen anteckning om detta och de få noteringar som finns avser i första hand viss samverkan med grannfastigheter vid exempelvis takomläggning och gårdsupprustning.

## 5.5 Intervjupersonernas slutsatser om sina egna projekt

Ett krav som utvalda projekt skulle uppfylla var att de måste vara helt slutförda så att intervjupersonerna kunde ha en möjlighet att som slutkläm på intervjun avge någon form av utvärdering av sitt eget genomförda projekt. Som stöd för anteckningar av detta slag utformades protokollets sista sida med samma ledrubriker som angivits under avsnittet om "Orsaken till valet av ombyggnad med kvarboende". Avsikten med detta var främst att underlätta möjligheterna att vid utvärderingen av materialet konstatera eventuella samband eller brist på sådana mellan de orsaker man uppgivit för kvarboendet och den verkan man i efterhand eventuellt skulle kunna se att dessa haft på projekten.

### 5.5.1 Ekonomi

Av samtliga intervjuer har i 19 fall (ca 40 %) inga synpunkter på projektens ekonomi lämnats. Övriga 30 svar fördelar sig ungefärligen på följande sätt.

I fem fall anger man att det ekonomiska resultatet var +/- 0 eller att man inte räknat så mycket och att ekonomin inte varit avgörande för beslutet om kvarboende. I inget av dessa fall har man heller uppgivit att orsaken till valet att ej evakuera husen varit att i första hand spara pengar på detta.

I fem andra fall uppger man att ombyggnaden givit ett bra ekonomiskt resultat eller blivit "billigare". En privat fastighetsägare tillägger också att ombyggnad med kvarboende även bör vara samhällsekonomiskt fördelaktigt. Man kan nog tänka sig att i merparten av dessa fem projekt tanken varit att spara pengar även om det bara uttrycks direkt i två av fallen.

I ytterligare en grupp om fem svar har man tvärtemot den åsikten att ombyggnaden med kvarboende fördrade projekten. Uppgivna orsaker till valet av kvarboende är i ett av fallen brist på evakueringslägenheter och i de övriga resultat av hyresgästsamråd, och fastighetsägarna i de senare fallen har också en ganska negativ inställning i sin utvärdering av projekten. Utöver denna grupp uppger en privat fastighetsägare att projektet rent allmänt blev dyrt p g a alla hänsyn, etappindelningar och individuella variationer och en privat bostadsrättsförening framhåller också problemen generellt sett att klara ekonomin.

Från diverse övriga svar framgår bl a byggtidens betydelse för ett projekts ekonomi. Bland dem som bedömt kvarboendet som ekonomiskt intressant har möjligheten att få ned tiden för den totala processen ansetts som den stora vinst, som kunnat uppväga den ekonomiska belastning, som det kan innebära om själva ombyggnadstiden blir längre eller arbetena något besvärligare att utföra. Flera intervjupersoner har också i sin utvärdering av projekten tagit upp själva ombyggnadstidens längd i sig som ett ekonomiskt problem p g a ökade kapital-kostnader, hyresförluster etc. En nybildad, privat bostadsrättsförening som övertagit ett hyreshus med föreläggande om upprustning uppger att det var en klar ekonomisk fördel att slippa vänta på evakueringen, men säger samtidigt att ombyggnaden blev dubbelt så dyr som anbudet förutsatte. En annan förening påpekar att det blev mycket problem med extraräkningar bl a på grund av spontana uppgörelser mellan byggnadsentreprenören och enskilda medlemmar. I ett projekt slutligen uppges att hyresgästerna motsatt sig en mera omfattande ombyggnad för att få bibehålla sina låga hyror. Däremot accepterades en hyreshöjning på 32:-/månad p g a att en hiss installerades. Om denna höjning verkligen motsvarat kostnaderna för hissen och de övriga åtgärderna utöver rent underhåll, som trots allt gjordes, framgick inte av intervjun.

### 5.5.2 Administration

För 31 projekt har intervjupersonerna inte lämnat några sammanfattande synpunkter av administrativ natur. De 15 svar som finns fördelar sig på nästan lika många synpunkter.

En privat fastighetsägare med ett typ A-projekt framhåller den fördel det är att "slippa flytta folk" medan två andra påpekar fördelarna med den bevakning av huset respektive den hjälp med passning av leveranser etc. som kvarboende hyresgäster kan bidra med.

Övriga svar avser i huvudsak problem av olika slag. I svaren från tre privata fastighetsägare och en HSB-förening lägger man fast att ombyggnad med kvarboende är en nödlösning och menar att om man kan få tag i lägenheter skall man evakuera. Resterande svar kommer från sex privata bostadsrättsföreningar med problem att administrera såväl de egna medlemmarna som berörda myndigheter och anlitate entreprenörer. I två nybildade föreningar svarar den ena att tvister var vanliga och den andra att föreningen i sin egen förprojektering "spikat var varje människa skulle bo" men att delade meningar ändå gjort att vissa efterhand sålt och flyttat där-

ifrån. Den förra föreningen efterlyste också bättre projektering medan en tredje, där projektören tillika var ordförande i föreningen, efterlyste en "mer objektiv situation". En förening upplevde kontakten med myndigheterna som "oerhört krävande" med "groteska tidplaner" och en känsla av att "få slå sig till information". Den förening som valt en liten byggfirma blev varse att platschefen inte alltid var på plats, vilket ställde större krav på styrelsen som byggherre. Slutligen svarade en förening att man "känt sig liten i en stor stad" och "tydligt fick räkna med halvdana jobb från stöddiga entreprenörer" och att den egna branschorganisationen hellre ställde upp för de stora projekten.

### 5.5.3 Organisation

I knappt hälften av intervjuerna lämnas vissa slutsatser av organisatorisk art och gäller då först och främst synpunkter på ombyggnadstiden.

En fördel med kvarboendet är att den totala tidsåtgången för projektet minskar påpekar en intervjuperson (jfr ovan under "Ekonomi"). En annan framhåller fördelarna av att snabbt kunna komma igång men att själva tiden för byggnadsarbetena blir längre. Den sistnämnda synpunkten framförs i ytterligare tre fall. En fastighetsägare med ett typ C-projekt hade velat ha en mycket hårdare tidplan och styrning av entreprenören och gärna fler tomma lägenheter från början och allra helst ett tomt hus. Ett par andra intervjupersoner framför samma sak. Det enda typ D-projekt som finns med i detta material tycks ha fungerat bra rent organisatoriskt och man anser sig ha funnit en lämplig rytm.

Några kommentarer betonar det opraktiska i situationen t ex "att ha hand om värdefulla föremål" och att det ställde större krav på resurser än man tänkt sig eller entreprenören haft reserver för.

Bostadsrättsföreningarnas synpunkter koncentreras till planeringen av omflyttningarna och bygget, som man upplevt som A och O för ett lyckat projekt, men där brister i dessa avseenden tydligt i efterhand visat sig och orsakat större eller mindre bekymmer.

#### 5.5.4 Teknik

Påfallande många intervjuade (29 st) har inte haft några sammanfattande synpunkter av rent byggnadstekniskt slag. De 15 kommentarer som finns är mycket spridda, och i många fall tangerar de dessutom bara ämnet. Exempel på detta är synpunkter som "går långsammare", "jobbigt att flytta möbler", "lite störande för byggnadsarbetarna att folk gick ut och in". De svar, som åtminstone i sin förlängning hade en mera direkt teknisk innebörd, redovisas nedan.

Ett allmännyttigt bostadsbolag, som byggt om 3-vånings lamellhus i ett förortsområde med kvarboendetyp D, ansåg att detta var ett lämpligt förfarande vid denna typ av bebyggelse. En mycket gammal, privat liten bostadsrättsförening uppgav att man tillämpat varsam ombyggnad genom att "man försökte så långt möjligt att inte slänga ut saker som var bra" vilket styrelsen varit noga med att bevaka, och som i detta fall också blivit en teknik att underlätta kvarboendet och den ekonomiska regleringen medlemmarna emellan efter ombyggnadens färdigställande. Två fastighetsägare påpekar att byte av stammar och övriga rördragningar kräver planering och är extra besvärligt när folk bor kvar. Detsamma säger två andra fastighetsägare när det gäller att installera hissar. Ett allmännyttigt bostadsbolag framhåller att betongens härdningstid och torktiden för spackel och målarfärg kan ställa till problem, framförallt när man väljer kvarboendetyp D, med de pressade tidplaner som då är aktuella.

Slutligen bör nämnas den fastighetsägare som tyckte det var besvärligt att behöva hålla huset varmt för de hyresgäster som bodde kvar. Bortsett från de ekonomiska aspekterna menade han nog att det vid längre ombyggnadstider kunde vara ett tekniskt problem eller åtminstone ett komfortproblem för de boende om man har omväxlande kalla och varma utrymmen.

#### 5.5.5 Samverkan med de boende

Det är stor spridning på de sammanlagt 34 synpunkter som intervjupersonerna lämnat som sina slutsatser angående de sociala aspekterna på deras kvarboendeprojekt (18 st har inga kommentarer). Den gruppering av svaren som sker i följande redovisning tar fasta på den inriktning dessa har, men man bör observera att varje synpunkt i huvudsak bara motsvaras av ett eller ett par svar.

Bland de svar som berör inställningen till de boende finns en lite större grupp (6 st) där man påpekar att "hänsyn måste tas till de boende", men det framförs i huvudsak som en belastning för projekten. I en bostadsrättsförening uttrycks detta som att "konflikter uppenbaras", vilket också är fallet i de två andelshusprojekten. En i grunden positiv attityd uttrycker de två fastighetsägare som säger att "om människor har sina rötter på en plats skall man inte rycka upp dem i onödan" resp att det är "en stor fördel att ha sina gamla hyresgäster kvar". Något liknande framgår av två andra fastighetsägares uttalande att ombyggnad med kvarboende "kräver social medkänsla av alla som medverkar i byggprocessen" resp att "det är viktigt med utbildning av byggfolket på alla nivåer kring de speciella förutsättningar som råder och de krav på hänsyn som bör gälla".

En grupp av svar gäller betydelsen av samråd. En privat fastighetsägare uttrycker denna erfarenhet så att man ska "noga ta reda på vad hyresgästerna vill innan man börjar" och en privat bostadsrättsförening betonar att det är "viktigt att folk känner sig rättvist behandlade". Två privata fastighetsägare med typ C-projekt har noterat ett relativt omfattande bortfall av ursprungliga hyresgäster i sina projekt och är därför tveksamma till alltför långtgående samråd eller, som den ene uttryckte saken, det "egentligen är meningslöst att förhandla med hyresgästerna om detaljlösningar, när de sedan inte återvänder till sina lägenheter". En intervjuperson i ett stort allmännyttigt bostadsbolag är skeptisk till kontaktkommittéer, som han menar inte sällan driver särintressen. Hans förklaring är att dessa ofta har svårt att rekrytera folk, vilket i sin tur leder till att det blir en del "mystiska personer" engagerade, som inte uppfattas som representativa för hyresgästerna. En av de personer som påpekat svårigheterna att vid samråden få de boende att verkligen förstå vad förslagen innebär konstaterar i sina slutsatser som en pedagogisk poäng med kvarboendet att "folk fick se hur det gick till".

En tredje grupp berör stämningen på byggarbetsplatsen och mellan olika berörda parter under ombyggnadstiden. "Snacka och bjuda på kaffe" var vanligt enligt ett par intervjupersoner, men det framgick att man ibland upplevt det som ett hinder för effektiviteten i arbetet. I ett par svar avseende privata bostadsrättsföreningar betonas medlemmarnas starka motivation och engagemang men i det ena fallet var det en del "groll" i början (rättvisefrågor) medan i det andra började folk bli trötta och irriterade mot slutet (efter 4 månader i ett typ A-projekt). Ytterligare en intervjuperson nämner irritation typ "När blir det klart?" etc. En HSB-förening, som engagerat en



ombyggnadsvärd, betonar fördelen med detta och de starka sociala skäl som finns för de äldres kvarboende.

### 5.5.6 Övriga slutsatser

Sammanlagt 38 synpunkter finns samlade under rubriken "Övrigt" på protokollets sista sida. I nära hälften av fallen (18 st) är svaren av den innebörden att man föredragit ett tomt hus. Graden av avståndstagandet går från "inga fördelar ur teknisk synpunkt" via "sämre lösningar till högre kostnader" till synpunkter av typen "Gör aldrig om detta!" resp "Det tar tio år att hämta sig". I tre fall betonar man dock de sociala fördelarna med kvarboendet, även om man i övrigt varit negativ eller upplevt problem.

I sju projekt påpekar man problem av olika slag (krångel med lagar och myndigheter, buller och smuts, negativa hyresgäster etc) samt vikten av en mycket bättre planering och information i förväg inte minst om de problem som man vet eller anar kan komma att uppstå. En privat bostadsrättsförening drar slutsatsen att antalet tillvalsalternativ skall begränsas och de ekonomiska uppgörelserna göras klara och entydiga i förväg.

I fyra fall är man nöjda med sina kvarboendeprojekt i den meningen att man skulle göra i princip på samma sätt om man stod inför en ny ombyggnad av motsvarande slag. Det allmännyttiga bostadsföretag slutligen, som genomfört ett typ D-projekt med korttidsevakuering till tomma lägenheter i området, tänker sig dock att pröva "baracklösningen" i sitt fortsatta ombyggnadsprogram.



## 6 SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

### 6.1 När skall man välja kvarboende?

#### 6.1.1 Det fria valet

För att frågan om när man skall välja ombyggnad med kvarboende skall vara helt relevant förutsätts naturligtvis att det verkligen handlar om ett fritt val. Detta är i praktiken av olika skäl inte alltid fallet.

Av intervjuerna framgår att man i nästan hälften av projekten, och som den näst vanligaste orsaken till valet av kvarboende, uppgett svårigheten att erhålla evakueringsbostäder. Detta skulle kunna tolkas som att man i de 20 fall det här handlar om känt sig tvingad att välja lösningar med kvarboende mot sin vilja. En sådan tolkning styrks av att ca 75 % av de som uppgett detta skäl också varit negativa eller tveksamma till sina egna projekt vid sin utvärdering av dessa. Samtidigt kan man nog i flera av dessa fall ana att någon riktigt seriös prövning av evakueringsmöjligheterna inte kommit till stånd, utan att man mera handlat på känn.

En första slutsats skulle därför vara att man först och främst på allvar undersöker vilka möjligheter till evakuering och kommunal hjälp med detta som finns på orten och vilka tider och kostnader samt eventuella risker som en evakueringsprocess skulle medföra. Först därefter kan man bedöma om man står fri i sitt val av kvarboende eller inte.

#### 6.1.2 Det gemensamma valet

Nästa viktiga fråga är naturligtvis **vilka** som väljer kvarboende i någon form. Enligt Wiktorin (1986, sid 3) är det ytterst "hushållets eget beslut som avgör om det bor kvar, flyttar tillbaka eller flyttar ut permanent i samband med ombyggnader". Det är väl tveksamt om det är så enkelt åtminstone när det gäller kvarboende. Även om det också i detta material finns exempel på enstaka personer som "vägrat flytta på sig" är det ju ändå så att fastighetsägaren eller i förekommande fall styrelsen i en bostadsrättsförening i praktiken är de

som fattar beslutet om ombyggnaden skall ske med kvarboende eller ej och även får ta det yttersta ansvaret för detta. Däremot är det helt klart att de boende kan och bör ha stora möjligheter att påverka beslutet. Uppenbarligen har många av intervjupersonerna också insett detta, eftersom den vanligast uppgivna orsaken till valet av kvarboende är av "social" natur i bemärkelsen resultat av samråd (jfr 5.2.5).

En viktig slutsats man kan dra blir därför att det är väsentligt att beslutet att bygga om med kvarboende i så hög utsträckning som möjligt fattas gemensamt av byggherren och de boende. Även de byggnadsentreprenörer som engageras för dessa projekt blir ju i högsta grad berörda av kvarboendet och det vore därför lyckligt om även de kände sig delaktiga i beslutet. Eftersom en hel del fastighetsägare tillika är byggmästare, eller åtminstone huvudentreprenören av andra skäl kan vara given, är det säkert möjligt att uppnå detta i många fall.

De önskvärda förutsättningarna att dels stå fri i sitt val dels ha största möjliga delaktighet från alla parter vid beslutet om kvarboende kan sägas vara två övergripande slutsatser från intervjuundersökningen om vad som kan vara grundläggande för att projekt med kvarboende skall bli lyckosamma totalt sett. Oavsett vilka konkreta skäl som sedan ligger till grund för själva besluten, och även om många kvarboendeprojekt måste genomföras trots att ovanstående förutsättningar kanske endast delvis föreligger, bör man ändå alltid sträva så långt det är möjligt mot sådana utgångspunkter för sina projekt.



### 6.1.3 Tänkbara skäl att välja kvarboende

Faktiska fördelar  
det främsta skälet

Det är viktigt att beslutet om kvarboende grundas främst på faktiska fördelar med att bo kvar och inte förväntade nackdelar med en evakuering. När man väljer kvarboende av "sociala" skäl och med en hög andel äldre personer är detta särskilt viktigt. Vilka de faktiska fördelarna kan vara finns exemplifierat under avsnitt 3.2 men måste givetvis bedömmas från fall till fall av parterna tillsammans.

Den vanligaste uppgivna orsaken till valet av kvarboende är visserligen "sociala skäl" främst i bemärkelsen resultat av samråd. Av intervjuerna kan man även sluta sig till att många fastighetsägare av alla kategorier tagit stor hänsyn inte bara till sina egna utan också till sina hyresgästers önskemål och behov vid projektens genomförande. Vissa uppgifter tyder emellertid på att det i ett antal fall snarare varit främst förväntade nackdelar än faktiska fördelar som påverkat valet. Eftersom undersökningen i första hand redovisar synpunkter från fastighetsägarna eller deras representanter blir kunskapen om argumenten, bevekelsegrunderna och styrkeförhållandena vid de samråd och därmed sammanhängande beslut man refererar till i stort sett begränsade till uppgifter från en part, men när det gäller just dessa frågor finns exempel på sådana "negativa motiv" hos både fastighetsägare och boende.

Inte bara brist på evakueringslägenheter, utan också överskott på bostäder på en ort, kan nämligen få betydelse för om man väljer kvarboende eller inte. Den hyresvärd som är rädd för att mista sina hyresgäster kan naturligtvis lockas att välja ombyggnad med kvarboende – även om detta av andra skäl kanske är klart olämpligt – för att inte riskera att de evakuerade hyresgästerna skall föredra att stanna kvar i sina evakueringsbostäder. Det finns exempel på detta i materialet bl a i fallstudie D. En sådan situation är naturligtvis inte någon särskilt bra utgångspunkt för att välja kvarboende.

Av flera intervjuer kan man även utläsa att hyresgästerna varit rädda för att på ett eller annat sätt mista sina ursprungliga bostäder och inte minst sina "gamla hyror" och genom kvarboendet försökt öka sina möjligheter till insyn och genom sin bokstavliga närvaro på platsen kunna påverka ombyggnadens omfattning och inriktning. När det gäller bostadsrättsföreningarna är detta mycket tydligt samtidigt som det av formuleringarna ofta framgår att man inte känt sig hotad på samma sätt utan snarare tog det som just "självklart" – kanske på grund av den självkänsla och hårdare ekonomiska bindning

till bostaden som medlemsskapet i föreningen innebär (jfr vad som sägs om detta under fallstudie B resp A). Det är givetvis beklagligt om en mer eller mindre befogad rädsla för en ovarsam ombyggnad eller förlorade kontrakt leder till att de boende förordar kvarboende. Inte heller detta är någon bra grund för ett beslut om kvarboende.

#### Sociala skäl

**Om de boende av olika sociala skäl vill bo kvar även under ombyggnadstiden är detta ett önskvärt och viktigt men inte tillräckligt underlag för ett beslut med denna innebörd.**

Ovanstående slutsats skall ses mot bakgrund av det som sagts ovan angående vikten av att beslutet om kvarboende främst grundas på faktiska fördelar med detta för alla parter. Några exempel på "sociala" skäl till valet av kvarboende har redan nämnts under kapitel 3. Det kan finnas andra sociala skäl också i en vidare bemärkelse till kvarboende inte minst för äldre personer. Vilka dessa i själva verket är framgår bara delvis i denna undersökning, men finns väl dokumenterade och sammanfattade i andra rapporter (t ex Danermark, 1985; Hurtig m fl, 1981; Wikström, 1986).

#### Administrativa skäl

**Den privata fastighetsägare, som vid utvärderingen av det egna projektet i samband med intervjun framhöll den fördel det innebar att "slippa flytta folk", uttryckte i all enkelhet själva den administrativa poängen med allt kvarboende.**

Det torde emellertid sällan finnas administrativa skäl i egentlig mening att välja kvarboende. Den näst vanligaste uppgivna orsaken till valet av kvarboende har i intervjuerna visserligen noterats under rubriken "Administrativa" skäl, men i 20 av totalt 23 svar härvidlag gäller det en uppgiven brist på evakueringslägenheter. Detta är ju inte ett skäl i sig att välja ombyggnad med kvarboende men väl en omständighet som ibland kan tvinga fram ett sådant val, och nackdelarna med en "tvångssituation" som utgångspunkt för projekt av denna typ har redan berörts.

#### Ekonomiska skäl

**Om kvarboende i ett visst fall kan förväntas vara en god affär, skall man givetvis inte avstå från denna om andra viktiga krav nöjaktigt kan tillgodoses. I de fall kvarboende övervägs av andra skäl än ekonomiska kan en prislapp i förväg ändå vara till god ledning inför ett slutligt val. Om kvarboendet näm-**

ligen kan förväntas medföra högre kostnader för en eller flera av de inblandade parterna är det viktigt att dessa i förväg är överens om att de kvaliteter man vill uppnå (t ex bevarade sociala nätverk) är värda sitt pris.

I intervjusvaren kommer ekonomiska orsaker på tredje plats i raden av skäl till valet av kvarboende, och detta sker i bara tolv fall, vilket kan sägas vara anmärkningsvärt få. Intressant är det att konstatera att tre av nio bostadsrättsföreningar, men endast fyra av 27 privata fastighetsägare har uppgivit att man tänkt sig att spara pengar på kvarboendet. Kanske speglar detta något om den allmänna uppfattningen om var det är tillåtet att tjäna pengar i den här branschen och inte minst när det är acceptabelt att tala om det. Av fallstudierna, som ju mera ingående behandlar varje projekt, framgår det ju nämligen att inget av dessa utförts utan ganska omfattande ekonomiska överväganden och åtaganden. Kvarboendets påverkan på ekonomin har uppenbarligen därvid självklart vägts in på ett eller annat sätt, även om dess ekonomiska konsekvenser många gånger kan ha varit svåra att exakt fastställa såväl före som efter projektens genomförande. Även om man önskar bygga om med kvarboende av andra skäl än ekonomiska och även om det är svårt att få fram säkra underlag blir således en självklar slutsats att en seriös bedömning av kvarboendets ekonomi bör föregå ett beslut i detta avseende.

Det som framkommit som ekonomiskt mest intressant med kvarboendeprojekt är möjligheten att slippa den långa tid och därmed sammanhängande kostnader, som evakuering och återflyttning – eventuellt med svårigheter att återbesätta lägenheterna – kan innebära. Förutom att man sparar de direkta evakueringskostnaderna kan ju minskat hyresbortfall betyda mycket. Å andra sidan innebär kvarboendet att alla hinder, etappindelningar och individuella hänsyn försvårar och förlänger själva ombyggnadstiden med ökade kostnader som följd. Intervjuerna visar även att olika former av hyresreduktioner och omflyttningskostnader under den tid ombyggnaden pågår förekommer och kan innebära stora belopp. Vad man här kan tillägga är att politiska "utspel" såväl på riksplanet som på kommunal nivå avsedda att underlätta eller försvåra en evakueringsprocess kan få avgörande betydelse för kalkylen (jfr t ex Victorin, T; 1986).

Som framgått under avsnitt 5.1.8 är ombyggnadstiderna i intervjuprojekten generellt sett anmärkningsvärt långa med hänsyn till att de genomförts med kvarboende. Flera intervjupersoner har också i sin utvärdering av projekten tagit upp

långa ombyggnadstider i sig som ett ekonomiskt problem med ökade kapitalkostnader och minskade intäkter p g a medgivna hyresrabatter etc.

Slutligen är det viktigt att påpeka att evakueringskostnaden berättigar till statliga bostadslån, vilket framförallt många bostadsrättsföreningar kanske inte alltid är medvetna om, liksom att även skäliga extrakostnader i samband med kvarboende är låneberättigade.

#### Organisatoriska skäl

**Den egna organisationen kan ha viss betydelse för om man väljer kvarboende eller ej, men framförallt vilken typ av kvarboende man stannar för när man väl bestämt sig.**

Få har angett "organisatoriska" skäl till sitt val av kvarboende och när det sker är det i huvudsak utifrån den egna organisationens krav och förutsättningar främst när det gäller tidplaner och kapacitet.

Av några intervjuer framgår att åtminstone mindre byggfirmor har ett intresse av att med kort varsel både kunna påbörja men också skjuta upp en planerad ombyggnad och kanske i värsta fall låta den dra ut på tiden – allt med hänsyn till den egna organisationens behov och kapacitet. För det stora, allmännyttiga bostadsföretaget är det tvärtom naturligt att börja experimentera med kvarboendeformen typ D eftersom ett ackumulerat ombyggnadsbehov i ett stort bostadsbestånd är en fråga om ombyggnadskapacitet och behov av att minimera hyresförlusterna som annars kan bli mycket stora, inte minst om man riskerar att inte få lägenheterna återbesatta (jfr fallstudie D).

Bostadsrättsföreningarnas organisation och tradition samt ekonomiska betingelser (som för den enskilda medlemmen numera alltmer liknar småhusägarens) gör att kvarboende i samband med de flesta typer av ombyggnader uppenbarligen kan kännas självklar (jfr fallstudie A). Det kan vara av intresse att jämföra gamla och nybildade föreningar. Av intervjumaterialets nio privata föreningar har sex stycken valt kvarboendeform A eller B, medan samtliga tre nybildade föreningar (som övertagit hyreshus) valt typ C som ju också visat sig vara vanligast bland privata hyresvärdar i detta material.



## Tekniska skäl

**Tekniska omständigheter kan ibland underlätta kvarboende men sällan eller aldrig vara skäl till detta. Det kan i vissa fall också vara angeläget att utveckla speciell teknik i ett eller annat avseende för att för enkla genomförandet av de projekt, som man av andra skäl valt att utföra med kvarboende (Se vidare om detta under punkt 6.3.).**

Att välja kvarboende av "tekniska" skäl har alltså inte varit vanligt enligt intervjupersonernas svar. Bara i fem fall av samtliga projekt angav man tekniska orsaker till sitt val av kvarboende, men i inget av dessa som det enda eller avgörande skälet. Fyra av de fem svaren avser liten omfattning på ombyggnaden och/eller möjligheten till en lämplig etappindelning. Detta är ju snarare önskvärda förutsättningar vid all ombyggnad med kvarboende än några tungt vägande skäl för en sådan. Mest belysande för den bristande medvetenhet vid projektans uppläggning om behovet av en särskild teknik för ombyggnad med kvarboende, som framkommit i många fall under intervjuerna, är kanske det femte svaret från en liten, privat bostadsrättsförening. Man uppger att beslutet om kvarboende fattats "efter samtal med byggfirman som sa att det skulle gå enkelt". I sin utvärdering av projektet påpekade man dock bl a att: "Aldrig bo kvar igen – det tar tio år att hämta sig."

Det finns anledning att ett tag dröja vid de båda kriterierna "liten omfattning på ombyggnaden" resp "möjligheter till en lämplig etappindelning". Följande citat är här av stort intresse (Turner, 1987; sid 6):

*"Av den statistiska analysen framgår också att ombyggnadsåtgärderna över åren (1980 till 1985) har tenderat att bli allt mer omfattande, vilket innebär att underhållets andel av ombyggnadsåtgärderna blir allt mindre. Samtidigt kan man konstatera att ombyggnadsverksamheten under samma period vridits mot allt nyare och modernare fastigheter."*

Skriften behandlar den totala ombyggnadsverksamheten i flerbostadshus med statlig belåning i hela riket under den även för denna rapport aktuella perioden. Man kan konstatera att den allmänna utvecklingen bl a ur ett strikt kvarboendeperspektiv alltså inte varit särskilt gynnsam. Av redovisningen under punkt 5.1 framgår ju också att intervjumaterialets projekt inte på något avgörande sätt förefaller avvika från den totala ombyggnadsverksamhetens profil. Det är självklart att omfattande ombyggnadsåtgärder inte underlättar kvarboendet

i någon form. Det är dessutom tveksamt om hög ursprungsstandard i bemärkelsen moderna lägenheter alltid är en fördel i sammanhanget. Nyare bostäder är ofta mera specialiserade i sin planlösning och ofta med minimimått för varje funktion vilket inte ger den flexibilitet och möjlighet till etappindelning inom själva bostaden som uppenbarligen är värdefull åtminstone vid kvalificerat kvarboende av typ A.

## 6.2 Vilken kvarboendeform lämpar sig bäst?

Om den tidigare beskrivna trenden för ombyggnadsverksamheten i stort med en allt högre åtgärdsnivå i allt nyare hus skulle bestå blir slutsatserna att kvarboende snarast sker trots och inte på grund av denna utveckling, men att själva utredningen även visat att ett sätt att parera denna emellertid kan vara den form för kvarboendet som man i varje enskilt fall väljer. Lite tillspetsat kan tilläggas att också typen av erforderlig evakuering uppenbarligen är viktig att ta ställning till när man gör dessa val.

Just ombyggnadsåtgärdernas omfattning borde vara en särskilt viktig aspekt inför valet av kvarboendeform. Före genomgången av de enskilda huvudtyperna för kvarboende kunde det därför inledningsvis vara intressant att se om några generella samband kan spåras i föreliggande material mellan åtgärdernas omfattning i de olika projekten och valet av typ för kvarboendet (gäller i första hand typerna A-C eftersom typ D bara är representerat i ett fall). Tabell 6.2:1 visar en sammanställning av materialet ur dessa synpunkter:

TABELL 6.2.1

TYP AV		TYP AV OMBYGGNAD						
KVARBOENDE		1: MINDRE OMB		2: STÖRRE OMB		3: TOTAL OMB		S:A %
TYP	ANTAL	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	2+3
A	13	7	54	6	46	0	0	46
B	6	3	50	3	50	0	0	50
C	26	4	15	13	50	9	35	85
D	1	1	100	0	0	0	0	0
TOTALT: 46		15	33	22	48	9	19	67

Klassningen av projekten i mindre, större eller totala ombyggnader har ju (enligt 4.2) gjorts genom en kombination av intervjupersonernas egna uppfattningar och en bedömning på basis av de genomförda ombyggnadsåtgärder dessa uppgivit. Uppdelningen blir därför ungefärlig men torde ändå kunna tjäna som en viss vägledning. Med denna reservation bör man därför kunna dra slutsatsen att det finns ett samband mellan graden av ombyggnad och valet av kvarboendeform. Ju större ombyggnad desto troligare att man väljer typ C om man kan. För typerna A och B kan man snarare formulera sig så att ju mindre omfattande ombyggnaden är desto bättre förutsättningar finns det att klara ett kvarboende i dessa former om

man skulle vilja det. För typ D råder lite speciella omständigheter i detta avseende och de redovisas i stället nedan under sin egen rubrik.

Eftersom intervjuerna också visat att evakuering i en eller annan form och för längre eller kortare tid förekommit i praktiskt taget alla projekt oavsett vilken "kvarboendeform" man i princip valt finns det anledning att här ytterligare dröja och inledningsvis också lite närmare kommentera vad begreppet evakuering bör innebära i detta sammanhang.

Ett viktigt påpekande blir då först och främst att "evakueringslägenhet" här inte får förväxlas med begreppet ersättningsbostad. Den senare skall ju som framgår av ordet så långt möjligt vara likvärdig med den man redan har. Under intervjuarbetet har det framgått att inte alla haft detta klart för sig. Wiktorin (1986, sid 23) anger en genomsnittlig återflyttning efter ombyggnaderna på 18,4 procent. Att hyresgästerna skall återflytta i någon större utsträckning till sina gamla lägenheter, som normalt får högre hyror och ofta – inte minst av äldre personer – betraktas som förvanskade i samband med ombyggnaden, är ju inte heller så troligt om man fått en verklig ersättningsbostad. Kanske ligger denna dessutom i ett område dit många tidigare grannar och eventuella vänner också utlokaliserats i de fall de inte skingrats helt.

En bra evakueringslägenhet i kvarboendesammanhang skall därför helst inte utgöra något verkligt alternativ till den ordinarie bostaden. Detta är extra viktigt att beakta för den grupp äldre människor som gärna vill bo kvar men som kanske i praktiken inte orkar med två regelrätta flyttningar rent psykiskt. Någon form av "hotellboende" i kombination med eventuellt erforderlig magasinering av bohaget kan vara ett exempel på lösning för att beslutet om kvarboende skall vara realistiskt också för denna kategori.

I intervjuerna tillfrågades intervjupersonerna om orsakerna till valet av ombyggnad med kvarboende rent allmänt men ej varför man valt just den ena eller andra formen för detta. Däremot var det viktigt att intervjupersonerna själva vid sidan av sin beskrivning av kvarboendets organisation även efter bästa förmåga försökte klassa sina projekt i någon av huvudtyperna A-D även om hela den "undervegetation" av variationer som förutsetts – och även visade sig förekomma i många fall – kunde göra detta svårt. Anledningen till detta var att man då lättare i efterhand skulle kunna bedöma de olika svaren i intervjuerna utifrån de principer för kvarboendet man från början haft i varje projekt även om dessa sedan

frångåtts i större eller mindre utsträckning i praktiken. De grupper med projekt av olika huvudtyp, som erhöles på detta sätt, har sedan testats mot tänkbara aspekter, som kan vara relevanta för valet av kvarboendeform. De typer av "relevanta aspekter", som så långt det varit möjligt jämförts för de olika grupperna, är förutom ombyggnadsåtgärdernas omfattning också andelen lägenhetssammanslagningar, andelen moderna lägenheter före ombyggnad (d v s minst LGS) samt d:o lägenheter  $\leq 1$  rok.

Med hjälp av denna metod och på basis av övriga framkomna synpunkter har det varit möjligt att dra följande slutsatser om när de olika kvarboendeformerna kan vara mer eller mindre lämpliga att ta till.

### **6.2.1 Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden. Typ A.**

Bortfallet av lägenheter genom sammanslagningar är extremt lågt och andelen lägenheter klassade som moderna före ombyggnad är mycket hög i den grupp projekt som genomförts med kvarboende av typ A. Dessa två omständigheter kan sägas underlätta kvarboende i denna form. (Jämför dock vad som sagts ovan under pkt 6.1.3 angående "tekniska skäl" till kvarboende). Däremot är andelen bostäder  $\leq 1$  rok, d v s en negativ faktor i sammanhanget, minst lika hög som genomsnittet för materialet i sin helhet.

Av den knappa tredjedel av de tillfrågade som valt kvarboende typ A har allmännyttan och HSB haft den relativt sett största andelen projekt av denna typ. Av intervjuerna med dessa att döma har det till stor del handlat om att man dels känt sig mer eller mindre tvingade av hyresgästerna att välja denna form men dels också varit intresserade av att pröva om det skulle fungera, eftersom de organisatoriska och tekniska förutsättningarna bedömdes som någorlunda gynnsamma. De privata bostadsrättsföreningarna har också i större omfattning valt denna form, troligtvis för att det helt enkelt aldrig sattes i fråga. De privata fastighetsägarna har å sin sida tydligen försökt undvika kvarboende enligt typ A.

För att kunna göra en riktig bedömning av typ A-fallen krävs ytterligare några påpekanden. För det första är genomsnittssiffran 59,8 % över andelen lägenheter  $\leq 1$  rok tämligen värdelös för denna delgrupp där ett projekt med nästan bara smålägenheter råkar vara mycket stort jämfört med de återstående. Tar man bort detta projekt blir snittsiffran 38,2 %

vilket ju är något helt annat och klart under 53,1 % som gäller för hela materialet. För det andra har det redan i redovisningen av intervjusvaren påpekats att i merparten av fallen en hel del vakanser och evakueringar förekommit. Ser man lite närmare på just dessa framgår det också att de till stor del kan hänföras till de projekt som har störst andel smålägenheter. För det tredje är det samlade intrycket från de mera renodlade typ A-projekten i undersökningen, dels att intervjupersonerna i huvudsak varit negativa i sina utvärderingar av projekten dels att dessa på något undantag när genomförts antingen utan särskilt medvetna förberedelser eller också under mer eller mindre tvingande omständigheter. I de fall man talar om "pilotprojekt" verkar det mera vara ett finare ord för "låt-gå-principen" eftersom några klara system för ombyggnadsarbetenas genomförande med hänsyn till kvarboendet inte redovisas.

**När kan man då  
välja kvarboende  
typ A?**

När kan man då välja kvarboende typ A som kan sägas vara den mest kvalificerade kvarboendeformen i bemärkelsen att den ställer störst krav på alla inblandade huvudaktörer, dvs byggherrar, entreprenörer och boende?

**För det första** är det extra viktigt att valet inte baseras på någon form av tvång samt att alla tre huvudparterna i praktiken verkligen är ense om att det är den bästa lösningen i just deras fall. Om inte dessa grundförutsättningar föreligger bör man hellre överväga att välja någon annan form.

**För det andra** är hög utgångsstandard och liten omfattning på ombyggnadsåtgärderna viktiga förutsättningar för att underlätta kvarboende av typ A. Stora lägenheter och få sammanslagningar är också exempel på detta. Begreppet standard får inte heller tolkas för snävt. Det kan t ex vara lättare att bo hela tiden i en halvmodern eller t o m modern rymlig lägenhet än en modern men trång bostad. Utrymme är en kvalité i dessa sammanhang och kan ibland medge en etappindelning inom den enskilda lägenheten, som avsevärt underlättar livet under ombyggnaden. I en given situation är det framförallt ombyggnadsåtgärdernas omfattning man kan påverka. En slutsats blir därför att man vid typ A-projekt extra noga måste diskutera igenom dels vad som är önskvärda respektive nödvändiga åtgärder för att undvika onödigt omfattande arbeten dels också hur beslutade ingrepp skall göras för att spara tid och underlätta för de boende. Detta bör ske innan definitivt beslut om kvarboende enligt typ A fattas. Det är ju lika olämpligt om man avstår önskvärda förbättringar bara för att folk vill bo kvar i lägenheterna hela

tiden, som att man driver igenom att få bo kvar enbart för att förhindra onödigt omfattande ombyggnader (jfr nedan).

**För det tredje** kan man konstatera att när de boende förordar kvarboende enligt typ A detta ofta är ett uttryck för en extra stark bindning till bostaden av t ex ekonomiska, sociala eller känslomässiga skäl – ofta allt på samma gång. Det är viktigt att vara observant på detta. Om inte gynnsamma förutsättningar för kvarboende typ A enligt de två föregående styckena föreligger skall man inte välja detta bara för att t ex enskilda medlemmar i en bostadsrättsförening vill utöva kontroll över sina egna bostäder. Då är det bättre att resonera om dessa problem i förväg och finna på andra sätt att utöva kontroll, som man kan komma överens om och som kan vara minst lika effektiva. På samma sätt bör man resonera när det t ex gäller gamla människor med lång boendetid, som är rädda att förlora sitt sociala kontaktnät och sin invanda miljö. I stället för att kanske utsätta dem för onödiga påfrestningar bör man vid sidan om en extra varsamhet med befintlig miljö försöka finna den tillfälliga evakueringsform som bäst tillgodoser just deras behov.

### 6.2.2 Kvarboende i lägenheten utom under kort tid (tillfällig evakuering). Typ B.

Kvarboende av typ B utgör en mycket liten grupp i undersökningen. Vid närmare granskning av de sex intervjuerna kan man dessutom konstatera att bara två av projekten i själva verket genomförts som typiska B-projekt. Däremot har det visat sig att ett av de projekt som intervjupersonen själv i första omgången klassade som typ A sedermera framstått som ett ganska typiskt B-projekt och t o m visat sig lämpligt att välja som fallstudie. Samtliga dessa tre projekt har genomförts av privata fastighetsägare. Fallstudien och ett av de två andra projekten är mycket lika i det avseendet att i båda fallen har tre tomma smålägenheter i huset först byggts om och möblerats upp för att sedan fungera som evakueringsbostäder för den efterföljande etappvisa ombyggnaden av tre lägenheter åt gången. I båda fallen är huvuddelen av hyresgästernas bohag kvar i lägenheterna. Av fallstudien framgår dock att man av organisatoriska och tekniska skäl hade föredragit större etapper om evakueringsfrågan kunnat lösas. Även i det andra projektet, som omfattade 72 lägenheter och en total ombyggnadstid på 26 månader (!), uppgav man i utvärderingen att man önskat sig fler tomma lägenheter från början och helst genomfört ombyggnaden med kvarboendeform C. I de flesta fall kanske då varje hyresgäst bara behövt flytta en

gång. Det tredje typ B-projektet, som avsåg 18 lägenheter, var organiserat så att hyresgästerna med hjälp av ett flyttningsbidrag från värden ordnade tillfällig evakuering av sig själva (utan bohag) under 14 dagar. I sin utvärdering uppger fastighetsägaren stor irritation mellan alla inblandade parter och att han "aldrig skulle göra om detta" - så jobbigt tyckte han det var.

Man kan givetvis fråga sig varför så få funderat på kvarboendeform typ B och att ännu färre genomfört sådana projekt. Av den ovanstående beskrivningen kan man kanske dra slutsatsen att den i sig inte innebär några egentliga fördelar utan valts därför att typerna A, C eller D av en eller annan anledning inte kommit i fråga. Samtidigt kan man konstatera att typ B-projekten ju i princip kräver samma medvetenhet och systematik i projektens uppläggning som vid kvarboende av typ D. Kanske var det så att de intervjuade byggherrarna inte var motiverade för eller kompetenta till att genomföra sina ombyggnadsprojekt på sådana premisser vid de tidpunkter då just dessa projekt var aktuella. Det finns mycket i den samlade bilden av intervjumaterialet som talar för detta.

**När kan typ B vara en lämplig form för kvarboende?**

När kan då typ B trots allt vara en lämplig form för kvarboende? Åtminstone följande två huvudfall kan skönjas:

**Det första fallet** finns redan antytt, d v s när någon av typerna A, C eller D inte är aktuella. Ombyggnaden kan vara omfattande för typ A, inga vakanser för en C-lösning finns och en normal evakuering är omöjlig att genomföra och slutligen måste genomförandetiden av en eller annan anledning vara så lång eller är resurserna så begränsade att typ D inte är realistisk.

Att flytta till en tillfällig bostad under en mycket begränsad period på en eller ett par veckor, när omständigheterna är som svårast för de boende, kan vara rimligt både av tekniska och humanitära skäl. Lösningen förutsätter dock en noggrann planering samt att huvudentreprenören binds vid och är kompetent att hålla en tämligen exakt tidplan. Finns inte dessa förutsättningar blir det förr eller senare problem. De tillfälliga bostäderna kan vara bostadsbaracker, pensionat, egna fritidshus, släkt och vänners bostäder eller hotell under en semesterresa. Det viktiga är bara att det klart görs upp i förväg vad som skall gälla. Självklart ökar riskerna ju mer planeringen bygger på privata lösningar - släktingar kan bli sjuka och charterresor inställda t ex. En viktig sak är också att den tillfälliga evakueringen planeras så att organisatoriskt och tekniskt lagom stora etapper erhålles.



**Det andra fallet** har också på sätt och vis redan skisserats, d v s när de boende av någon anledning är hårt knutna till sina bostäder t e x i en bostadsrättsförening eller i ett gammalt område med äldre personer. Även om förutsättningarna för en lösning av typ C föreligger blir ju antalet flyttningar inte mindre om i princip alla vill tillbaka till sina ursprungliga lägenheter. Att välja typ B kan då om inte annat innebära att hela projektet måste stramas upp i alla avseenden vilket är något som många intervjupersoner uppgivit som en angelägen sak rent allmänt i sina utvärderingar av projekten. För de äldre är evakuering till en mycket tillfällig bostad en särskild poäng som påpekats i ingressen till detta avsnitt angående evakueringsbostäder i kvarboendesammanhang. I övrigt gäller samma allmänna synpunkter som framförts för typ A.

### 6.2.3 Omflyttning inom huset och/eller fastigheten. Typ C.

Avgången av lägenheter var väsentligt större liksom ombyggnadsåtgärdernas omfattning medan andelen moderna bostäder var betydligt mindre i den grupp projekt som valt typ C för sitt kvarboende än i den grupp som stannat för typ A. Detta verkar ju vara logiskt och riktigt. Att så många privata fastighetsägare och d:o nybildade bostadsrättsföreningar valt typ C indikerar nog emellertid först och främst att i de fall man kunnat välja har man valt den form av kvarboende som kunnat förväntas ställa minst extra krav på alla de inblandade parterna och på själva ombyggnadens organisation och teknik. Av intervjuerna framgick emellertid att rundflyttning, d v s att man återvänder till sin ursprungslägenhet, var vanligt förekommande i de flesta projekten. I kombination med att själva ombyggnadsåtgärderna ofta var omfattande gjorde detta att många projekt inte blev vad man hoppats på. Ser man på intervjupersonernas egna utvärderingar visar det sig också att endast fyra av 26 är helt eller huvudsakligen positiva medan 15 st är helt eller huvudsakligen negativa vid bedömningen av sina genomförda projekt. Att inget av allmännyttans projekt i materialet utförts enligt typ C kanske främst beror på att den kan ha klara begränsningar ur kapacitetssynpunkt.

När kan då typ C vara en lämplig form för kvarboende?

Att göra det så lätt för sig som möjligt i en svår situation är ju ingen dum princip om det inte går ut över någon annan eller leder till ett dåligt resultat på sikt. Att utnyttja en kombination av befintliga vakanser med möjliga omflyttningar för att t e x erhålla en grupp tomma lägenheter kring en gemensam VA-stam eller eventuellt en hel trapphusenhet, bygga om dessa och

låta de boende från angränsande lägenheter flytta in samt där-  
 efter fortsätta processen etappvis enligt detta mönster kan vara  
 ett ganska naturligt och bra sätt att snabbt komma igång med  
 en erforderlig ombyggnad utan alltför mycket funderande.  
 Detta förklarar väl till stor del den relativa popularitet som  
 kvarboende enligt typ C visat sig ha. Det finns emellertid som  
 bekant inga genvägar inom konsten och den att bygga om  
 bostäder är inget undantag. Att "dra igång på måndag" kan  
 visserligen vara lockande, men även ombyggnad med kvarbo-  
 ende av typ C kräver kunskap och noggrann planering för att  
 lyckas inte minst genom hela processen tills ombyggnaden är  
 helt klar.

För att metoden helt skall komma till sin rätt gäller det också  
 att antalet lägenhetssammanslagningar är få och att merparten  
 av de boende accepterar att byta lägenhet inom huset eller  
 fastigheten. Annars förlorar man en hel del av de vinster som  
 kan göras med denna metod och det blir påfrestande för alla  
 parter inte minst för de boende.

#### **6.2.4 Korttidsevakuering i samband med kort genomförandetid. Typ D.**

Att kvarboende av typ D nätt och jämt är representerat i  
 intervjumaterialet torde till stor del bero på samma skäl som  
 redan framförts när det gäller den sparsamma förekomsten av  
 typ B-projekt i detta. Ett helhetsintryck av materialet är näm-  
 ligen att fastighetsägarna ännu inte varit riktigt motiverade  
 men framförallt inte haft de erforderliga kunskaperna och  
 resurserna för att genomföra ombyggnader av denna orga-  
 nisorisk och tekniskt mera avancerade typ vid de tidpunkter  
 då projekten som intervjuerna avsåg var aktuella. Medan detta  
 utredningsarbete pågått torde en väsentlig förändring ha ägt  
 rum. Framförallt de stora, allmännyttiga bostadsbolagen med  
 sitt relativt unga lägenhetsbestånd, där man först nu i större  
 omfattning kommit igång med ombyggnader av sina stora  
 områden från 40- och 50-talen, är av kapacitetsskäl om inte  
 annat motiverade för typ D-projekt. De har nu i många fall  
 också skaffat sig ökad kompetens och erfarenhet för detta.

Som en övergripande karaktäristik av ett typiskt D-projekt  
 kan betonas ambitionen att utföra hela ombyggnaden så att den  
 totala tiden för genomförandet radikalt kortas i förhållande  
 till vad som annars är vanligt. Detta förutsätter att ombyggnads-  
 processen i sin helhet blir föremål för noggranna studier  
 och att verksamheten föregås av en omfattande planering både  
 administrativt, tekniskt och socialt.

Fördelarna med typ D är därför uppenbara. Genom en optimal styrning av alla inblandade parter och resurser kan betydande rationaliseringsvinster göras och ombyggnadskapaciteten höjas radikalt. Genom den ingående planering av processens samtliga delar som behövs ökar också kunskapen om denna och eventuella problem kan på ett tidigt stadium identifieras och i bästa fall också förebyggas. Eftersom det ligger i sakens natur att verksamheten blir omfattande kan man slutligen genom en systematisk kunskapsåterföring hela tiden förbättra och utveckla sina arbetsmetoder till nytta och glädje för alla parter. En förutsättning för detta är dock att man förfogar över de resurser som erfordras först och främst för projektering och upphandling och som byggherre också förstår att hantera dessa.

Nackdelarna med metoden är i förstone inte lika framträdande och det är därför extra viktigt att framhålla dessa. Den främsta faran ligger just i själva tidspressen, som i botten således främst motiveras av kapacitetskrav men naturligtvis även i sin förlängning handlar om lönsamhet. Upphandlingen på totalentreprenad med hårt styrda tidplaner till vilka höga viten vid förseningar ofta kopplas tvingar entreprenörerna att bokstavligen riva bort alla osäkerhetsmoment för att kunna kontrollera processen. Att "riva stomrent" är det säkraste sättet att se vad man har och även vad som sen skall till. Att anpassa åtgärderna till de olika husens, lägenheternas och de boendes egenart och växlande utgångspunkter och behov blir då inte lätt och kraven på varsamhet vid ombyggnad kan bli svåra att uppfylla.

Det är tydligt att "typ D" inte bara handlar om en form för kvarboende utan i minst lika stor utsträckning om en form för hela ombyggnadsprocessen. Den stora fördelen är givetvis att den systematik och planering, som är önskvärd för all form av ombyggnad med kvarboende, finns så att säga implicit i metoden. Den bör alltså tillgripas när de behov och förutsättningar som skisserats ovan finns. Faran med typ D – liksom med alla "paketlösningar" – ligger i en okritisk eller hänsynslös tillämpning, då verksamheten i stället på ett olyckligt sätt kan drabba såväl husen som människorna som bor i dem och deras miljö. Det är därför särskilt viktigt att först och främst myndigheter samt de boende och deras representanter här bevakar att de negativa effekter, som metoden kan medföra, inte uppstår eller åtminstone nedbringas till ett minimum.

### 6.3 Hur underlättar man en svår situation?

När bostäder skall byggas om med de boende kvar i husen i en eller annan form under själva ombyggnadstiden kan man förutse både problem och strapatser utöver det vanliga för samtliga inblandade parter. Resultatet av den genomförda intervjuundersökningen bekräftar ju i stort att så också är fallet. Men som det också visat sig fanns och finns det ändå skäl och orsaker till att man trots allt valt och även i fortsättningen i många fall kommer att välja att genomföra ombyggnader under dessa premisser.

Oavsett vilken huvuduppläggningsform av kvarboendet man väljer för sina projekt kan man vidare konstatera att det för alla ombyggnader av detta slag finns ett antal viktiga, gemensamma delasppekter som man bör ta ställning till och beakta i samband med planeringen och genomförandet. I följande avsnitt görs därför en systematisk genomgång av sådana delasppekter, och med de synpunkter – som på olika sätt kommit fram i utredningsarbetet – som underlag görs försök att dra slutsatser och ge de praktiska rekommendationer, som kan vara möjliga sett ur ett mera allmänt perspektiv. Rätt tillämpade på varje nytt, enskilt projekt kanske dessa råd i icke oväsentlig grad kan underlätta genomförandet av en typ av ombyggnader, som redan utan alltför stora missar ändå kan upplevas som påfrestande och svåra för många.

#### 6.3.1 Samråd och uppgörelser

Under den period då intervjuundersökningens projekt genomfördes innebar gällande lagar och en utbildad praxis, bl a med "hyresgästintyg" som villkor för byggnadslov, att i princip alla ombyggnader av bostäder föregåtts av någon form av samråd med de boende. Nya PBL innebär inga förändringar därvidlag. Samrådets omfattning och uppläggningsform och de uppgörelser som kan träffas där är dock inte i detalj reglerade och av intervjusvaren framgår ju att många varianter förekommer såväl mellan projekt av samma typ som för olika typer av projekt, t ex när det gäller upplåtelseform, storlek etc.

#### Samråd

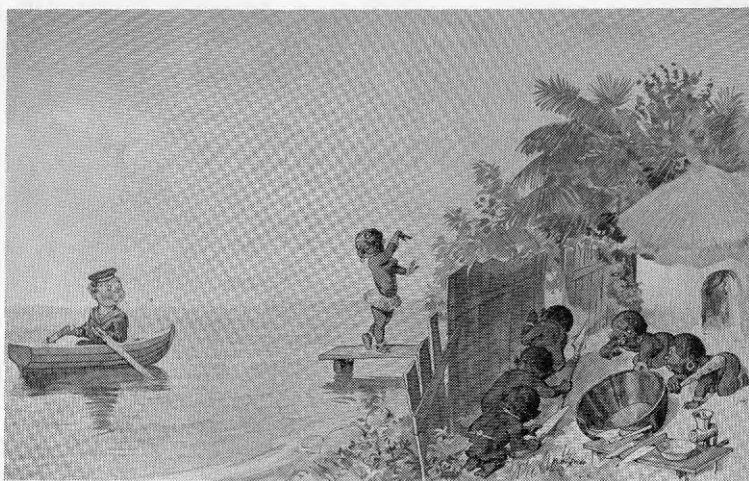
Samrådets betydelse i stort i detta sammanhang understryks ju av att den vanligaste uppgivna orsaken till valet av kvarboende i intervjuerna just varit "resultatet av samråd". Från andra sammanhang, t ex lokalpressens bevakning av ombyggnadsfrågor, framgår som ett minst lika vanligt "resultat av samråd" (av den typ som beskrivs nedan) de upprörda käns-

lor, som själva ombyggnadsåtgärderna och de ekonomiska konsekvenserna i form av höjda hyror dessa i sin tur leder till ofta brukar väcka. Av naturliga skäl har intervjupersonerna i denna undersökning för det mesta inte haft något intresse av att påpeka just detta men ändå framgår det i några fall att projekten åtminstone i inledningsskedet stött på kraftigt motstånd från de boende.

Mera anmärkningsvärt är det kanske att hyresgästföreningarnas roll av fastighetsägare tydligen inte upplevts som särskilt stor eller aktiv i de flesta fall och att bildandet av en regelrätt kontaktkommitté bara omnämns i ett enda fall. Även om den lokala hyresgästföreningen alltid formellt medverkar när "hyresgästintyget" skall skrivas på kan man säga att det i övrigt kanske är ganska naturligt att samrådet här i huvudsak upplevs som en direkt fråga för fastighetsägarna och de boende själva i huset, eftersom kvarboendet får så direkta konsekvenser för dessa.

Av intervjupersonernas egna slutsatser när det gäller samråd framgår bl a att det är viktigt att seriösa samråd föregår en ombyggnad, att eventuella representanter för de boende verkligen är representativa och inte driver särintressen samt att samråden ligger på rätt detaljeringsnivå. En av intervjupersonerna uppger bl a **uppriktighet om problemen** som en av sina egna, viktigaste erfarenheter efter genomfört kvarboendeprojekt. Kanske träffade han huvudet på spiken när det gäller alla typer av samråd men bidrog därmed även med en god sammanfattande slutsats och rekommendation också när det gäller samråd om kvarboende.

*Uppriktighet om de verkliga problemen är avgörande för ett lyckat resultat av all kommunikation.*



Som underlag för en diskussion om vad det ovanstående kan innebära i praktiken kan följande scenario av ett mycket vanligt utgångsläge tecknas:

En fastighetsägare arbetar fram ett förslag som innebär en genomgripande ombyggnad av ett bostadshus med kraftigt höjda hyror som resultat och presenterar sedan sitt projekt vid ett stormöte till vilket samtliga boende kallats. Ofta finns också representanter för byggnadsnämnden och den lokala hyresgästföreningen närvarande, och det är första gången de boende träffar dessa personer. Kaffe och bullar finns på bordet framför de hyresgäster som hörsammat kallelsen och presentationen av förslagen sköts ofta mycket professionellt, många gånger med hjälp av en anlitad konsult. Den dödstrynad som brukar följa direkt på själva dragningen av projektet avlöses sedan i de flesta fall av högljudda protester från de boende. Det vanligaste är nu att hyresgästerna kräver att endast eftersatt underhåll skall åtgärdas samt att hyrorna i princip behålls oförändrade – eventuellt är man beredd att betala en begränsad ökning för en specificerad och kanske sedan länge efterfrågad nyttighet t ex installation av motorvärmare. Fastighetsägaren å sin sida räknar upp alla de verkliga och/eller fiktiva brister som han eller hon ser och kan i vissa fall också hänga upp resonemanget på myndighetsföreläggande angående lägenhetssammansättning, tillgänglighet och sophantering. Även reglerna för statliga ombyggnadslån och systemet med bruksvärdeshyra kommer förr eller senare upp i diskussionen, som i detta läge brukar köra fast ordentligt. Till råga på allt är det kanske bråttom och man skulle vilja komma igång så fort som möjligt, t ex med hänsyn till läget på kredit- och/eller arbetsmarknaden.

Det är givet att frågan om kvarboende eller ej oavsett vilken form det kan få inte känns särskilt angelägen eller meningsfull att inledningsvis diskutera i en situation liknande den som beskrivits ovan. Vad har man då gjort för fel och hur kunde man handlat i stället?

Samrådets grundläggande betydelse för ett lyckosamt projekt bottenar ju i kravet på största möjliga delaktighet från alla parter vid beslutet om kvarboende. Det är också skälet till att det första samrådet skall ske innan några som helst beslut eller åtaganden gjorts från någont håll. Bryter man mot denna egentligen självklara regel, vilket tyvärr är utomordentligt vanligt, kan det som skulle vara ett sakligt meningsutbyte ofta urarta och mer eller mindre ersättas av övertalningsförsök, hot, utpressning, protestlistor, överklaganden, demonstrationer eller ren obstruktion från en eller flera av de inblandade parterna. Detta är den sämsta tänkbara utgångspunkten för en ombyggnad med kvarboende.

Kravet på att alla berörda parter skall vara delaktiga gör att samrådets uppläggning inte är oväsentligt. Stormöten – även om de är väl förberedda – kan behöva kompletteras med samråd i mindre grupper eller med enskilda hyresgäster eller bostadsrättshavare var för sig. Den sistnämnda metoden får dock naturligtvis inte användas av någon part för att "härska

genom att söndra". Annan forskning har visat att medelålders, välutbildade män har lättast att agera i demokratiska processer av denna typ, medan t ex äldre kvinnor ur arbetarklassen har mycket svårt att göra sin stämma hörd i större sammanhang. En seriös fastighetsägare eller bostadsrättsstyrelse bör alltså se till att alla fångas upp och får komma till tals. En fastighetsägare som upplever att kontaktkommittén består av "mystiska" personer som driver "särintressen" bör av samma skäl försöka bredda denna eller på annat lämpligt sätt se till att demokratin fungerar. Att i ett sådant läge i stället försöka spela över kontaktkommittén kan bara göra ont värre och leda till nya och ännu större problem. Extra vikt måste läggas vid detta beroende på att bland de som har svårats att föra sin talan ofta de personer finns som kan lida mest skada av att ett ombyggnadsprojekt med kvarboende läggs upp fel (jfr t ex Ekström/Kullberg, 1987 sid 38 ff).

Synpunkten att samråden måste ligga på rätt detaljeringsnivå kommer från den intervjuperson som fört långtgående samråd men upplevt att det "egentligen är meningslöst att förhandla med hyresgästerna om detaljlösningar när de sedan inte återvänder till sina lägenheter". Detta förekommer ju även i kvarboendesammanhang och belyser än en gång vikten av att samråda med rätt personer men också om rätt saker. Här kommer även synpunkten om "uppriktighet om problemen" in.

Om t ex i scenariot ovan den egentliga utlösande orsaken till ombyggnaden i själva verket var dålig ekonomi och bristande lönsamhet i förvaltningen och fastighetsägaren i stället gått ut i samråd om detta innan ett enda streck dragits hade det hela kunnat ta en helt annan vändning. Dålig ekonomi känner praktiskt taget alla till och kan förstå och i stället för att aningslöst t ex starta en alternativ projektering kan de boende i tveksamma fall istället anlita en skicklig revisor om man av någon anledning tror att det skulle vara till hjälp. Om det är så att rimlig lönsamhet bara kan uppnås genom "våldsam ombyggnad" och att byggnormer, låneregler och bruksvärdeshyressystemet är orsakerna till detta är det i stället byggnadsnämnden, förmedlingsorganet och hyresgästföreningens ombudsman som skall träda fram och förklara hur det ligger till. Det kanske inte blir helt lätt för dem men poängen är att nu sitter fastighetsägaren/bostadsrättsstyrelsen och de boende i stället tillsammans på första parkett och det är en bra mycket bättre utgångspunkt för fortsättningen.

I varje projekt är naturligtvis bilden av motiv och behov komplex och några enkla lösningar finns sällan men det vik-

tiga i detta inledande skede är att ingen part, vare sig det är byggherrar, myndigheter eller de boende tillsammans eller var för sig, dras med dolda motiv eller driver särintressen.

*Det är lika viktigt att inga dras med dolda motiv som att alla får vara med och tycka.*



Såväl samrådets upplägning som dess sakliga innehåll och detaljeringsnivå skall vara relevant både i förhållande till det aktuella projektet och de personer det berör och för det beslut om eventuellt kvarboende och formen för detta som skall fattas.

Följande punkter kan vara exempel på "relevanta" frågeställningar att behandla i samråd inför ett ombyggnadsprojekt med kvarboende:

- vilken grad av frihet har man i sitt val av ombyggnadens upplägning?
- vilken eller vilka är ombyggnadens egentliga orsaker (t ex eftersatt underhåll, tekniska och/eller funktionella brister, föreläggande från myndigheter, dålig lönsamhet och ekonomi)?
- vilken omfattning skall ombyggnaden ha (t ex reparationer och underhåll, utbyten och förbättringar av tekniska system, förbättringar av tillgänglighet och sophantering, förändringar i lägenhetssammansättningen, förbättringar av bostadsfunktionerna, åtgärder betingade av finansierings- och hyressättningsystemen)?



- vilka är projektets förutsättningar för kvarboende (tex antalet lägenhetssammanslagningar contra befintliga vakanser, lägenheternas rymlighet och nuvarande skick och utrustning, möjligheterna till etappindelningar av olika slag, nödvändiga ombyggnadsarbeten och erforderlig tid för dessa, möjligheter till provisoriska åtgärder under hela eller delar av ombyggnadstiden?)
- vilken form för kvarboendet skall man välja med hänsyn till de aktuella förutsättningarna?
- vilka hyreshöjningar krävs av fastighetsägaren respektive kan accepteras av de boende (d v s i praktiken det som ytterst avgör om människor vill och kan bo kvar eller i förekommande fall utnyttja sin återflyttningsrätt)?

Klarar man av att i samråd bearbeta alla de ovanstående frågeställningarna har man också goda möjligheter att tillsammans genomföra även själva projektet utan att stämningen skall behöva bli alltför tryckt under något skede av ombyggnadstiden.

## Uppgörelser

När det gäller olika uppgörelser som träffats mellan byggherrar och boende i anslutning till samråden är det först och främst hyresreduktioner i någon form som nämns i intervjuerna. I några fall, varav två bostadsrättsföreningar, påpekas de stora möjligheter de boende haft att påverka hela ombyggnaden av sina egna lägenheter. I några andra intervjuer uppger man att hyresgästerna inom vissa givna ramar kunnat välja tapeter o d men i de flesta fall nämns detta under "Medverkan från de boende" vilket antyder att det mera handlar om just "medverkan" än regelrätta uppgörelser mellan parterna eftersom ramarna redan är givna.

Några enkla, sammanfattande beskrivningar av hur man gjort upp om själva kvarboendet både rent allmänt och för det enskilda hushållet ges däremot inte här. Detta är kanske naturligt eftersom det visat sig att några entydiga lösningar bara undantagsvis varit fallet. Man kan nog också våga dra slutsatsen att i de flesta fall har det gått till så att fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen haft en idé om hur det hela skulle gå till som man i bästa fall enats om vid gemensamt samråd. Därefter har ett ganska omfattande förhandlande skett med varje berört hushåll för att se hur detta på bästa sätt kan inordnas i och anpassa sig till den från början uppgjorda planen. Denna får sedan i vissa fall revideras i ett eller flera avseen-

den – ibland kanske helt. Av intervjupersonernas egna slutsatser framgår det ju också att denna process inte alltid varit smärtfri och ofta inneburit en hel del problem. Ett undantag är väl typ D-projekten, som ju faktiskt måste "gå på räls" för att fungera.

De boendes inflytande på själva ombyggnadens omfattning, materialval etc är uppenbarligen också förknippat med en hel del problem. Bristande förståelse för vad ombyggnaden egentligen innebär, svårigheter att bestämma sig i tid och respektera angiven "deadline" samt att låta bli att ändra sig när man varit inne och tittat hos grannen är andra problem som nämnts. Inte minst gäller detta bostadsrättsföreningarna.

#### Lämpliga typer av uppgörelser

Sammanfattningsvis kan följande typer av uppgörelser vara lämpliga att bereda i gemensamma samråd:

- Avtal om ombyggnadens omfattning och innehåll d v s i praktiken de handlingar som skall ligga till grund för byggnadslov och på vilka "hyresgästintyget" baseras.
- Avtal om tids- och organisationsplan för ombyggnadens och kvarboendets genomförande. (Ju mer man tänker igenom projektet desto noggrannare och mera realistiska kan planerna utformas. Dessa skall också ligga till grund för general- eller totalentreprenörens anbud och kan därför behöva justeras i samband med upphandlingen.)
- Avtal om sluthyror och eventuella tidsbegränsade hyresreduktioner under och efter ombyggnadstiden. (I praktiken det som kan vara avgörande för projektets ekonomi och de enskilda hushållens valmöjligheter.)

Ovanstående avtal måste träffas på ett mycket tidigt stadium för att fungera för sina avsedda ändamål och därför ibland utformas som ramavtal vilkas innehåll efterhand kompletteras i takt med att förutsättningarna klarnar. Individuella anpassningar måste givetvis kunna ske men de måste avtalas skriftligt och utformas så att de dels inte rycker undan förutsättningarna för de gemensamma överenskommelserna och dels så att ansvarsfördelningen i alla avseenden (även ekonomiskt) är helt klarlagd. I praktiken innebär det sista att ingen part skall kunna driva "särintressen" som inte är möjliga att avtalsmässigt reglera.

### 6.3.2 Projektering och byggledning

Vikten av en omsorgsfull projektering av en kunnig och opartisk arkitekt framgick av flera uttalanden i samband med utvärderingarna av de egna projekten. Byggledarens roll verkade man mera medveten om redan från början och vikten av en kraftfull byggledning underströks ytterligare i de egna utvärderingarna.

Problemet med bristfällig projektering och byggledning finns bland alla typer av projekt, och skymtar alltså fram redan i detta relativt begränsade intervjumaterial. En allmän erfarenhet bland seriösa projektörer är nog att "engångsbyggare" (typ privatpersoner och privata bostadsrättsföreningar) och "små" byggherrar (t ex fastighetsägare med några få hus eller "byggskuttar") ofta är saligt okunniga om detta, åtminstone från början, medan stora, professionella förvaltare i sin tur inte sällan handlar mot bättre vetande – kanske på grund av tidspress eller kortsiktiga ekonomiska överväganden.

**Brister i projektering och byggledning är besvärande för alla projekt men drabbar i kvarboendesammanhang så direkt de boende att de är extra viktiga att här förebygga.**

Följande synpunkter på arkitektens, övriga konsulter och byggledarens önskvärda egenskaper och arbetsinsatser kan vara till ledning:

#### **Arkitekten (och övriga konsulter)**

- skall ha ingående kunskaper om och erfarenhet av ombyggnadsprojektering av bostadshus men dessutom ha en relativt bred kompetens, d v s förutom att klara rena planlösningstekniska och arkitektoniska problem även kunna bedöma konstruktions- och materialfrågor samt vara orienterad i aktuell lagstiftning och ombyggnads ekonomi.
- skall genom uppmätningar och studier på platsen skaffa sig ingående kunskaper om husets utförande samt kvaliteter och brister.
- skall bekanta sig med de boende i erforderlig utsträckning samt tillgodogöra sig deras synpunkter på och erfarenheter av sina bostäder och sitt hus.

- skall utföra projekteringen så att alla möjligheter att underlätta kvarboendet i den form man tänkt sig tas tillvara.
- skall ha god pedagogisk förmåga att beskriva och illustrera konsekvenserna av olika idéer och förslag samt vara intresserad av samråd och en demokratisk arbetsprocess.
- skall företräda sin uppdragsgivares intressen men i dessa sammanhang var extra noga med att ge en allsidig belysning av problemen.
- skall med hänsyn till sin konsultroll inte vara hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare i det aktuella huset, men kan givetvis som fastighetsägare utan hinder av det nyss sagda representera sig själv i ett projekt.
- skall endast åta sig uppdrag med en sådan tidplan och ett sådant arvode, att en god projektering av ovanstående slag kan genomföras.

### Bygglidaren

- skall i tillämpliga delar uppfylla samma krav som arkitekten, d v s i detta fall ha ingående kunskaper om ombyggnadsprocessen, ha en bred kompetens inom sitt fack, ha grundliga kunskaper om husets status i olika avseenden samt väl känna till och ha ett gott förhållande till dess befolkning, vara intresserad av en demokratisk arbetsprocess och själv helst vara fristående från samtliga inblandade parter och sist men inte minst redan från början tillse att villkoren både för själva projektet och det egna arbetet är sådana att det är möjligt att genomföra på ett för alla parter godtagbart sätt.
- skall vara intresserad av människor (lätt att få kontakt med) och ha förmåga att lyssna på de boendes synpunkter och när de verkligen har problem snabbt inse detta och se till att de får erforderlig hjälp. (Skall alltså **inte** vara "kurator", "socialassistent" eller värdinna men väl tillse att sådana tillkallas eller engageras om det visar sig nödvändigt – annars blir bygglidningen lidande.)
- skall initiera och kontrollera att nödvändig information till och mellan berörda parter sker i god tid, eftersom detta är grundläggande för en god stämning på bo- och byggar-

betsplatsen och för att tidplanerna skall vara möjliga att hålla.

- skall i tid informera om komplikationer och nya omständigheter som gör att gällande planer måste frångås i något avseende, och så långt möjligt klargöra för alla inblandade vad detta kan komma att innebära.

Eftersom konsulter och bygglidare som uppfyller alla ovanstående krav kan sägas vara idealpersoner som mycket sällan finns att tillgå i verkligheten - åtminstone i komplett skick - kan beskrivningen kanske lika mycket få fungera som en "checklista" över vad god projektering och bygglidning innebär i detta sammanhang och därmed även öka medvetenheten hos alla inblandade parter om dess avgörande betydelse för ett lyckat slutresultat.

### 6.3.3 Tidplan

Att spara tid har visat sig vara ett viktigt skäl till valet av kvarboende, och intervjuvaren visar även att förseningar och lång byggtid upplevts som mycket besvärande för de boende och alltså bör undvikas. Om inga övriga förändringar vidtages i ombyggnadsprocessen är det klart att ombyggnad med kvarboende typ A-C rent allmänt ofta innebär längre byggtid medan totala omloppstiden för hela projektet däremot i vissa fall kan krympas avsevärt genom att en ofta tidsödande evakueringsprocess helt eller delvis undviks. Kvarboende av typ D innebär också att även själva byggtiden per lägenhet kortas mer eller mindre drastiskt genom en medveten planering av hela ombyggnadsprocessen med bl a detta mål.

**Att upprätta en kvalificerad tidplan där samtliga aktörers alla aktiviteter är markerade, tidsatta och samordnade är ett bra hjälpmedel att få projektet att flyta och undvika förseningar som i kvarboendesammanhang kan vara mycket påfrestande för de boende.**

En korrekt nätverksplan med kritiska linjen inlagd är exempel på en sådan kvalificerad tidplan. Metoden, som länge funnits etablerad, har den svagheten att det vid stora projekt blir arbetsamt att rita om hela nätverket när förändringar eller oundvikliga förseningar inträder. Risken är att detta inte blir gjort och efterhand förlorar man då respekten för angivna tider och den kritiska linjen blir inte lika lätt att se och projektledningen försvåras. Har man i en eller annan form till-

gång till modern datautrustning behöver detta emellertid inte längre vara något problem.

Även ur andra synpunkter kan en tidplan enligt ovan vara ett bra stöd vid planeringen och genomförandet av ett projekt oavsett vilken kvarboendeform man väljer. Redan att upprätta själva planen är nämligen ett utmärkt sätt att i förväg tvingas tänka igenom vad som skall göras av vem och när och vilka aktiviteter som på olika sätt kan bli "flaskhalsar" i det aktuella projektet. Om planen görs på ett lämpligt sätt rent grafiskt kan den också bli ett bra, pedagogiskt hjälpmedel vid samråd och informationer av olika slag.

### 6.3.4 Information under byggtiden

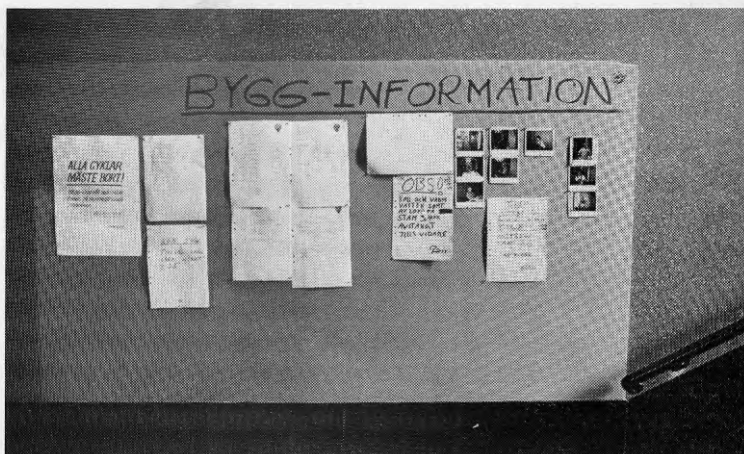
Huvudansvaret för informationen under byggnadstiden har i praktiken legat på många olika typer av aktörer från projekt till projekt och endast i undantagsfall (främst då typ D-projektet) på en för ändamålet speciellt anställd person. I undersökningen framgick också svårigheterna att få de boende att förstå och ta till sig den information som gavs.

**Det är viktigt att inse att inledande samråd aldrig kan ersätta ett kontinuerligt informationsutbyte under byggnadstiden eftersom detta kan vara avgörande inte minst för de kvarboendes förmåga och vilja att stå ut under denna period.**

Önskemålet om största möjliga delaktighet från alla inblandade parter i beslutet om kvarboende har påpekats tidigare. Information under byggnadstiden är ett sätt att göra människor delaktiga också i själva ombyggnadsprocessen och i takt med att denna delaktighet ökar villiga och kapabla att ta eget ansvar och därigenom även bli benägna att själva söka och ge information och på så sätt lättare genomleva denna tid.

Oavsett vem som får huvudrollen som informatör, är det viktigt att denna person, som givetvis skall vara en "meddelsam natur", först och främst verkligen vet något. Att så blir fallet är enligt ovan i icke oväsentlig grad ett gemensamt ansvar. Dessutom skall han/hon ha tillräckligt med tid till sitt förfogande för ändamålet. Helst bör denna person också ha tillgång till en strategiskt placerad "sambandscentral" i form av någon tom lägenhet eller annan passande lokal och där finnas på plats på tider som man tillsammans finner är lämpliga och tillfyllest i varje enskilt projekt.

Foton på alla "bygg-gubbarna" är en extra finess som både är trevlig och kan innebära viss trygghet för de boende.



Muntlig och skriftlig information kombinerad med lättlästa och entydiga ritningar och bilder är lämpliga och nödvändiga medel. Men många människor har en begränsad förmåga att framförallt läsa ritningar och tillgodogöra sig tekniska informationer. Därför är provlägenheter och inte minst väl förberedda och organiserade studiebesök i pågående och likartade projekt ett utmärkt och ibland nödvändigt komplement för att på ett mera handgripligt sätt få folk att förstå hur det kan bli och gå till. Dylika studiebesök kan naturligtvis i många fall vara lämpliga att göra redan under samrådsskedet innan definitivt beslut om kvarboendeform fattas.

Det är slutligen viktigt att den informationsansvarige på ett eller annat sätt kontrollerar att viktig information gått in hos respektive målgrupp. I större projekt kan detta tex ske genom små enkäter till de boende där resultatet (främst bortfall och större kunskapsluckor) följs upp på lämpligt sätt.

### 6.3.5 Val av arbetskraft och entreprenörer

Vid upphandling av kvarboendeprojekt är det klart att här som i alla andra sammanhang den entreprenör som lämnar lägsta anbudssumman har störst chans att få uppdraget. Men såväl entreprenadform som entreprenörens speciella kompetens och det folk som engageras för den aktuella uppgiften borde vara av speciellt intresse vid kvarboende, och det är givetvis anledningen till att frågan togs upp vid intervjuerna.

Av de svar som avgivits framgår att principen om att lägsta anbudet antages är vanligast men att man också i några fall på skilda sätt och i olika faser av upphandlingsskedet försökt kolla de tilltänkta eller faktiska anbudsgivarnas kompetens för

det aktuella projektet. Konkurrenssituationen finns ju inte på samma sätt i de byggen som sker i egen regi, och som är en ganska stor del (ca 1/3) av hela materialet. Men det är i huvudsak inom denna grupp som man uppgivit att folk mer eller mindre handplockats för sina uppgifter. Varken i svaren från egenregibyggnarna eller från de övriga ges emellertid någon klar bild av vilka entreprenadformer eller egenskaper hos entreprenörerna samt arbetskraften i övrigt som intervjupersonerna ansett särskilt lämpliga eller värderat extra i samband med sina kvarboendeprojekt. Men entreprenörernas nyckelroll när det gäller planering, organisation och tidsstyrning av projekten framhölls dock i flera av intervju-svaren.

#### Val av entreprenörer

**Eftersom ombyggnad med kvarboende är en så pass besvärlig och kvalificerad uppgift – åtminstone i projekt av typ A, B och D – finns det klara skäl till att välja entreprenörer och byggfolk med dokumenterad kompetens för byggnadsuppgifter av detta slag.**

Även om man vid den tid, när de undersökta projekten genomfördes, mera undantagsvis krävt eller ansett sig kunna kräva att entreprenörerna skulle ha speciell teknisk och personell kompetens just för ombyggnad med kvarboende, blir dock slutsatsen idag att så bör ske i de allra flesta fall. Ty så illa skall det inte behöva vara att "man tydligen får räkna med halvdana jobb från stöddiga entreprenörer", som en intervjuperson från en privat bostadsrättsförening sammanfattade sina egna erfarenheter.

Reparations- och underhållsarbeten har av tradition varit en sysselsättning för små byggföretag och vissa större entreprenörsfirmors byggserviceavdelningar. När nybyggandet gick ner i volym och ombyggnadsverksamheten i stället tog fart i slutet av 70-talet blev det plötsligt intressant för de stora i branschen att vara med. Att själva ombyggnadsåtgärderna blivit alltmer omfattande, som framgått tidigare, kan ha varit både orsak och verkan i sammanhanget. Problem som detta inneburit är att småbyggmästarna inte alltid haft kapacitet nog och inte heller möjlighet att ta det större samordningsansvar som ofta krävs medan nykomlingarna i stället saknat den "fingertoppskänsla" som är nödvändig att ha i umgänget med både hus och människor, som så att säga redan finns på plats. Många av de projekt som ingår i undersökningen har uppenbarligen drabbats av detta. I dagsläget kan man dock utgå ifrån eller åtminstone hoppas att en hel del byggfirmor insett vilka krav en seriös verksamhet i detta sammanhang kräver och anpassat både sin organisation och arbetskraft därefter.



Tyvärr har en ryckig, politisk hantering av ombyggnadsfrågorna under senare delen av 80-talet gjort att just denna kategori av ofta små företag haft det svårt att konsolidera sig och bestå på byggmarknaden. En rimlig rekommendation blir emellertid att man genom att infordra och följa upp ett lämpligt antal referenser så gott det går vaskar fram denna typ av entreprenörer som tänkbara anbudsangivare för sitt kvalificerade kvarboendeprojekt.

#### Val av entreprenadform

**Att välja rätt entreprenadform – främst med hänsyn till typen av byggherre – är också viktig vid ombyggnad med kvarboende.**

**Engångsbyggare** (tex privata bostadsrättsföreningar och d:o fastighetsägare med små bestånd) torde i första hand välja mellan general- eller totalentreprenad i någon form. Generalentreprenaden innebär att byggherren fortfarande har stort ansvar och inflytande på byggprocessen och därför är beroende både av skickliga konsulter och en god bygglidare. Totalentreprenadformen avlastar byggherren en massa problem fast med bibehållen eller skärpt kostnads- och tidsstyrning i bästa fall, men den kan innebära ett minskat inflytande för denne på själva "produkten". Delad entreprenad på löpande räkning kan i stället innebära minskad kontroll över kostnaderna och bör normalt inte användas i dessa sammanhang åtminstone inte utan att kombineras med någon form av incitamentsavtal eller "takpris" för hela åtagandet.

**Erfarna byggherrar** kan välja friare mellan de olika entreprenadformerna och har kanske också vanligtvis en klar uppfattning om vad som passar både den egna organisationen och det aktuella projektet bäst. Här skall därför bara kommenteras en "nygammal" upphandlingsform som blivit vanligare i denna grupp av beställare på senare år även i ombyggnads-sammanhang, nämligen förhandlingsupphandlingar i olika former. Dessa sker i huvudsak i anslutning till totalentreprenader och innebär att byggherren i princip ger entreprenören en sorts krav- och kvalitetsspecifikation, ofta med hänvisning till något referensobjekt, och inom denna ram får sedan entreprenören stora friheter att genomföra projektet på det sätt denne finner lämpligast med hänsyn till de tekniska och ekonomiska förutsättningarna. Ekonomin regleras ofta genom någon form av "riktpreis" till vilket olika typer av incitamentsavtal kan knytas. I en artikel (Paus, 1987) refereras skäl som angivits för denna utveckling, tex olämpligt bedrivna projektering, bristande förbesiktningar och mindre bra evakueringsalternativ samt slutsatser man

dragit att om entreprenörerna fick överta dessa frågor helt eller delvis skulle kostnaderna kunna nedbringas genom effektivare projektering, bättre materialval och produktionsuppläggning.

Det är självklart att ett sådant sätt att arbeta förutsätter dels ett mycket stort förtroende mellan parterna och dels betydande erfarenheter rent professionellt både hos byggherre och entreprenör. Samtidigt är det uppenbart att det måste vara intressant just i samband med kvarboendeprojekt genom möjligheterna att integrera entreprenören i de inledande samråden på det sätt som tidigare beskrivits som önskvärt. Ur ovan angivna artikel av Paus citeras följande:

*"Erfarenhet pekar dock mot värdet av att entreprenören i tidigt skede får bli byggherrens medarbetare och rådgivare vid utvärdering av alternativa utföranden."*

Man kan om man vill tolka detta dels som en form av misstroendevotum för konsulternas - i synnerhet arkitekternas - insatser i ombyggnadsprocessen och dels som en önskan om att närma sig "den gamla goda tiden" när seriösa byggmästare via "ett handslag" åtog sig att uppföra ett bra och billigt bostadshus och kanske också ofta lyckades med det. Men bortsett från att omständigheterna i övrigt både tekniskt och ekonomiskt är helt annorlunda idag saknar också dagens entreprenörer i hög utsträckning de gamla byggmästarnas gedigna kunskaper och förankring i stil- och byggnadstradition när det gällde husens utseende och bostädernas utformning - en förankring som dessutom är svår att nu skaffa sig i en tid som präglas av ständiga och snabba förändringar av krav och värderingar. Slutsatsen blir därför att allt detta är bra om totalentreprenören tillika är en dokumenterat skicklig arkitekt - om inte får byggherren se till att en sådan i alla fall kopplas in på ett tidigt stadium. Annars kan resultatet ur arkitektoniska, funktionella och även ur ekonomiska synpunkter i ett vidare perspektiv bli lite vad som helst, vilket utvecklingen inom ombyggnadssektorn tyvärr givit en hel del exempel på (jfr t ex Lidmar Reinius, 1988 sid 68).

### **6.3.6 Medverkan från de boende samt städning och hantering av möbler och bohag.**

Har man valt att bygga om med kvarboende i de former som här diskuteras är ju de boendes medverkan i ombyggnadsprocessen på ett sätt självskrivnen. Mot den bakgrunden kan man sedan välja att se på detta antingen som ett nödvändigt ont el-

ler som en extra resurs av ett eller annat slag. Intervjuszvaren speglar ganska väl båda dessa attityder.

**De boendes medverkan i samråden och som en av parterna i ombyggnadsprocessen och det kontinuerliga informationsarbetet är grundläggande för att alla kvarboendeprojekt oavsett typ skall bli lyckosamma.**

Om en byggherre mot sin vilja tvingas bygga om med kvarboende, t ex på grund av brist på evakueringslägenheter, kan en från början negativ inställning till hela projektet lätt komma att innefatta även hyresgästerna som en del av detta. Ett dåligt men tyvärr inte ovanligt sätt att kringgå detta "nödvändiga onda" kan vara att helt enkelt inte vilja se det. Att ta lätt på samråd och inte minst informationen under byggnadstiden samt tillämpa konventionella ombyggnadsmetoder och teknik kan vara ett uttryck för en sådan inställning. Hyresgäster och boende som på detta sätt inte känner sig beaktade kan i sin tur reagera med protester, klagomål och "gnäll". En ond cirkel kan därigenom lätt bildas och i värsta fall förstärkas.

Om man däremot ser de boende som en resurs, och i ovanstående situation istället försöker se verkligheten som den är och använda ett eventuellt "krisläge" som utgångspunkt för att tillsammans med de boende kanske göra en omprövning och förnyelse av projektet, kan mycket vara vunnet. I klartext kan det t ex innebära att ombyggnadens omfattning skärskådas och möjliga och önskvärda förenklingar genomförs utan att långsiktigt godtagbara baskrav eftersätts. Vidare att "konventionell byggteknik" ersätts av nya metoder och tekniker som kan underlätta både det tekniska genomförandet och själva kvarboendet.

**Att hålla själva bostaden ren och någorlunda städad inklusive erforderlig flyttning och hantering av möbler och bohag hör till det mest betungande för de boende främst i projekt av typ A och B. Vid sidan av dessa måste därför byggherren normalt via sina entreprenörer räkna med att här göra rätt omfattande åtaganden respektive "uppostringar".**

Städning samt hantering av möbler och bohag i varierande omfattning är det som först och främst nämns i intervjuerna som konkreta insatser från de boende. I bostadsrättsföreningarna är medlemmarnas medverkan i dessa avseenden nästan

total medan i hyresrättshus det tvärtom är vanligast att denna hantering sker genom fastighetsägarens försorg.

Det kan vara naturligt, inte minst i bostadsrättsföreningar där man arbetar efter "självkostnadsprincipen", att de boende tar hela eller stora delar av arbetet med städning, skyddstäckning och flyttningsarbeten (jfr pkt 5.4.1). Man bör dock tänka på att inte alla av olika skäl kan eller vill åtaga sig detta ofta tunga arbete. Framförallt äldre personer kan drabbas hårt dels därför att det är tungt och besvärligt och dels därför att dessa ofta har högre krav och en typ av heminredning som kan vara mera känslig och svårkött. Det kan också vara både organisatoriska och juridiska fördelar med att detta sköts professionellt och i många projekt av typ B och D kan det vara nödvändigt med hänsyn till huvudentreprenörens kontraktsansvar. Det är viktigt att lösningen av dessa frågor ingår i det avtal om tids- och organisationsplan för ombyggnaden som bör träffas. Hur man än gör blir det alltid en massa smuts och damm och extra städning, varför dessa frågor även bör beaktas vid val av ombyggnadsteknik och organisation på platsen.

*Redan mycket små  
ingrepp ....*



*..... kräver sin man  
när det gäller att stä-  
da och hålla snyggt.*



**De boendes förmåga att hålla modet uppe både hos sig själva och varandra samt skapa trivsel och bidra med vissa tjänster skall givetvis tas tillvara och helst mötas med motsvarande ambitioner hos övriga inblandade parter.**

Andra typer av medverkan från de boende, som mera sporadiskt nämnts i samband med intervjuerna, är t ex "hade tålmod / ställde upp för saken", "bjöd på kaffe" samt bidrog till bevakningen av arbetsplatsen och kunde passa och ta emot leveranser när entreprenören inte var på plats.

Lika viktigt som att byggherrar och entreprenörer har en positiv inställning till projekten är det att de boende har det. När detta är fallet – främst då när dessa redan från början kunnat ta en stor del av ansvaret för beslutet om kvarboende – visar intervjuerna hur en god stämning indirekt påverkar hela projekten i positiv riktning och underlättar både själva processen och inte minst förmågan hos alla parter att stå ut ända tills det är klart. Den service som de boende i vissa fall kan bidra med t ex bevakning och passning av leveranser etc skall naturligtvis också tacksamt tas emot av fastighetsägare och entreprenörer och även ersättas på lämpligt sätt om sådana tjänster sätts i system.

**De boendes medverkan i själva ombyggnadsarbetena är i de flesta fall obefintlig eller mycket begränsad.**

De boende har enligt intervjusvaren endast undantagsvis medverkat i själva ombyggnadsarbetena. Med hänsyn till den extra komplicerade planerings- och byggprocess som ombyggnad med kvarboende ofta är, var nog detta helt naturligt och kanske även något att här föra vidare som en rekommendation främst med hänsyn till tidsstyrningen och därmed sammanhängande ansvarsfrågor och ekonomiska åtaganden. I bostadsrättsföreningar, där medlemmarna normalt själva ansvarar för det inre underhållet, är det dock möjligt att så kan ske i begränsad utsträckning. Även i de bostadsföretag som börjat arbeta med "hyresgäststyr" lägenhetsunderhåll kan det också bli aktuellt att fundera i dessa banor. Det kan ju vara ett sätt att korta den tid entreprenörernas folk uppehåller sig i bostäderna och därmed minska den psykiska press detta kan innebära för en del boende. Väljer man att lägga även en del av byggnadsarbetet på de boende är det dock viktigt att entydiga avtal upprättas samt att kvaliteten på de utförda arbetena säkras i erforderlig utsträckning.

### 6.3.7 Tillträde till lägenheterna och ansvarsfrågor

Vid ombyggnad med kvarboende av typ A och B finns ju förutom de boende själva även merparten av deras möbler och bohag kvar i lägenheterna. Både med hänsyn till den personliga integriteten och riskerna för åverkan och stölder är det viktigt hur entreprenörens tillträde till bostäderna ordnas och ansvaret för eventuella skador fördelas mellan de olika parterna.

Även om enstaka intervju svar visar att dessa frågor beaktats med ett genomtänkt system för låsningen och genom extra försäkringsskydd är det slående hur många som inte haft några synpunkter på problemen eller mer eller mindre medvetet bara hoppats att det skulle gå bra. Enligt svaren har det uppenbarligen också gjort det i de flesta fall. De stölder som förekommit har i första hand drabbat såväl de boendes som entreprenörernas förråd och detta kan ju inte sägas vara direkt typiskt för kvarboende. De fyra fallstudierna visar ingen annorlunda tendens men utvecklar i ett par fall problemen. I fall A påtalas de skador och tvister om ansvaret för dessa som kan uppstå vid slutbesiktningen när erforderlig skyddstäckning ej skett eller denna skadats eller avlägsnats i förtid. I fallstudie D nämns problemet med att såväl hyresgäster som tredje man fritt kan röra sig inom det yttre arbetsområdet, som inte kan vara instängslat på sätt som annars är normalt.

Att förklara ett bristande engagemang för dessa frågor med att eventuella problem bara skulle gälla boende och entreprenörer och därmed inte komma fram vid en intervjuundersökning riktad till fastighetsägare eller motsvarande är nog emellertid inte helt tillfyllest. Och även om det generellt sett skulle vara så att skador i ombyggnadssammanhang är ovanliga måste dock situationen med byggarbeten i bebodda och möblerade hem innebära extra risker, som måste beaktas på lämpligt sätt. Följande allmänna slutsatser och rekommendationer kan därför vara rimliga att här framföra men får givetvis anpassas till de förutsättningar som gäller i varje enskilt projekt.

#### Tillträde till lägenheterna

**När det gäller tillträde till lägenheterna är systemet med två av varandra oberoende låssystem en bra utgångspunkt.**

Om det inte redan från början är så att varje entrédörr har dels ett cylinderlås med möjlighet till huvudnyckelsystem, och dels ett tillhållarlås bör en sådan komplettering ske. Detta är

ju önskvärt redan med hänsyn till normalt skydd mot inbrott. Under icke arbetstid skall då båda låsen användas när bostaden inte är bevakad. Då entreprenören enligt avtal skall ha möjlighet att gå in i lägenheten skall tillhållarlåset vara öppet. Ibland kan ett ökat skydd för den personliga integriteten vara önskvärt eller nödvändigt t ex vid sjukdom och hyresgästen skall då efter samråd med fastighetsägare och entreprenör ha möjlighet att själv styra vem som skall få tillträde till bostaden och när detta kan ske. Med ett system av ovan skisserat slag kan det också vara lättare att fastslå entydiga låsningsregler för att de olika försäkringar, som måste finnas, skall gälla fullt ut (jfr nedan). Det är också viktigt att beakta de extra risker samt krav på regler och bevakningsskydd, som olika former av fasadställningar kan medföra.

#### Ansvarsfrågor

När det gäller försäkrings- och ansvarsfrågor är det viktigt att en noggrann, gemensam riskbedömning görs av parterna tillsammans med hänsyn till varje projekts speciella förutsättningar. Utifrån denna kan sedan ett tillfredsställande, samordnat försäkrings- skydd och lämpligt avpassade säkerhetsrutiner för det aktuella projektet utformas.

Fyra huvudtyper av försäkringar är aktuella och kan behöva aktiveras och eventuellt kompletteras i samband med ett ombyggnadsprojekt med kvarboende.

#### Hemförsäkringar

Varje hushåll bör givetvis ha en giltig och till sina ersättningsbelopp tillfredsställande hemförsäkring. Men eftersom ombyggnader innebär extraordinära omständigheter av olika slag är det nödvändigt att försäkringsbolaget kontaktas för ett klagörande av vilka regler som skall gälla och vilka eventuella kompletteringar som kan erfordras. Det är självklart att de boende i största möjliga utsträckning skall flytta värdetillgångar och ting med stort personligt affektionsvärde till bankfack, släkt och vänner etc. Det kan också vara lämpligt att ta upp detta som en förhandlingsfråga med fastighetsägaren både när det gäller samordningen av alla försäkringar och kostnaderna för eventuella förstärkningar av försäkrings- skyddet. Även om fastighetsägaren skulle åta sig både det ena och det andra måste det åligga var och en att med sitt bolag kontrollera att så blivit fallet. Att slutligen som representanten för en bostadsrättsförening uttryckte saken "försöka hålla sig hemma så mycket som möjligt i stället för att ta en extra försäkring" kan ju vara lockande när man arbetar efter "självkostnadsprincipen" men kan bli dyrare än man tror, eftersom det ligger i sakens natur att det gärna är just den

gången man är ute som det händer som man hoppades inte skulle hända.

*Då extraordinära omständigheter redan råder kan det vara försent att läsa "det finstilla" i försäkringsvillkoren.*



### Fastighetsförsäkring

Fastighetsägare och bostadsrättsföreningar bör tillsammans med sitt försäkringsbolag undersöka om aktuell fastighetsförsäkring är tillfyllest eller om någon form av utredning eller komplettering är nödvändig. I vissa fall kanske det är bättre för alla parter att de individuella hemförsäkringarna sätts ur spel under en begränsad tid och att ansvaret helt övertas av fastighetsförsäkringen. Om så inte blir fallet är det givetvis viktigt att fastighetsägare eller motsvarande kontrollerar och kräver att de enskilda hushållen har tillfredsställande försäkringsskydd. Det kan slutligen också bli aktuellt att kontrollera och samordna ansvarsfrågan med det bolag som svarar för den anlitade huvudentreprenörens försäkring.



### Entreprenörsförsäkringar

Entreprenörerna skall ha sina entreprenörsförsäkringar och det är extra viktigt för dem att regler och giltighet anpassas till den speciella situation som kvarboendet innebär. Att en normal entreprenörsförsäkring utan särskilt utbyggd ansvarsdelen gentemot tredje man skulle vara tillfyllest under dagtid och befintliga hemförsäkringar för resten av dygnet är alltså inte självklart. Problemet med att arbetsplatsen inte kan avspärras för obehöriga på normalt sätt med hänsyn till de boendes behov att kunna röra sig någorlunda fritt måste alltså beaktas på något sätt (se vidare även under pkt 6.3.10).

### Flyttningsskadeförsäkring

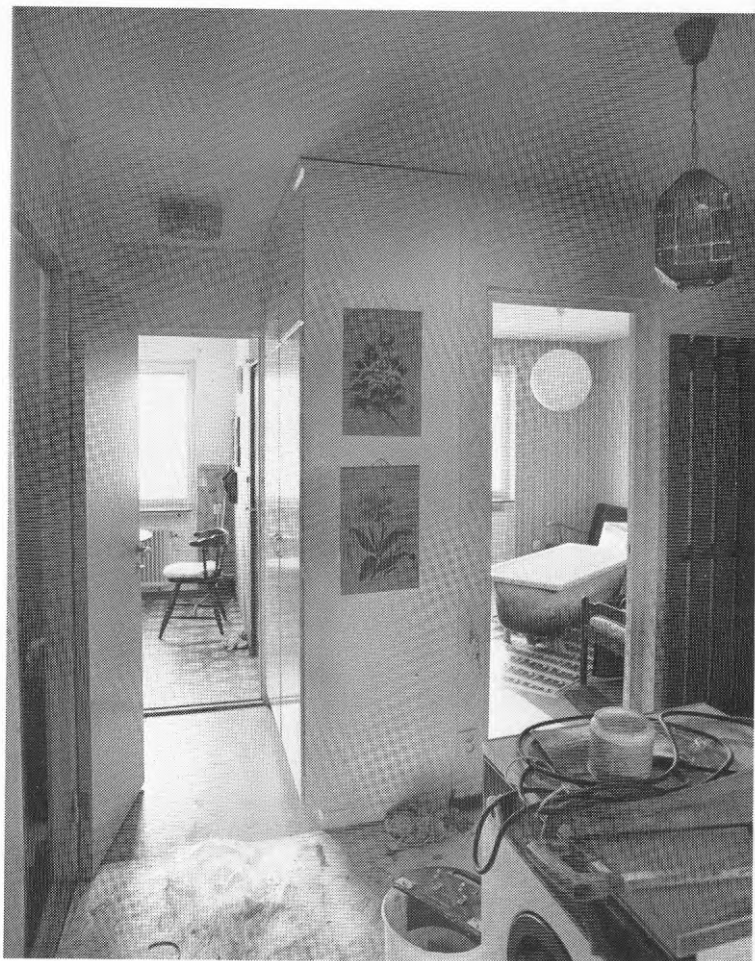
Flyttfirmor som är seriösa skall ha en ansvarsförsäkring som täcker de skador som kan uppstå då möbler och bohag hanteras av dessa. Det är en av fördelarna med att anlita "proffs" för denna verksamhet. I de fall t ex byggnadsentreprenörens folk sköter flyttningar måste man vara beredd på att det kan bli problem vid skadefall om man inte kan visa att arbetet utförts på ett fackmässigt sätt.

### 6.3.8 Bostadsfunktionernas organisation under själva ombyggnadstiden.

De speciella bostadsfunktioner rubriken syftar på är främst möjligheterna att sköta hygien och matlagning under den tid bad- och toalettrum samt kök är obrukbara för sina egentliga ändamål i sådana projekt som har en hög åtgärdsnivå för dessa rum. Eftersom lösningarna av hithörande problem kan sägas ligga implicit i själva kvarboendeformen när det gäller projekt av typerna B, C och D är det därför i första hand i de fall man väljer typ A som problemen är mest aktuella att tänka på.

Dessa frågor fick av ovanstående skäl ingen egen rubrik i intervjuprotokollet och det finns därmed inte heller någon särskild redovisning i kapitel 5 av hur man löste eller upplevde just dessa problem varken för projekten i allmänhet eller för de 13 projekt av typ A i synnerhet, som ingår i materialet. För det projekt, som blev fallstudie A, kan man emellertid nu läsa en sammanfattande beskrivning både av hur det var tänkt och hur det i praktiken fungerade. Och även från intervjuerna kring de övriga tolv projekten kan man plocka fram uppgifter om lösningar, som tillämpats i olika fall och även se andra tendenser i uppläggningsen av ombyggnaderna med inriktning på att lösa dessa problem. Följande sammanfattande slutsatser och rekommendationer har också ett nära samband med avsnitt 6.3.9, som behandlar frågor kring själva ombyggnadstekniken.

*Att lösa normala funktioner på ett onormalt sätt kan vara normalt vid ombyggnad med kvarboende*



#### Planering av stambyten

En allmän strävan bör vara att få ned tiden för själva stam- och ledningsbytena. Samtidigt är det viktigt att man inte överdriver detta så att andra och kanske långsiktigare fördelar eftersätts. När det finns skilda stammar för hygienrum och kök bör man sträva efter att inte båda skall vara utslagna samtidigt.

Det är självklart att det är en fördel om tiderna när de olika enheterna måste vara urkopplade liksom för installationsarbetena i sin helhet hålls så korta som möjligt. I de fall provisoriska installationer ändå måste ske kan det dock vara egalt åtminstone för de boende om dessa skall brukas ett par dagar eller en vecka. Följande exempel kan vara lärorikt i detta avseende. I ett av intervjuprojekten – som i huvudsak innehöll smålägenheter – avsåg man enligt de ursprungliga planerna att bli få ned installationstiderna genom att placera nya rör-

schakt i klädkamrarna. Dessa kunde emellertid bara nås från det enda rum i lägenheterna där människorna skulle leva och bo under ombyggnadstiden. Sedan en fjärdedel av lägenheterna byggts om på detta sätt med odrägliga förhållanden för de boende ändrade man projekteringen och förlade schakten till badrummen igen. Ombyggnaden av dessa tog då kanske lite längre tid men dels var dessa klädkammare i obeskuret skick betydligt mera funktionella också på sikt för de boende och dels förbättrades förhållandena för dessa under ombyggnadstiden radikalt.

Ambitionen att där så är möjligt alltid försöka ha en avloppsstam i varje grupp av lägenheter i funktion framkom i flera projekt och är givetvis bra inte minst för att underlätta anslutningen av provisoriska installationer inom varje lägenhet.

### Personlig hygien

Gemensamma, provisoriska dusch- och toaletterum i trapphus, källare eller i form av speciella vagnar av den typ som ofta förekommer för byggfolket själva är ibland nödvändiga men inte särskilt populära. Enligt intervjuerna var provisoriska, gemensamma hygienrum enligt ovan en ganska vanlig lösning, men som det framgick i flera fall – bl a i fallstudie A – var användningen låg. Särskilt när avstånden ökar kan det vara väl så populärt att gå över till grannen om samsjan är god. Både placering och utformning måste således vara attraktiva för att provisorier av detta slag skall fungera bra i praktiken. Därmed blir de också dyra och bör tillgripas först när andra lösningar inom lägenheterna, t ex provisoriska anslutningar eller flyttbara kemiska toaletter etc, inte kan tillämpas.

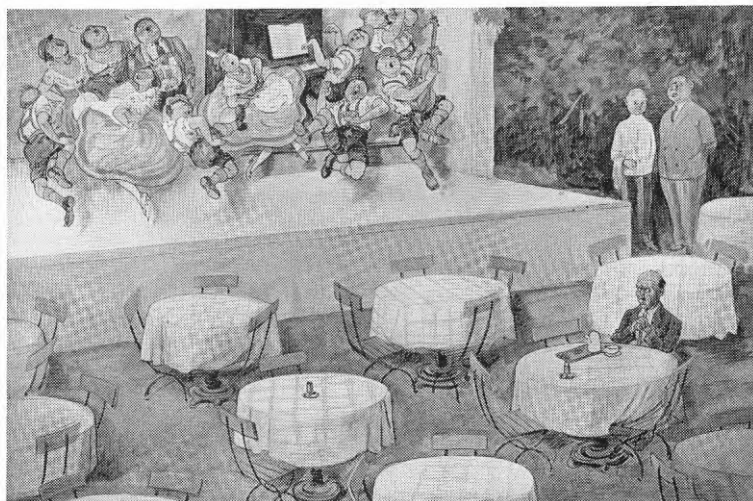
*Provisorier måste vara attraktiva för att fungera bra i praktiken*



## Matlagning

Matlagningen kan tillfälligt förenklas och behöver inte vara något större problem för de flesta när köket byggs om. Flyttbara kokplattor är en lösning som nämnts ganska ofta i intervjuerna medan man mera undantagsvis brytt sig om att provisoriskt installera någon form av flyttbar pentryutrustning. Att skaffa matkuponger på en närbelägen restaurang åt sina hyresgäster, som en privat fastighetsägare uppgav att han gjort, kan säkert vid mindre projekt i många fall vara en både ekonomisk och populär åtgärd för alla parter. Att under en kort period äta middag ute eller hos vänner och bekanta, oavsett om man blir bjuden eller inte, kan nog fö vara ett bra sätt för många att både lösa matfrågan och komma ifrån ett tag.

*Matkuponger på en närbelägen restaurang kan vara ett populärt alternativ till lösa kokplattor.*



### 6.3.9 Ombyggnadsteknik

Inför uppgiften att göra omfattande ombyggnader i lägenheter som kan vara fullt möblerade och befolkade med människor av alla åldrar och kategorier skulle det vara naturligt att tänka sig att här behövs en ny och radikalt annorlunda teknik än den som annars tillämpas vid mera normala ombyggnader av evakuerade hus. Ombyggnadsteknik i denna bemärkelse dvs ett helt nytt sätt att arbeta med delvis nya material och med metoder som tekniskt och miljömässigt utvecklats främst med inriktning på att underlätta kvarboendet, har dock i stort sett lyst med sin frånvaro i de projekt som ingått i denna intervjuundersökning. Att så blev fallet torde ha två huvudorsaker.

För det första har projekten genomförts under en period när företeelsen som sådan var relativt ny och av byggherrar som i de flesta fall inte heller hade någon tidigare erfarenhet av just

detta. För det andra var merparten av projekten mindre och med byggherrar som i många fall var av typen "engångsbyggare". Det finns anledning att tro att det är de stora bostadsförvaltarna som både har intresse av och resurser till att utveckla egna metoder eller initiera forskning kring och utveckling av sådana. De senaste årens intensiva arbeten med teknikupphandling av hissinstallationer, badrum, etc inom ROT-sektorn är tecken på detta. Även om motorn i denna utveckling främst torde vara ekonomi och kapacitet kan den i gynnsamma fall också underlätta för kvarboendet. Och även om den drivs av de stora kan den säkert avsätta både produkter och metoder som kan komma de mindre företagen i branschen tillgodo på olika sätt.

Mot ovanstående allmänna bakgrund och vad som i övrigt kommit fram av själva intervjuerna kan följande slutsatser och rekommendationer angående ombyggnadsteknik ägnad att underlätta kvarboendet framföras.

#### Etappindelningar

Etappindelningar av olika typer t ex stamvis, trapphusvis etc är i många fall en nödvändig "teknik" för att göra kvarboendet möjligt. Det framgår klart av intervjuundersökningen att många uppfattat det så. Förutom etapper i form av vertikala grupper av lägenheter kan det också i samband med lägenhetssammanslagningar och ombyggnad av mycket stora lägenheter handla om en etappindelning mellan och inom lägenheter på samma plan. Det är viktigt att etapperna blir lagom stora både med hänsyn till den teknik som används och den administrativa och organisatoriska kapacitet som byggherren och entreprenören har i varje särskilt fall (jfr t ex fallstudie B). Det är också lätt att se det omvända förhållandet nämligen att när ett övergripande krav på hög ombyggnadstakt finns, detta ställer stora krav både på teknik och organisation (jfr fallstudie D och vad som sägs nedan under ny teknik).

#### Teknik för stambyten m m

Att utveckla tekniken för stambyten är viktigt för att kunna minimera den tid då bostäderna måste vara utan fungerande vatten och avlopp. Merparten av dem som uppehållit sig kring problematiken med stambyten i intervjuundersökningen har haft projekt av typ A, d v s den grupp där problemen så att säga ställs på sin spets. För alla har det främst gällt att minimera tiden för avbrott i försörjningen men åsikterna om vilken teknik som är bäst har däremot gått isär.

Ofta handlar det här om att först och främst hitta lämpliga lägen för de nya stammarna. Några entydiga lösningar finns

inte. Ibland kan nya lägen vid sidan om de gamla innebära fördelar främst med hänsyn till åtkomligheten och den tid de olika funktionerna måste vara bortkopplade. Men ibland skapar detta nya problem t ex av den art som påpekats under punkten 6.3.8. Det är således viktigt att man i förväg tänker igenom hela problematiken och väljer den metod som totalt sett ger den bästa lösningen med de förutsättningar som det enskilda huset ger.

*Konsekvenserna av stambyten blir ofta större än man i förväg tänkt sig. En fortsatt teknikutveckling är här angelägen men ...*



"Ombyggnad utan att flytta ut.- Två försöksobjekt på Kungsholmen i Stockholm" (Hanson, 1985) samt "SM i badrumsbyte gav rekordtid 30 tim" (Byggindustrin, 1987 nr 33 sid 2) beskriver i båda fallen projekt som syftar till att utveckla tekniska lösningar vid ombyggnader av hygienrum på kort tid och är därför av stort intresse i detta sammanhang. De nämnda projekten har också – fast med lite olika utgångspunkter – ambitionerna att ta helhetsgrepp på problematiken och i viss mån skapa "paketlösningar" med generell räckvidd. Att önska fram sådan ny teknik, som detta kan sägas vara ett utmärkt exempel på, och samtidigt varna för den kan synas paradoxalt. Men som vanligt gäller det att både se fördelarna med nya djärva grepp och samtidigt begrunda vad begreppet "varsamhet" i praktiken måste innebära. Att "slå svenskt rekord" med helt nya badrum på 30 timmar kan vara lockande och öka såväl ombyggnadstakten som konsumtionen av VVS-varor. Att å andra sidan t ex utveckla listiga metoder och verktyg för att byta och ansluta nya stammar till befintlig och fungerande armatur är inte lika publikknipande och vinstgivande för industrin, men kan befrämja möjligheterna att med varsamhet och fantasi ta till vara befintliga kvaliteter och resurser. Det handlar givetvis ytterst om två olika inställningar till ombyggnadsverksamhet i stort, som i och för sig

faller utanför ramen för denna rapport, men som exemplen här ändå ger anledning att erinra om.

..... "SM i badrums-byte" är kanske att å andra sidan gå alltför snabbt fram.



#### Buller och damm

Det är vanligt att man nämner problem med buller och damm i intervjuerna och även om ingen av intervjupersonerna sagt det direkt skulle man säkert kunna tillägga besvärande lukt från lösningsmedel i lim och färger. De sätt att angripa problemen som antyds i intervjusvaren är tidsmässiga restriktioner för bullrande arbeten samt provisoriska avstängningar och inklädnader för att stoppa dammet. Att begränsa alla emissioner av typ buller, damm och skadliga ångor från lösningsmedel är naturligtvis angeläget redan för miljön på byggarbetsplatsen som sådan men inte minst med hänsyn till de boende och bör därför föranleda extra ansträngningar i dessa sammanhang.

Buller kan mera aktivt bekämpas genom att man systematiskt väljer ut det minst bullrande både bland arbetsmetoder och byggmaskiner. De senare kan även ofta förses med bullerdämpande tillsatser eller inklädnader. Ett annat sätt är också att redan på projekteringsstadiet beakta dessa problem och välja lösningar som minimerar framförallt omfattande rivningar och ingrepp i husens stommar. Detta är ju också ett bra sätt att minska mängden smuts och damm.

Byggdamm samt lösningsmedel från lim- och målningsprodukter har länge inneburit allvarliga hälsorisker och miljöproblem ute på byggarbetsplatserna inte minst vid ombyggnader. Det finns nu emellertid avancerade mobila luftrenare med mycket hög verkningsgrad som med stor fördel kan användas på arbetsplatser av detta slag. En radikal minskning av användningen av giftiga och lättflyktiga lösningsmedel genomförs nu och detta är givetvis också en extra stor fördel för kvarboendeprojekt. Enligt Hanson (1985, sid 20 och 35) är utrymning nödvändig under de närmare två veckor som golvläggningsarbeten och målning av en normal lägenhet tar om inte nya typer av färger, limmer etc tas fram. Därmed kan målningen alltså bli styrande för organisationen av kvarboendet. Med en kombination av å ena sidan begränsade rivningar samt vattenbaserade färger och limmer och å andra sidan effektiva luftrenare kan man således om man anstränger sig komma mycket långt idag för att göra miljön acceptabel för alla parter även vid ombyggnadsprojekt med kvalificerat kvarboende.

*För asbestsanering finns en högt utvecklade teknik som med rimliga modifieringar bör kunna tillämpas även på vanligt bygdamm.*



I bostadsrättsföreningar och de bostadsbolag som tillämpar "hyresgäststyr" lägenhetsunderhåll kan ju ovanstående problem åtminstone delvis men skenbart lyftas ur projekten ge-



nom att de boende själva i större eller mindre utsträckning utför dessa arbeten på det sätt och i den takt det passar var och en. Fördelen skulle då vara att människor har lättare att acceptera störningar "från sig själva" så att säga men sakfrågorna kvarstår ju och nya problem med samordning och kvalitetskontroll kan uppstå i stället.

### 6.3.10 Arbetsplatsens organisation

#### Transporter och upplag

Problemen med transporter och upplag av material vid ombyggnader skulle kunna öka när dessa sker med kvarboende. Intervjuszvaren bekräftar visserligen den normala problembild som många känner igen från trånga byggarbetsplatser i allmänhet, men på ett undantag när, där man påpekar att entreprenörens användande av trapphus och hiss varit störande för de normala funktionerna – och som då främst noterats som en svårighet för de boende – finns det inget som styrker att kvarboendet skulle ha accentuerat problemen. Om fastighetsägare och entreprenörer (som ju är ganska välrepresenterade genom den relativt stora andelen egenregibyggen) således inte upplevt några direkt nya problem i just dessa avseenden på g a kvarboendet, kan man nog emellertid anta att de boende själva, som ju inte kommit till tals i samma utsträckning i detta material, kan ha haft en annan mening. Exempelvis kan de övriga begränsningar i framkomligheten, som upplag, byggavfall och tunga transporter medför, om inte annat ha uppfattats som riskmoment av vissa boende.

*Kanske är det trots allt fler än en verkmästare som kliar sig i huvudet inför allt som skall upp och in i möblerade hem.*



### Personalutrymmen

Att arrangera personalutrymmen har inte uppfattats som problem i något av de studerade projekten. Ofta har man utnyttjat tomma lägenheter men lika ofta normala manskapsbodar eller i vissa fall mer udda utrymmen i källare, garage eller andra lokaler. Man kan dra slutsatsen att dessa frågor varken innebär några större problem eller har någon betydelse för utformningen av kvarboendeprojekt.

### Skyddsfrågor

Skyddsfrågor borde tilldra sig ett särskilt intresse vid ombyggnad med kvarboende, eftersom en av kärnpunkterna i dessa projekt är att människor under en längre eller kortare tid bor mer eller mindre mitt i en byggarbetsplats. Märkligt nog är det endast i fem av samtliga 46 intervjuer som synpunkter på dessa frågor överhuvud förts fram och i inget av dessa fall är de synpunkter som lämnats egentligen särskilt relevanta just för själva kvarboendet. Som framgår av resultatredovisningen under punkten 5.4.2 är det bara i själva beskrivningen av ett enda projekt (av typ C) med mycket hög medelålder hos de boende, som man spontant uppgivit att relativt omfattande åtgärder vidtagits för att avskärma de boende från den för tillfället pågående ombyggnadsetappen.

Att av det ovanstående dra slutsatsen att fastighetsägarna skulle mena att riskerna med boende inne på en byggarbetsplats normalt skulle vara försumbara och att frågor kring olycksfallskydd därför inte är viktigare vid kvarboendeprojekt än annars är nog emellertid att ha för bråttom. Möjligen kan man förmoda att merparten av fastighetsägarna delegerat det praktiska handhavandet av detta till sina huvudentreprenörer, och då det i de här fallen på något undantag när inte inträffat någonting, har man av det skälet inte ansett sig ha några kommentarer att ge. Men eftersom många fastighetsägare samtidigt varit entreprenörer och byggt i egen regi kan inte detta vara hela förklaringen. Man har nog i flera fall varit medveten om problemen men i analogi med vad som framkommit när det gäller försäkringar och ansvarsfrågor i övrigt avstått från att vidtaga några speciella åtgärder och hoppats på att det hela skulle gå bra ändå. Sist men inte minst är det nog troligt att de flesta helt enkelt inte tänkt på dessa frågor. En rundringning i efterhand till myndigheter, branschorganisationer och ett par stora försäkringsbolag styrker en sådan uppfattning eftersom dessa också i stor ursträckning gav intryck av att egentligen inte ha tagit ställning till just denna problematik även om man nu sade sig vara medveten om den.

Enligt arbetsmiljölagen ligger samordningsansvaret för skyddsåtgärder på byggarbetsplatser på byggherren. Denne kan emellertid överlåta ansvaret till viss namngiven arbetsgivare på arbetsstället och vanligen är det huvudentreprenören som får detta ansvar och via sin platschef skall se till att erforderliga skyddsåtgärder vidtages. Samråd om gemensamma skyddsåtgärder skall ske mellan alla berörda parter, vilket i kvarboendesammanhang då även bör innefatta de boende eller representanter för dessa. I de flesta fall gäller det även att knyta samman dessa skyddsfrågor med diskussionen om erforderliga försäkringar samt hur dessa skall ansluta till och samverka med varandra.

Det är slutligen viktigt att samråden om dessa frågor genomförs så tidigt som möjligt i processen, och i förekommande fall åtminstone senast i samband med att en general- eller totalentreprenad handlas upp, eftersom anbudssumman kan påverkas i de fall extra skyddsanordningar bedöms erforderliga. Vid bygge i egen regi är det i princip ingen skillnad.

### 6.3.11 Samarbetet med och mellan de boende

#### Fyra typer av samarbetsformer

Om man accepterar en viss förenkling är det först intressant att se hur de fyra fallstudierna – kanske av en slump – även kommit att visa fyra olika "grundtyper" av samarbetsformer. Fall A kan man säga är ett exempel på en typiskt demokratisk process med alla de för- och nackdelar en sådan kan ha i form av stort medinflytande för alla, men också risker för stopp och handlingsförlamning när man inte är överens. Fall B illustrerar en förtroendefull samarbetsform som bygger på ett ganska stort mått av kunskap om varandra mellan parterna p g a tidigare, gemensamma erfarenheter. Fall C har karaktär av ett "patriarkaliskt" system där fastighetsägaren vet både sitt eget och de boendes bästa och dessa tycks inte heller ifrågasätta detta i någon större omfattning. – samarbetet tenderar att bli en ren information som hyresgästerna i stort sett är nöjda med. Fall D slutligen exemplifierar en kommersiell lösning där samarbetet i stor utsträckning administreras av en anställd värdinna som helst bör uppfylla alla de krav som man normalt ställer på en sådan inom all annan form av serviceverksamhet.

Det är givetvis inte lätt att framhålla någon av dessa grundtyper som den i alla lägen bästa. Man kan inte heller begära att folk skall så att säga krypa ur sitt eget skinn. Den generella rekommendationen blir därför att man i varje enskilt fall får försöka se var man själv och den egna gruppen och projektet

hör hemma och från de utgångspunkter och spelregler som då gäller försöka gestalta ett samarbete som är så demokratiskt och förtroendefullt som möjligt och med största möjliga "serviceanda" hos alla inblandade parter. Med en sådan inställning kanske "hänsyn till de boende" inte uppfattas som en belastning utan snarare som en självklarhet och att "snacka och bjuda på kaffe" visserligen kan hindra effektiviteten på kort sikt men kanske upplevas som värdefullt i ett längre perspektiv.

**Kvarboendets  
"psykiska miljö"**

Ombyggnad med kvarboende förutsätter inte bara ett hyggligt samarbete mellan inblandade parter utan innebär också ofta att man som fastighetsägare och byggherre inte bara så att säga stiger in i sina hyresgästers lägenheter utan även i deras sociala verklighet i en helt annan omfattning än som annars brukar vara normalt. Formuleringar som t ex "fick vara kurator" och "man blir något av en socialarbetare" som dykt upp på flera ställen i intervjumaterialet tyder på detta.

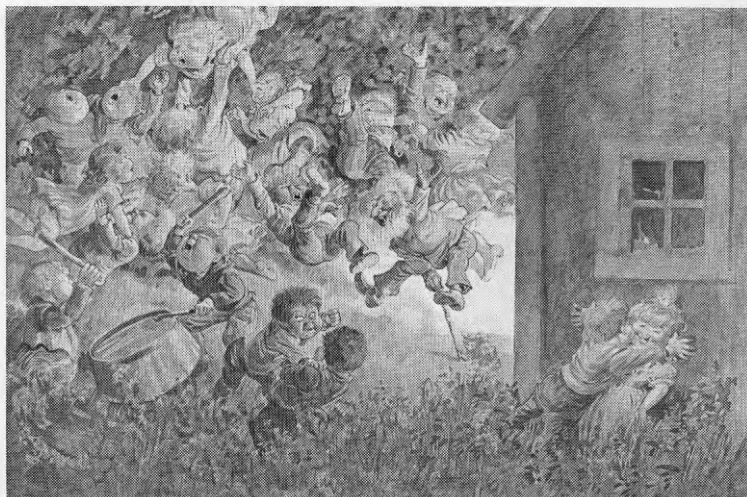
De inledande samråden kan vid sidan om sin egentliga funktion också ha avgörande betydelse för hur förtroendet och samarbetsklimatet mellan byggherren samt dennes entreprenörer och de boende från början byggs upp och utvecklas under hela ombyggnadstiden. Även för de boendes relationer sinsemellan har detta betydelse. Allt detta återverkar i sin tur på den *psykiska miljö* i vilken kvarboendets strapatser först skall uthärdas men i vilken de flesta sedan också skall bo kvar och trivas efter genomförd ombyggnad.

Av intervjuerna framgick att i de fall där de boende haft stora möjligheter att påverka projekten från början de flesta av dessa också förblivit positiva under resten av ombyggnadsprocessen. Detta är naturligtvis mycket värdefullt för alla. Samtidigt är det viktigt att påpeka den fara för samarbetet som det istället kan innebära i de fall de boende mer eller mindre tvingar sig till att få bo kvar eller vill påverka ombyggnaden så att enbart individuella och – inte sällan – kortsiktiga intressen skall tillgodoses. Det sistnämnda kan inte minst bli ett problem inom bostadsrättsföreningar.

Även samarbetet och umgänget mellan de boende själva påverkas av ombyggnader av denna typ, eftersom strapatser och umbäranden kan svetsa samman folk som annars inte haft så mycket kontakt med varandra men också i vissa fall leda till aggressioner och tvister, som ibland kan leda till att folk anser sig tvingade att flytta från huset. Effekterna – både de positiva

och negativa – kan bli störst i små, komplicerade och "amatormässigt" skötta projekt. Inte minst de två små andelshusen och några av bostadsrättsföreningarnas ombyggnader visar detta. Ett speciellt problem som framhållits i dessa föreningar var nämligen de stridigheter om ekonomi och rättvisa som kan uppstå vid en ombyggnad i en förening där de olika medlemmarnas lägenheter är i mycket olika skick från början. Även om sådana problem inte kan sägas vara specifika för kvarboendet är det kanske så att de accentueras av att folk finns så att säga i händelsernas centrum. Av intervjusvaren framgår också hur de boende i vissa fall har försökt skapa en positiv stämning för att hålla både humöret och kampanandan uppe. Att bjuda varandra på kaffe och kakor, ordna gemensamma städdagar och möten eller helt enkelt fixa en eller annan fest för att tillsammans skratta åt eländet är exempel på sådana initiativ, som på detta sätt kan föras vidare som lämpliga rekommendationer.

*"Helkväll!"*



### 6.3.12 Äldre personer och kvarboende

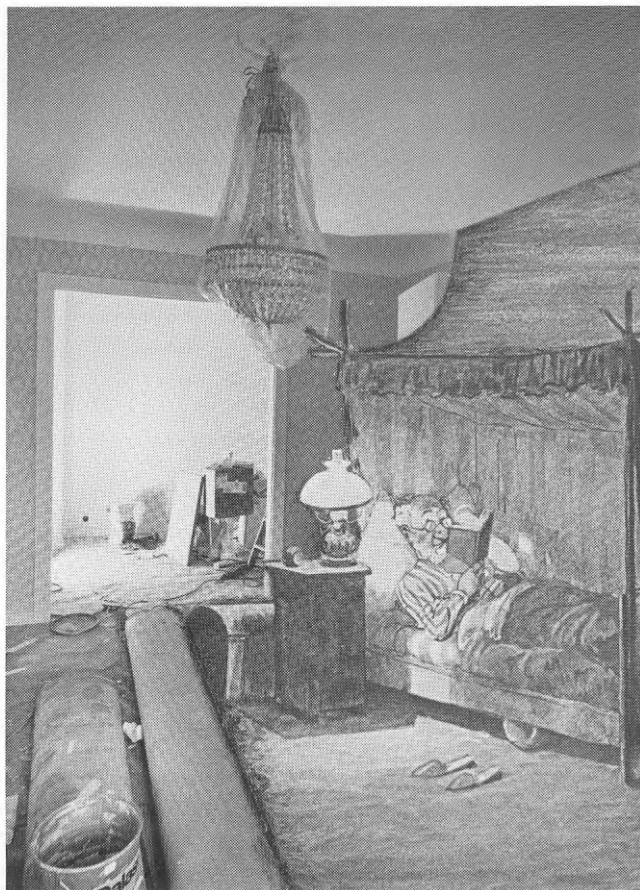
Man kunde i förstone tänka sig att gamla människor skulle få det extra besvärligt i ombyggnader av denna art. Andra utredningar (t ex Ekström/Kullberg, 1987) visar också att äldre personer kan fara mycket illa och även tyna bort och dö i samband med ombyggnader rent allmänt. Detta kan bero på en stark oro och osäkerhet om vad som skall hända överhuvud taget, om bostaden skall förändras eller rent av försvinna, om man skall orka eller ha råd att flytta tillbaka efter genomförd ombyggnad samt slutligen om man skall finna sitt sociala kontaktnät sönderslaget som ett resultat av denna. Inte minst

det sociala kontaktnätet har visat sig vara mycket viktigt för gamla människor. Samtidigt har det framgått hur sårbart det är och att till synes mycket små förändringar i mönstret t ex att man flyttar från ett trapphus till ett annat kan få förödande konsekvenser för enskilda personers trygghet och trivsel.

**Denna undersökning har visat att om vissa grundläggande villkor är uppfyllda äldre personer ofta är de som klarar ombyggnad med kvarboende bäst och i många fall även blir klart stimulerade av situationen.**

Äldre personer är mer än väl representerade i de projekt som ingår i denna undersökning. Det framgår också – således något överraskande – men på ett anmärkningsvärt entydigt sätt att de äldre klarat kvarboendet mycket bra och inte sällan varit klart stimulerade av situationen trots att många enligt uppgift varit mellan 80 och 90 år gamla. Det uppges t o m i någon intervju hur man efter slutförd ombyggnad på olika sätt visat att man saknat "byggubbarna".

*Om kvarboende-  
projekten i övrigt är  
väl genomförda är  
äldre personer mer  
positiva och har  
lättare att stå ut i  
denna situation än  
andra.*



Typiskt för äldre människor är att man i god tid vill veta vad som skall ske och kunna förbereda sig för detta även om det för vissa då innebär att man också hinner oroa sig en hel del om man har den läggningen. Hur viktig en ingående och väl tillrättalagd information är liksom att eventuella, erforderliga evakueringar (jfr pkt 6.2) sköts på riktigt sätt för denna grupp kan därför inte nog understrykas. Men om ombyggnaden även i övrigt är väl upplagd och man är någorlunda frisk kan den uppenbarligen för många äldre innebära ett välkommet avbrott i ensamhet och tristess. Om man betänker att många som är gamla idag är födda och uppvuxna i trångboddhet och under mycket primitiva förhållanden är det kanske inte så underligt att de har lättare att stå ut med något som de en gång sett fungera även om det var dåligt och som de nu vet är av övergående karaktär. För unga människor är förhållandet det motsatta, som också en fastighetsägare bekräftar. Man är mycket rörligare på alla sätt och när det tar emot är man numera van att protestera eller snabbt skapa sig nya lösningar undan problemen även om det till äventyrs som här ibland kan innebära att man på nytt måste "flytta hem till mamma".

### 6.3.13 Hänsyn till sjuka, handikappade och barn

#### Sjuka

Att endast två personer så att säga "sjukanmäls" i intervjuerna är ju i och för sig ett glädjande faktum, då omständigheterna vid ombyggnad med kvarboende kan var nog så påfrestande redan för den som är frisk och pigg. Men eftersom underlagsmaterialet representerar ungefär 1.200 lägenheter med ombyggnadstider som delvis var ganska långa, är det klart att många fler var sjuka i en eller annan form även då ombyggnadsarbeten pågick i den egna bostaden. Men hur detta påverkat situationen för berörda parter framgår således inte av intervjumaterialet. Möjligen kan man våga dra slutsatsen att fastighetsägarna totalt sett inte upplevt detta som något stort problem. Ett undantag är den fastighetsägare som nämner att "barn är mer allergiska idag".

Om det finns personer, som man i förväg vet är sjuka och/eller särskilt svaga, bör dessa redan från början evakueras på lämpligt sätt, oavsett vilken form av kvarboende man i övrigt väljer för majoriteten av de boende. När det gäller korttidssjukdom är det viktigt att man redan vid samråden tar upp hur det problemet i princip skall lösas för olika tänkbara fall.

För den enskilde boende är det självklart att även korttids-sjukdom i form av en "banal" förkylning, maginfluensa e d är problematisk och leder till att man helst vill vara ifred och kanske låsa in sig. Därmed kan det också bli ett problem för entreprenören om denne behöver komma in i lägenheten under en sådan period. Detta innebär dels att de boende var för sig måste tänka igenom någon form av handlingsplan för egen del (där släkt och vänner ibland kanske måste hjälpa till) och dels att fastighetsägaren för dessa ändamål förbereder en eller flera tillfälliga bostäder beroende på projektets storlek och karaktär. Ju hårdare tidplan och styrning entreprenören har i projekt av denna typ desto viktigare är det för samtliga inblandade parter att problemen förutses och beaktas vid projektens upplägning.

Uttalandet ovan om allergiska barn aktualiserar slutligen ett annat problem, nämligen att ombyggnadsverksamheten i sig alstrar smuts och damm som tillsammans med andra aggressiva ämnen kan framkalla om inte direkta sjukdomstillstånd så åtminstone starka allergiska reaktioner hos känsliga personer. Just dessa frågor har mera ingående berörts under punkt 6.3.9.

#### Handikappade

**Självklart skall handikappade personer ha samma rättigheter att bo kvar eller återflytta som alla andra. Men om ett kvarboende av de typer som här behandlas skulle innebära särskilda problem är det viktigt att en lämplig evakuering erbjödes redan från början.**

Intervjumaterialet ger i och för sig inga konkreta besked om de nya problem som ombyggnad med kvarboende kan innebära för personer med olika typer av handikapp. Men även om många bostadsombyggnader bl a också syftar till att förbättra husens och bostädernas tillgänglighet och utformning med hänsyn till de handikappades behov, är det självklart att under själva ombyggnaden befintliga problem i dessa avseenden i vissa fall snarare kan accentueras. Det är då viktigt att evakuering görs av de personer som behöver detta men på ett sådant sätt och med samma hänsyn, som tidigare påpekats för de äldre, att det egentliga kvarboendet – d v s möjligheten att också på sikt bo kvar – inte känns hotat vare sig känslomässigt eller rent praktiskt. Ofta är det ju f ö så att redan hög ålder i sig är ett sorts "rörelsehinder" som dessutom ofta förenas med andra former av funktionsnedsättningar.



## Barn

I de projekt som ligger till grund för intervjuerna har det uppenbarligen inte funnits så mycket barn men då synpunkter lämnats har det i 2/3 av fallen sagts att barnen inte orsakat några problem. Ett enda olycksfall med en utslagen tand nämns liksom problemet med allergiska barn. I två bostadsrättsföreningar evakuerades några småbarnsfamiljer och en fastighetsägare uppgav att barnfamiljerna blev mest störda.

**I de fall man väljer att inte evakuera barnen därför att arbetsplatsen inte bedömts som särskilt farlig eller föräldrarna själva kan utöva kontinuerlig tillsyn, är det ändå viktigt att kontrollera barnens försäkringsskydd och se till att alla är överens med platschefen om vilka regler som gäller och vilka skyddsåtgärder som ändå måste vidtagas med hänsyn till barnen.**

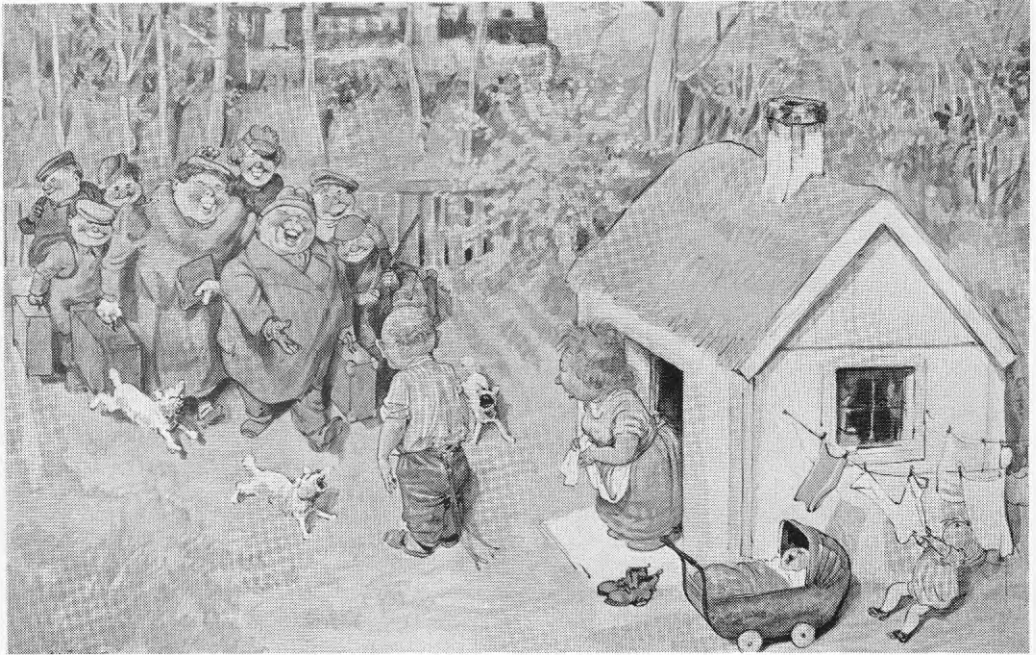
Det är självklart att hade man frågat enbart småbarnsföräldrar och platschefer skulle intervjuresultatet säkert inte blivit lika magert i detta avseende. Barn inne på en byggarbetsplats är ju nämligen ingenting man normalt önskar sig oavsett om man är förälder till dem eller ansvarig platschef. Att barnen själva ofta tycker tvärtom och älskar att leka på byggen gör inte saken lättare för de som har ansvaret. Lika självklart som att ekvationen små barn och byggarbetsplatser inte går ihop är det att ansvaret för barnens säkerhet hela tiden ytterst måste vila på föräldrarna. Kan man inte själv klara tillsynen på ett nöjaktigt sätt måste man givetvis hitta en annan plats att bo på under ombyggnadstiden åtminstone för barnen. Far- eller morföräldrar eller annan nära släkt eller vänner får då ofta rycka in.

### 6.3.14 Grannar och övriga berörda personer

Ombyggnader kan givetvis vara störande på ett eller annat sätt även för dem som bor i hus på angränsande fastigheter etc. Ett visst samarbete eller beroende mellan ägarna till dessa kan också ibland förekomma. Intervjumaterialet ger några exempel på det senare men innehåller i övrigt inga synpunkter. Det finns ju heller ingen anledning att tro att ombyggnad med kvarboende skulle innebära någon extra nackdel i detta avseende. Möjligen är det väl snarare en fördel även för grannarna att byggarbetsplatsen inte står tom och övergiven på icke arbetstid.

Även om släkt och vänner naturligtvis inte direkt kan vara med i samråden är det bra om de boende inför dessa samråd försöker bedöma vilken hjälp och vilket stöd de själva på olika sätt kan få den vägen. För vissa människor kanske detta kan vara avgörande för vad man vågar eller inte vågar i form av kvarboende i de former denna rapport handlar om.

Den grupp av "övriga berörda personer" som egentligen inte nämns direkt i intervjuerna men som ändå skymtar fram som en resurs här och där är släkt och vänner till "de kvarboende". I vilken omfattning denna resurs har tagits i anspråk har inte framkommit, men att den kan vara ovärderlig i olika krislägen torde vara ganska klart.



## 7 ANNAN FORSKNING OCH LITTERATUR – EN KUNSKAPSÖVERSIKT

Under arbetets gång har en kontinuerlig bevakning av annan forskning och aktuell litteratur med anknytning till kvarboendeproblematiken skett. I detta avsnitt görs kortfattade kommentarer till ett antal av de skrifter, som upptagits i litteraturförteckningen och bedömts vara av särskilt intresse.

### Planering för kvarboende

När ordet "kvarboende" använts hittills i den allmänna debatten har det väl oftast varit i bemärkelsen att människor – antingen de gifter sig, får barn, skiljer sig eller blir gamla – ska kunna byta till en lämplig bostad inom det område där de redan bor. Kvarboende i denna mening kan vara möjlig att styra eller medverka till på kommunal nivå genom att helt enkelt planera för den. Bakgrunden till sådana behov och hur en planering för dessa skulle kunna gå till finns beskrivet i skriften *"Planering för kvarboende, bostadsförbättring områdesvis i Torpa, Jönköping"* (Reiter, 1984 Rapport T11). Skriften, som baseras på ett mera omfattande forsknings- och utvecklingsarbete (Reiter, 1984 Rapport R 70), redovisar ett exempel på kommunal, områdesvis förnyelseplanering för bostadsområdet Torpa i Jönköping. Som underlag för planeringen har de boendes önskemål inventerats och bebyggelsens tekniska, ekonomiska och miljömässiga förutsättningar studerats. Ett förnyelseprogram med riktlinjer för hissinstallationer, lägenhetssammanslagningar och bibehållande av smålägenheter har utarbetats. En arbetsmetod kallad "Torpamodellen" har tagits fram som innebär att kommunen kan samordna såväl enskilda fastighetsägares ambitioner som själva ombyggnaderna genom att verksamheten läggs in i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och bidrag, byggnadslovgivning och beviljande av statliga bostadslån knyts till ovannämnda förnyelseprogram. En huvudambition i detta är också att förnyelsen skall ske på ett varsamt sätt. En ökad planering av det medvetna slag som där beskrivs kanske skulle kunna betyda att det sorts kvarboende, som denna rapport behandlar, snarare skulle minska med tiden. Man kan nämligen gissa att en hel del projekt med kvarboende under själva ombyggnaden orsakas av hyresgästernas mer

eller mindre befogade ängslan för att annars i praktiken av olika skäl inte kunna utnyttja sin återflyttningsrätt och bli kvar i sin invanda miljö. Men det är också möjligt att tänka sig en motsatt effekt. En medveten och varsam planering redan på ett övergripande plan skulle kunna innebära att denna metod sprider sig ner även till den detaljerade nivån vid projekteringen av själva ombyggnaderna. Detta kan i sin tur betyda, att förutsättningarna för ett lyckat kvarboende också under själva ombyggnaden på ett avgörande sätt skall förbättras och innebära fördelar för alla inblandade parter.

### **Bo kvar där man är känd.**

Kvarboende, ombyggnad och förnyelse både som en fråga på stadsdelsnivå och med hänsyn till enskilda hus och individers förutsättningar samt med särskild inriktning på äldre människors behov behandlas i skriften "*En vill bo där en é känd*" (Hurtig m fl, 1981). Avsikten med det forskningsprojekt, som där beskrives, har varit att undersöka hur de gamla bor och hur de vill bo och man har därvid utgått från följande frågor:

- *I den äldre bebyggelsen behöver bostadsstandarden ofta förbättras. Vilka förändringar är nödvändiga respektive tillräckliga för de gamla?*
- *Hur kan kravet på handikappanpassning kombineras med varsam ombyggnad?*
- *Hur inverkar dagens ombyggnadsprocess på de gamlas situation? Hur kan man genomföra önskade förbättringar på ett för de gamla skonsamt sätt?*
- *Hur kan man på stadsdels- och kvartersnivå angripa de problem som försvårar för gamla människor att bo kvar i sina bostäder?"*

Man har försökt ta fram och beskriva de viktigaste problemen och peka på olika angreppssätt för att lösa dem. I studien intervjuas ett stort antal äldre personer med erfarenheter och synpunkter kring dessa problem och med en rad exempel visar man på hur hissar kan installeras, hur lägenheter kan moderniseras varsamt och hur gårdar kan planeras. Man påpekar vikten av att åtgärderna ses i ett socialt perspektiv och således inte kan kopplas bort från det **sätt** på vilket de genomförs, varför själva ombyggnadernas rutiner också behandlas relativt ingående. Det grundläggande synsätt man tillämpar utgår från att förnyelsen måste ske varsamt och kontinuerligt först och främst utifrån

husens och de boendes egna förutsättningar och villkor. Under rubriken "Hänsyn till de gamla kräver nya byggrutiner" (sid 114, aa) sammanfattar man hur ombyggnadsprocessens rutiner bör anpassas bl a för att tillgodose de (äldre) boendes önskemål och behov t ex om varsamma förändringar och möjligheten att få bo kvar. Först och främst påpekas vikten av att den nedgångsperiod med tomma eller tillfälligt uthyrda lägenheter och eftersatt underhåll som ofta föregår ombyggnader undviks eller förkortas. Vidare konstaterar man följande:

*"När en gammal människas lägenhet skall byggas om är det nödvändigt att hon upplever så få besvär som möjligt. Det är viktigt att ombyggnadstiden blir kort, att hon får hjälp både praktiskt och ekonomiskt och att bostadens positiva värden finns kvar."*

Så få besvär som möjligt menar man att det kan bli om åtgärderna är begränsade och lägenheterna rymliga varvid kvarboende av t ex typ A enligt föreliggande arbete skulle vara acceptabelt. Vid omfattande arbeten eller lägenhetssammanslagningar anser man dock att detta inte är möjligt åtminstone för äldre människor. Ombyggnads- och evakuerings-tider hänger ju ihop och blir beroende både av ombyggnadens organisation och omfattning. Man menar att trapphusvis ombyggnad troligtvis är skonsammare mot de boende eftersom ombyggnadstiden för den enskilde hyresgästen då inte blir så lång. Den sociala gemenskapen behöver heller inte splittras helt då husen eller kvarteren aldrig töms på människor. Med rimliga evakueringstider (högst 2 månader) menar man att främst sådant kvarboende som här kallas typ C och D kan vara lämpligt.

*En bibehållen gemenskap med trogna grannar kan vara avgörande för många äldre människors trygghet och trivsel.*



Den extra hjälp äldre människor främst behöver gäller den eller de flyttningar som kan bli aktuella och arrangemangen kring dessa. Såväl fastighetsägare som anhöriga samt personer från hemvården – för dem som har rätt till sådan – kan bli engagerade i detta. Beträffande bostadens positiva värden citeras följande (sid 115, aa):

*"Med dagens renoveringsmetoder kan det tyvärr vara svårt att ta den hänsyn till lägenhetens kvaliteter som önskas. Men om man inte vill radera byggnadsdelar av god kvalitet, som är omtyckta av de boende och som kanske inte längre kan tillverkas, bör man lägga ner särskild ansträngning på att utveckla och återupptäcka metoder för att genomföra varsamma renoveringar, t ex ifråga om ytbehandling, installationsteknik och produktionsrutiner."*

Slutligen ännu ett citat ur *"En vill bo där en é känd"* (sid 10):

*"Vanliga mänskliga krav rörande bostaden och miljön har kommit att framstå klarare när vi i det här arbetet koncentrerat vår uppmärksamhet till de gamla. Det skulle bli bättre för alla kategorier om vi utgick från och respekterade de äldres krav."*



## Hyresgästinflytande vid bostadsombyggnader

Hur de boende själva överhuvud taget skall kunna göra sig hörda i erforderlig utsträckning under ombyggnadsprocessens alla skeden har diskuterats mycket sedan mitten av 70-talet då verksamheten började skjuta fart. På basis av denna diskussion och de erfarenheter man efterhand vunnit har lagstiftning och praxis för avtal- och samrådsförfaranden utformats och vuxit fram. En viktig lag i detta sammanhang är bostadssaneringslagen (BSL) från 1973 med tillägg 1974 och som trädde i kraft 1975-01-01. Lagen gällde ursprungligen endast storstadsregionerna men har efterhand utökats till att vid mitten av 80-talet gälla i ungefär hälften av landets kommuner. I praktiken har 2:a § i denna lag medfört att fastighetsägaren som villkor för att få byggnadslov för sin planerade ombyggnad måste bifoga ett s k "hyresgästintyg". Detta utfärdas av hyresgästorganisationen på platsen och skall innebära att parterna i förväg är överens om hur ombyggnaden skall utföras, framförallt om denna avser att gå utöver vad som angivits vara lägsta godtagbara standard, LGS (2b § i samma lag). Meningen är naturligtvis att förtroendefulla samråd med de närmast berörda d v s de boende själva skall föregå intygen och att alltför omfattande ombyggnader och hyreshöjningar därigenom undvikas. Enligt en ny, av riksdagen antagen proposition 1986/87:48, skall fastighetsägaren även förete yttrande över ombyggnaden från hyresgästorganisation för att få statliga ombyggnadslån. Detta har tillkommit för att öka förutsättningarna för den varsamhet med befintliga kvaliteter och resurser vid ombyggnader som nu skrivits in som ett krav i nya plan- och bygglagen (PBL). Skriften "*Ombyggnad med hyresgästinflytande*" (Hansen, 1987) är en handledning för hyresgäster i just dessa frågor. Det är ingen forskningsrapport utan en skrift framtagen av Hyresgästföreningens Norrmalmsavdelning i Stockholm. Som sådan bör den betraktas som en form av "partsinlaga" men om man är medveten om detta och läser den som sådan är det en bra introduktion till denna problematik och en god ledning till vad som bör beaktas och hur avtal kan utformas. Även om mycket i skriften direkt anknyter till Stockholmsförhållanden har den ändå en stor allmän räckvidd och dessutom ett särskilt kapitel om kvarboende under själva ombyggnadstiden och vad som därvid är extra viktigt att beakta och avtala om.

## Hissinstallationer - ett sätt att möjliggöra kvarboende

Både för att öka bostädernas tillgänglighet för rörelsehindrade och för att möjliggöra för äldre människor att även på sikt bo

kvar i sina områden har stort intresse ägnats, åtminstone från myndigheternas sida, åt möjligheterna att installera hissar där sådana saknas i den del av den befintliga bostadsbebyggelsen som har fler än två våningar. En bra sammanfattning av detta problemområde ges i boken *"Med hiss bor vi bättre"* (Nömmik, red, 1986). Skriften är en sammanfattning av en rad utvecklingsprojekt – alla med syftet att utveckla billiga och driftssäkra hissar som kan passa för äldre hus. Framförallt gäller detta lamellhus i 3 och 4 våningar från 1940-talet och framåt, eftersom vedertagen hissteknik är anpassad till nyproduktion men inte särskilt lämplig vid direkt applicering på kompletterande ombyggnader av detta stora bestånd. Bokens första del ger en överblick över förutsättningarna – också de ekonomiska – att förse äldre hus med hiss samt beskriver experimentprojekten och slutsatserna av dessa. Denna del är avsedd för alla som är allmänt intresserade av hissinstallationer i äldre hus, medan bokens andra del innehåller konkreta råd och anvisningar till olika fackspecialister om hur man genomför en hissinstallation.

Utvecklingsprojekten är exempel på s k "teknikupphandling" som enkelt uttryckt innebär att en anbudsgivare efter eget huvud offererar en lösning som tillgodoser i förväg specificerade krav på funktion, teknik, ekonomi samt total tid för hela installationen. För att komma tillrätta med ekonomin krävs en stark förenkling utan att nödvändiga säkerhetskrav eftersätts. För att få ned tidsåtgången fordras en hög grad av samordning och tidsstyrning i kombination med en utvecklad och förfinad byggt teknik. I de fall man lyckas lösa detta kan också kvarboende i den mera handfasta bemärkelse som här avses vara fullt möjlig. Det beskrivna utvecklingsarbetet har varit framgångsrikt och givit många bra idéer och nya lösningar samt en stor ökning av kunnandet i dessa avseenden.

### Ombyggnadsteknik för kvarboende

Inte mycket finns redovisat av en mera samordnad och systematisk teknikutveckling i andra avseenden än just hissinstallationer i akt och mening att underlätta kvarboende under byggnadstiden. Dock kan nämnas skriften *"Ombyggnad utan att flytta ut. – Två försöksobjekt på Kungsholmen i Stockholm"* (Hanson, 1985). Boken berör ämnet för denna rapport i flera avseenden men har sin tyngdpunkt kring problemet att förenkla och påskynda ombyggnadsarbetena i hygienutrymmena inklusive därmed sammanhängande stambyten. Organisationen och genomförandet av dessa arbeten kan vara avgörande för om kvarboende under bygg-



nadstiden skall vara möjligt och överkomligt och här redovisas noggranna tidsstudier av skilda arbetsmoment och förslag ges till olika utföranden och tillvägagångsätt för att underlätta processen. Att ombyggnad av kök och hygienrum samt stambyten tillhör de allra vanligaste åtgärderna vid nu aktuella ombyggnader understryker naturligtvis vikten av dessa studier.

*"System 48 - Nytt badrum på 48 timmar"* (jfr t ex VVS och Energi 1988, nr 2 sid 44-46) är ett utvecklingsprojekt med stöd från Byggeforskningsrådet som initierats av Industrins Byggmaterialgrupp och det allmännyttiga bostadsbolaget Helsingborgshem. Ett antal försöksbadrum har efter teknikupphandling, där utvecklingsinsatser efterfrågats, utförts under andra halvåret 1987 i kv Björnen i Helsingborg. Kraven var en ombyggnad genomförd inom 48 timmar på en oförändrad yta men med bättre funktion än det ursprungliga badrummet haft. Debatt och utvärdering av uppnådda resultat pågår. En huvudintressent i detta sammanhang torde vara byggmaterialindustrins VVS-sektor där man bedömer den presumtiva marknaden som mycket stor. Även de allmännyttiga bostadsföretagens riksorganisation SABO följer aktivt detta arbete.

### **Ombyggnad med kvarboende – annan forskning och dokumentation.**

Dokumentation och forskning kring genomförda ombyggnadsprojekt med kvarboende i den mening, som avses i detta arbete, är inte särskilt omfattande. Ett undantag är förnyelsen av kv Tomtabacken m fl i 30-talsförorten Traneberg i Stockholm. Den genomfördes i två etapper 1981/82 resp 1983/84 av Stockholms kommun och AB Stockholmshem tillsammans som ett pilotprojekt och omfattade totalt ca 275 lägenheter. Förnyelsen har utvärderats i inte mindre än sex forskningsprojekt med olika utgångspunkter som även sammanfattats i en särskild skrift (Ingo, red, 1987). En av undersökningarna redovisas i skriften *"De boende och förnyelsen av Tomtabacken i Traneberg - det blev bra till sist i alla fall..."* (Cassepierre, 1985). Undersökningen har genomförts i form av en totalundersökning med besöksintervjuer bland lägenhetsinnehavarna i samtliga bostäder inom upprustningsområdet. Den är kvantitativt inriktad, dvs den ger besked om vad boende i samtliga lägenheter redovisat när det gäller t ex attityder och upplevelser. Den kan med fördel jämföras med Werners (1983) etnologiska studie inom ramen för samma stora ombyggnadsprojekt, som i stället med hjälp

av 25 samtalsintervjuer beskriver komplexa sammanhang som revir- och identifikationsaspekter för en mindre grupp personer bland de boende. Ombyggnadstiden för varje lägenhet skulle enligt planerna vara högst tre veckor och eftersom upprustningen betraktades som mindre omfattande skulle den i princip ske med kvarboende av typ A. Följande två tabeller ur Cassepierres rapport visar det faktiska "utfallet" av dels kvarboendet och dels ombyggnadstidens verkliga längd, som den angivits av de boende:

Kvarboende i lägenheten hela eller del av upprustningstiden		
Kvarboende	Antal	Andel(%)
Bodde kvar i lägenheten under hela upprustningstiden	57	52
Bodde inte kvar i lägenheten hela tiden, bodde en tid på annat håll, därav:		
Högst en vecka		12
Mer än 1 vecka men högst 2 veckor		12
Mer än 2 veckor men högst 3 veckor		17
Mer än 3 veckor men högst 4 veckor		31
Mer än 4 veckor		19
Ej angiven tid		10
Summa		100

Källa: Cassepierre

Fråga: Hur lång tid tog upprustningen av Din lägenhet?

Upprustningstid	Andel (%) boende i lägenheter klara ...		
	1981/1982	1983/1984	Samtliga
Högst 3 veckor	5	14	11
Mer än 3 men högst 4 veckor	13	21	18
Mer än 4 veckor	77	56	63
Vet inte	3	9	6
Ej svar	3		1
Summa	100	100	100

Källa: Cassepierre

Det var alltså bara drygt hälften som bodde kvar hela upprustningstiden. Cassepierre konstaterar att evakueringen skedde till lantställen eller till släkt och vänner samt att äldre och

barnhushåll i högre utsträckning än andra valde att "evakuera" sig själva under upprustningstiden. Av intervjuerna kan utläsas att när ombyggnaden tog 3 à 4 veckor bodde 75 till 70% kvar hela tiden medan mer än hälften tidvis bodde på annat håll när ombyggnadstiden översteg 4 veckor. Hon tolkar resultatet så att ombyggnadstidens längd är mycket betydelsefull för om man skall orka bo kvar i bostaden hela tiden eller ej. I sin resultatredovisning berör hon de boendes attityder och upplevelser när det gäller boinflytande, varsam upprustning inklusive inställningen till installation av hiss och kostnader för detta samt upplevelsorna av kvarboendet och de längre och kortare evakueringar som också kom att ske. Av hennes slutsatser kan följande vara av särskilt intresse här. Det är få som anser sig ha haft möjlighet till inflytande över upprustningen och förnyelsen. De allra flesta anser att de åtgärder som gjordes i lägenheter och hus var motiverade, men mer än hälften kritiserar det faktiska resultatet. Den vanligaste kritiken är att utrustningen fungerar dåligt och därnäst att upprustningen är dåligt utförd t ex att fönstren är dåligt tätade och att tapeter och målarfärg lossnar etc. För de flesta som bodde kvar i lägenheterna var upprustningsperioden påfrestande men trots att den tiden var svår skulle ändå de flesta vilja bo kvar i lägenheten i stället för att evakueras om de på nytt ställdes inför samma situation.

En annan redovisning är skriften "*Planeringstekniska och praktiska aspekter på kvarboende under ombyggnadsarbeten*" (Anderson/Ramström, 1984) som är av särskilt intresse här eftersom dess syfte i flera avseenden sammanfaller med föreliggande arbete. Skriften behandlar ett ombyggnadsprojekt i ett hus byggt 1927 på en fastighet i Stockholms innerstad och ägt av en bostadsrättsförening. Beslutet att ombyggnaden skulle ske med kvarboende togs med stor enighet på föreningens årsmöte - det var egentligen aldrig tal om annat - trots att av husets totalt 158 lägenheter hela 116 st (73%) var 1 rok eller mindre och resten var 2 rok. Av redovisningen framgår bland annat kvarboendets beroende av just lägenhetsstorleken. Författarna konstaterar nämligen att:

- av dem som bodde i 2 rok bodde 52% kvar helt och 43% kvar delvis
- av dem som bodde i 1 rok bodde 18% kvar helt och 33% delvis
- av dem som bodde i 1 rokv bodde ingen kvar helt men 25% delvis.

Trots att man i princip valt kvarboende "typ A" var det således ett betydande antal hushåll som i praktiken inte alls eller

bara delvis botten kvar under ombyggnadstiden, och denna andel ökade starkt ju mindre lägenheter man disponerade. Med större erfarenhet hade man kanske förstått och tagit hänsyn till detta redan från början i föreningen, dvs i stället valt typ B, C eller möjligen D som huvuduppläggning för sitt projekt. För övrigt fann författarna – i motsats till Cassepierre – en klar tendens till att hushåll med äldre personer under i övrigt jämförbara förhållanden till större del än andra botten kvar helt.

Ett ombyggnadsprojekt med kvarboende som kan sägas ligga mellan typ C och D är Byggnads AB Mimers verksamhet på Skallberget i Västerås, som blivit ganska känt och bl a finns redovisat i skriften *"I morgon är också en dag..."* (SABO, 1986). Det liknar typ C i så motto att man bygger om ett trapphus i taget och evakuerar till tomma lägenheter inom området, vilket i mindre projekt kunde vara stamvis och till lägenheter inom samma hus eller i hus på samma fastighet. Samtidigt är det ett typiskt D-projekt genom den korta ombyggnadstiden per trapphus (3 veckor) samt det stora kapacitetskrav och totalansvar som lags på huvudentreprenören. Detta gäller också flyttfirman samt de ombyggnadsvärdinnor, som Mimer engagerat, och som skall se till att flyttkarusellen och boendet fungerar rent praktiskt i denna kontinuerliga process. Skriften är väl något av en propagandaskrift för hur ett antal SABO-företag arbetar med aktuella frågor kring de äldres boende. Avsnittet om Skallberget är en värtalig beskrivning av fördelarna med detta projekt. Några nackdelar nämner man inte, men bilderna nedan ur denna skrift visar en mycket hög "åtgärdsnivå" i själva bostäderna med omfattande rivningar. Dessa, som kanske av andra skäl inte varit helt önskvärda, är säkert till en icke ringa del en direkt följd av den uppläggning av ombyggnaden med bl a mycket pressade tidplaner, som här tillämpats (Jfr pkt 6.2.4).

*"Det handlar verkligen om en totalrenovering" – (Ur skriften "I morgon är också en dag..")*



Typiska D-projekt, d v s dem där de boende evakuerats till tillfälligt uppställda bostadsbaracker eller "bungalows" på gården utanför huset, är slutligen den variant av kvarboende, som kanske rönt mest uppmärksamhet genom att de presenterats i en hel del **tidningsartiklar** i både fack- och dagspress (t ex *Westerlund, 1984; Öhrn, 1985*). Det är också den form som mest börjat intressera de stora, allmännyttiga bostadsbolagen med stora bostadsbestånd framförallt från 40-talet och framåt och belägna i halvperiferer lägen i förhållande till städernas centra.

HSB-journalen 3-1984

## Bungalows på gården löser evakueringsproblem

Ett unikt sätt att lösa evakueringsfrågan vid ombyggnad prövar HSB Stockholm i Årsta, strax söder om centrala Stockholm. På gårdarna i de aktuella fastigheterna har man låtit bygga bungalows dit de boende får flytta under ombyggnadstiden.



BOFAST

nr 20. 3 dec 1987

En renovering som får högt betyg

### Tillfälliga paviljonger en succé

Evakueringslägenheterna i Kärnbårslagen i Stockholm har blivit en succé. Det är ganska motvilligt som många hyresgäster lämnar de trivsamma paviljongerna, för att flytta tillbaka till sina renoverade lägenheter.



## Barack istället för flytt

DN  
85-  
0926

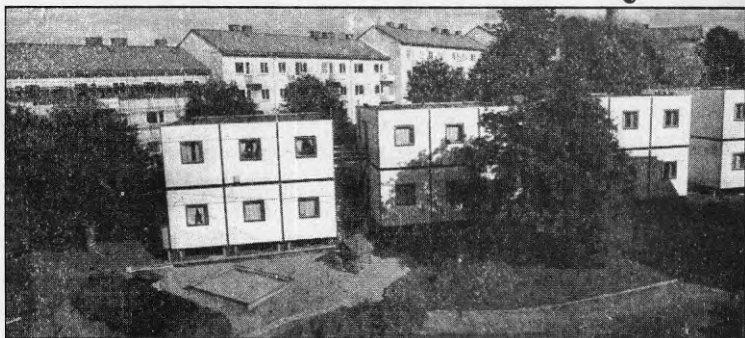


Foto: CARL ERIK SUNDSTRÖM

I stället för att flytta hyresgästerna till evakueringslägenheter när huset ska renoveras, prövar nu Göteborgshem en smidigare form med baracker på gården.

Av HANS ÖHRN  
DN:s Göteborgsredaktion



## SAMMANFATTNING

### Problem och huvudsyfte

Alltfler fastighetsägare och byggherrar genomför nu ombyggnader av bostadshus medan hyresgästerna bor kvar i husen även under själva ombyggnadstiden. Vissa uppgifter tyder på att omkring en fjärdedel av samtliga ombyggnader av flerbostadshus äger rum med kvarboende i denna mening. Ett skäl kan vara fördelarna med att slippa den tidsödande process, som en evakuering ofta kan innebära, och därmed få ned den totala omloppstiden för ombyggnadsprojekten vilket är ett sätt att öka både kapaciteten och lönsamheten i verksamheten. Uppenbara svårigheter att ordna evakueringslägenheter eller starka krav från de boende att få bo kvar även under ombyggnadstiden kan vara andra skäl.

Oavsett om förväntade fördelar eller tvingande omständigheter orsakat ovanstående utveckling, är det uppenbart att omfattande ombyggnadsarbeten med människor boende på eller i direkt anslutning till byggarbetsplatser kan innebära stora problem för alla inblandade parter. De väsentligaste nya problem, som kvarboendet kan innebära jämfört med ombyggnad i evakuerade hus, antogs i förväg vara för de boendes del att klara den fysiska och psykiska press som det innebär att ens hem för en tid förvandlas till en byggarbetsplats med damm och buller samt det intrång i ens personliga integritet som situationen medför. För dem som sysslar med själva ombyggnadsarbetena kan det vidare vara svårt att acceptera att arbetsplatser, som redan i normala fall kan upplevas som trånga och problemfyllda, nu är befolkade av människor och belamrade med bohag, som i båda fallen kräver extra hänsyn och varsamhet och måste medföra delvis nya arbetsrutiner och metoder. För fastighetsägare och entreprenörer kan det slutligen vara svårt att redan från början inse att ombyggnad med kvarboende är en delvis annorlunda ombyggnadsprocess med nya krav på organisation och anpassning mellan alla inblandade parter.

Huvudsyftet med denna undersökning, vars resultat i allt väsentligt styrker ovanstående problembeskrivning, har varit att försöka ringa in de mest besvärande problemen i sammanhanget samt anvisa tänkbara angreppssätt för att lösa dessa.

## Begreppet kvarboende och metod för undersökningen

Begreppet kvarboende figurerar med olika innebörd i skilda sammanhang. Med kvarboende menas i denna rapport att människor och / eller deras bohag under hela eller delar av ombyggnadstiden bor respektive finns kvar på en byggarbetsplats. Följande fyra huvudvarianter av kvarboende har formulerats:

- A. Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden.
- B. Kvarboende i lägenheten utom under kort tid (tillfällig evakuering under 1-2 veckor av de boende).
- C. Omflyttning inom huset och / eller fastigheten.
- D Korttidsevakuering (av både de boende och deras bohag) i samband med kort tid (2-6 veckor) för ombyggnadsarbetenas genomförande.

Stommen i denna undersökning är en serie telefonintervjuer med ett 50-tal fastighetsägare eller deras ombud som genomfört byggprojekt av aktuell typ. Projekten, kring vilka intervjuerna har genomförts, valdes ut med hjälp av SCB:s moderniserings- och låneobjektsstatistik. Projekten skulle antingen vara påbörjade och avslutade under perioden 1980-01-01 t o m 1984-01-01 eller påbörjade men ej avslutade inom samma period. Totalt 46 stycken fullständiga telefonintervjuer inom sammanlagt 7 st kommuner genomfördes.

Vidare har fyra stycken mera detaljerade studier gjorts av lämpliga projekt valda så att ovanstående fyra huvudtyper av kvarboende blivit representerade. Förutom fastighetsägarna intervjuades här också andra inblandade parter främst entreprenörer och boende.

Även om själva intervjuundersökningen riktats mot fastighetsägarna, har dessa i stor utsträckning utgjorts av småbyggmästare och bostadsrättsföreningar. I kombination med de fyra fallstudiernas uppläggning innebär detta att direkta synpunkter även från entreprenörer och boende kommit fram i ganska stor utsträckning.

### Intervjuprojektens karaktär.

De 46 projekten har inte på något markant sätt visat sig avvika från ombyggnadsproduktionen i sin helhet. Vissa skillnader



kan man dock konstatera. När det t ex gäller fördelning på ägarkategorier och upplåtelseformer är allmännyttan och bostadsrättsföreningarna kraftigt under- respektive över-representerade i förhållande till genomsnittet. Andelen storstadsprojekt stämmer däremot väl med detta men har nästan uteslutande hämtats från Stockholmsregionen, vilket bör påpekas eftersom ombyggnadsverksamheten i de tre storstadsområdena i landet haft något olika utgångspunkter främst när det gäller hustyper och normtillämpning. Husen i materialet tenderar att vara något äldre än genomsnittet medan själva lägenheterna tvärtom i större ursträckning klassats som moderna. Minskningen av totala antalet lägenheter efter ombyggnad – främst genom sammanslagningar – är väsentligt mindre i materialet medan däremot typen av ombyggnadsåtgärder och åtgärdsnivån är i paritet med genomsnittet för hela verksamheten i landet. Ur ett "kvarboendeperspektiv" är det sista anmärkningsvärt, eftersom det varit en klar tendens till alltmer omfattande och långtgående åtgärder i den samlade ombyggnadsproduktionen under de aktuella åren, vilket borde försvårat kvarboende i de former det här gäller och i stället lockat till andra lösningar.

### När skall man då välja kvarboende?

Den vanligaste uppgivna orsaken till valet av kvarboende var "resultat av samråd". Som den näst vanligaste orsaken nämns svårigheter att ordna evakueringsbostäder. Men av dem som uppgett det senare skälet är merparten negativa eller tveksamma vid utvärderingen av sina genomförda projekt, vilket kan betyda att det då snarare varit tvingande omständigheter än förväntade fördelar som styrt beslutet om kvarboende.

Övergripande slutsatser från intervjuundersökningen om vad som kan vara grundläggande för att projekt med kvarboende skall bli lyckosamma totalt sett är därför att beslut om kvarboende fattas med största möjliga delaktighet från alla berörda parter och även så långt som möjligt är resultatet av ett fritt val grundat på ett övervägande antal förväntade fördelar åtminstone ur fastighetsägarnas och de boendes synpunkter.

Ekonomiska orsaker till kvarboendet nämns bara i en fjärdedel av fallen men av fallstudierna framgår tydligt hur viktiga och ibland avgörande de ekonomiska kalkylerna ändå är för det slutliga valet av ombyggnadsform. Den egna organisationen betyder mindre för valet av kvarboende men däremot ibland för den form för detta man stannar för när man av andra skäl har bestämt sig.

## Vilken kvarboendeform lämpar sig bäst?

Tillgänglig statistik för hela ombyggnadsverksamheten i flerbostadshus under åren 1980-85 visar dels att denna vridits mot allt nyare hus och modernare lägenheter men dels också att ombyggnadsåtgärderna över åren tenderat att bli alltmer omfattande och långtgående. Ett sätt att parera den sistnämnda trenden kan enligt undersökningen vara den form för kvarboendet, som man i varje enskilt fall väljer.

Kvarboende i lägenheten under hela ombyggnadstiden – **typ A** – kan sägas vara den mest krävande kvarboendeformen i bemärkelsen att den ställer störst krav på samtliga inblandade personer. När man väljer denna form är det extra viktigt att alla parter i praktiken verkligen är ense om att det är den bästa lösningen i just deras fall. Hög utgångsstandard – framförallt ytmässigt – och relativt liten omfattning på ombyggnadsåtgärderna är också viktiga förutsättningar för att underlätta kvarboende av typ A.

Kvarboende i lägenheten utom under kort tid (tillfällig evakuering) – **typ B** – kan vara att föredraga som alternativ både till A när utrymmena är små och ingreppen relativt stora och till C när merparten av de boende är hårt bundna till sina ursprungliga bostäder och rundflyttning annars skulle bli det normala. Man kan också konstatera att typ B-projekt i mycket kräver samma medvetenhet och systematik i ombyggnadens uppläggning som vid kvarboende av typ D.

Omflyttning inom huset och/eller inom fastigheten – **typ C** – var den klart vanligaste varianten i undersökningen främst bland de privata byggherrarna och omfattade mer än hälften av projekten. Att så många valt typ C indikerar nog först och främst att då det varit möjligt man helst valt den form av kvarboende, som kunnat förväntas ställa minst extra krav både på själva ombyggnadens organisation och teknik. För att metoden helt skall komma till sin rätt krävs dock att antalet lägenhetssammanslagningar är få och att merparten av de boende accepterar att byta lägenhet inom huset eller fastigheten.

Korttidsevakuering i samband med kort genomförande – **typ D** – är nätt och jämt representerat i intervjumaterialet. Men framförallt de större, allmännyttiga bostadsbolagen, där man i ökande utsträckning kommit igång med ombyggnader av sina stora områden från 40- och 50-talen, är numera inte minst av kapacitetsskäl motiverade för typ D-projekt. De har också under hela 80-talet i många fall succesivt skaffat sig ökad kompetens och erfarenhet av denna ombyggnadsform. Typiskt

för ett D-projekt är nämligen att den totala genomförandetiden radikalt skall kortas i förhållande till vad som annars är vanligt bl a genom en noggrann planering av hela ombyggnadsprocessen. En förutsättning är emellertid att man förfogar över de resurser som krävs främst för projektering och upphandling och som byggherre förstår att hantera dessa. Det har nog framgått klart att "typ D" inte bara handlar om en form för kvarboende utan i minst lika stor utsträckning om en form för hela ombyggnadsprocessen.

### **Kvarboende kräver även lämpliga evakueringsformer**

Undersökningen har visat att evakuering i en eller annan form och för längre eller kortare tid förekommer i praktiskt taget alla projekt oavsett vilken "kvarboendeform" man i princip valt. Man kan lite tillspetsat uttrycka det så, att även typen av evakuering är viktig att ta ställning till när man väljer kvarboende. En bra evakueringslägenhet i kvarboendesammanhang är inte detsamma som en ersättningsbostad d v s den skall helst inte utgöra något verkligt alternativ till den ordinarie bostaden. Flera intervjusvar visar att man inte alltid förstått denna avgörande distinktion. För den grupp äldre människor som gärna vill bo kvar, men som kanske i praktiken inte orkar med två regelrätta flyttningar rent psykiskt, är detta särskilt viktigt att beakta. Att välja någon form av "hotellboende" i kombination med eventuellt erforderlig magasinering av bohaget kan då vara rätt typ av lösning, som gör beslutet om kvarboende realistiskt också för denna kategori.

### **Kvarboendet ur de boendes perspektiv.**

De inledande samråden är av utomordentlig betydelse för hur det samarbete utfaller, som sedan skall ske under hela ombyggnadstiden, både mellan de boende och byggherren samt dennes entreprenörer och mellan de boende själva. Om de boende haft stora möjligheter att påverka från början har det nämligen visat sig att de också lättare förblivit positiva till projekten genom hela ombyggnadsprocessen. Vid samråden skedde också ofta uppgörelser av olika slag t ex om hyresreduktioner under ombyggnadstiden. Även om det inte framgick lika klart torde det vara minst lika viktigt att avtal om den slutliga ombyggnadshyran träffas här, eftersom det ju inte kan kännas särskilt meningsfullt att som hyresgäst utsätta sig för ombyggnadstidens alla strapatser om man sedan inte har råd att bo kvar också på sikt.

Även samarbetet och umgänget mellan de boende själva påverkas av ombyggnader av denna typ. Strapatser och umbäranden kan svetsa samman folk som annars inte haft så mycket kontakt med varandra men också i vissa fall leda till aggressioner och tvister. Att träffas internt redan från början och t ex ordna gemensamma städdagar och en eller annan fest för att tillsammans skratta åt eländet är exempel på lösningar som framförts som sätt att motverka det senare.

Möjligheterna att sköta hygien och matlagning kan vara begränsade främst i kvarboendeprojekt av typ A, men dessa frågor förefaller inte ha lett till några större problem. Svårast verkar i stället problemen med smuts och damm vara vilka kräver en kontinuerlig städning, som visat sig ganska betungande inte minst för de boende.

Man kan i förstone tänka sig att gamla människor skulle uppleva ombyggnader med kvarboende som extra besvärliga och andra utredningar visar ju också att äldre personer kan fara mycket illa rent allmänt vid ombyggnader. Men om omständigheterna i övrigt var gynnsamma framkom det här att äldre personer var de som klarade dessa typer av ombyggnader bäst. Många upplevde situationen klart stimulerande och som ett välkommet avbrott i ensamhet och tristess.

Varken sjuka eller handikappade personer och inte heller barn har framhållits som något större problem av intervjupersonerna. Men att bli sjuk under en ombyggnad med kvarboende är naturligtvis ett problem, och därför måste både privata och gemensamma handlingsplaner inför sådana situationer upprättas – inte minst i större projekt med pressade tidplaner. Och även om många ombyggnader bli syftar till att förbättra utformningen med hänsyn till de handikappades behov är det klart att under själva ombyggnadstiden befintliga problem med t ex tillgängligheten snarare kan accentueras. Ofta är det nödvändigt att rörelsehindrade personer evakueras, men då skall det ske på ett sådant sätt att återflyttningen inte i praktiken äventyras. Barn inne på en byggarbetsplats slutligen innebär givetvis extra risker. I de fall man väljer att inte evakuera barnen därför att arbetsplatsen bedömts som mindre farlig, är det ändå viktigt att föräldrarna är överens med platschefen om vilka regler som gäller, och vilka skyddsåtgärder som skall vidtagas med hänsyn till barnen.

Den grupp av "övriga berörda personer" som egentligen inte nämns direkt i intervjuerna men som ändå skymtar fram som en resurs här och där är släkt och vänner till "de kvarboende". I vilken omfattning denna resurs har tagits i anspråk

har inte närmare preciserats, men att den kan vara ovärderlig i olika krislägen framgick dock. För vissa människor kanske den kan vara avgörande för vad man vågar eller inte vågar sig in på i form av kvarboende i den mening som här avses.

### **Kvarboendet ur byggherrens perspektiv.**

Huvudansvaret för de inledande samråden, vars avgörande betydelse redan tidigare framhållits, vilar på byggherren. Men för att uppnå största möjliga delaktighet av alla parter är det inte oväsentlig hur samråden läggs upp rent praktiskt. Stormöten – även om de är väl förberedda – kan behöva kompletteras med samråd i mindre grupper eller med enskilda boende var för sig. När samråd sker via representanter är det viktigt att dessa verkligen är representativa för så många typer av hushåll som möjligt och helst även tänker bo kvar efter ombyggnaden. Det är också viktigt att samråden ligger på rätt detaljeringsnivå och berör de verkliga problemen. I undersökningen framgick ibland även svårigheterna att få de boende att förstå och ta till sig den information som gavs. Många har en begränsad förmåga att läsa ritningar och förstå tekniska beskrivningar. Provlägenheter och studiebesök i pågående och likartade projekt är därför utmärkta komplement. Inledande samråd får slutligen aldrig ersätta ett kontinuerligt informationsutbyte under själva ombyggnadstiden, eftersom detta kan vara avgörande för de boendes förmåga och inte minst vilja att stå ut under denna period. Åtmistone i större projekt är det ofta nödvändigt men en person, som avdelas eller anställs speciellt för denna funktion och annan erforderlig service för de boende.

Vikten av en omsorgsfull projektering framgick av fleras uttalanden i samband med utvärderingen av de egna projekten. Bygglidarens roll verkade man medveten om redan från början i projekten. Förseningar och lång byggtid – som ofta är en följd av brister i projektering och bygglidning – upplevs som mycket besvärande av de boende. Rapporten tar därför upp önskvärda kvalifikationer hos konsulter och bygglidare samt vilka arbetsinsatser dessa i princip bör utföra.

Någon klar bild av vilka egenskaper hos entreprenörerna och deras arbetskraft eller vilka entreprenadformer som intervjupersonerna ansett särskilt lämpliga eller värderat extra i samband med kvarboendesituationen var svår att få fram. Eftersom ombyggnad med kvarboende är en så pass besvärlig och kvalificerad uppgift – åtminstone i projekt av typ A, B och D – finns det emellertid klara skäl till att välja entrepre-

nörer och byggfolk med dokumenterad kompetens för byggnadsuppgifter av detta slag. Att välja rätt entreprenadform kan också vara viktigt.

Både med hänsyn till de boendes integritet och riskerna för åverkan och stölder är det viktigt hur entreprenörens tillträde till bostäderna ordnas och hur ansvaret för eventuella skador och erforderligt försäkringsskydd fördelas mellan parterna under ombyggnadstiden. Även om enstaka intervjusvar visar att dessa frågor beaktats är det slående hur många som inte gjort detta. I något fall nämnde man att samtliga entrédörrar hade två av varandra oberoende låssystem – ett med möjlighet till huvudnyckel och ett annat som endast respektive lägenhetsinnehavare hade nycklar till. En sådan uppläggning kan vara en bra utgångspunkt för att fastslå entydiga låsningsregler för att de olika försäkringar, som måste finnas, skall gälla fullt ut. De försäkringar det handlar om är främst fastighetsförsäkringar, hemförsäkringar för de enskilda hushållen samt entreprenörsförsäkringar – samtliga med de eventuella, erforderliga förstärkningar av försäkringsskyddet som de extraordinära omständigheterna kan kräva.

### **Kvarboende ur entreprenörens perspektiv**

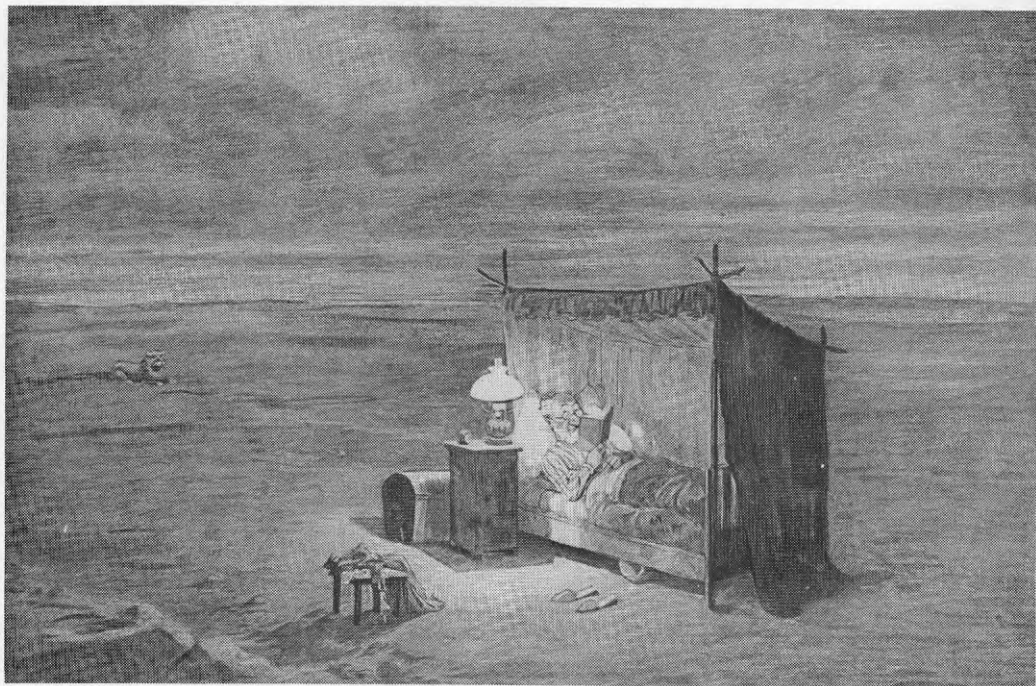
Det var svårt att i förstone se några direkta fördelar ur entreprenörens synpunkt med kvarboende. Tvärtom har det väl bedömts som en extra belastning, och många intervjusvar bekräftar detta liksom att en hel del irritation uppstått mellan byggfolket och de boende. Men det framgick också i flera fall att man medvetet eller spontant byggt upp ett gott förhållande mellan parterna och haft glädje av varandra. Den passning av leverantörer och tillsyn vissa boende kunde utöva när tex arbetsplatserna av olika skäl inte var bemannade framgick som värdefull. Delaktighet i själva ombyggnadsarbetena förekom däremot av naturliga skäl sällan, men i bostadsrättsföreningar eller bostadsföretag med "hyresgäststyr" lägenhetsunderhåll kan detta dock bli aktuellt.

Ombyggnadsteknik i bemärkelsen radikalt ny byggt teknik med delvis nya material och metoder utvecklade med inriktning på att underlätta kvarboendet har i stort sett lyst med sin fränvaro i de projekt som ingått i denna undersökning. Etappindelningar av olika slag har dock många sett som en nödvändig "teknik" för att göra kvarboendet möjligt. Det tekniska utförandet av själva stambytena har vidare varit föremål för viss utvecklingsverksamhet. De senaste årens intresse för "teknikupphandling" av tex hissinstallationer och badrumsombygg-

nader i befintliga hus är dock tecken på nya grepp. Av de resultat man nu kan se finns det emellertid viss anledning att i denna rapport också varna för vissa tendenser i denna utveckling som kan strida mot kraven på ökad varsamhet vid ombyggnader.

Skyddsfrågor borde tilldra sig ett särskilt intresse vid ombyggnad med kvarboende, eftersom en av kärnpunkterna i dessa projekt är att människor – däribland barn och gamla – bor mer eller mindre mitt i en byggarbetsplats. Ett intryck är dock, såväl från intervjuundersökningen som från en i efterhand genomförd rundringning till myndigheter, branschorganisationer och ett par stora försäkringsbolag, att man hittills inte tänkt så mycket på just denna problematik. Samordningsansvaret för skyddsåtgärder på byggarbetsplatser ligger i praktiken normalt på platscheferna, som skall se till att erforderliga skyddsåtgärder vidtages. Att samråd om dessa åtgärder sker mellan alla berörda parter, vilket i kvarboendesammanhang då även bör innefatta representanter för de boende, är här givetvis extra viktigt. Det gäller även att knyta ihop dessa frågor med diskussionen om erforderliga försäkringar samt hur dessa skall ansluta till och samverka med varandra.

### "Eremiten"







## LITTERATUR

## Böcker o d

Almqvist, T & Källström, E., 1983, *Projekteringsmetoder vid ombyggnad*. (Statens Råd för byggnadsforskning). Rapport R134, Stockholm.

Andersson, K & Ramström, A, 1984, *Planeringstekniska och praktiska aspekter på kvarboende under ombyggnadsarbeten*. (KTH, Inst. för byggnadsekonomi och byggnadsorganisation), Examensarbete 163, Stockholm.

Cassepierre, K., 1985, *De boende och förnyelsen av Tomta-backen i Traneberg – det blev bra till sist i alla fall*. (Utrednings- och Statistikkontoret, USK), Rapport Nr 5, Stockholm.

Danermark, B., 1985, *Bostadssanering, äldre och hälsa*. Om samverkan mellan landsting och kommun i samhällsplaneringen. (Örebro läns landsting, Socialmedicinska avd.). Arbetsrapport 10. Örebro.

Ekström, M. & Kullberg, M., 1987, *Äldre och ombyggnad*. Delrapport 1 från projektet Social hemtjänst och hemsjukvård i stadsförnyelse. (Högskolan i Örebro, Socialmedicinska avdelningen.) Arbetsrapport nr 11. Örebro.

Hansen, E., 1987, *Ombyggnad med hyresgästinflytande*. Handledning för hyresgäster. (Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Norrmalmsavdelningen). Stockholm.

Hanson, R., 1985, *Ombyggnad utan att flytta ut*. Två försöksprojekt på Kungsholmen i Stockholm. (Statens Råd för byggnadsforskning). Rapport R92, Stockholm.

Heijl, M, Hurtig, E. & Schulz, S., 1988, *Sanna - bevarat och förnyat*. (Chalmers Tekniska Högskola, Arkitektursektionen, Bostadsplanering), Göteborg.

Hurtig, E, Paulsson, J & Schulz, S, 1981, *En vill bo där en e' känd*. Varsam ombyggnad efter gamla människors behov. (Statens Råd för byggnadsforskning) Rapport T33 Stockholm.

- Ingo, S. (Red), 1987, *Bostadsförnyelse i Traneberg. Ett småhusområde i Stockholm.* (Statens Råd för byggnadsforskning), Rapport T5, Stockholm.
- Lidmar Reinius, K., 1988, *Lägenhetskvaliteter i nyligen ombyggda flerbostadshus.* (Bostadsstyrelsen, Byggnadsforskningsrådet), Forskningsrapport 1988:2, Stockholm.
- Lövqvist, A. & Swedenborg, R., 1987, *Bo i bygget.* (Lunds Tekniska Högskola, Byggproduktionsteknik.) Projektarbete. TVBP-5100, Lund.
- Nya evakueringsformer vid upprustning och ombyggnad.* Förslag till ansvarsfördelning, metoder och arbetsgång i evakueringsverksamheten., 1986, (Stockholms Fastighetskontor), Stockholm.
- Nömmik, E.(red.), 1986, *Med hiss bor vi bättre.* (Statens Råd för byggnadsforskning.) Rapport T6. Stockholm.
- Olsson, T., 1985, *Totalentreprenad för hissar i Borås.* (Statens Råd för byggnadsforskning), Rapport R94. Stockholm.
- Paus, K, 1987, *Förhandlingsentreprenader i ombyggnadsprojekt,* (Svenska byggbranschens Utvecklingsfond, SBUF), Stockholm.
- Reiter, O.,1984, *Områdesvis planering för kvarboende.* Exemplet Torpa, Jönköping. (Statens Råd för byggnadsforskning), Rapport R70, Stockholm.
- Reiter, O.,1984, *Planering för kvarboende.* Bostadsförbättring områdesvis i Torpa, Jönköping. (Statens Råd för byggnadsforskning), Rapport T11, Stockholm.
- Sandelius, K., 1984, *Bostadsförnyelse i samarbete med hyresgästerna.* (SABO), /Studiematerial + bilaga/, Stockholm.
- Turner, B.,1984, *Ombyggnadsekonomi och ombyggnadspolitik.* (Statens Institut för byggnadsforskning), Meddelande M84:5, Gävle.
- Turner, B.,1987, *Ombyggnadsverksamhetens kostnader - flerbostadshusen.* (Statens Institut för byggnadsforskning.) Forskningsrapport SB:9. Gävle.

Werner, K., 1984, *Det är inte samma gamla Traneberg - Utvärdering av ett renoveringsprojekt i kvarteret Tomtabacken m fl.*, (Stockholms kommun, Tomtabacken-projektet), Publicerade delredovisningar Augusti 1984, nr 2, Stockholm.

Wikström, T., 1986, *Planering och boendeflyttande vid förnyelse - Norra Göta i Borås.* (Lunds Universitet, Arkitektur-sektionen, Byggnadsfunktionslära), Rapport R5, Lund.

Wiktorin, M., 1986, *Kvarboende, återflyttning, utflyttning vid ombyggnad.* (Statens Institut för byggnadsforskning.) Meddelande M1. Gävle.

Öresjö, E., 1988, *Stadsförnyelse ur de boendes perspektiv - Norra Göta i Borås.* (Lunds Universitet, Arkitektur-sektionen, Byggnadsfunktionslära), Rapport R1, Lund.

### Småskrifter & broschyrer

Bjurfors, G., 1984, *Majoriteten avgör - boendesynpunkter på upprustning av ett bostadsrättsområde.* (Stockholms Universitet, Förvaltningslinjen). /Publicerad stencil/.

*Boendet i siffror*, 1985. (Statistiska Centralbyrån.) SCB - Distribution, Örebro.

*Bofakta* 1985, (Näringslivets Byggnadsdelegation) Stockholm.

*Bofakta* 1987/88, (Näringslivets Byggnadsdelegation) Stockholm.

*Bostadssaneringslagen - tillämpning och inflyttande under tio år*, 1985, (Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm), Hyresgästföreningens skriftserie, Stockholm.

*En ombyggnad med hyresgästens trivsel i centrum.* Vår snabbyggnadsmetod löser evakueringsproblemet för både hyresgästen och oss, 1985, (Byggnads AB Mimer), Västerås.

*Fakta om byggandet*, 1985, (Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, SBEF), Stockholm.

*I morgon är också en dag...*, 1986, (SABO), Stockholm.

*Områdesvis förändring kvarboende*, 1984 (SABO) Stockholm.

*Totalåtagande vid ombyggnad*, (SIAB), Stockholm.

Victorin, T, 1986, *Stadens evakueringservice*, (Stockholms Stad, Fastighetskontoret), Tjänsteutlåtande Dnr 84-2227, Stockholm.

*Vårt boende - siffror och diagram*, 1986, (SABO) Stockholm.

### Tidskrifter & tidskriftsartiklar

Alenmark, M., 1985, Då visste jag inte hur ensamma människor egentligen kan vara! (SABO). *BoFast*, nr 12. 15 november. s 20.

Ombyggnad av bostadshus, 1985, (Byggförlaget), *Bygg-special*, Nr 3, 27 september.

Cassepierre, K., 1986, Hur blir det i Traneberg efter förnyelsen? (Utrednings- och Statistikkontoret, USK) *USK-aktuellt*, nr 5-6, s. 28 -35.

Danermark, B., 1987, Housing Renewal policy in Sweden and health consequences among the aged. *Scandinavian Housing & Planning Research*, nr 4, s. 199 - 205.

Det blev dyrt men förnyelsen värd sitt pris, 1987, (SABO), *BoFast*, nr. 7, 9 april, s. 24.

Edström, R-M., 1985, Om änkefru Karlssons nya kakel och postmästare Bergströms tjuvknopplade elledningar. (HSB:s Riksförbund). *HSB-Journalen*, nr 5, s 16 - 17.

Johanson, S., 1986, Samordnad badrumsombyggnad blev populär paketentreprenad, (Byggförlaget), *Byggindustrin*, nr 8, s. 24.

Johansson, B., 1987, Tillfälliga paviljonger en succé. (SABO), *Bo Fast*, nr 20, s.12.

Kåvestad, L., 1986, Radhusboende vid renovering. (SABO). *BoFast*, nr 3, 13 februari, s. 20.

Paus, K., 1987, Förhandlingsentreprenader i ombyggnadsprojekt, (Byggförlaget), *Byggindustrin*, nr 16, s. 35 - 36.

Silén, M., 1986, Gamla arbetarbostäder saneras. Hyresgästerna bor kvar trots krävande upprustning. (Byggförlaget), *Byggindustrin*, nr 26., s. 30 - 32.

Silén, M., 1987, Här får de boende tretusen kronor i näven, (Byggförlaget), *Byggindustrin*, nr 11, s. 21 - 23.

SM i badrumsbyte gav rekordtid 30 tim, 1987, (Byggförlaget), *Byggindustrin*, nr 33, 30 oktober, s. 2.

Steen, K-Å., 1985, Flytta för ombyggnad? - Nej, inte i Värmland!. (Riksbyggen). *Öppet Hus*, nr 1. s. 26 - 27.

Tarschys, R., 1984, Gamla hus blir som nya på bara tio dagar. *Dagens Nyheter*, 18 oktober.

Westerlund, T., 1984, Bungalows på gården löser evakueringsproblem. (HSB:s Riksförbund) *HSB-Journalen*, nr 3, s. 9.

Westling, H., 1985, Billigare hissar i äldre hus. *Byggvarunytt*, nr 3, s. 8 - 10.

Så blir den gamla muggen ... ett elegant badrum på 48 timmar, 1988, *VVS och Energi*, nr 2, s. 44 - 46.

Öhrn, H., 1985, Barack i stället för flytt. *Dagens Nyheter*, 26 september, Göteborgsredaktionen, Göteborg.

**Viktigt meddelande**

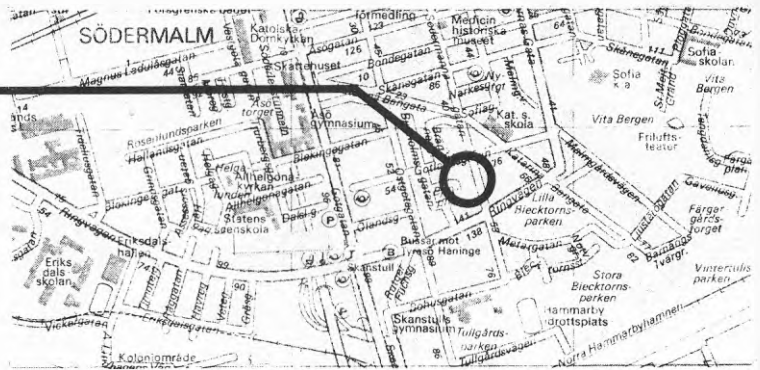
KLART ATT  
FLYTTA IN  
I KÖK OCH V-BOM  
LÄMNA BALKONG FÖNSTER  
FRITT, DET ÄR BRA!  
MÅLARNA



**BILAGA 1:**

**FALLSTUDIE A**

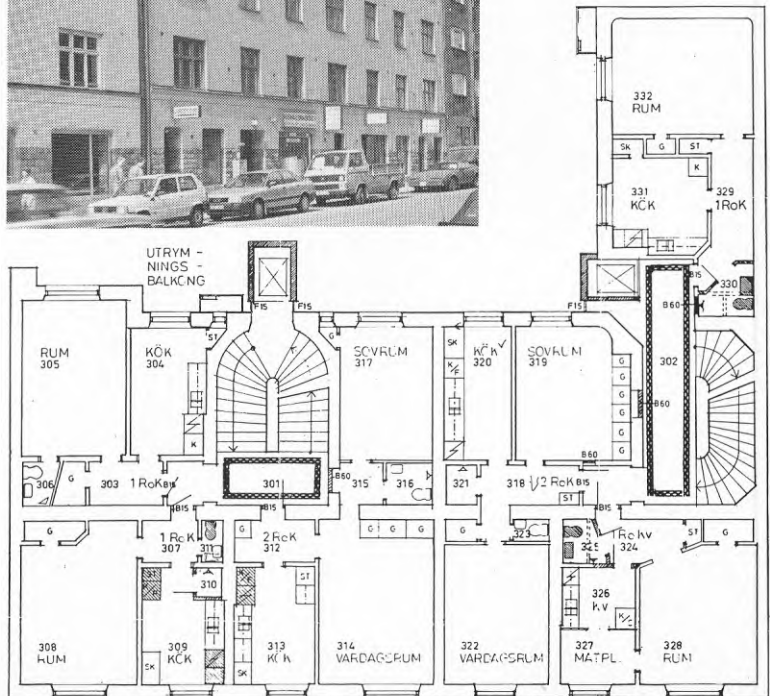
*Huset ligger inom själva stenstaden på Södermalm i Stockholm*



*Fasad mot Södermannagatan*



*Våningsplan 3 tr*





## FALLSTUDIE A

### Exempel på kvarboende typ A

#### Kv. Harven 40, Stockholm

Adress:	Södermannagatan 50, Stockholm	
Hustyp:	Sluten kvartersbebyggelse. Gårdshus i vinkel. Två trapphus, ett i gathuset och ett i gårdshuset. Huset har sex våningar	
Byggnadsår:	1916	
Ägare:	Privat bostadsrättsförening	
Ombyggnadsår:	1982-83	
Antal lgh:	före ombyggnad:	29 (ursprungligen 38) + 3 butiker
	efter ombyggnad:	28 + 3 butiker

#### Lägenhetsfördelning

	före	efter
1 rokv	5	4
1 rok	13	13
2 rok	10	9
3 rok	1	2
	<hr/>	<hr/>
	29	28

Standard: Före ombyggnaden var 19 lägenheter halvmoderna och 10 moderna.

#### Projektbeskrivning

Fastigheten är belägen på Södermalm i Stockholm i ett område med relativt homogen bebyggelse från början av 1900-talet. Ombyggnaden utgör ett exempel på kvarboendeform A, då avsikten var att hyresgästerna skulle bo kvar i sina lägenheter under hela ombyggnadstiden. Ombyggnadsarbetena

omfattade mest gemensamma utrymmen samt yttre arbeten. Omfattningen av ombyggnadsarbetena inom lägenheterna varierade starkt mellan olika lägenheter beroende på standard före ombyggnaden. Entreprenadformen var totalentreprenad med relativt stark styrning från bostadsrättsföreningens sida.

### **Orsaker till ombyggnaden**

Fastighetens yttre underhåll var till stora delar eftersatt. Taket läckte och fasaden hade fuktskador och fönstren var dåligt underhållna. Avloppsstammarna behövde bytas och hiss saknades i båda trapphusen. På sikt måste sophanteringen förbättras. Standarden på tvättstugan var låg.

### **Myndighetsbeslut**

Inga förelägganden från myndigheter fanns. Sopfrågan måste åtgärdas men ej omedelbart. Från byggnadslovsansökan undantogs butikslokalerna då man hade svårt att klara de personalrum som krävdes.

### **Ombyggnadens omfattning**

I källaren gjordes inga större ändringar, t ex behölls befintliga lägenhetsförråd. Nya dragningar gjordes för el och VA.

På entréplanet byggdes nytt soprum samt ny tvättstuga och gemensamhetslokal. Två stycken hissar installerades, en i vardera trapphuset. De placerades båda så att trapporna ej berördes annat än sekundärt. Samtliga avloppsstammar byttes med undantag för någon som redan var bytt under 70-talet. I en tredjedel av lägenheterna installerades dusch för att LGS skulle uppfyllas. De flesta våtrum fick ny VA-installation med rör förlagda ovan undertak i underliggande lägenhet. I övrigt bestämde lägenhetsinnehavarna själva hur mycket som skulle åtgärdas i deras lägenhet. Arbetenas omfattning varierade därför starkt. Endast ett fåtal kök byggdes om. En lägenhets-sammanslagning gjordes.

På gårdshusets vind byggde man en takterass med tillhörande gemensamhetsutrymme. Det befintliga yttertaket gjordes om helt med ett nytt luftat panelskikt samt plåt ovanpå den gamla takpanelen. Vindskontoren berördes ej. Fasaden lagades och avfärgades men varken fasaden eller vindsbjälklaget tilläggs-isolerades. Fönster lagades, justerades och tätades. Den över-

byggda gården fick ny fuktisolering samt försågs med kar för växter.

Nya elstigare drogs från nytt mätarrum i källaren. I lägenheterna var man tvungen att dra om en hel del elledning även i rum som inte berördes av andra ombyggnadsåtgärder. För ventilationen behölls i huvudsak självdrags-systemet, men några kanaler var sämre än man trott och nya måste därför dras. Några lägenheter om 1 rok anslöts till en ny evakueringsfläkt på taket. I våtrummen installerades evakueringsfläktar typ Pax.

### Uppgifter om de boende

Föreningen ägde en lägenhet som var obebodd före ombyggnaden och som såldes efter densamma. Denna lägenhet användes under ombyggnadstiden som tillfällig evakueringslägenhet.

#### Ungefärlig hushållssammansättning

		före	efter
Yngre hushåll,	ensamstående	12	12
	par	7	8
Medelålders	ensamstående	3	3
	par	1	1
Äldre hushåll,	ensamstående	3	3
	par	1	1
		<u>27</u>	<u>28</u>

De som bodde i huset under byggnadstiden var i huvudsak i yrkesverksam ålder. Några sjuka eller handikappade personer fanns ej, och inte heller några barnfamiljer.

### Skäl till val av kvarboende

Då bostadsförmedlingen inte kunde förväntas ställa upp med evakueringsbostäder antog föreningen och dess konsulter att det skulle bli för svårt och dyrt att skaffa ersättningsbostäder. Några kalkyler gjorde man inte på detta. Vidare ansåg de boende att arbetena i huvudsak skulle beröra gemensamma ytor och inte i så stor utsträckning de enskilda lägenheterna.

Man jämförde med ett läckage i ett badrum i en vanlig hyreslägenhet.

I huset saknades barnfamiljer och med något undantag var alla på sina arbeten dagtid. Valet av kvarboende föreföll som en självklar besparingsåtgärd, även om andra tveksamheter skulle ha funnits. På direkt fråga svarar de boende att de skulle råda vänner att också välja kvarboende om arbetena som i detta fall till största del inte berörde de enskilda lägenheterna, alltså ej heller målning och tapetsering, samt om det var frågan om bostadsrätter. Om det däremot var frågan om hyresrätt trodde de inte att de skulle acceptera ett kvarboende av den typ som förekommit i detta fall.

### Samråd och uppgörelser

Då fastigheten ägs av en bostadsrättsförening behandlas nedan själva beslutsprocessen i samband med ombyggnaden.

För att fastlägga nivån på ombyggnaden hölls som en del i förprojekteringen ca 3-4 möten under en tid av 3/4 år. Mötena besöktes vanligen av ett 20-tal personer inklusive styrelsen. Under byggtiden sammanträdde styrelsen minst 1 gång/vecka.

Föreningen saknade fonder och i samband med ombyggnaden höjdes avgifterna till föreningen i två steg till det dubbla för att klara finansieringen av den egna insatsen. Mot detta opponerade sig en del av de boende.

Inom sina lägenheter kunde respektive lägenhetsinnehavare själv välja standard utöver lägsta godtagbara standard (LGS) som var ett krav för att statliga lån skulle beviljas. Fram till två månader före byggstart fick man ändra sig beträffande t ex skåpinredning i sin lägenhet. Därefter skulle i princip inga ändringar ske. I praktiken blev det dock ganska många ändringar under byggets gång, t ex när man såg vad grannen fick och hellre ville ha det så.

#### Vicevärden

*“Inom föreningen diskuterade man mycket nivån på ombyggnaden. Många av de boende hade svårt att förstå att man genom att göra en mer omfattande ombyggnad och en ökad skuldsättning kunde få en lägre månadskostnad. Vissa medlemmar ville inte heller höja avgifterna till föreningen, vilket var nödvändigt för finansieringen av ombyggnaden. Man hade under tidigare år inte kunnat enas om underhålls- och upp-*

*rustningsåtgärder, då majoriteten inte ville ha några avgiftshöjningar.“*

### Arkitekten

*“Viktigt att förklara för de boende vad en ombyggnad är för något. Speciellt viktigt är detta när de själva ska ta ställning till om de ska bo kvar under byggtiden eller ej. Kanske studiebesök vore bra.“*

*“Självbestämmandet i lägenheterna gav stora problem. Byte av skåpstyper efter angiven sista dag är omständligare än vad folk tror. Mycket arbete med att få tag på alla varianter, och den beställda utrustningen kunde ej returneras. Lämnade anbud på varje ändring. En förening behöver en utomstående erfaren bygglidare vars ställning skall vara stark.“*

### Kvarboendets organisation

De boende var i princip inställda på att bo kvar i sina lägenheter under hela ombyggnadstiden, vilket också förutsattes i handlingarna som låg till grund för upphandlingen.

Som första åtgärd byggdes på entréplanet en gemensam toalett med dusch, så att alla alltid skulle ha tillgång till ett toaletterum.

Hissarna byggdes så att kommunikationerna i trapphusen inte omöjliggjordes. Den ena monterades utanpå fasaden och anslöts till det befintliga trapphuset. Den andra byggdes till största del i trapphuset, men berörde ej trappan eller lägenhetsentréerna.

För ombyggnad av våtrummen i lägenheterna fanns i handlingarna angivet en maximitid på 14 dagar/lgh. Rummet behövde inte vara helt färdigt inom denna tid men t ex toaletten fick inte vara obrukbar längre än angiven tid. I verkligheten blev tiden något längre. Dock fanns två stammar per lägenhet varför man aldrig blev utan vatten och avlopp i lägenheterna.

De boende behöll sina möbler i lägenheterna och täckte dem själva. Byggentreprenören tillhandahöll material för detta ändamål och genom dennes försorg täcktes sedan golven och dörrar till icke berörda rum klistrades igen. Vindskontoren och kontoren i källaren berördes i mycket liten utsträckning av ombyggnaden. Dock blev allt på vinden mycket dammigt. Den nya tvättstugan kunde färdigställas innan den gamla, som låg på annat ställe, revs.

Endast ett fåtal kök gjordes om. För matlagning under köksombyggnaderna fanns flyttbara elplattor att låna. Området är också rikt på matställen och det var vanligt för många boende att äta ute den korta period som det inte gick att laga mat i lägenheterna.

Ungefär hälften av lägenhetsinnehavarna bodde kvar även under de drygt 14 dagar som ombyggnaden av respektive lägenhets våtrum tog. De övriga bodde under denna period hos vänner och bekanta samt på sina lantställen.

*Boende*

*"Toaletten i trapphuset användes lite. De flesta lånade toalett och bad av sina närmaste grannar."*

*Entreprenören*

*"Kan vara problem att låna badrum av grannar om man är olika typer av människor"*

*Boende*

*"Intäckning av golven fungerade dåligt. Många golv fick slipas om sedan man trampat in grus i dem. Papper höll inte. Masonit hade varit bättre. Dåligt intäckt vid målning av fönster då detta kom sent i bygget."*

*Arkitekten*

*"Svårt att bestämma vems fel det var när intäckningen revs sönder då ju hyresgästerna bodde i lägenheterna hela tiden. Vid omfärgningen av fasaden täcktes fönstren. Arbetena drevs dock så att de kom att ligga över en helg. Vissa boende tyckte att det var pressande och att arbetena borde varit klara och rev därför bort intäckningarna som alltså fick göras om. Vem skulle betala? Igenklistringen av icke berörda rum fungerade också dåligt, då de boende oftast själva behövde komma in i dem."*

*Boende*

*"Dammet var det stora problemet, men knappast någon chock. Vår lägenhet bestod av flera rum, och vi använde oss av slussar så att vi i alla fall längst in fick relativt dammfritt."*

## Projektering. Ekonomi

Ungefär ett år före byggstart började inom föreningen mer allvarliga diskussioner om hur huset skulle byggas om. Dessa ledde till en önskelista utifrån vilken arkitekten gjorde en första skiss. På detta underlag lät man sedan en beräkningsfirma göra en kalkyl.

Arkitektfirman upprättade byggnadslovshandlingar samt förfrågningsunderlag. En rumsbeskrivning samt administrativa föreskrifter (AF-del) ingick i förfrågningsunderlaget. AF-

delen innehöll bland annat uppgifter om att lägenhetsinnehavarna skulle bo kvar i sina lägenheter under hela ombyggnadstiden, samt angav också maximala tiden för ombyggnad av våtrummen (14 dagar/lgh). Entreprenadformen var totalentreprenad. Handlingarnas i många fall detaljerade styrning av ombyggnaden gav den dock stora likheter med en generalentreprenad.

Den entreprenör som så småningom antogs hade inte gjort några förbehåll av betydelse. Hans kalkyl omfattade 7.000 arbetstimmar för arbetena i sig samt dessutom ett pålägg på 30% av arbetstiden som en följd av det merarbete som kvarboendet förväntades orsaka.

Entreprenören redovisade kostnaderna för ombyggnaden av fastighetens gemensamma delar inklusive en ombyggnad av de lägenheter som inte uppfyllde villkoren för lägsta godtagbara standard. Dessutom redovisades för varje lägenhet separat kostnader för de ytterligare ombyggnader som lägenhetsinnehavaren beställt.

Mängden tillkommande arbeten blev stor, och motsvarade en ökning av anbudssumman med ca 25%. En viktig del utgjordes av lägenhetsinnehavarnas tilläggsbeställningar. Vidare ökade kostnaderna betydligt för omdragning av elledningar inom lägenheterna. Svårigheterna med otäta ventilationspipor ökade också kostnaderna.

#### **Entreprenören**

*“Med så stor mängd tillägsarbeten som i detta fall riskerar man att hela förutsättningen för entreprenaden ändras. Inga angivna å-priser gäller längre, utan tillägsarbeten ersätts enligt självkostnadsprincipen (löpande räkning).“*

#### **Boende**

*“Mera tid skulle behövts innan anbudsfrågan gick ut. Nu blev det ganska många detaljfel i handlingarna. Alla hann inte heller riktigt tänka efter hur de ville ha det. Föreningen saknade också en egen byggerfarenhet. En kunnig projektledare hade varit bra.“*

### **Byggets organisation och tidplan**

Ombyggnaden drevs som totalentreprenad men liknade i mycket en vanlig generalentreprenad där entreprenören övertagit ansvaret för de redan upprättade handlingarna. Arkitekten utsågs av beställaren till kontrollant. Arkitektens arbete för totalentreprenören omfattade i huvudsak problemlösning på plats efter byggstart.

Beställaren utgjordes av föreningens styrelse. Rätt att beställa arbeten hade förutom styrelsen även vicevärden, som också var föreningens kassör. Lägenhetsinnehavarna hade ej rätt att själva beställa arbeten av entreprenören, men vissa direktkontakter förekom ändå.

Totalentreprenören — byggmästaren var själv platschef med ca 1/3 av sin tid på detta bygge. Snickarbasen fungerade dessutom som någon form av verkmästare förutom sitt jobb som snickare. I medeltal arbetade 6 hantverkare på bygget. För el, va, vent, hiss, plåtslageri, målning, mattläggning samt omläggning av gården använde sig totalentreprenören av underentreprenörer.

Arbetena påbörjades 83.10.01 och avslutades 84.06.30 och omfattade drygt 9.000 arbetstimmar. Färdigställandet blev försenat jämfört med ursprungligt avtalad tid. För att ett speciellt statligt ombyggnadsbidrag skulle utgå krävdes att arbetena var avslutade före 84.07.01.

*Boende*

*“Allt drog ut på tiden. Det blev lite extra jobbigt på det viset.”*

### **Val av entreprenörer och arbetskraft**

Entreprenören utsågs genom anbudstävlan mellan tre meriterade entreprenadfirmer av olika storlek. Arbetskraften var enligt föreningens utsago av varierande kvalité. Vissa tycktes ovana med ombyggnad och då framförallt med kvarboende. Många klagomål gällde målarna och det arbete de utförde.

*Boende*

*“Bra att man var hemma så att man kunde hålla ett öga på hantverkarna. Då fungerande allt bra och vi fick som vi ville.”*

*Boende*

*“Många hantverkare verkade ovana med kvarboende. Behandlade våra hem som en vanlig byggarbetsplast. De yngre verkade också ovana med ombyggnad över huvud taget.”*

### **Information**

Informationen sköttes av föreningens styrelse vid de formella mötena samt i form av en stor mängd dagliga kontakter.



### Medverkan från de boende

Förutom de boende som hade uppgifter i föreningens styrelse medverkade de boende endast med tackning av sitt eget möblemang samt städning av den egna lägenheten.

### Städning samt hantering av möbler och bohag

Trapphusen städades en gång per vecka av entreprenören. I lägenheterna städade de boende själva. Möblerna flyttades ej från lägenheterna. Vindskontoren berördes inte av ombyggnaden, men blev mycket dammiga.

### Tillgänglighet och låsning

Arbetena påbörjades kl 7 på morgonen, vilket inte tycks ha förorsakat några problem. Enligt representanter för föreningen hade entreprenören tillgång till lägenheternas nycklar under större delen av byggtiden, medan denne själv menar att det endast var under de hektiska stambytena som man hade berörda lägenheters nycklar. Hur som helst förekom inga stölder i lägenheterna, medan dock entreprenörens egna förråd blev hårt drabbade. Det tycks inte heller ha förekommit några skador på möbler eller andra inventarier.

### Ansvarsfrågor

Ingen av parterna hade speciellt utrett ansvarsfrågorna. Normala hemförsäkringar och entreprenörsförsäkringar fanns. Inga stölder eller skadegörelse på de boendes ägodelar hade förekommit. Vid slutbesiktningen av den färdigställda entreprenaden kom dock en hel del ansvarsfrågor upp.

#### Arkitekten

*“Besiktningen var ett problem. Då hyresgästerna bodde i lägenheterna hela tiden var det svårt att fastställa vem som var ansvarig för vilka skador. Vidare menade entreprenören att de boende i vissa fall tagit bort eller skadat intäckning av t ex golv så att skador därför uppstått. Någon form av rullande besiktning vore därför bra. Detta förutsätter dock att samtliga arbeten i en lägenhet avslutas någorlunda samtidigt, eller att de samlas i grupper med mellanliggande inflyttningsbesiktning. Vidare var hyresgästerna ibland lite oförstående för entreprenörens krav. Så gick man t ex på nylagda plattsättningar trots att det fanns utlagda spänger som skulle skydda golvet.”*

## Ombyggnadsteknik

Endast traditionell byggnadsteknik användes. De nya stammarna för vatten och avlopp drogs oftast i nya hål bredvid de gamla, i något fall i nya lägen, samt i två fall i samma hål som de befintliga stammarna då annan plats ej fanns. Stammarna byttes nerifrån och man bytte en hel stam på en dag. Vid sådana byten använde man sig av minst en hantverkare per bjälklag. I våtrummen gjordes undertak för att dölja nya installationer i ovanförliggande våtrum.

Arbetena på gemensamma ytor samt i lägenheterna bedrevs parallellt. Fasadarbeten och ommålning av fönster kom sent i bygget vilket gav problem med intäckning samt skador på redan klara eller ej berörda ytor.

## Transporter och upplag

Projektet omfattade en relativt normal innerstadsombyggnad med de utrymmesproblem som en sådan medför. Lägenhetsombyggnaderna som var relativt få och varierade ledde inte till något extra förvaringsbehov, trots att de var utspridda över tiden.

## Samarbetet med de boende

De sociala kontakterna mellan de boende och byggnadsarbetarna tycks inte ha varit av så stor betydelse, då de flesta som bodde i huset inte var hemma på dagtid. En pensionär var dock hemma även dagtid. Däremot hade ombyggnaden stor betydelse för kontakterna inom huset. Man lärde känna varandra och hjälptes åt när det behövdes. När stämningen blev för tryckt var det ofta någon som försökte göra det lite lättare genom att t ex bjuda på sockerkaka och då även till bygget. Motsättningar tycks också ha funnits inom huset, framför allt i det inledande skedet, men dessa tycks inte ha blivit bestående.

## Sammanfattning

I kv Harven 40 tycks kvarboendet i stort sett fungerat bra. De boende är nöjda och ångrar inte sitt beslut. Viktigt tycks dock ha varit att ombyggnaden i relativt liten utsträckning berörde de enskilda lägenheterna. I den mån de gjorde det var arbetena dessutom, med undantag för våtrummen, beställda och

bekostade av lägenhetsinnehavarna själva. De boende betonar ägarformens betydelse och menar att om det varit vanlig hyresrätt hade de nog krävt bättre komfort under ombyggnadstiden.

Tilläggskostnaderna för kvarboendet är enligt entreprenörens uppgifter stora. Ett 30%-igt påslag på arbetstiden jämfört med om huset varit helt evakuerat har i detta fall varit tillräckligt, medan det i ett av entreprenörens senare objekt varit för lite. Att beräkna den extra arbetstid som kvarboendet innebär verkar således vara lite av ett lotteri, som i just detta fall åtminstone inte utfallit med förlust. Själva entreprenadformen tycks inte ha ställt till några speciella problem. Entreprenören var inställd på att det skulle finnas kvarboende i lägenheterna under hela byggtiden, och några extraräkningar på grund av störningar från hyresgästernas sida förekom ej.

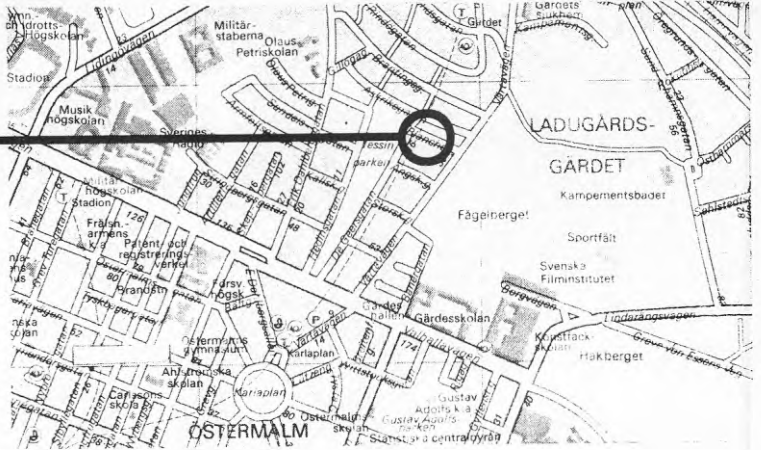
Intäckningar och skador i lägenheterna var uppenbarligen ett problem. Skador uppstod på bland annat golv, och olika intäckningar måste göras om. Ansvarsfrågan var oklar. Problemen kring besiktningen var en förlängning av detta.



**BILAGA 2:**

**FALLSTUDIE B**

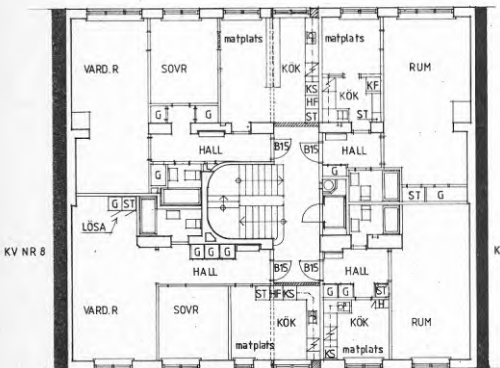
Huset ligger på Gärdet i Stockholm i en stadsplan med den öppna karaktär, som var typisk för 30-talet



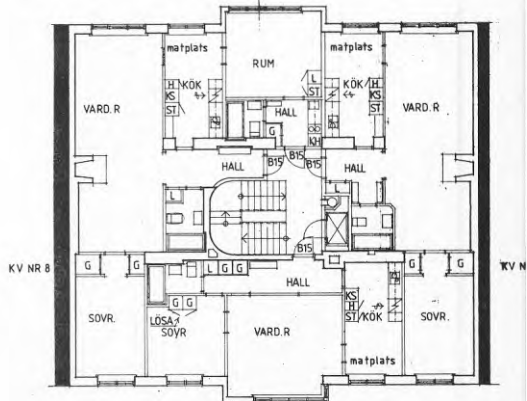
Fasad mot Blanchegatan



Våningsplan 1 o 2 tr



PLAN 1 TR



PLAN 2 TR

## FALLSTUDIE B

### Exempel på kvarboende typ B

#### Kv. Nybyggnadsgrind 7, Stockholm

Adress:	Blanchegatan 6, Stockholm	
Hustyp:	Sammanhängande kvartersbebyggelse. Huset har sex våningar och omfattar ett trapphus.	
Byggnadsår:	1933	
Ägare:	Privat	
Upplåtelseform:	Hyresrätt	
Ombyggnadsår:	1982-84	
Antal lgh:	före ombyggnad:	32
	efter ombyggnad:	27 + kontorslokal i källaren.

#### Lägenhetsfördelning

	före	efter
1 rok	5	0
1 rok	4	4
2 rok	5	0
2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> rok	16	16
3 rok	0	5
3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> rok	2	2
	<hr/> 32	27

Standard: Alla lägenheter hade modern standard före ombyggnaden.

#### Projektbeskrivning

Fastigheten är belägen på Gärdet i Stockholm i ett homogent 30-talsområde. Ombyggnaden är ett exempel på kvarboendeform B då avsikten var att evakuera de boende i tur och ord-

ning tillfälligt, i detta fall inom huset, under den tid ombyggnadsarbetena var som intensivast i respektive lägenheter. Ombyggnaden drevs i egen regi. Fastighetsägaren har ett relativt litet lägenhetsbestånd men genom sitt byggnadsföretag och sin verksamhet som lärare i branschen, har han stor erfarenhet av ombyggnadsfrågor.

### **Orsaker till ombyggnaden**

Läckande badrumsinstallationer utgjorde det mest påtagliga bekymret i fastighetsförvaltningen. Tak och i viss mån fönster behövde också snarast åtgärdas. Kökens utrustning upplevdes som bristfällig liksom el-installationen. Uppvärmningen var dyrbar och moderna krav beträffande cykel- och barnvagnsförvaring, sophantering, tvättutrustning och framkomlighet för rörelsehindrade var ej tillgodosedda.

### **Myndighetsbeslut**

Inga förelägganden från myndigheter fanns, men sophanteringen måste åtgärdas, även om kraven ej var överhängande.

### **Ombyggnadens omfattning**

I lägenheterna gjordes inga större ändringar av rumsindelningen. Fyra pentrylägenheter slogs dock samman med intilliggande tvåor, och en lägenhet om 1 rok fick genom en utbyggnad över entrén ytterligare ett rum. Badrummen gjordes om helt, inklusive byte av porslin. Köksinredning och vitvaror byttes. Samtliga ytskikt förnyades och golven slipades. Hissen drogs ner till källaren och en ramp anordnades mot gården. Nytt soprum, cykelrum, barnvagnsrum och tvättstuga samt en kontorslokal inrymdes i källaren. Alla fönster byttes. Ytskikten på balkongplattorna gjordes om och räcken kompletterades. Vindsbjälklaget isolerades på undersidan. Takbeläggningen byttes till plåt och fasaderna avfärgades. Samtliga stammar och grenledningar för såväl avlopp som vatten byttes. El-installationen förnyades med nya stigare och mätare, och i lägenheterna drogs ledningarna om i befintliga rör eller, då inte detta gick, utvändigt. Ventilationen förnyades med mekanisk frånluft. Befintliga kanaler användes.



## Uppgifter om de boende

Ungefärlig hushållssammansättning

		före	efter
Yngre hushåll,	ensamstående	5	0
	par	2	2
	par med barn	2	2
Äldre hushåll,	ensamstående	12	12
	par	<u>11</u>	<u>11</u>
		32	27

Fem innehavare av lägenheter om 1 rokiv hade flyttat innan ombyggnadsprojektet startades.

### Skäl till val av kvarboende

Byggnadsföretaget var av sysselsättnings-skäl inte intresserade av att vänta in en långdragen evakueringsprocess. Man trodde kanske att det skulle bli svårt att få evakueringshjälp från kommunen, då lägenheterna redan före ombyggnad var moderna. Man gjorde dock aldrig någon formell förfrågan om evakueringshjälp utan inriktade sig tidigt på ett genomförande med kvarboende.

Fastighetsägaren, som äger ett tiotal fastigheter, har goda kunskaper i fastighetsekonomi, och är även lärare i sådana ämnen på högskolenivå. Byggnadsföretaget hade tidigare erfarenheter av underhåll och upprustning med folk i husen men även av en tidigare ombyggnad med kvarboende. Även projektören hade stor erfarenhet av ombyggnad med kvarboende.

De kalkyler man gjorde visade att det trots störningar i bygget och förlängd byggnadstid skulle vara lönsamt att bygga om med kvarboende. Minskande hyresförluster, minskade evakueringskostnader och snabb byggstart skulle kompensera.

Enligt hyresgästerna lovade byggnadsentreprenören att ombyggnaden av varje lägenhet skulle ta 3 veckor och då fanns det aldrig någon tanke från hyresgästernas sida på att kräva en ersättningslägenhet på annat håll. Två så täta flyttningar föreföll meningslöst och kvarboendet blev tämligen naturligt. Hyresgästerna var vidare mycket måna om att behålla besittningsrätten till sina bostäder, vilken inte reellt var i fara, men som känslomässigt kändes utsatt.

## Samråd och uppgörelser

Fastighetsägaren och platschefen informerade om ombyggnadsplanerna via dörrknackning i två omgångar och nådde då flertalet hyresgäster. Efter ett par veckor hölls ett samlat informationsmöte med bland andra den nybildade kontaktkommittén. Det första formella samrådet hölls på en restaurant. Förutom hyresgäster var fastighetsägaren, platschefen, projektören samt representanter för hyresgästföreningen och byggnadsnämnden närvarande.

Under samrådsarbetet kom hyresgästerna att delas i två läger. Den ena gruppen ville ha en del enklare reparationer, medan den andra ville ha en fullständig ombyggnad.

Samrådet flöt emellertid smidigt. Inom kontaktkommittén var man i huvudsak positiv till en rejälare upprustning på en gång. Bekymren vid badrumsskadorna under åren påverkade i denna riktning. Viss intern övertalning skedde för att en enhetlig linje från alla hyresgästerna skulle uppnås. Under samrådsarbetet utlovades total hyresbefrielse i de tre veckor ombyggnaden skulle pågå i respektive lägenhet. Löften utfärdades också om hänsyn vid jobbstart på morgnarna. Många hyresgäster var positiva till fastighetsägaren och dennes hantverkare eftersom man hade goda erfarenheter av tidigare reparationer.

Någon ytterligare hyresreduktion för de 1 à 2 extra veckor som ombyggnaden i verkligheten tog gavs inte. Hyresnivåerna efter ombyggnaden har efter hand blivit en viss överraskning för flera hyresgäster. De har stigit kraftigare än vad man förutsett. Direkt efter färdigställandet ökade hyrorna med 110%, och efter hand har detta lett till att tre av hyresgästerna avflyttat.

## Kvarboendets organisation

I fastigheten fanns ett antal smålägenheter, s k studentlägenheter, bestående av ett rum och kokvrå. Tre stycken var obodda när ombyggnaden påbörjades. Dessa lägenheter kompletterades först med kök och kom sedan att fungera som tillfälliga evakueringslägenheter vid resten av ombyggnaden.

Ombyggnaden genomfördes i åtta etapper med tre till fyra lägenheter i varje etapp. Detta innebar att byte av varje stam måste ske i två etapper, vilket byggentreprenören i och för sig såg som en nackdel. Att man inte tog fler lägenheter per etapp

berodde på att man inte ansåg sig kunna ordna evakuering för flera hyresgäster samtidigt.

Det intensiva ombyggnadsskedet varade 4-5 veckor för varje lägenhet och under denna period var de boende ute ur dessa med undantag för någon enstaka övernattnings. Dyrbara saker flyttades bort, övriga möbler täcktes in mitt på golvet i rummen. En viss omflyttning måste därför göras vid golvbehandlingar. Ordningföljden för etapperna bestämdes av platschefen med hänsyn till hyresgästernas evakueringsmöjligheter. Flera hyresgäster föredrog att bo i sina sommarstugor under sommarhalvåret, och detta påverkade etappindelningen. Av de 27 kvarboende hushållen utnyttjade därför 17 st ettorna för evakuering medan tio hushåll befann sig i sina sommarstugor under det att deras lägenheter byggdes om.

För tillfälliga avstängningar och störningar i icke evakuerade lägenheter fanns toalett och duschrum inom huset samt också möjlighet att låna lösa kokplattor.

Fastighetens lägenhetsförråd låg på vinden och berördes inte av några ombyggnadsarbeten och behövde alltså inte utrymmas.

### **Projektering. Ekonomi**

Efter besiktning av fastigheten tillsammans med fastighetsägaren och platschefen gjorde projektören ett åtgärdsprogram. Utifrån detta program gjorde han också en skiss i skala 1:100. Med besiktningen och skissen som underlag gjorde platschefen en kalkyl samt i samarbete med byggnadsentreprenörföreningen även en pantvärdesberäkning. Kalkylen förutsatte att hyresgästerna skulle bo kvar i huset på något sätt. Merkostnader p g a tid för flyttning av bohag, extra intäckning, väntetid för underentreprenörer och förlängd byggtid (35%) togs med i kalkylen. Hyresbortfallet beräknades till 3 månader mot normalt 12 månader. I praktiken begränsades hyresbefrielsen till 3 veckor.

Bygget finansierades med vanliga byggnadskreditiv och bostadslån beviljades. Kalkylerna visade sig stämma relativt väl, trots att byggnadstiden blev en månad längre än beräknat.

Projektören upprättade följande handlingar:

- Byggnadslovsritningar i skala 1:100
- Planer i skala 1:50 för samtliga våningsplan

- Köksuppställningar i skala 1:50
- Konstruktionsdetaljer för komplettering av bjälklag i skala 1:10
- Färgsättningsförslag i samråd med beställaren.

Platschefen gjorde underlag för upphandling av nya fönster samt 2-3-sidiga program som underlag för upphandling av underentreprenörer. Inga beskrivningar gjordes.

### **Byggets organisation och tidplan**

Ombyggnaden drevs i egen regi, då fastighetsägaren även äger byggnadsfirman. Ansvarig för projektet var en platschef, som också var fastighetsägarens närmaste man i byggnadsfirman. Platschefen befann sig dagligen på bygget. Utöver platschefen fungerade en av snickarna som någon form av hjälpverkmästare och hade bland annat hand om nycklar och all låsning. På bygget arbetade i genomsnitt 3-4 hantverkare.

Andelen underentreprenörer var liten. Dessa upphandlades på fast pris på de program som tidigare nämnts. Dock var alla tidigare kända och formaliteterna få. Förutom el- vvs och målningsentreprenörerna fanns en inhyrd murare och för slutstädning två städerskor.

Arbetena påbörjades i slutet av juli 1982 och avslutades i början av april 1984. I tidplanen räknade man med 4 månaders längre byggtid för detta objekt än för motsvarande ombyggnad utan kvarboende. Tidplanen hölls i huvudsak, men byggnadstiden blev en månad längre än beräknat.

### **Val av entreprenörer och arbetskraft**

De arbetande var vana vid hyresgästkontakter via företagets reparationsuppdrag. Vissa personer var dessutom kända av hyresgästerna redan innan bygget startade p g a de många reparationsinsatserna vid tidigare badrumsläckage. Underentreprenörer utgjordes i samtliga fack av enstaka hantverkare. Flertalet var samkörda med byggfirmans eget folk via tidigare jobb.

### **Information**

Så gott som all den viktiga, löpande informationen till hyresgästerna sköttes av den dagligen närvarande platschefen, som

genom sin initierade position i projektet kände till alla svar beträffande tider och omfattning på arbetsinsatser. Detta möjliggjordes av de extremt korta beslutsvägar som fanns i detta projekt.

### **Medverkan från de boende**

De boendes medverkan inskränkte sig till hantering och packning av känsliga inventarier.

### **Städning samt hantering av möbler och bohag**

Grovstädning utfördes av byggnadsarbetarna. Trapphuset sopades varje dag. Slutstädning av lägenheterna före inflyttning utfördes av de två inhyrda städerskorna.

Packning av porslin, böcker etc utfördes av hyresgästerna. Inplastning av tavlor, skyddstäckning samt all flyttning utfördes av byggnadsarbetarna. Med undantag för någon repa på en tavla inträffade inga skador på inventarierna.

### **Tillgänglighet och låsning**

I lägenheterna påbörjades inga arbeten före kl 8 på morgonen. De omfattande arbeten som gjordes i källaren tjänade då som en lämplig buffert för sysselsättningen.

Låsningen sköttes hela tiden av en och samma person och några stölder förekom inte.

### **Ansvarsfrågor**

Dessa diskuterades aldrig ingående enligt uppgift. Tur eller skicklighet, varken stölder eller bohagsskador inträffade. Detta verkade vara en av de minst genomarbetade frågorna i projektet.

### **Ombyggnadsteknik**

Byggnadstekniskt användes ingen speciellt för kvarboende-situationen utvecklad teknik.

Ursprungliga lägen för vatten och avlopp behölls och stammarna byttes för tre våningar i taget, d v s halva stammens höjd. Detta krävde provisoriska lösningar i skarvzonerna och stambytet måste dessutom hinnas med på en dag. Enligt byggfirmans utsago fungerade detta dock bra.

Byte av el-centraler och stigare krävde också provisorier då arbetena inte kunde bedrivas i en logisk följd. Omdragning av el-ledningar samt byte av el-centraler inom lägenheten gjordes under respektive intensivperiod. Provisorisk matning till centralen fick sedan ordnas tills de nya stigarna fanns på plats.

Ombygganden av lägenheterna inleddes med att golvbeläggningen i badrummet revs ut och ersattes med ny. För att minimera framtida underhållsproblem användes lecagrus med övergjutning av betong. För att påskynda uttorkningen användes extra byggtorkar. Samtliga ytskikt i lägenheterna, inklusive slipning av golv, gjordes klara under de 4-5 intensiva ombyggnadsveckorna. Fönstren hade bytts tidigare, men arbetena avslutades nu på insidan.

Någon bygghiss fanns inte utan husets personhiss användes även för materialtransporter. Vid förlängningen av hissen ner till källarplanet kunde hissen inte användas på drygt en månad.

### **Transporter och upplag**

På gården fanns gott om utrymme för lagring av material och uppställning av bodar.

### **Samarbetet med de boende**

Under produktionsperioden förefaller samarbetet ha flutit utan några efteråt ihågkomna irritationer.

### **Sammanfattning**

Att tömma huset på hyresgäster sågs inte som något alternativ. Om detta berodde på att byggherren inte trodde det var möjligt eller om tidpunkten för byggstart var avgörande är svårt att fastställa. Inte heller hyresgästerna ifrågasatte egentligen kvarboendet. Organisationen av ombyggnaden var starkt beroende av frivillig evakuering. En annan avgörande förutsättning var tillgången till ett antal tomma smålägenheter i huset för tillfällig evakuering. I praktiken var alla evakuerings-

de under den tid då deras egen lägenhet byggdes om. Städning och flyttning tycks ha skötts påfallande väl. Inga stöder och i stort sett inga skador på hyresgästernas ägodelar förekom.

Byggherren, entreprenören och projektören hade erfarenheter av ombyggnad med kvarboende. De gjorda kalkylerna tog hänsyn till förväntade extrakostnader för kvarboendet. Ombyggnadstiden beräknas ha blivit 5 månader längre med kvarboende än med helt evakuerat hus. Ombyggnaden utfördes i egen regi, vilket försvårar möjligheterna till en utomstående bedömning av de ekonomiska förhållandena för denna.

Ett fåtal kunniga, smidiga och av hyresgästerna kända hantverkare gjorde jobbet. Man använde sig av så få underentreprenörer som möjligt. Håltagning, mindre putsarbeten, daglig städning och flyttning av bohag gjorde byggfirman själv. De underentreprenörer man använde sig av var tidigare provade på liknande jobb.

Inga för kvarboendesituationen speciellt utarbetade byggnadstekniker användes. Att varje stam byttes i två etapper betraktade man som en nackdel, som dock var nödvändig att ta då man inte lyckades evakuera fler lägenheter åt gången.

Ombyggnaden har en hög teknisk standard. Byggherren har också eftersträvat ett gott förhållande till hyresgästerna. Man har inte sparat på material och detaljer och även gått med på en hel del speciella önskemål från olika hyresgäster.







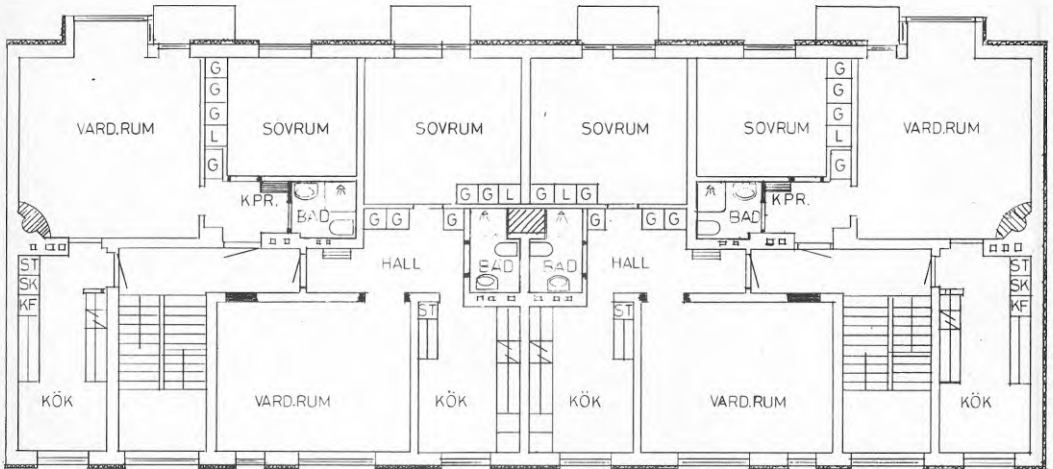
Huset är beläget i  
öppen, 3-vånings-  
bebyggelse från 40-  
talet ca 2 km öster  
om Jönköpings  
centrum



Fasad mot  
Mellangatan  
(foto: Erik Källström)



Våningsplan 2 o 3 tr



## FALLSTUDIE C

### Exempel på kvarboende typ C

#### Kv. Flätan 11, Jönköping

Adress:	Mellangatan 14, Jönköping
Hustyp:	Lamellhus tre våningar med två trapphus.
Byggnadsår:	1941
Ägare:	Privat
Upplåtelseform:	Hysesrätt
Ombyggnadsår:	1983
Antal lgh:	före ombyggnad: 18
	efter ombyggnad: 12

#### Lägenhetsfördelning

	före	efter
1 rok	6	0
1 rok	6	0
2 rok	6	12
	<hr/>	<hr/>
	18	12

Standard: Före ombyggnaden fanns i huset 6 st halvmoderna och 12 st moderna lägenheter och efter ombyggnaden 12 st moderna lägenheter.

#### Projektbeskrivning

Byggnaden är belägen ca 2 km öster om Jönköpings centrum i ett område med trevåningshus som är byggt från slutet av 30-talet till början av 50-talet. Huset är en del av en långa som omfattar tre fastigheter.

Ombyggnaden utgör exempel på kvarboendeform C, då evakueringsproblemet löstes genom omflyttning inom huset. Entreprenaden drevs i egen regi, då fastighetsägaren även äger ett byggnadsföretag. Hans lägenhetsinnehav är ca 4-500 lägenheter i Jönköping med omnejd.

### **Orsaker till ombyggnaden**

Huset hade inga fel eller brister som krävde omedelbara åtgärder. Ombyggnaden var ett led i en långsiktig plan för upp- rustning av fastighetsägarens hela bestånd.

### **Myndighetsbeslut**

Inga förelägganden från myndigheter fanns. Sopfrågan måste åtgärdas, men ej omedelbart. Byggnadslov beviljades 1983-02-11.

### **Ombyggnadens omfattning**

Lägenhetsindelningen ändrades på samtliga plan så att en kok- vrålägenhet slogs samman med en angränsande enrumslägen- het till en tvårummare. Badrummen gjordes om helt inklusive nytt porslin. Köksinredning och vitvaror byttes. Ljudisolering- en i mellanbjälklagen förbättrades med fasta undertak. Samtliga ytskikt förnyades. I källaren byttes inredningen i tvättrum, torkrum och mangelrum. Fjärrvärme installerades. Befintliga sopnedkast ersattes med soptunnor på gården. Fönstren byttes varvid vissa glasytor minskades. Balkong- plattorna renoverades och fasaderna tilläggsisolerades med ytskikt av plåt. Vindsbjälklaget tilläggsisolerades på under- sidan. Vindskontoren rördes ej. Takteglet lades om varvid cirka hälften av teglen ersattes med nya. Samtliga stammar och grenledningar för såväl vatten som avlopp byttes men radiatorer med tillhörande ledningssystem behölls. El- installationen kompletterades till nybyggnadsstandard beträffande antalet uttag. Nya stigare drogs. Elmätare för lägenheterna placerades samlat i källaren. Självdragsventila- tionen behölls men kompletterades med frånluftsfläktar i bad- rummen (typ Pax). Hiss installerades ej. Gården rustades upp och sandlåda, bänkar och växter tillkom.

## Uppgifter om de boende

Innan ombyggnaden påbörjades avflyttade sex lägenhetsinnehavare från pentrylägenheterna. De som flyttade var fyra ungdomar som bott på korttidskontrakt, vilka sades upp, samt två medelålders lägenhetsinnehavare som fick andra lägenheter i fastighetsägarens bestånd. Ingen flyttade under eller direkt efter ombyggnaden. Inga barn bodde i huset under ombyggnaden.

	före	efter
Unga hushåll, ensamstående	9	5
par	1	1
Medelålders ensamstående	2	-
Äldre hushåll ensamstående	5	5
par	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa:	<b>18</b>	<b>12</b>

## Skäl till val av kvarboende

Fastighetsägaren hade ett relativt stort eget lägenhetsbestånd vilket möjliggjorde en långsiktig planering av ombyggnadsverksamheten. När lägenheter blev lediga kunde de erbjudas till hyresgäster i hus som stod inför en ombyggnad. På så sätt kunde några lägenheter evakueras, vilket var en förutsättning för evakuering inom huset.

Evakueringskostnaderna för ombyggnaden blev låga, i detta fall 40.000 kronor för hela huset. Hyresförlusterna begränsades till 1/4 jämfört med helt evakuerat hus. Kvarboendet ledde i och för sig till längre byggtid med ökade kostnader bl a för kreditiv och arbetskraft, men dessa kostnader var enligt platschefen mindre än de besparingar man gjorde på evakueringssidan och genom ett minskat hyresbortfall.

Hyresgästerna önskade bo kvar så nära sin ursprungliga bostad som möjligt och hade inga invändningar mot att flytta inom huset. Inga alternativ diskuterades. Jönköpings kommun erbjöd ingen evakueringshjälp.

## Samråd och uppgörelser

Efter det att byggnadsentreprenören fått muntligt förhandsbesked om byggnadslov skickades en ritning och ett brev till samtliga hyresgäster och även till hyresgästföreningen. I brevet informerades fastighetsägaren om vad man tänkte göra och när. Efter en månad kallades samtliga hyresgäster samt en representant för hyresgästföreningen till ett formellt samrådsmöte. Mötet hölls på ett café och fastighetsägaren, representerad av platschefen, bjöd på kaffe. Hyresgästerna erbjöds ingen hyresreduktion men ett flyttningsbidrag på ca 2500 kr/lgh. Hyreshöjningen efter ombyggnaden beräknades bli 3-400 kr/månad, och detta stämde bra med vad som senare blev fallet. Ingen kontaktkommitté bildades och endast ett samrådsmöte hölls.

*Boende*

*“Samrådet sköttes bra. Vi blev ordentligt informerade.”*

*Boende*

*“Ingen ifrågasatte behovet av ombyggnaden. Fönstren och balkongdörrarna drog och köket behövde förbättras”.*

## Kvarboendets organisation

Ombyggnaden bedrevs stamvis i evakuerade lägenheter, vilket gjorde att hyresgästerna hela tiden hade tillgång till fungerande lägenheter. För tvättstugan i källaren fanns ingen ersättning under byggnadstiden. Vindskontoren berördes inte av byggnadsarbetena.

Innan ombyggnaden påbörjades evakuerade fastighetsägaren tre stycken lägenheter i huset vilket motsvarade det antal som grupperade sig kring varje avloppsstam. De lägenheter som skulle försvinna genom sammanslagningar måste naturligtvis också evakueras. Ur ombyggnadsteknisk synpunkt ansåg han att det rent principiellt vore bättre att evakuera ett helt trapphus, d v s sex lägenheter i detta fall, men detta menade han ofta gav för stora hyresförluster och för stor risk för att någon evakuering skulle haka upp sig och bygget inte kunna starta planenligt.

Omflyttningen av hyresgästerna organiserades sedan på följande sätt. När ombyggnaden började flyttade de hyresgäster, vars lägenheter grupperade sig kring den avloppsstam man skulle börja med, till de tomma, orenoverade lägenheterna inom huset. Man strävade att flytta så kort sträcka som möjligt, helst bara tvärs över trapphuset. När första omgången lägenheter byggts om efter 6-7 veckor återflyttade hyres-

gästerna. För evakuering inom huset användes alltså endast ännu ej renoverade lägenheter. Evakueringen skedde ibland till lägenheter, som var mindre än den ordinarie. Tidigare tomma lägenheter fylldes genom att hyresgäster fick byta upp sig till mer attraktiva lägenheter.

All packning utfördes av hyresgästerna. Fastighetsägaren tillhandahöll kartonger samt betalade ett flyttningsbidrag. Byggnadsarbetarna bar tyngre möbler och hyresgästerna själva allt övrigt.

### **Projektering. Ekonomi**

För fastighetsägarens samlade bestånd fanns en rullande underhållsplan, som hade upprättats av platschefen i dennes roll som ekonomiskt ansvarig för hela ombyggnadsprogrammet. Där framgick när de enskilda husen skulle åtgärdas samt i stora drag också vad som skulle göras.

Platschefen gjorde byggnadslovshandlingar i skala 1:100 samt en första kalkyl. Därefter följde en muntlig förhandsförfrågan hos byggnadsnämnden samt samråd med hyresgästerna. Pantvärdesberäkning och låneansökan upprättades av platschefen.

Som arbetsritningar användes byggnadslovsritningarna i skala 1:100 kompletterade av platschefen med uppställningar för fönster och entrépartier i skala 1:50 samt bänkuppställningar i skala 1:20. För gårdssaneringen gjordes en arbetsritning.

Vidare gjorde platschefen en kort allmänt orienterande beskrivning typ kompletterad rumsbeskrivning på 2-3 A4-sidor. El-entreprenören gjorde erforderliga elritningar. VA-handlingar bestående av byggnadslovsritningar, rambeskrivning och relationshandlingar upprättades av en konsult. Såväl el- som VA-entreprenaderna upphandlades till fast pris.

Gjorda kalkyler utgick från att ombyggnaden skulle utföras med kvarboende. Byggentreprenören tog i sin kalkyl med kostnader för underentreprenörernas provisorier, ökade ställtider och extra uttryckningar p g a kvarboende i huset. För byggnadsentreprenörens egna extrakostnader beräknades 1.500 kr/lgh. Denna summa inkluderade även byggnadsarbetarnas andel av flyttning och städning. Evakueringskostnaden blev 40.000 kronor för hela huset. Kalkylen inkluderade också extra kreditivkostnader för 2 månader längre byggtid. I övrigt var kalkylen densamma som för en ombyggnad utan kvarboende.

Den extra tid som platschefen lagt ned på samråd och hyresgästkontakter på kvarboendet har ingått som en del i hans roll som förvaltare av hela fastighetsbeståndet.

Låneansökan följde den uppgjorda kalkylen. Enligt platschefen stämde kalkylen rätt väl med slutliga resultatet.

### **Byggets organisation och tidplan**

Ombyggnaden drevs i egen regi, då fastighetsägaren även ägde byggnadsfirman. Fastighetsägaren företrädde i alla här aktuella sammanhang av sin ekonomichef eller platschef som vi här kallat honom. Han var ansvarig för detta projekt såväl som för drift och underhåll av övriga fastigheter.

På arbetsplatsen fanns en verkmästare med ca hälften av sin tid på detta bygge. I genomsnitt arbetade 4-5 hantverkare på bygget.

Underentreprenörer fanns för el, va, målning, plåtslageri och mattläggning. De arbeten som gjordes på ventilationen sköttes av eget folk, likaså tilläggsisoleringen av fasaderna.

Arbetena påbörjades 83.05.02 och avslutades 83.12.31. Lägenheterna var i genomsnitt evakuerade 6-7 veckor. Arbetena omfattade ca 4.000 timmar exklusive underentreprenaderna och tidplanen hölls i huvudsak.

### **Val av entreprenörer och arbetskraft**

Platschefen betonade vikten av att välja rätt arbetskraft för en ombyggnad med kvarboende. Jobbarna blir lite av socialarbetare och måste passa för detta, menade han. För att underentreprenörerna inte skall kräva alltför mycket arbetsledning från platschefens sida, ansåg denne att det var viktigt att samma person kom vid varje tillfälle. I detta fall hade rörentreprenören inte fungerat tillfredsställande. Hyresgästerna hade inga anmärkningar på de som jobbat på bygget.

### **Information**

Informationen till hyresgästerna innan de evakuerades sköttes av platschefen samt senare även av verkmästaren. Under byggskedet ca 1-2 månader innan en lägenhet skulle evakueras



tog platschefen personlig kontakt med respektive hyresgäst och informerade om vad som skulle ske.

Den omsorgsfulla informationen i projektets inledningsskede tycks ha varit av mycket stor betydelse och skapat ett förtroende för värden. Hyresgästerna hade inga anmärkningar mot informationen vare sig före eller under projektets gång.

#### *Fastighetsägaren*

*“Viktigt att i tid informera hyresgästerna om vad som ska hända. Det tar tid att svara på alla frågor. Man blir något av en socialarbetare, men det är mycket viktigt att vinna hyresgästernas förtroende.”*

#### **Medverkan från de boende**

Hyresgästernas medverkan begränsade sig till packning av bohag och flyttning av lättare möbler.

#### **Städning samt hantering av möbler och bohag**

Trapphusen städades varje dag av byggnadsarbetarna. Slutstädning utfördes av inhyrda städare. Packning och flyttning av möbler och bohag utfördes av hyresgästerna själva, men byggfolket hjälpte till med tyngre möbler. Vindskontoren berördes ej av ombyggnaden och utnyttjades bl a som möbel-lager när evakueringslägenheten var mindre än den ordinarie.

#### **Tillgänglighet och låsning**

Arbetena påbörjades kl 7 på morgonen oberoende av plats i huset. Hyresgästerna tycks ha betraktat detta som en självklarhet. Då arbeten endast gjordes i evakuerade lägenheter eller inom gemensamma ytor utgjorde låsning av lägenheterna inget problem.

#### **Ansvarsfrågor**

Enligt uppgift förekom inga stölder och ingen skadegörelse. Normala hemförsäkringar och entreprenörförsäkringar fanns. Försäkringsfrågan hade ej diskuterats.

## Ombyggnadsteknik

Endast traditionell byggt teknik användes. Ursprungliga lägen för stammar och våtrum behölls. Stammarna och fördelningsledningarna byttes. Badrumsgolven återställdes med en betonggjutning. Yttre arbeten gjordes löpande under tiden som lägenheterna byggdes om, men byte av fönster utfördes samtidigt som respektive lägenhetsetapp. Trapphusen renoverades efter hand som samtliga lägenheter i dessa byggs om.

## Transporter och upplag

På gården fanns tillräckligt med utrymme för uppställning av bodar och för materialupplag.

## Samarbetet med de boende

Hyresgästerna tycktes nöjda med ombyggnaden och det sätt den genomförts på. Klagomålen är få, och som avgörande positiva saker nämns den personliga informationen i samrådet och att hyresgästerna även kunnat få gehör för vissa egna önskemål som t ex badkar i stället för dusch.

## Sammanfattning

Flätan 11 är ett litet hyreshus där det varit lätt att hitta en enkel etappindelning. Få evakueringslägenheter behövdes och risken att projektet skulle haka upp sig var liten.

Platschefens kalkyl inkluderade uppskattningar av de kostnader som kunde tillkomma på kvarboendet både för egen del och för underentreprenörerna. Valet av hur många lägenheter som skulle evakueras i varje etapp spelade också stor roll för kalkylen. En grov uppskattning utifrån de redovisade siffrorna tyder på att en total evakuering av huset inte får ta mer än ytterligare fem månader under förutsättning att byggtiden då kan göras två månader kortare.

Tidplanen med planerade 6 veckor/lgh möjliggjorde att VA-ledningarna i badrummen kunde bytas fullständigt och golven återställas med en betonggjutning utan speciella torkningsmetoder. Det arbetslag på 4-5 personer för de 12 lägenheterna, som här användts, tycks ha varit en lagom stor enhet i detta fall. Några större praktiska problem tycks fö inte ha funnits vid denna ombyggnad.

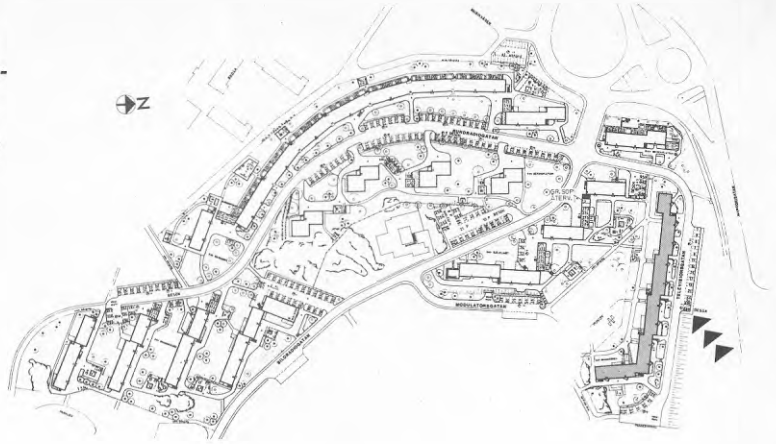
Samrådet med hyresgästerna var inte särskilt omfattande, men informationen till varje hyresgäst har fastighetsägaren uppenbarligen varit mycket noga med. Av fem tillfrågade hyresgäster skulle en utifrån sina gjorda erfarenheter råda andra hyresgäster att inte acceptera en flyttning inom huset. Som skäl uppgavs byggdamm och nedgångna evakueringslägenheter.



**BILAGA 4:**

**FALLSTUDIE D**

*Husen ligger i ett område med öppen, 3-vånings lamellhus-bebyggelse i Västra Frölunda ca 5 km söder om Göteborgs centrum*



*Fria ytor på gården i områdets mitt utnyttjades för uppställning av bostadspaviljongerna*

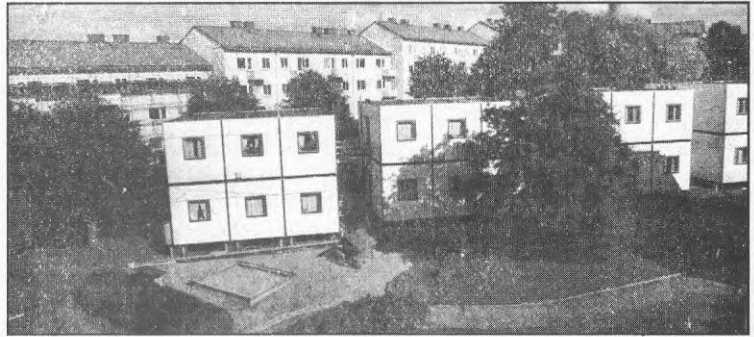
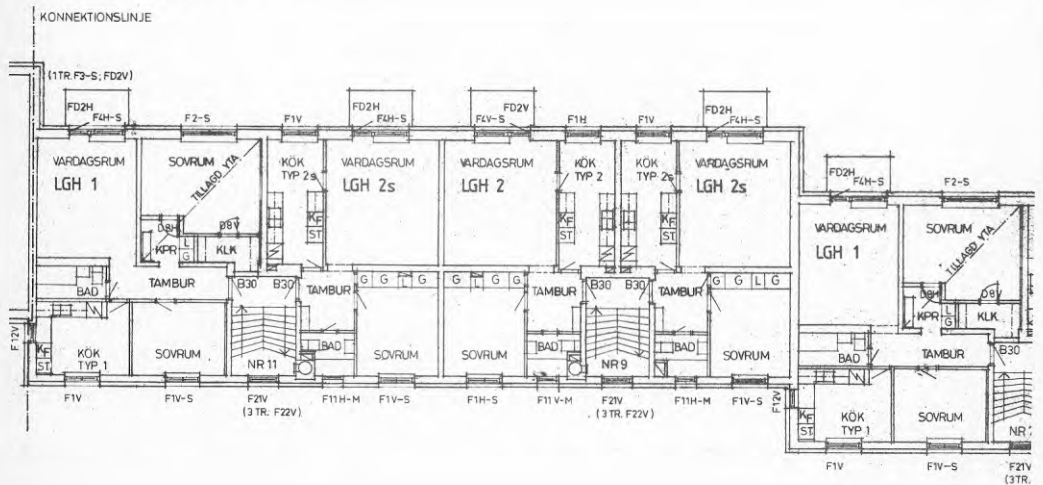


Foto: CARL ERIK SUNDSTRÖM

*Normalvåningsplan*



## FALLSTUDIE D

### Exempel på kvarboende typ D

#### Kv. Branddörren 1, Göteborg

Adress: Televisionsgatan 3-23 Järnbrott, Göteborg

Hustyp: Lamellhus i tre våningar

Byggnadsår: 1952

Ägare: Allmännyttigt bostadsföretag, AB Poseidon  
AB Göteborgshem.

Upplåtelseform: Hyresrätt

Ombyggnadsår: 1985

#### Lägenhetsfördelning

	före	efter
1 rokv	9	0
2 rok	60	51
3 rok	6	15
	<hr/> 75	<hr/> 66

Standard: Alla lägenheterna var moderna före ombyggnaden.

#### Projektbeskrivning

Fastigheten är belägen i en förort till Göteborg med totalt 499 lägenheter. Hela bostadsområdet byggs om med kvarboende av typ D. Detta innebär att de boende under ombyggnadstiden succesivt flyttas ut i lägenheter om 2 rokv i form av 18 bostadspaviljonger, som ställts upp centralt i området. Bortovaron från den egna lägenheten är satt till 4 veckor.

## Orsaker till ombyggnaden

Husen hade ett flertal tekniska brister. Köksavloppen var ofta igensatta, och problem fanns med läckande membranisolering i badrummen. Fasaderna som var av 250 resp 300 mm lättbetong sprack, och värmegenomgången i ytterväggar och fönster var hög (23,5 l olja/m<sup>2</sup> år). Man hade hög vattenåtgång för WC. Balkongerna var tekniskt nergångna. Kokvrålägenheterna uppfyllde ej LGS och tvättstugans kapacitet var för liten.

## Myndighetsbeslut

Inga förelägganden från myndigheter fanns för området. Sophanteringen drevs visserligen på dispens, men åtgärder var ej akuta.

Byggnadslovspliktiga åtgärder var fönsterbyte, tilläggsisolering, tvättstugeinstallation och ny sopsuganläggning. Övriga åtgärder betraktades som upprustning.

## Ombyggnadens omfattning

De små kokvrålägenheterna lades samman med tvårumslägenheterna.

Invändigt byttes köksutrustningen helt inklusive skåpsinredning. Vatten- och avloppsinstallationens stammar byttes, dock inte dess horisontella delar under badrumsgolven. Stor vikt lades vid att förbättra membranisoleringen för att undvika nya vattenskador genom bjälklaget. Ny hygienrumsutrustning monterades. I lägenheternas samtliga rum förnyades ytskikten.

I hela huset behölls självdragsventilationen. Ny ventilation installerades i tvättstugor. El-installationen förnyades helt.

Taken lades om, varvid papp och läktning byttes och nya betongpannor lades. Nya PVC-fönster monterades och fasaden tilläggsisolerades med mineralull och kläddes med kalksandsten. Balkongplattorna gjöts om, och nya plåtbeslagningar utfördes.

Sopsuganläggning installerades för hela områdets 500 lägenheter, och nya tvättstugor byggdes.



## Uppgifter om de boende

### Ungefärlig hushållssammansättning

		före	efter
Yngre hushåll,	ensamstående	9	0
	par	15	15
	par med barn	2	2
Äldre hushåll,	ensamstående	17	17
	par	<u>32</u>	<u>32</u>
		<b>75</b>	<b>66</b>

Flera av de boende i huset hade rörelsehinder. De nio hushållen i kokvrålägenheterna bereddes plats i Göteborgshems övriga bestånd. Av de 66 övriga hushållen återflyttade 65.

### Skäl till val av kvarboende

Beslutet att genomföra ombyggnaden med paviljongboende grundade sig främst på att hyresgästerna visat sig mycket angelägna att inte behöva lämna området. Evakueringsmöjligheter fanns sannolikt inom Göteborgshems bestånd ifall man hade försökt, men utlovad kort byggtid och hyresgästernas starka önskemål enligt ovan medförde att utflyttningsoptioner aldrig diskuterades allvarligt. Man var också från bostadsföretagets sida intresserade av att försöka nå en högre återflyttningsprocent än de 15%, som visat sig realistisk i samband med traditionell evakuering.

Vid ett experiment med ombyggnad av 21 lägenheter med hyresgästernas helt boende kvar i dessa uppnåddes så dåliga resultat både vad gällde tidsåtgång och besvär för hyresgästerna att man i den här aktuella etappen lät hyresgästerna välja mellan några olika alternativ av korttidsevakuering.

Experimentprojektet gav också klara besked om att evakuering stamvis borde provas. Televisionsgatans elva trapphus med trots allt mycket moderata ingrepp och många likartade lägenhetslösningar ansågs ge goda möjligheter att hålla utlovade tider.

*Representant för  
bostadsbolaget*

*“Vi har inte räknat på eventuella kreditivkostnadsvinster vid en jämförelse mellan konventionellt evakuerat ombyggnad och paviljongboende. I direkta kostnader är paviljongboendet nästan dubbelt så dyrt och jämfört med kvarboende i lägenheterna ca 2,5 gånger dyrare.”*

### Samråd och uppgörelser

Fyra samrådsmöten genomfördes med de boende varav ett stormöte, som besöktes av 200 personer, betraktades som formellt underlag för hyresgästintyget. Vid detta tillfälle informerades om byggtid och väntad hyresnivå. Kvarteretsrådet utgjorde formell förhandlingspart, kontaktskommitté.

Det formella samrådet gavs en mindre framträdande plats allteftersom projektets etapper betades av. Första etappens fyra samrådsmöten reducerades i fortsättningen till ett stormöte, som hölls när en ny etapp skulle sättas igång. Varje etapp behandlades som separat byggnadslovs- och låneobjekt. Utöver dessa stormöten hölls informationsmöten för varje trapphus.

Hyresökningen blev 85 kr/m<sup>2</sup> motsvarande en höjning från 1480 kr till 1910 kr/mån för en lägenhet om två rum och kök. En central uppgörelse träffades mellan bostadsbolaget och hyresgästföreningen om en hyresreduktion på 5 kr/m<sup>2</sup> för störningarna i området under ombyggnadstiden. Störningarna blev större än väntat bl a på grund av att arbetena med den nya sopkultverten kom att äga rum så skilt i tiden i förhållande till lägenhetsingreppen. Hyresreduktionen gällde tills hela etappen färdigstälts.

### Kvarboendets organisation

På ett stormöte, dit alla de 500 lägenhetsinnehavarna i hela området kallats, fick man välja mellan huvudalternativen att bo i paviljonger på gårdarna eller i ett evakuerat hus med “genomgångslägenheter”. Man röstade på detta möte för alternativet med paviljonger.

En värdinna anställdes för att ta hand om hyresgästkontakterna samt all administration av in- och utflyttningarna i paviljongerna och lägenheterna. Hon var också en extra trygghet och garanti för de äldre hyresgästerna som utgjorde 75% av samtliga boende. Efter några informationsmöten som ibland togs enskilt, ibland i mindre grupper skedde en sam-

tidig utflyttning av de sex hushållen från ett trapphus. Med en dryg veckas förskjutning flyttade sedan nästa trapphus iväg o s v. Bostadsbolagets värdinna tog kontakt med hyresgästerna i det trapphus som stod i tur att evakueras 14 dagar i förväg och gick igenom villkoren kring omflyttningen.

På en viss förutbestämd dag evakuerades alla möbler med hjälp av stadsbud och fördes till magasinering. Ett fåtal tillhörigheter överflyttades till den 40 m<sup>2</sup> stora paviljonglägenheten om två rum och kokvrå. Hyresgästerna bodde sedan hyresfritt i 4 veckor i paviljongen. Även återflyttningen skedde med hjälp av stadsbud. De utlovade tiderna hölls i samtliga fall. Inga hyresgäster valde att lösa de fyra veckornas bortovaro på egen hand.

Paviljonglägenheterna fylldes således med 7-8 dagars mellanrum med nya hyresgäster. Med denna dryga veckas förskjutning av flyttningen gavs alltså möjlighet att hålla tre trapphus tömda under delvis samma tid så att ca 20 hantverkare kunde hållas igång samtidigt inomhus vilket var ett sätt att öka ombyggnadskapaciteten.

*Representant för  
bostadsbolaget*

*“Värdinnan som jobbar heltid med hyresgästkontakterna är mycket betydelsefull för att det skall löpa smidigt.”*

*“Alla känner nu till hur det går till, utflyttsmötet är upptakten.”*

*“Allt ansvar för såväl bygget som för bohagshanteringen ligger entydigt hos entreprenören, tack vare totalentreprenaden. För flyttskador svarar dock bärarlagets försäkringar i vanlig ordning.”*

*“Det är klart att det blir knepigt för hyresgästerna ändå fast ingreppstiden i lägenheten är kort. Sopsuget och utvändiga arbeten drar ut på tiden.”*

### **Projektering. Ekonomi**

Projektgruppen bestod av konsulter för A,V,E. Lånehandlingar, kalkyler samt kontroll sköttes av AB Göteborgshem. Underentreprenörerna projekterade själva och producerade mycket lite handlingar. Detta möjliggjordes av totalentreprenadformen. A-ritningar gjordes i första hand som uppköpsunderlag (uppställningar) och “monteringsanvisningar”. Dessa handlingar bekostades av totalentreprenören.

Objektets 75 lägenheter ingick som etapp 2 i en ombyggnadsplan för hela området. I etapp 1, som omfattade 21 lägenheter före ombyggnad (18 efter), provades flera åtgärder och metoder som senare omprövades i etapp 2.

För genomförandet har det varit helt avgörande att man kunnat utnyttja bostadslån med låg ränta. Ingreppen har förhandlats fram tillsammans med lånemyndigheterna. Merkostnaderna för paviljongboendet accepterades av lånemyndigheterna liksom värdinnans ersättning som redovisades separat under posten byggherrekostnader.

I entreprenörens anbud ingick inga stillestånds- och hindertider utan i stort bara de kalkylerade reella tiderna för omflyttning av bohag och dammskydd. I beställarens kalkyl ingick fulla hyresinkomster under byggtiden.

Tillval kunde ske beträffande kakel och viss köksutrustning, men dessa beslut fick ej rubba tidplanen. Kontrollanterna skötte viss ekonomisk reglering medan större avvikelser skulle handläggas av projektledaren.

### **Byggets organisation och tidplan**

Arbetsledningen var i den här aktuella etappen till 98% avlastad hyresgästkontakterna, som helt sköttes av värdinnan. En platschef och en verkmästare var fullt utnyttjade med att sköta ombyggnadsetapper om tre trapphus i taget med en arbetsstyrka på drygt 20 personer.

Fördelarna för entreprenören att komma in i en tömd trapphusenhet jämfört med en där hyresgästerna fanns kvar i lägenheterna var i första hand att man undvek tillträdesproblemen, bekymren med personligt hänsynstagande, restriktioner kring bullriga och smutsande arbeten samt kostnader för och tidsplanering av provisoriska inkopplingar för att erhålla kontinuerligt fungerande VS-installationer. Samtidigt ansåg man att trapphusvis evakuering inte kan jämföras med fördelarna av ett helt evakuerat hus. Hänsynstagandet blev tex större och fredagsstädningen av området utanför husen anfördes som ett extra besvär och en kostnad som inte finns i totalevakuerade objekt.

Provkörningen i etapp 1 gav underlag för en realistisk tidplan och resursinsats i denna etapp. Normala besiktningssmärkningar var det enda som återstod efter de fyra insatsveckorna.

## **Val av entreprenörer och arbetskraft**

Samkörningen mellan beställare och entreprenör från etapp 1 gjorde det svårt för annan entreprenör att komma in i någon av de senare etapperna. Ett stort mått av förtroende präglade upphandlingen.

Totalentreprenörens uppköp av underentreprenörer gjordes med särskild ansträngning att få fram lämplig avvägning mellan "skarvarbetsuppgifter", bl a håltagning, så att man skulle undvika onödiga skador och extratimmar för efterföljande hantverk. Gemensamhetsackord tillämpades.

## **Information**

Värdinnan arbetade heltid med allehanda serviceinsatser för att få paviljongboendet att flyta. Hon var brevbärare, kurator och socialassistent allt i ett.

## **Medverkan från de boende**

Ingen medverkan från de boende varken vid flyttning av möbler och bohag eller i själva byggnadsarbetena.

## **Städning samt hantering av möbler och bohag**

Utomhus verkställdes varje fredag avstädnings genom entreprenörens försorg för de kringboendes trevnad och säkerhet. Bohagshanteringen sköttes helt av en transportfirma.

## **Tillgänglighet och låsning**

Man hade inga extra problem jämfört med en ordinär byggplats genom att man jobbade i tömda trapphus.

## **Ansvarsfrågor**

Inomhus gällde samma regler som för en vanlig byggplats. Utomhus kunde svårigheter uppstå eftersom både hyresgäster och "tredje man" måste kunna röra sig någorlunda fritt inom det yttre arbetsområdet. Såväl sopsuginstallationen som yttre arbeten på husen måste därför bedrivas utan inhängnader av

ordinärt slag med de risker detta kunde innebära. Bohagskador reglerades via transportfirmans försäkring.

### **Ombyggnadsteknik**

Ingen särskild ombyggnadsteknik hade tillämpats. Hastigheten hade nåtts med organisatoriska medel och genom att undvika de svåraste ingreppstyperna som t ex utbytet av grenledningarna i badrumsgolven skulle inneburit.

### **Transporter och upplag**

Tillräckliga ytor har funnits för transporter och upplag.

### **Samarbetet med de boende**

Ryktet om att paviljongboendet var acceptabelt spred sig. Kostnader och resultat motsvarade uppenbarligen förväntningarna, varför svårigheterna accepterades. Man nämner t o m viss stimulans i det "annorlunda" paviljongboendet och de nya kontakter som knöts där. Stora familjer hade visserligen svårt att rymmas i paviljongerna, men de har varit få.

### **Sammanfattning**

I det beskrivna projektet byggdes 81 lägenheter om med en relativt hög åtgärdsnivå varvid också ett antal mycket små kokvrålägenheter slogs samman med intilliggande bostäder så att efter ombyggnaden 75 lägenheter fanns kvar.

Att försöka undvika långväga evakuering och lång ombyggnadstid förefaller ha varit gemensamma intressen både för de boende och bostadsbolaget. De boende önskade få bo kvar i området medan bolaget å sin sida inte ville riskera att mista en stor andel av sina nuvarande hyresgäster, som man erfarenhetsmässigt visste att man annars lätt gjorde med konventionell evakuering och långa ombyggnadstider. Det ligger ju i själva metoden att "återflyttningsprocenten" blir optimal eftersom något alternativ utöver den tillfälliga paviljongen i princip inte ges.

Anställandet av värdinnan medförde att "hyresgästhanteringen" återflyttades till bostadsbolaget efter experimentet i etapp 1, där entreprenörens arbetsledare i praktiken kände det

som att "halva tiden" gick åt till att hantera hyresgäster. Denna återgång upplevdes nog som naturlig av alla de tre inblandade parterna, eftersom det ändå är bolaget som förvaltar området sedan ombyggnaderna är klara.

Några speciella tekniska metoder för att höja takten på ombyggnadsarbetena tillämpades inte. Tidsvinster gjordes istället på den inslipning av åtgärder och organisation som kunde genomföras i detta område med ett stort antal, likartade lägenheter.

Problem för hyresgästerna uppstod främst genom det faktum att yttre och inre arbeten ej kunnat följa samma tidplan, varför tiden för stökigheter kring husen blivit onödigt lång. Sannolikt försöker man i senare etapper styra sopsugsinstallationen bättre, så att den kommer före och inte efter övriga ingrepp.





**BILAGA 5: BREV TILL INTERVJUPERSONERNA**





KUNGL.  
TEKNISKA  
HÖGSKOLAN

Datum

SEKTIONEN FÖR ARKITEKTUR

BOOM-gruppen  
Forskargruppen för bostadsombyggnad  
Yngve Bohm, ankn. 6064

FORSKNINGSPROJEKT ANGÅENDE VILLKOREN FÖR KVARBOENDE VID UPPRUSTNING OCH OMBYGGNAD  
AV FLERBOSTADSHUS

---

Forskargruppen BOOM (BOstadsbebyggelsens OMbyggbarhet) vid Tekniska högskolan i Stockholm har medel från Statens råd för byggnadsforskning för rubr. projekt.

Ombyggnad av flerbostadshus med hyresgästerna boende kvar i olika former har visat en klar tendens att öka under senare år. Eftersom detta kvarboende inte är helt problemfritt för någon av de inblandade parterna är avsikten med detta forskningsprojekt att försöka klargöra orsakerna till denna utveckling, formerna för själva "kvarboendet" samt metoder och problem i samband med genomförandet av ombyggnadsprojektet. På basis av de fakta som framkommer skall någon form av slutsatser och rekommendationer sammanställas och publiceras som stöd för de fastighetsägare och byggherrar som står i begrepp att genomföra projekt av denna art.

Själva stommen i ovanstående forskningsarbete är en intervjuundersökning avseende c:a 175 ombyggnadsprojekt fördelade på ett 30-tal kommuner och av olika storlek och karaktär. Projekten skall ha påbörjats 1980 eller senare och väljs ut med hjälp av de grunduppgifter som finns i Statistiska centralbyråns (SCB) officiella statistik som i sin tur är baserad på de allmänna uppgifter som automatiskt lämnas in från respektive länsbostadsnämnder för samtliga projekt med statlig beläning. Intervjuerna sker i första omgången med fastighetsägaren eller dennes/dennas ombud. I ett senare skede skall 3 à 4 projekt ur det totala urvalet, som visar sig speciellt representativa, bli föremål för ett fördjupat studium där samtliga inblandade parter synpunkter och erfarenheter dokumenteras.

Ert projekt i kv ..... har valts ut i denna första omgång och vi har därför för avsikt att kontakta Er den närmaste tiden för en telefonintervju. Vi hoppas att Ni skall ha tid och lust att medverka i detta samt också kunna ha glädje av de resultat som så småningom kan komma fram.

Med vänliga hälsningar

BOOM - gruppen

/ Yngve Bohm /

ark SAR

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telegramadress	Postgiro
Kungliga Tekniska Högskolan	Fiskartorpsv 15	Växel 08-790 60 00	Technology	1 56 53 - 9
fd Allmänna BB		Direktval 790 + ank nr		
100 44 STOCKHOLM				



**BILAGA 6: INTERVJUPROTOKOLLET**





#### 4 ORSAKER TILL VAL AV OMBYGGNAD MED KVARBOENDE

##### A EKONOMISKA

- 1. Kostnadsutvecklingen  
( olika +/- poster)
- 2. Politiska "utspel".
- 3. Finansieringsfrågor
- 4. Annat

##### B ADMINISTRATIVA

- 1. Brist på evakueringslgh:er
- 2. Överskott på bostäder
- 3. Upplåtelseformen
- 4. Annat

##### C ORGANISATORISKA

- 1. Tidplan
- 2. Egen organisation
- 3. Speciella kontakter
- 4. Annat

##### D TEKNISKA

- 1. Liten omf. på ombyggnaden
- 2. Hög teknisk ursprungsstandard
- 3. Speciell teknik
- 4. Annat

##### E SOCIALA

- 1. Resultat av samråd
- 2. Sociala nätverket
- 3. Myndigheters påverkan
- 4. Annat



## 5 OLIKA FORMER AV KVARBOENDE / KORTTIDSEVAKUERING

### A KVARBOENDE I LÄGENHETEN UNDER

HELA OMBYGGNADSTIDEN

....% av hushållen. Tot.:... st

Övr.:  tomma lgher ... st  
 evak. omg. ... st  
 flyttning ... st

d/v  prov. evak. ... st

d/v  d:o privat ... st

### B KVARBOENDE I LÄGENHETEN UTOM

UNDER KORT TID (TILLF. EVAK.)

....% av hushållen. Tot.:... st

Övr.:  tomma lgher ... st  
 evak. omg. ... st  
 flyttning ... st

d/v  tillf. evak. ... st

d/v  d:o, privat ... st

### C OMFLYTTNING INOM HUSET

OCH/ELLER FASTIGHETEN

....% av hushållen. Tot.:... st

Övr.:  tomma lgher ... st  
 evak. omg. ... st  
 avflyttning ... st

flyttn l gn ... st

d:o, fl ggr ... st

d:o, rundfl. ... st

### D KORTTIDSEVAKUERING I SAMBAND

MED KORT GENOMFÖRANDE

....% av hushållen. Tot.:... st

Övr.:  tomma lgher ... st  
 evak. omg. ... st  
 avflyttning ... st

d/v  Korttidsevak ... st

d/v  d:o, privat ... st

## 6 METODER OCH PROBLEM VID OMBYGGNAD MED KVARBOENDE

### A GENOMFÖRANDEPROCESSEN

- Samråd och uppgörelser
  
- Projektering och byggledning
  
- Tidplan
  
- Information
  
- Val av arbetskraft och entreprenörer
  
- Medverkan från de boende
  
- Städning samt hantering av möbler och bohag
  
- Tillgänglighet och låsning
  
- Ansvarsfrågor
  
- .....

**7 FÖR- OCH NACKDELAR — FASTIGHETSÄGARENS EGNA SLUTSATSER  
EFTER GENOMFÖRT OMBYGGNADSPROJEKT**

EKONOMISKA

ADMINISTRATIVA

ORGANISATORISKA

TEKNISKA

SOCIALA

ÖVRIGA

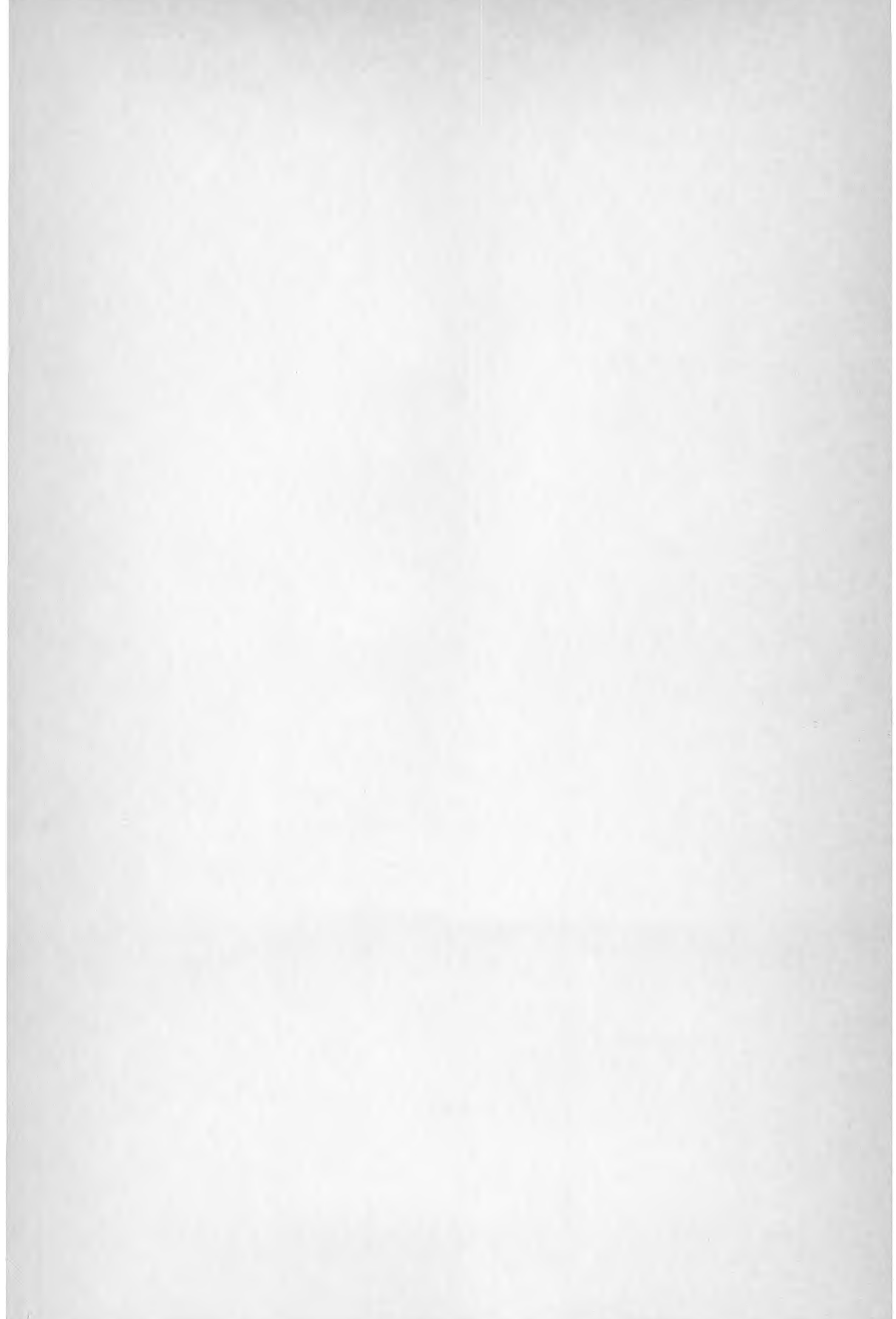
forts. \_\_\_\_\_

B OMBYGGNADSPROCESSEN

- Ombyggnadsteknik
  
- Transporter och upplag
  
- Personaltrymmen
  
- Skyddsfrågor

C SAMARBETET MED DE BOENDE

- Allmänt
  
- Äldre personer
  
- Sjuka personer
  
- Handikappade personer
  
- Barn
  
- Grannar och övriga berörda personer





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 830667-1  
från Statens råd för byggnadsforskning till BOOM-gruppen  
vid sektionen för arkitektur, Tekniska högskolan,  
Stockholm.**

**R76: 1989**

**ISBN 91-540-5086-3**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6709076**

**Abonnemangsgrupp:  
Y. Byggnadsfunktion  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst  
171 88 Solna**

**Cirka pris: 70 kr exkl moms**