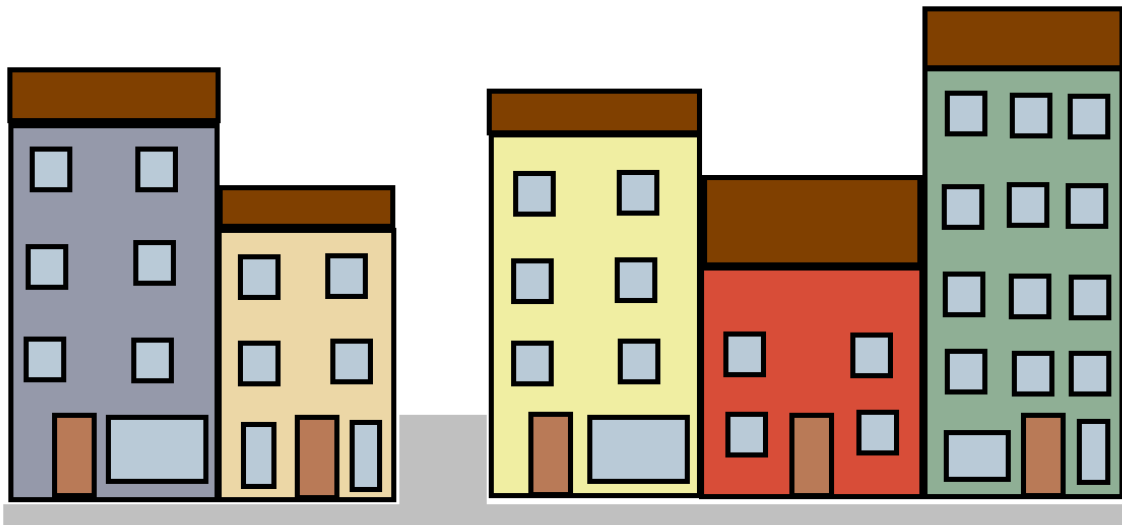




Institutionen för kulturvård

# Förvaltning av bostadsrätter

- En studie över bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning och förhållningssätt till bevarande



**Julia Larsson**

Uppsats för avläggande av filosofie kandidatexamen med huvudområdet kulturvård med inriktning mot bebyggelseantikvarisk verksamhet

2020, 180 hp

Grundnivå

2020:13



# Förvaltning av bostadsrätter

- En studie över bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning och  
förhållningssätt till bevarande

Julia Larsson

Handledare: Ingrid Martins Holmberg  
Examensarbete 15 hp  
Bebyggelseantikvariskt program, 180 hp



UNIVERSITY OF GOTHENBURG  
Department of Conservation  
P.O. Box 130  
SE-405 30 Göteborg, Sweden

<http://www.conservation.gu.se>  
Fax +46 31 786 4703  
Tel +46 31 786 0000

Program in Integrated Conservation of Built Environments  
Graduating thesis, BA/Sc, 2020

Author: Julia Larsson  
Mentor: Ingrid Martins Holmberg

### **Property management and housing associations - A study of managerial perspectives and approaches to preservation**

Private ownership is an important part of human rights. Since 2000, private home ownership through bostadsrättsföreningar has increased in Sweden. Bostadsrättsförening is a Swedish form of property management where members of an association own a property together. The association owns the property and is responsible for the management. While property management is based on economic principles, this study implies that it is also important to manage the building so that it is preserved through careful action.

This essay examines how bostadsrättsföreningar in Gothenburg relate to conservation in their property management through a conservation perspective based on the concept of authenticity. The perspective imply that conservation is about preserving the character and integrity of a building. The thesis also looks at the factors that have caused bostadsrättsföreningar to increase, the interests that exist in bostadsrättsföreningar and what is needed for a careful property management.

Through interviews with nine bostadsrättsföreningar and the city building office, fieldwork and literature studies the thesis has been able to determine how bostadsrättsföreningar handle different conservation issues in their property management. The study shows that there is a connection between internal conversations about preservation and careful management of the building's exterior. Neither having an interest in conservation nor talking about conservation result in an increased risk of careless property management.

Title in original language: Förvaltning av bostadsrätter - En studie över bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning och förhållningssätt till bevarande

Language of text: Swedish

Number of pages: 78

Keywords: Bostadsrättsföreningar, Varsamhet, Fastighetsförvaltning, Bevarande

ISSN 1101-3303

ISRN GU/KUV—20/13—SE



## Förord

Jag vill tacka alla informanter från bostadsrättsföreningarna som genom intervjuer har gett mig ett fantastiskt bemötande och spännande uppgifter.

Ett stort tack till Niklas Greve på stadsbyggnadskontoret i Göteborg som snabbt gav mig uppgifter om stadsbyggnadskontorets erfarenheter av bostadsrättsföreningar.

Jag vill även tacka Stephan Fickler från Svenska byggnadsvårdsföreningen för de uppgifter som jag har fått.

Tack också till min handledare Ingrid Martins Holmberg för bra handledning och inspirerande samtal.





# Innehållsförteckning

Kapitel 1: Inledning.....	s.9
1.1 Bakgrund	s.9
1.2 Tidigare forskning	s.10
1.3 Problemformulering	s.12
1.4 Syfte och frågor	s.13
1.5 Metod och material	s.14
1.5.1 Litteratur	s.15
1.5.2 Arkiv- och fältarbete	s.16
1.5.3 Intervjuer	s.16
1.5.4 Källkritik	s.17
1.6 Avgränsning	s.18
1.7 Teoretisk referensram	s.19
1.8 Centrala begrepp	s.21
1.9 Disposition	s.22
Kapitel 2: En tillbakablick i Sveriges fastighetsförvaltning.....	s.23
2.1 Bostadsrättsföreningar och allmännyttan	s.23
2.2 Modernisering av bostadsbeståndet	s.25
2.3 Önskan om förändring under 1990-talet	s.26
2.4 Bostadsrätterna ökar	s.28
2.4.1 Orsaker till ombildning	s.30
2.5 Bostadsproduktion i närmaste framtiden	s.32
Kapitel 3: Varsam fastighetsförvaltning och styrdokument.....	s.34
3.1 Fastighetsförvaltning för en bostadsrättsförening	s.34
3.2 Varsamhet i fastighetsförvaltning	s.35
3.3 Lagar och regleringar	s.36
3.4 Göteborgs bevarandeprogram	s.38

Kapitel 4: Presentation av fastigheternas förändring under bostadsrättsföreningarnas förvaltning.....	s.39
4.1 De undersökta bostadsrättsföreningarna	s.39
4.1.1 BRF Aschebergsgatan 5	s.40
4.1.2 BRF Birkagatan 16	s.42
4.1.3 BRF Bäckegatan 25-31	s.43
4.1.4 BRF Falkgatan 13-17	s.44
4.1.5 BRF Högsbogatan 18	s.46
4.1.6 BRF Folkungagatan 13	s.47
4.1.7 BRF Kyrkåsgatan 16	s.48
4.1.8 BRF Kungsladugårdsgatan 7	s.50
4.1.9 BRF Trebackegatan 12	s.51
4.2 Bostadsrättsföreningars förhållningssätt till förändring	s.52
4.2.1 Fastigheter upptagna i Göteborgs bevarandeprogram	s.52
4.2.2 Fastigheter ej upptagna i Göteborgs bevarandeprogram	s.54
4.3 Samtal om bevarande och dess påverkan på bostadsrättsföreningarnas fastighetsförvaltning	s.55
Kapitel 5: Resultat.....	s.58
Kapitel 6: Diskussion.....	s.59
Sammanfattning.....	s.62
Källor och litteratur.....	s.65
Illustrationsförteckning.....	s.71
Bilagor.....	s.72

# Kapitel 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Denna uppsats är ett examensarbete omfattande 15 hp på bebyggelseantikvariskt program vid institutionen för kulturvård, Göteborgs universitet. Uppsatsen är skriven under vårterminen 2020.

Inför uppsatsskrivandet studerade jag flera aspekter av bostadsmarknaden. Jag kom i kontakt med artiklar och debattinlägg som kritiserade den svenska bostadsmarknaden. Bland annat uppfattade jag åsikter om att det nu är dags att sluta ombilda hyresrätter till bostadsrätter då det råder brist på hyresrätter.<sup>1</sup> Några månader efter att dessa artiklar publicerats, kom dokumentärfilmen Push. Dokumentären förklarade bostadssituationen runt om i världen. Fastigheter har sålts mellan rika personer samtidigt som många människor blivit hemlösa genom vräkning. Samtidigt står fler lägenheter tomma. De är lyxrenoverade och sålda utomlands.<sup>2</sup> Att renovera en lägenhet och sälja den till ett högre pris kan leda till det som kallas gentrifiering, vilket innebär ökad segregation mellan bland annat låginkomsttagare och höginkomsttagare, genom en rumslig uppdelning av staden.<sup>3</sup>

Beskrivningen av hur bostadsmarknaden ser ut idag skapade mycket frågor och mitt intresse för att studera boendesituationen ökade. I samma veva som dokumentären sändes, publicerades en artikel i Svenska Dagbladet skriven av Erik Zsiga. Artikelns var en kritik mot att Skönhetsrådet<sup>4</sup> i Stockholm inte nämner i sin nya bok vad som är anledningen till att Stockholm har bevarats så bra under de senaste hundra åren. Zsiga påstod i artikeln att ökningen av det privata ägandet, genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, har varit det viktigaste som hänt för att säkra kulturvärdena i Stockholm. Hans argument var att en bostadsrättsförening skulle ha ett egenintresse i att vårda sina fastigheter.<sup>5</sup>

---

1 Gelotte, Gert, Det behövs fler hyresrätter, inte fler bostadsrätter!, SvT Nyheter opinion, 2019-04-24

2 Gertten, Fredrik, Push (Dokumentär) Dox, 2019

3 Holgersson, Helena, & Thörn, Catharina, Gentrifiering - kultur, politik och ekonomi, 2014 s.133

4 Skönhetsrådet instiftades 1919 i Stockholms stad och är det första råd som gör kulturmiljövårdande insatser.

Redan under 1920-talet klassificerades flera viktiga kultur- och naturmiljöer av skönhetsrådet. De har under åren varit väldigt involverade i Stockholms förändring genom att vara rådgivare, opponenter eller förslagsställare.

De är en instans i Stockholms stad som granskar detaljplaner och bygglovsärenden remitterade av Stockholms Stadsbyggnadskontor. (Nerlund, Henrik, (2019) Skönhet, nytta och beständighet: Skönhetsrådet och Stockholms utveckling under 100 år, Stockholmia förlag, Stockholm s.7)

5 Zsiga, Erik, Bostadsrätten räddade kulturvården, Svenska Dagbladet 2019-09-28

Skönhetsrådet reagerade och skrev i ett inlägg att det är viktigt att förstå att bostadsrättsföreningar inte kan beskrivas som ideella, kulturhistoriska föreningar, utan de är ekonomiska föreningar. Egenintresset för fastigheten skulle i så fall handla om att bostadens värde inte fick minskas. I praktiken skulle detta innebära att husens fasader består, men insidan är renoverad gång på gång.<sup>6</sup>

Genom denna diskussion insåg jag att det finns olika sätt att förstå hur organiseringen av bostadsmarknaden har påverkat även det antikvariska området. Som bebyggelseantikvarie tycker jag att denna pågående samhällsdiskussion är viktig att belysa för att se vilket arbete som behövs för att få fastighetsförvaltning att fokusera mer på bevarande av byggnaders karaktär.

Det är också viktigt att förstå att det privata ägandet är en fundamental del i demokratin och är inskriven i FNs deklARATION om de mänskliga rättigheterna.<sup>7</sup> Grundbulten i hela diskussionen om bostadsmarknaden handlar om vem som äger och har ansvaret för fastigheten, och därmed också ansvaret för boende och även kulturmiljön. Det handlar om äganderätt. Det privata ägandet medför en högre frihet för fastighetsägarna.<sup>8</sup> Att äga en fastighet innebär ansvaret för förvaltning, vilket i sin tur innebär stora möjligheter att genomföra de förändringar som önskas, både varsamma och ovarsamma.

Det är intressant att det förs en diskussion om vilken fastighetsförvaltare, privat eller offentlig, som hanterar kulturmiljön på bästa sätt. Det råder förstås delade åsikter om vad som är anledningen till att förvaltare hanterar fastigheter olika. Denna uppsats kommer fokusera på det Zsigas debattinlägg uttrycker, och ha det som utgångspunkt för en undersökning om hur det egentligen ligger till. Hur förhåller sig bostadsrättsföreningar till frågan om bevarande?

## 1.2 Tidigare forskning

Fastighetsförvaltning och även bostadspolitik är ämnen som engagerar både politiker och forskare. De flesta studier berör ett jämställdhetsperspektiv eller ett ekonomiskt perspektiv. Frågorna behandlar ofta hur människor påverkas av den rådande bostadsmarknaden. Det finns forskning som har studerat hur olika fastighetsförvaltare ställer sig till förändring av sina fastigheter, bland annat finns det två kandidatuppsatser från institutionen för miljövetenskap och kulturvård, avdelningen för kulturvård.

---

6 Zsiga, Erik, Systemet med bostadsrätter bättre än alternativen, Svenska Dagbladet, 2019-10-09

7 Carlsson, Bo. E., Varför privat ägande?, Svenska arbetsgivarefören. (SAF), Stockholm, 1987 s.7

8 Ibid. s.41

Den första är ”Antikvarisk förvaltning - finns det?” (1997) av Åsa Larsson och den andra är ”Fastigheternas villkor - relationen mellan myndighetskrav och bevarande av våra ”vanliga” byggnader.”(1998) av Charlotta Rydstern. De två undersökningarna förhåller sig till professionella fastighetsförvaltare. Uppgifterna från deras undersökningar har även använts i denna uppsats, trots att de har många år på nacken.

Larssons undersökning tar reda på hur fastighetsförvaltare känner att de kan ta hand om sina fastigheter utifrån kraven på varsamhet. Det resultat som hon kommer fram till är att antikvarier bör ges möjligheten att påverka fastighetsförvaltningen mer, då det finns brist på kunskap om bebyggelse bland fastighetsförvaltarna. Hon kommer även fram till att det främst är ekonomin och politiken som styr hur olika fastighetsförvaltare förhåller sig till bevarandet av sina fastigheter.<sup>9</sup>

Den andra studien, Rydstern, undersöker hur relationen ser ut mellan olika myndighetskrav och bevarande av ”vanlig byggnader”. Studien redogör olika lagar att förhålla sig till, vad fastighetsförvaltare gör, samt de ekonomiska förutsättningarna. Resultatet visar att de ekonomiska förutsättningarna genom statligt bidrag ofta går till ett slöseri av kvaliteter. Förändringar sker efter det rådande modet och inte utefter det kulturhistoriska värdet.<sup>10</sup>

Det finns ingen tidigare forskning som undersöker hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till bevarandefrågor. De två nämnda studierna har fokuserat på professionella fastighetsförvaltare, vilket innebär större bolag som sköter om hyresrätter eller kooperativa bostäder.<sup>11</sup> Deras tjänster kan även bli inköpta av en mindre bostadsrättsförening. Jag har inte hittat några studier som undersökt hur bostadsrättsföreningarna själva förhåller sig till bevarande i sin fastighetsförvaltning.

Det finns forskning som berör fastighetsförvaltning utan att diskutera hur förvaltandet påverkar bevarandet. Det har skrivits mycket om allmännyttan. Bland annat ”Allmännyttans roll i Göteborg - en studie kring allmännyttans roll i Göteborg och dess ansvar för socioekonomiskt utsatta grupper” (2011)<sup>12</sup> som undersöker vilken roll de kommunala bostadsbolagen ska ta när det kommer till utsatta grupper. Denna studie är utförd av Carolina Johansson m.fl.

---

9 Larsson, Åsa, Antikvarisk förvaltning: finns det?, Avdelningen för kulturvård,

Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborgs universitet, Göteborg, 1997

10 Rydstern, Charlotta, Fastigheternas villkor: relationen mellan myndighetskrav och bevarande av våra ”vanliga” byggnader, Univ. Avd. för kulturvård, Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborg, 1998

11 Kooperativ verksamhet eller organisation är vanligtvis en förening eller ett företag. Verksamheten ägs och drivs till förmån för medlemmarna i föreningen eller företaget.

12 Johansson, Carolina, Nordengren, Linda och Olausson, Helena, Allmännyttans roll i Göteborg - en studie kring allmännyttans roll i Göteborg och dess ansvar för socioekonomiskt utsatta grupper, Institutionen för socialt arbete, Göteborgs universitet, Göteborg, 2011

Det finns även en studie gjord i Göteborg ”Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar” (2018) som undersöker hur resultatet har blivit efter ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i ytterstadsdelar gjord av Chalmers. I denna studie har det undersökts hur boende upplever att boendesituationen har blivit efter ombildningen. Svaren visar att de flesta tycker att det blivit bättre eller att det inte har förändrats alls.<sup>13</sup>

Paula Femenías (docent vid byggnadsdesign på Chalmers) har bland annat undersökt möjligheten att återskapa historiska och estetiska karaktärsdrag av flerbostadshus som tidigare genomgått förändringar i samband med energieffektiviseringar.<sup>14</sup> Undersökningen kommer fram till att det är nödvändigt med inventeringar på fastighetsnivå samt byggnadsnivå för ett bra resultat av energieffektiviseringar. Femenías har även forskning som berör nödvändiga renoveringar i Göteborgs områden med svag ekonomi, ”Hållbar renovering ur ett helhetsperspektiv: En antologi från forskningsmiljön SIREn”. (2019) I ett kapitel undersöker hon hur stora renoveringsprojekt kan genomföras varsamt.<sup>15</sup>

Även om det finns några exempel på forskning som studerar fastighetsförvaltning och bevarande är det fortfarande sällsynt. Undersökningar som direkt riktar sig till bostadsrättsföreningar angående bevarande förekommer inte.

### 1.3 Problemformulering

Äganderätten är en viktig del i det demokratiska, västerländska samhället. Det privata ägandet anses också många gånger vara viktig för ekonomins utveckling då det privata ägandet är nödvändigt för marknadsekonomin.<sup>16</sup> Ekonomin rullar genom olika former av investeringar. För en fastighetsägare är ekonomin ständigt närvarande i beslut över fastighetsförvaltningen. Förvaltning av fastigheter är ett sätt att värdesäkra det kapital som finns.<sup>17</sup> En viktig fråga är då i vilken mån och på vilket sätt bevarande kommer in i bilden.

---

13 Chalmers Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik, Ombildning av hyresrätter till 13 bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar, Chalmers centrum för boendets arkitektur, Göteborg, 2018

14 Femenías, Paula m.fl, Om-renovering: Möjligheter för energieffektivisering och återskapande av kulturvärden när flerbostadshus renoveras på nytt, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Avdelningarna för byggnadsdesign, arkitekturens teori & metod och byggnadsteknologi, Chalmers tekniska högskola, Rapport ACE 2019:3, Göteborg, Sverige 2020

15 Femenías, Paula, ”Från omfattande till varsam renovering” i Hållbar renovering ur ett helhetsperspektiv: En antologi från forskningsmiljön SIREn. (red.) 47-54, Stefan Olander och Elisabeth Helsing, Göteborg 2019

16 Carlsson, Bo, E., Varför privat ägande?, Svenska arbetsgivarefören. (SAF), Stockholm, 1987 s.5-6

17 Sveriges fastighetsägarförbund, Åga och förvalta: effektiv fastighetsförvaltning - nöjda hyresgäster, 1. uppl., Sveriges fastighetsägareförb., Stockholm, 1986 s.33

Det finns olika former av ägande av fastigheter i Sverige. Allmännyttan är kommunalt ägda bostadsbolag. Det finns även privata bostadsbolag och dessa två ägarformer hyr ut bostäder till olika medborgare. De kooperativa bostadsföretagen kan både hyra ut bostäder eller ha bostadsrätter tillgängliga för medlemmar i föreningen. Sedan finns det äganderätter där personer äger hela fastigheten, andelsrätter där personer äger en del av ett hus, och till sist bostadsrätter där personer äger en del i en förening.

En bostadsrättsförening är ett delat ägande där medlemmarna i föreningen tillsammans tar beslut över olika förändringar. Det Erik Zsiga säger, om att bostadsrättsföreningar är anledningen till att Stockholm har bevarats bra,<sup>18</sup> är därför spännande då det innebär ett samarbete mellan olika personer att bibehålla en byggnads karaktär. Detta skapar tankar kring hur olika fastighetsägare hanterar bevarandefrågor, och framför allt hur bostadsrättsföreningar ställer sig till dessa frågor.

Det finns en brist på forskning över hur bostadsrättsföreningar hanterar bevarandefrågor i sin förvaltning. Därför är det en viktig fråga att reda ut. För bebyggelseantikvarier innebär en ökad förståelse för bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning en ökad möjlighet att påverka viktiga beslut som annars kan innebära en negativ effekt på kulturmiljön.

#### 1.4 Syfte och frågor

Syftet med uppsatsen är:

1. Att ur ett historiskt perspektiv undersöka hur bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning står i relation till bostadsmarknad och bostadspolitik.
2. Att genom ett bevarandeperspektiv, grundat i autenticitetsbegreppet, analysera graden av varsamhet vid bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning.
3. Att genom intervjuer förstå hur bostadsrättsföreningar själva hanterar och diskuterar bevarandefrågor i sina fastigheter.
4. Att diskutera hur bevarandefrågor kan bli mer framträdande i bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning.

De frågor som uppsatsen ställer är:

- Vilka faktorer har lett till ökandet av bostadsrättsföreningar och vad har det inneburit för förvaltning och varsamhet?
- Hur förhåller sig bostadsrättsföreningar till bevarande vid förvaltning av fastigheter?
- Vad krävs för att en bostadsrättsförening ska se fördelar med att bevara sin fastighet?

---

18 Zsiga, Erik, Bostadsrätten räddade kulturvården, Svenska Dagbladet 2019-09-28

## 1.5 Metod och material

Studien har utgått från ett hermeneutiskt synsätt. Hermeneutiken medför ett relativistiskt perspektiv genom sin betoning på det särpräglade och egenartade.<sup>19</sup> Genom hermeneutiken problematiseras verkligheten i ett försök att förstå en helhet.<sup>20</sup> Eftersom att hermeneutiken studerar enstaka företeelser blir det en lyckad undersökning när resultaten inte går att upprepa eller standardisera.<sup>21</sup> Uppgifterna från intervjuerna har tolkas i förhållande till samtiden.

I uppsatsens har jag använt olika metoder för att förstå fastighetsförvaltning som företeelse. Metoderna är både analytiska och explorativa. De utgår både från analyser av olika situationer och utforskande av vad det betyder i olika sammanhang.

För den analytiska delen har jag gjort litteraturstudier. Jag har studerat ett flertal böcker och använt mig av de som har haft relevant information för min undersökning. Jag har även undersökt många artiklar och för att förstå hur en företeelse upplevs.

För den explorativa delen har jag utfört fältarbete. Fältarbetet baserades på undersökningar och fotografering av de olika fastigheterna som medverkat i uppsatsen. Fältarbetena har även kompletterats med arkivstudier av de olika fastigheterna. Det är bygglovsritningar som har hämtats ut och undersökts.

Den tredje metoden, som jag har använt, är en blandning av analytisk och explorativ. För att kunna tolka bostadsrättsföreningars förvaltning har olika intervjuer gjorts. Telefonintervjuer har gjorts med nio bostadsrättsföreningar som medverkat i uppsatsen. De andra intervjuerna har skett över mejl, en större till stadsbyggnadskontoret i Göteborg och en mindre till Svenska byggnadsvårdsföreningen i Stockholm. Den större mejlintervjun var planerad som en platsintervju men fick ändras om. Planen med den mindre mejlintervjun var att den endast skulle besvara faktafrågor.

---

19 Andersson, Sten, Om positivism och hermeneutik: en introduktion i vetenskapsteori, 1. uppl., Studentlitteratur, Lund, 2014 s. 30

20 Ibid. s.97

21 Ibid. s.113



### 1.5.1 Litteratur

Litteraturen har bestått av både böcker och forskning inom ämnet. En viktig källa har varit ”Varför så olika? : nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus” skriven av bland annat Bo Bengtsson som är professor i statskunskap vid Uppsalas universitet. Boken förklarar hur bostadspolitiken har förändrats under 1900-talet och vilka faktorer som påverkat de beslut som tagits av politikerna.<sup>22</sup>

Informationen från boken har kompletterats med andra dokument från olika tider. Bland annat har jag använt mig av bostadssociala utredningen från 1946<sup>23</sup> och bostadspolitiska utredningen från 1996.<sup>24</sup> Dessa har även gett mig förståelse för hur politiker har talat om de problem som funnits berörande bostadssituationen.

En annan viktig källa är ”Allmän nytta eller egen nytta? : ombildning av allmännyttans hyresrätt till bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden” skriven av Kerstin Bodström som varit universitetslektor på Stockholm universitet. I den här boken förklarar hon vad en ombildningsprocess innebär i praktiken och vilka konsekvenser som kommer av att allmännyttan ombildas till bostadsrätter.<sup>25</sup>

I min undersökning har jag även använt mig av rapporter framtagna av boverket. Bostadsmarknadsenkäter från olika tider under 2000-talet har kunnat förklara hur det svenska folket upplever bostadsmarknaden. Rapporterna beskriver också vilka kommuner som har angett att de har bostadsbrist och vilka boendeformer det handlar om. I till exempel rapporten från 2008 hittade jag uppgifter om hur många av allmännyttans fastigheter som har ombildats till bostadsrätter.<sup>26</sup>

---

22 Bengtsson, Bo, m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 22 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013

23 Bostadssociala utredningen, Slutbetänkande D. 1 Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken. Förslag till låne- och bidragsformer, Stockholm, 1946

24 Bostadspolitiska utredningen, Bostadspolitik 2000: från produktions- till boendepolitik : slutbetänkande, Fritze, Stockholm, 1996

25 Bodström, Kerstin, Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden, Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet, Stockholm, 2002

26 Boverket, (2008) Bostadsmarknaden år 2008-2009: med slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2008, Boverket, Karlskrona

Utöver litteratur har jag även använt mig av mindre formella källor. Jag har till exempel använt mig av uppgifter från hemsidor och artiklar. Hemsidorna har kunnat förklara vad som händer i nutid, som till exempel Projekt Bostad2021. Detta är ett projekt som är igång just nu och den informationen är tillgänglig på hemsidan.<sup>27</sup> Artiklarna som har använts speglar framför allt åsikter som uttrycks i nutid från det svenska folket.

### 1.5.2 Arkiv- och fältarbete

För att förstå mer om de undersökta fastigheterna, har jag hämtat ut arkivmaterial. Det arkivmaterial som jag har undersökt är fastigheternas ritningar. Ritningarna har bidragit till mer information om fastigheternas förändringar. Jag har även utfört fältarbeten vid varje fastighet. I fältarbetet har jag studerat fastigheterna okulärt. Jag har också fotograferat alla byggnader för att kunna jämföra dem med ritningarna.

### 1.5.3 Intervjuer

För intervjuerna har jag använt mig av Annika Lantz bok ”Intervjumethodik” (2015). Hon förklarar att intervjuer kan ha öppna eller strukturerade former.<sup>28</sup> De intervjuer som jag har gjort är en blandning av båda formerna. Se bilaga 1, 2 och 3 som handlar om intervjufrågor till bostadsrättsföreningar, stadsbyggnadskontoret och Svenska byggnadsvårdsföreningen. De öppna formerna innebär att den intervjuade får resonera själv kring en fråga och besvara hur ett fenomen upplevs. I den strukturerade formen ställs istället frågorna utifrån att fenomenet är känt, till exempel genom att ge svarsalternativ eller ställa en ja- och nej-fråga. De öppna formerna leder ofta till olika definitioner av ett fenomen, vilket ökar förutsättningarna för en kvalitativ analys. De strukturerade formerna är mer anpassade för en kvantitativ analys.<sup>29</sup>

Frågorna är både ställda som ja- och nej frågor och öppna frågor för att öka möjligheten till en bättre analys. De större intervjuerna är testade i en provintervju för att se hur de ter sig i verkligheten. Frågorna är även indelade i olika kategorier genomtänkta för att samtalen ska få en naturlig gång.

---

27 Bostad 2021, Om bostad2021

28 Lantz, Annika, Intervjumethodik, MTM, Johanneshov, 2015 s.43-44

29 Ibid. s.43-44

I förarbetet tog jag fram kontaktinformationen till fyrtio stycken äkta<sup>30</sup> bostadsrättsföreningar. Jag valde ut bostadsrättsföreningar som hade fastigheter belägna i olika områden i Göteborg, för att få en större geografisk spridning i min uppsats. Jag gjorde även ett aktivt beslut att endast välja ut mindre bostadsrättsföreningar som endast förvaltar en till tre fastigheter. Detta gjorde jag för att se hur bostadsrättsföreningar hanterar bevarandefrågor när föreningen inte består av många medlemmar. Tjugo stycken av dessa bostadsrättsföreningar har fastigheter som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. Detta gjorde det möjligt att se vilken effekt bevarandeprogrammet har på bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning.

Undersökningen var planerad att hantera svar från alla fyrtio bostadsrättsföreningar. Telefonintervjuerna var planerade att vara korta på ca tio minuter. När intervjuprocessen börjar, matas antalet ner till tio stycken bostadsrättsföreningar, då fler inte ville delta. En av dessa var en bostadsrättsförening i en fastighet som ännu inte hade ombildats till bostadsrätt. Därför blev det till slut nio stycken bostadsrättsföreningar som har undersökts. Alla intervjuer har spelats in.

Jag valde även att intervjua Niklas Greve från stadsbyggnadskontoret i Göteborg. Han arbetar på byggavdelningen som bygglovshandläggare och han är utbildad bebyggelseantikvarie. Jag kontaktade även Svenska byggnadsvårdsföreningen via mejl för att få veta hur de resonerade när de valde att ge en utmärkelse till bostadsrättsförening Kronobergsgården i Stockholm. Även bostadsrättsförening Kronobergsgården har kontaktats utan svar.

#### 1.5.4 Källkritik

Det finns vissa källkritiska aspekter som är viktiga att diskutera. I en intervjuprocess påverkas alla av varandra. Den som intervjuar och den som blir intervjuad har en ömsesidig påverkan, som kallas för intervjuareffekter. Förståelsen för hur vi påverkar och påverkas i en sådan situation är viktig för att uppnå ett bra resultat.<sup>31</sup>

---

30 En äkta bostadsrättsförening får mer än 60% av sina intäkter från upplåtna bostadsrätter. Om 30 intäkterna från hyreslokaler eller hyresrätter överskrider 40% är det instället en oäkta bostadsrättsförening. (Mäklarhuset, Äkta och oäkta bostadsrättsföreningar)

31 Lantz, Annika, Intervjumetodik, MTM, Johanneshov, 2015 s.84

Intervjuareffekter har i vissa fall upptäckts i genomförandet av intervjuerna. Som intervjuare har jag presenterat mig som student vid institutionen för kulturvård och sedan ställt frågor som berör bevarande. Detta kan ha påverkat den intervjuade personen när den besvarar sina frågor. Till exempel vid frågan om det råder samtal om bevarande inom bostadsrättsföreningen var det några som tvekade länge innan de svarade ett svagt ja. Då jag ställde följdfrågor uppfattade jag att så inte var fallet, svaret borde ha varit nej. Följdfrågorna har ökat möjligheten att nå ett användbart resultat.

I den litterära studien har jag använt mycket akademiskt material. Dessa har skrivits av studenter eller forskare inom olika ämnen. Andra material som jag har använt är politiska dokument eller artiklar. De politiska dokumenten har ansetts tillförlitliga då de visat hur och när bostadspolitiken har förändrats.

Artiklarna har använts som skrivna åsikter som visar hur en företeelse upplevs. Webbsidorna har i vissa fall använts som faktamaterial. Antingen har det handlat om ett specifikt projekt som Projekt Bostad2021. Övriga webbsidor har kontrollerats genom att jag har undersökt om samma uppgifter funnits på andra webbsidor. Uppgifterna har endast använts om det är fler som sagt samma sak.

## **1.6 Avgränsning**

Jag har avgränsat undersökningen geografiskt till Sverige med utgångspunkt i Göteborg. Viss information har berört hela Sverige, som den historiska beskrivningen av svensk fastighetsförvaltning. De bostadsrättsföreningar som jag har undersökt är alla belägna i Göteborg.

Det finns flera lagskydd för att kulturmiljön ska bevaras. Bland annat kan byggnader vara byggnadsminnen under kulturmiljölagen (1988:950), eller ingå i ett riksintresse eller kulturreservat under miljöbalken (1998:808). Den här uppsatsen kommer inte fokusera på dessa lagskydd, utan endast lagskydd som berör alla byggnader, som Plan- och bygglagen. Däremot kommer även kommunala bevarandeprogram tas i anspråk i uppsatsen, för att se vilken effekt underlaget har på bostadsrättsföreningar.

De nio bostadsrättsföreningar som har deltagit i studien är äkta bostadsrättsföreningar. Fyra av de undersökta föreningarna har fastigheter som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. De undersökta fastigheterna är alla uppförda innan 1950. Detta för att jag då kunde undersöka byggnadernas förändringsprocesser. Jag har även avgränsat mig till små bostadsrättsföreningar för att kunna undersöka hur föreningar med få medlemmar hanterar bevarandefrågor i sin fastighetsförvaltning.

Studien har även avgränsat sig tidsmässigt från 1930 till 2020 genom en historisk beskrivning. De frågor som har berört hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till bevarande i sina fastigheter fokuserar främst på 2000-talet. Uppsatsen är riktad till personer med ett intresse för bevarandefrågor och som vill veta hur olika förvaltare hanterar dessa frågor.

### 1.7 Teoretisk referensram

Den här uppsatsen utgår ifrån en normativ idé om bevarande. Ett bevarandeperspektiv har skapats utifrån teorier inom restaureringskonsten som berör autenticitet. Perspektivet är utformat efter två 1900-tals tänkare inom restaureringskonsten, Cesare Brandi och Paul Philippot. I deras idéer framhävs ett normativt sätt att se på bevarande. Philippot och Brandi har i viss mån samma åsikter om autenticitet och restaureringskonst. De menar att det inte går att se ett verks autenticitet, utan att förstå dess förändringsprocess över tid. Det går inte att förstå ett verks dåtid om det finns ett gap mellan dåtid och nutid. Om ett verk endast ses som ett historiskt dokument från en viss tid, raderas mycket av den historia som skapats mellan uppkomst och nuet.<sup>32</sup>

Att göra någon form av förändring på ett verk, som att återställa eller göra tillägg i material blir alltid en process kopplat till tid. Den mänskliga processen förblir till framtiden från den stund det utförs. Ett verk får patina, ett slags närvarande av tid på verkets material. Äldre restaureringskonst har förespråkat att låta ett byggnadsverk få så mycket patina att det till slut blir en ruin. Åsikten är att en ruin är den främsta formen av autenticitet. Det finns en fundering hos Brandi om det verkligen skulle vara fallet. En ruin ter sig väldigt annorlunda i form av karaktär och uttryck än en nybyggd byggnad. Det föreligger en stor estetisk skillnad mellan de två. För att inte möta den här komplexiteten menar Brandi att förebyggande restaurering kan upprätthålla byggnadens primära form.<sup>33</sup> En förebyggande restaurering kan i dagens mening innebära återkommande underhåll av en byggnad för att senare åtgärder inte ska innebära allt för stor förändring av byggnadens karaktär.

---

32 Price, Nicholas, S m.fl, (red.) Historical and philosophical issues in the conservation of cultural heritage, Getty Conservation Institute, Los Angeles, Calif., 1996 s.225

33 Ibid. s.233

Ett verk kan gå igenom många faser och även få tillägg som inte existerade från början. All form av förändring, som är en del av mänsklig aktivitet, är också en del av verkets historia och har därför samma rätt att bevaras. Det är samma situation som gäller om något tas bort. Både tillägg och avlägsnande av materiella element är ett bevis på mänsklig aktivitet. Det finns dock en skillnad mellan de två. Ett avlägsnande av ett element är inte fysiskt möjligt att bevara. När något är borttaget är det inte längre en del av verkets historia. Det enda som finns kvar vid det tillfället är minnet av hur det en gång var. Detta är anledningen till att Brandi betonar att ett tillägg är en legitim åtgärd, då det är en mänsklig aktivitet som går att bevara och det är samtidigt möjligt att studera verkets historia. Avlägsnande av ett materiellt element behöver istället alltid vara berättigat.<sup>34</sup>

Att avlägsna dekorationer på ett byggnadsverk menar även Philippot är problematiskt.<sup>35</sup> Han påpekar också att det är en illusion att tro att någon form av restaurering kommer få verket att återgå till sin primära form genom att ta bort senare tillägg.<sup>36</sup> ”It can only reveal the present state of the original materials.”<sup>37</sup> Anledningen till varför material avlägsnas kan bero på att byggnaden inte representerar den arkitekturstil som man förväntade sig eller önskade. Detta menar Philippot är problematiskt då det förändrar en byggnads karaktär. Ett verk måste alltid bli betraktat som en helhet.<sup>38</sup>

Philippot betonar att helheten är viktig. Helheten kan innebära ett möte mellan verk och den omkringliggande miljön, men helheten ligger även i verkets karaktär. I frågan om bevarande av ett objekt måste den här helheten förstås. Verkets utveckling, oavsett om det är ett tillägg eller avlägsnande av material, måste betraktas som en historisk förändring av verket. Hur verket upplevs förändras över tid. Det kan handla om kultur eller estetisk känslighet. All form av historia bör därför tas i beaktande vid fundering kring bevarande.<sup>39</sup>

Brandis och Philippots idéer är det som ligger till grund för studiens utgångspunkt. Uppsatsen utgår ifrån denna idé om bevarande. Att bevara innebär att förändringar kan ske, men de ska förhålla sig till byggnadens karaktär och helhet. Tillägg är också mer legitimt än avlägsnande av materiella element.

---

34 Ibid. s.234

35 Ibid. s.271

36 Ibid. s.273

37 Ibid. s.373

38 Ibid. s.271

39 Ibid. s.272

I denna uppsats kommer idén om bevarande översättas till varsamhet i praktiken. Den varsamma aspekten handlar om att bevarande av en byggnads karaktär kan genomföras genom varsamma åtgärder som inte innebär en förändring av byggnadens karaktär, även när materiella element tillkommer. Studien undersöker sedan hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till denna normativa idé om bevarande.

## 1.8 Centrala begrepp

### Autenticitet

Autenticitet kopplas ofta till ”äkthet”. I konserverings- och restaureringssammanhang innebär det en inneboende kvalitet i fysiska företeelser. Autenticitet i uppsatsen handlar om Brandis och Philipotts synsätt om autenticitet som ligger i ett föremåls karaktär.

### Bevarande

Bevarande syftar till att låta något förbli som det är från den stund som beslutet om bevarande förekommit. När det kommer till bevarande av fastigheter använder uppsatsen begreppet för att undersöka om förvaltningen har varit varsam eller inte genom att se om fastighetens karaktär har bevarats.

### Gentrifiering

Gentrifiering är en process som kortfattat innebär att människor med hög ekonomisk status flyttar till stadsdelar som länge har dominerats av låginkomsttagare eller etniska minoriteter.

### Hermeneutik

Hermeneutik är läran om tolkning som främst berör text. Inom den socialvetenskapliga eller samhällsvetenskapliga forskningen handlar det om att förstå en företeelse.

### Kulturarv

Kulturarv innebär materiella och immateriella spår från mänsklig påverkan. Till exempel olika lämningar, miljöer och kunskaper kan räknas till kulturarv.

### Kulturmiljö

Kulturmiljö är den mänskligt påverkade miljön. Det innebär en miljö som på något sätt är präglad av mänsklig aktivitet eller mänskliga verksamheter. En kulturmiljö kan avgränsas till en byggnad, vara ett helt område eller en region.

### Kulturvärde

Kulturvärde är ett värde som tillskrivs en företeelse utifrån kulturhistoriska, sociala och estetiska aspekter.

### Restaurering

Restaurering är inom arkitekturen en verksamhet som i huvudsyfte återställer byggnader i ett tidigare skick.

### Varsamhet

Varsamhet är en försiktig åtgärd som inte utgör en negativ påverkan på en byggnads karaktär exteriört eller interiört.

## **1.9 Disposition**

Uppsatsen är indelad i sex kapitel. Det första kapitlet är en introduktion till undersökningen. Här förklaras syftet med undersökningen och vilken tidigare forskning som finns. I detta kapitel förklaras även vilka metoder och källmaterial som har använts. I första kapitlet står även den teoretiska referensramen som uppsatsen utgår ifrån.

Det andra kapitlet är en tillbakablick i fastighetsförvaltningens historia. Här får läsaren en större förståelse över hur bostadsrättsföreningar har kommit att öka genom åren. Kapitlet handlar även om allmännyttans historia då det har varit en form av fastighetsförvaltning som förespråkats i Sverige.

Sedan kommer ett övergångskapitel som förklarar mer ingående hur fastighetsförvaltningen fungerar idag och vilka lagar och regleringar en bostadsrättsförening måste förhålla sig till. Kapitlet går även igenom vad varsamhet innebär då en varsam fastighetsförvaltning är något som förespråkas utifrån den valda teorin. Även Göteborgs bevarandeprogram förklaras i kapitlet.

Det fjärde kapitlet presenterar de framtagna uppgifterna från de nio undersökta bostadsrättsföreningarna i Göteborg. Här får läsaren en inblick i de förändringar som fastigheterna genomgått sedan uppkomst. Kapitlet avslutas med en sammanställning av de uppgifter som inkommit i undersökningen.

I det femte kapitlet redovisas resultatet från undersökningen. Här besvaras de frågor som ställs i samband med syftet i kapitel 1.

Det sista kapitlet är diskussion. Här diskuteras uppsatsen resultat i relation till inledningen samt vad som kan vidareutvecklas i senare forskning.



## Kapitel 2 En tillbakablick i Sveriges fastighetsförvaltning

Detta kapitel kommer uppfylla syftet om hur bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning har sett ut historiskt, och besvara frågan om vilka faktorer som har möjliggjort ökandet av bostadsrättsföreningar. För att göra det behövs en historisk redogörelse över fastighetsförvaltning. Kapitlet kommer beskriva bostadsrättsföreningar och allmännyttan från 1930-2020, för att se hur fastighetsförvaltningen har utvecklats i Sverige.

---

### 2.1 Bostadsrättsföreningar och allmännyttan

Bostadsrättsföreningar har funnits så tidigt som 1870, men antalet ökade i samband med första världskriget. I och med det ökade antalet bostadsrättsföreningar kom även lagen om bostadsrättsföreningar 1930 med avseende att hindra osunda bostadsföreningsföretag att existera på bostadsmarknaden. De flesta bostadsrätter som tillkom under denna tid var ägda av HSB eller Riksbyggen. Det innebar att det inte var de boende själva som förvaltade bostadsrätterna, utan istället förvaltades de av en kooperativ organisation.<sup>40</sup>

Under 1930-talet fick Sverige en starkare samhällsekonomi. Den sociala samhällssynen innebar att politiken kunde påverka och förbättra boendeförhållanden för de sämst ställda i landet.<sup>41</sup> En bostadssocial utredning togs fram 1933 för att lägga grund till en mer permanent bostadspolitik. Utredningen hade som syfte att hitta åtgärder mot den rådande bostadsbristen och även studera hur bostadspolitik kunde utformas för framtiden. I praktiken innebar det ett ökat stöd till egnahemsbyggande, pensionärshem och barnrikehus. Barnrikehusen var en viktig grundsten i den svenska bostadspolitik. Det var ett boende för flerbarnsfamiljer med låg inkomst. De kontrollerades kommunalt som fick sin ekonomi från fristående bostadsföretag. Detta övergick senare till den förvaltningsform som kom att kallas för allmännyttan.<sup>42</sup>

---

40 Lindqvist, Inge, & Knutsson, Anders, Bostadsrättslagen, Stockholm: Norstedt, 1972 s.9 -10

41 Hansson Ingemar, Turner Begnt, Bostäder och samhällsekonomi, LiberLäromedel, Lund, 1977 s.75

42 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.128-129

Allmännyttans framväxt var blygsam och var inte en stor del av det totala bostadsbeståndet. Under 1940-talet rådde det stor brist på bostäder. Detta fick även hyrorna att öka då utbudet inte mötte efterfrågan. Delvis stoppades ökningen av hyrorna genom hyresregleringslagen 1942, som innebar att hyrorna var tvungna att förhålla sig till den historiska byggkostnaden.<sup>43</sup> Det här ledde till att de äldre flerbostadshusen ofta blev billigare än de nyare. Samtidigt som hyresregleringslagen, kom även en bostadsrättskontrolllag som ett medel att reglera priserna på bostadsrätterna.<sup>44</sup> Kontrollagen innebar också kontroll av upplåtelse av bostadsrätter.<sup>45</sup>

1945 kom en ny utredning som diskuterade allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken och gav förslag till ett lån- och bidragssystem.<sup>46</sup> Lån- och bidragssystemet skulle fungera som ett hjälpmedel att bygga bort den bostadsbrist som uppkommit efter andra världskriget. Samtidigt ville politiken att bostadsstandarden skulle öka i landet. 1942 kom bostadssubventioner<sup>47</sup> som en ekonomisk hjälp att bygga upp bostadsbeståndet igen. Subventionerna presenterades som en temporär lösning.<sup>48</sup>

De statliga lånen stod för nästan hela byggnadskostnaden för allmännyttan och förväntningarna var att allmännyttan snart skulle vara dominerande på bostadsmarknaden. Det fanns ett intresse i att bostadsbyggandet, och förvaltningen av bostäderna, skulle ske genom olika företag som inte baserades på enskilda vinstintressen och som hade ett stort arbete tillsammans med kommunen. Det fanns också ett stort arbete utefter det rådande slagordet ”goda bostäder åt alla.”<sup>49</sup>

---

43 Jönsson, Sten, A, & Lundin, Rolf, A, Bostadsbrist och tomma lägenheter: så ändras en världsbild, Göteborg, 1975 s.2

44 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.148

45 Lindqvist, Inge, & Knutsson, Anders, Bostadsrättslagen, Stockholm: Norstedt, 1972 s.9

46 Bostadssociala utredningen, Slutbetänkande D. 1 Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken. Förslag till låne- och bidragsformer, Stockholm, 1946 s.4

47 Bostadssubventioner kan vara en finansiell subvention. Det innebär en direkt eller indirekt konsekvens av statens budgetar för att hjälpa människor att få ett billigare pris i koppling till bostadskonsumtion. Bland annat kan det innebära bidragsstöd i form av bostadsbidrag eller räntebidrag. Det är möjligt att också ge indirekta bidrag genom att minska skatteintäkterna för vissa åtgärder. Bostadssubvention kan även vara en ekonomisk subvention. Då gör staten ingripande i ekonomin för att sänka kostnaderna för bostadskonsumtionen. Kostnaden betalas inte av staten. Till exempel hyresregleringen är ett exempel på ekonomisk subvention. Hyrorna regleras så att de inte ska höjas i en okontrollerad takt, men regleringar utgör ingen påverkan på statens budget. (Statens råd för byggnadsforskning, 1985 s.66-67)

48 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.134-135

49 Ibid. s.132-134

## 2.2 Modernisering av bostadsbeståndet

Bostadspolitikens mål 1950 var att alla människor skulle bo i moderna lägenheter med kök, badrum och rinnande vatten.<sup>50</sup> I slutet på decenniet gjordes en utredning av bostadsbyggandet för att kunna planera för framtida byggande. Nu bodde de flesta människor i moderna lägenheter med rinnande vatten och trångboddheten hade minskat. Standarden hade ökat markant på grund av att kommunerna byggt fler lägenheter än beräknat efter kriget. Trots detta fanns det fortfarande en bostadsbrist på glesbygden.<sup>51</sup> Under den här tiden var ekonomin positiv och bostadsbyggandet växte snabbast jämfört med andra delar av samhällsekonomin. Folkmängden ökade och likaså efterfrågan på bostäder.<sup>52</sup>

Kampen mot bostadsbristen blev anledningen till miljonprogrammets framväxt.<sup>53</sup> Under tio års tid, mellan 1965-1974, byggdes en miljon bostäder. Allmännyttan drog i många projekt. Andelen bostäder under allmännyttan nådde nästan upp till 70% 1975.<sup>54</sup> Bostadsrätterna ökade inte i samma takt. 1967 uppgick de inregistrerade bostadsrättsföreningarna till 8300 stycken. Något år senare ökade de endast med 200 stycken.<sup>55</sup>

Fortsättningsvis handlade politiken om att modernisera Sverige. Det blev en utvidgning av uttrycket ”goda bostäder åt alla” där alla skulle ha rätt till en sund bostad med skälig kostnad.<sup>56</sup> Bostadsbyggandet kom igång genom statliga lån som hade väldigt låga räntor.<sup>57</sup> En del i moderniseringsfasen kom att bli ”saneringen”. Det ansågs ekonomiskt ohållbart att bygga om de äldre husen till mer moderna.<sup>58</sup> Ganska snart insåg politiken att efterfrågan på nya bostäder minskat. Under början av 1970-talet stod flera lägenheter tomma utan möjlighet att bli uthyrda.<sup>59</sup>

---

50 Boverket, Bostadspolitik: svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2007 s.52-53

51 Ibid. s.54-55

52 Statens råd för byggnadsforskning, Forskare om bostadspolitik och bostadsmarknad, Stockholm, 1985 s.21

53 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.139-140

54 Hansson Ingemar, Turner Bengt, Hansson I, Turner B, Bostäder och samhällsekonomi, LiberLäromedel, Lund, 1977 s.23

55 Lindqvist, Inge, & Knutsson, Anders, Bostadsrättslagen, Stockholm: Norstedt, 1972 s.1050

56 Boverket, Bostadspolitik: svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2007 s.56

57. Jönsson, Sten, A, & Lundin, Rolf, A, Bostadsbrist och tomma lägenheter: så ändras en världsbild, Göteborg, 1975 s.3

58 Boverket, Bostadspolitik: svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2007 s.57

59 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.149

Under 1970-talet kom fler frågor angående förvaltningen av bostadshus. Miljonprogrammet hade uppnått sitt syfte att bygga bort bostadsbristen. Det fanns till och med ett stort överskott av bostäder på marknaden. Flera av områdena som byggts ut under miljonprogrammet ansågs dock vara socialt bristfälliga. Segregationen växte och människorna hade bristande inflytande på sina bostäder. Flera problem uppstod som ledde till ett behov av en utredning i miljonprogrammets spår. Ännu en gång var bostadsfrågan högst aktuell. 1974 togs beslutet om att bostadssubventionerna skulle ses som en permanent åtgärd för att skapa en större jämställdhet mellan de olika boendeformerna.<sup>60</sup> Subventioner hade funnits i Sverige sedan efterkrigstid men tanken var inte att de skulle bli permanenta, utan tillfälliga så länge det fanns brist på bostäder.<sup>61</sup>

### 2.3 Önskan om förändring under 1990-talet

Moderniseringen under miljonprogrammet ledde inte alltid till ett bättre resultat. De nybyggda flerbostadshusen hade i flera fall bristande kvaliteter. 1983 beslutade därför politiken att ett ROT-program (reparations-, ombyggnads-, och tillbyggnadsåtgärder) skulle införas, som ett nytt försök att uppnå en bättre standard i hemmet. Det var framförallt bebyggelsen från miljonprogrammet som ingick i ROT-programmet.<sup>62</sup> Programmet var till för att öka standarden i medborgarnas hem, men processen ledde också till att de påverkade medborgarna kände att de hade för lågt inflytande över sina hem.<sup>63</sup>

Det var även under den här tiden som ombildningslagen (1982:352) kom. Den innebar en förenkling i möjligheten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Ombildning av hyresrätter krävde att två tredjedelar av fastighetens inneboende ville ta över förvaltningen genom att låta fastigheten ombildas till bostadsrätt.<sup>64</sup> Vid den här tiden startar flera diskussioner kring människors möjlighet att bestämma hur de ska bo. Inför 1990-talet var åsikterna att människors upplevda behov av bostad skulle ligga till grund för den bostadsform de bodde i.<sup>65</sup>

---

60 Ibid. s.150-151

61 Statens råd för byggnadsforskning, Forskare om bostadspolitik och bostadsmarknad, Stockholm, 1985 s.43

62 Boverket, Bostadspolitik: svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2007 s.87

63 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.150-151

64 Ibid. s.162

65 Birgersson, Bengt, Owe, (red.) Bostadspolitik för 90-talet!: en utvärdering och diskussion av den framtida bostadspolitik, 1. uppl., Sparfrämjandet, Stockholm, 1990 s.12

Under 1990-talet skedde en stor förändring i bostadspolitiken. Stor del av de statliga stödsystemen avvecklades. Orsaken till detta var idén om att mer konkurrens på bostadsmarknaden skulle leda till bättre boende.<sup>66</sup> Staten skulle alltså inte lägga sig i, utan förvaltandet skulle främst ske genom privat ägande. Denna idé berodde delvis på att bostadssubventionerna hade ökat i hög takt från mitten av 1970-talet.<sup>67</sup> Detta ledde till att bostadspolitiken började uppfattas som dyr, vilket startade diskussionen om vem som verkligen skulle betala priset.<sup>68</sup> Samtidigt blev det enklare att ombilda fastigheter från hyresrätter till bostadsrätter.<sup>69</sup>

Det fanns en önskan inom politiken att minska allmännyttan och öka det privata ägandet. Bostadsrätter skulle innebära att människor tvingades spara mycket pengar och därför fick en personlig trygghet. Detta sparande skulle då också innebära att fastigheters underhållskostnader hölls nere.<sup>70</sup> Efterfrågan på bostadsrätter ökade även från medborgarna själva. Hyresrätter hade under denna tid hög flyttningsfrekvens och de mer stabila boendena symboliserades genom ägandemöjligheter. Detta var ännu en anledning till varför politiken ville öka andelen bostadsrätter.<sup>71</sup> Politiken påpekade även att bostadsrätter skulle minska fastighetskostnaderna. De menade att det ligger i boendes intresse att vårda sin fastighet och därför skulle de göra det med egna insatser.<sup>72</sup>

---

66 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.161

67 En stor kritik riktades mot att subventionerna orsakade problem som skapade en ”ond cirkel”. Subventionerna skulle hjälpa till att bygga bort den rådande bostadsbristen. De skulle innebära att priserna hölls nere och efterfrågan ökade. Detta ledde dock till att byggandet av bostäder minskade då det blir en dålig affär. Kötiden ökade istället för att sjunka. I vissa fall när kostnaderna hade ökat för fastighetsägaren, gavs det ut större subventioner för att bostadskonsumenten inte skulle få betala priset. Det här ledde till att fastighetsägaren kunde öka ännu mer utan att bostadskonsumenten betalade. Istället var det statens pengar som gick till fastighetsägaren. Detta innebar att fastighetsägaren kunde få mycket pengar eller reduceringar på investeringar, medan boende fick betala samma pris som innan. Det diskuterades om att subventionerna gjorde att priserna ökade. Skillnaden var att bostadskonsumenten inte märkte av det i sin egen plånbok, utan staten betalade mellanskillnaden. (Anderson, Knut, (1990) En marknad för bostäder åt alla: Ett förslag till ny bostadspolitik, (MOU : medborgarnas offentliga utredningar, 1990:3) s.10, 52)

68 Bengtsson, Bo m.fl, Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö, 2013 s.160

69 Ibid. s.162

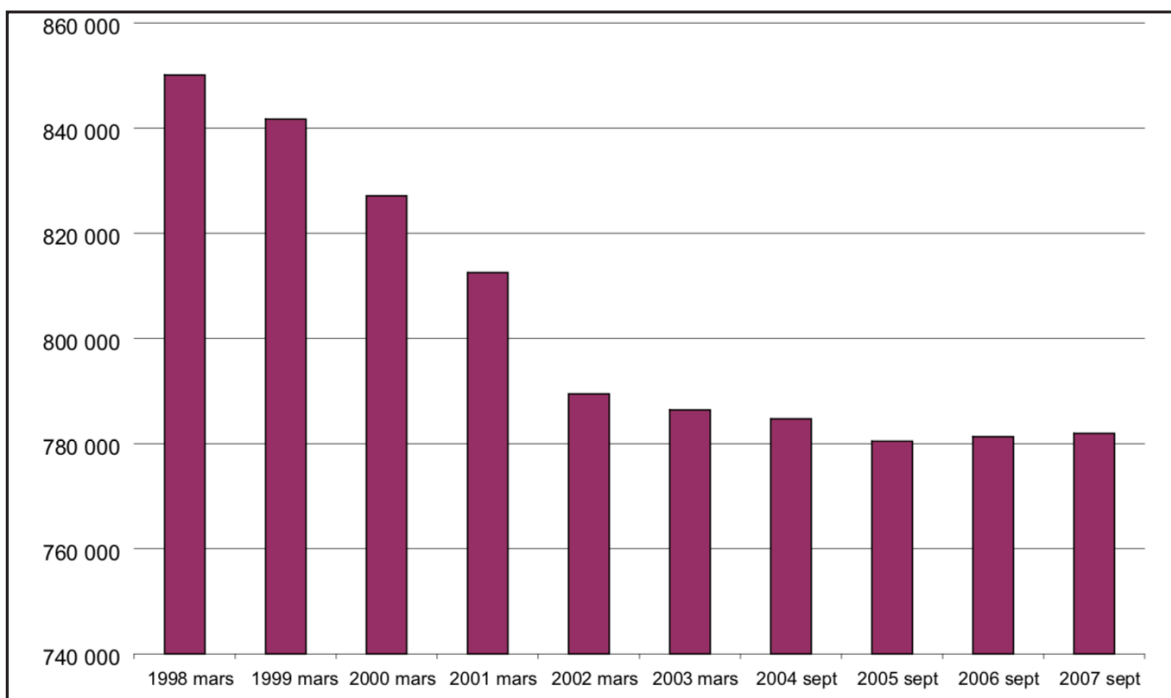
70 Anderson, Knut, En marknad för bostäder åt alla : Ett förslag till ny bostadspolitik, (MOU : medborgarnas offentliga utredningar, 1990:3) s.14

71 Ibid. s.49

72 Ibid. s.71

## 2.4 Bostadsrätterna ökar

Vid millennieskiftet hade Sverige ett överskott på bostäder och tillkomsten av nya höll sig låg.<sup>73</sup> Under de första åren på 2000-talet minskade överskottet och runt 2008 började kommuner rapportera en brist i bostadsbeståndet igen. Det var framför allt små, billiga hyresbostäder det rådde brist på.<sup>74</sup> Hyresrätterna hade minskat från hur det tidigare varit. Byggandet av bostadsrätter ökade mer och mer. Samtidigt upphörde tillståndsplikten<sup>75</sup> för ombildningar, vilket ökade intresset för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.<sup>76</sup> Med detta sagt var det inte så att ombildningar automatiskt ökade med åren. Statistiken visar att det gick upp och ner från år till år. Försäljning av allmännyttan hade däremot fått en stadig ökning med åren. Se figur 1 om lägenheter inom allmännyttan mellan 1998-2007. Totalt under en tio års period hade 68.000 hyresrätter inom allmännyttan ombildats till bostadsrätter.<sup>77</sup>



Figur 1: Diagrammet visar hur många lägenheter som finns inom allmännyttan mellan 1998-2007. Diagrammet är från bostadsmarknadsenkäten 2008.<sup>78</sup>

73 Boverket, Bostadsmarknaden år 2008-2009: med slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2008, Boverket, Karlskrona, 2008 s.28

74 Ibid. s.11

75 Tillståndsplikten är ett sätt att kontrollera att kommunen inte förlorar för mycket av sitt bostadsbestånd.

Länsstyrelsen är, innan tillståndspliktens upphörande, tvungen att godkänna en försäljning mellan allmännyttan och privata aktörer.(Boverket, Bostadsmarknaden år 2008-2009, 2008 s.96)

76 Boverket, Bostadsmarknaden år 2008-2009: med slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2008, Boverket, Karlskrona, 2008 s.12

77 Ibid. s.12

78 Ibid. s.96

Försäljningar av allmännyttan var vanligast i Stockholm. I Göteborg och Malmö var det inte alls lika vanligt. 2010 sålde till exempel Göteborg inte en enda fastighet inom allmännyttan till en privat ägare. Den vanligaste anledningen till försäljningen av allmännyttan var att det fanns en önskan från politiken att fler skulle äga sin bostad. Även privatpersoner höll med om detta.<sup>79</sup> Ägande av bostad innebar ett investering i bostaden. Ägande skulle medföra ett större ansvarstagande över bostaden och i många fall även för närområdet runt omkring. Många medborgare ville även äga sin bostad för att kunna renovera hemmet efter behov och behag.<sup>80</sup>

Att vara med i en bostadsrättsförening skulle innebära att intresset för den egna fastigheten ökade. Det var viktigt att fastigheten förvaltades och underhölls på ett bra sätt för att den skulle behålla sitt värde eller få värdet att öka. Om värdet minskade skulle det istället bli en ekonomisk förlust för privatpersoner vid försäljning.<sup>81</sup> Det var dock inte alltid så här det såg ut. I vissa fall fanns inte en tydlig uppdelning av arbetsuppgifter i en bostadsrättsförening, vilket ledde till att ingen tog på sig ansvaret att hålla rent eller sköta om fastigheten.<sup>82</sup>

Under 1900-talet var det en hög flyttningsfrekvens bland hyresbostäder och bostadsrätter var ofta ett långtidsboende. När ombildningarna ökade under 2000-talet förändrades detta. Det var förstås så att det ofta fanns ett ekonomiskt intresse i att ombilda fastigheten. De boende kunde köpa lägenheten för 70-75% av marknadsvärdet. Detta innebar att boende fick ta lån för den bostad de redan bodde i, vilket är en ekonomisk förlust. Alltså blev det ingen vinst om lägenheten inte gick ut för försäljning.<sup>83</sup> Detta ledde till att flyttningsfrekvensen ökade bland bostadsrätter. Det uppkom även en ny typ av boendesituation. Alla hade inte råd, eller vilja, att köpa sin bostad när en ombildningsprocess startade. Det ledde till att det fortfarande kunde finnas kvar hyresgäster i den nya bostadsrätten.<sup>84</sup>

---

79 Boverket, Bostadsmarknaden 2011-2012: med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2011 s.44

80 Sverige, Hyresbostadsutredningen, Enklare för privatpersoner att hyra ut sin 74 bostad med bostadsrätt eller äganderätt: delbetänkande, Fritze, Stockholm, 2012 s.15

81 Ibid. s.51

82 Bodström, Kerstin, Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till 76 bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden, Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet, Stockholm, 2002 s.53

83 Bodström, Kerstin, Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden, Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet, Stockholm, 2002 s.52

84 Ibid. s.54

I början på 2010-talet hade efterfrågan på hyresrätter ökat ännu mer än tidigare. 80% av Sveriges kommuner rapporterade brist på hyresrätter, medan det varken rapporterades brist eller överskott på bostadsrätter.<sup>85</sup> Trots detta visar statistiken att det byggdes 70% mer bostadsrätter än hyresrätter under den här tiden.<sup>86</sup> 2014 och 2015 ökade bostadsbeståndet inom allmännyttan igen genom bland annat inköp och nybyggnation. Uppgången var inte långlivad, redan 2016 minskade beståndet igen genom försäljning som innebar kapital till att bygga nytt.<sup>87</sup> Det höga trycket på hyresrätter hade uppstått genom bland annat bolånetaket som gjorde det svårare att köpa en bostad utan egna besparingar.<sup>88</sup>

#### 2.4.1 Orsaker till ombildning

Försäljning av allmännyttan beror ofta på tre olika orsaker. Den allra vanligaste orsaken är att försäljning av allmännyttan öppnar upp för möjligheten till nyproduktion. Den andra orsaken är att försäljning kan effektivisera förvaltningen, genom att ha ett mindre utbud. Den tredje orsaken är att bolaget ville öka det ekonomiska utrymmet för underhållsåtgärder.<sup>89</sup> Det är även så att försäljning av allmännyttan generellt bidrar till ett minskat tryck på kommunerna. Kommunerna ger kapitaltillskott till allmännyttan för att täcka ekonomiska förluster. Detta kan innebära hård press på kommunernas budget. Därför går det att säga att kapital frigörs vid försäljning. Kommunernas utgifter minskar och deras finansiella förmåga stärks.<sup>90</sup>

Från privatpersoners sida handlar intresset att ombilda ofta om att det blir en ekonomisk vinst vid försäljning. Eftersom att priset är 70-75% av marknadsvärdet är det för många värt att ta lån. Ombildningar kan också ske på grund av rädsla för ökade hyror eller på grund av gruppträck.<sup>91</sup>

---

85 Boverket, Bostadsmarknaden 2011-2012: med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2011 s.7

86 Ibid. s.48

87 Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2017- en sammanställning av de texter som publicerats på [www.boverket.se](http://www.boverket.se), Boverket, Karlskrona 2017 s.60

88 Sverige, Hyresbostadsutredningen, Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt: delbetänkande, Fritze, Stockholm, 2012 s.18

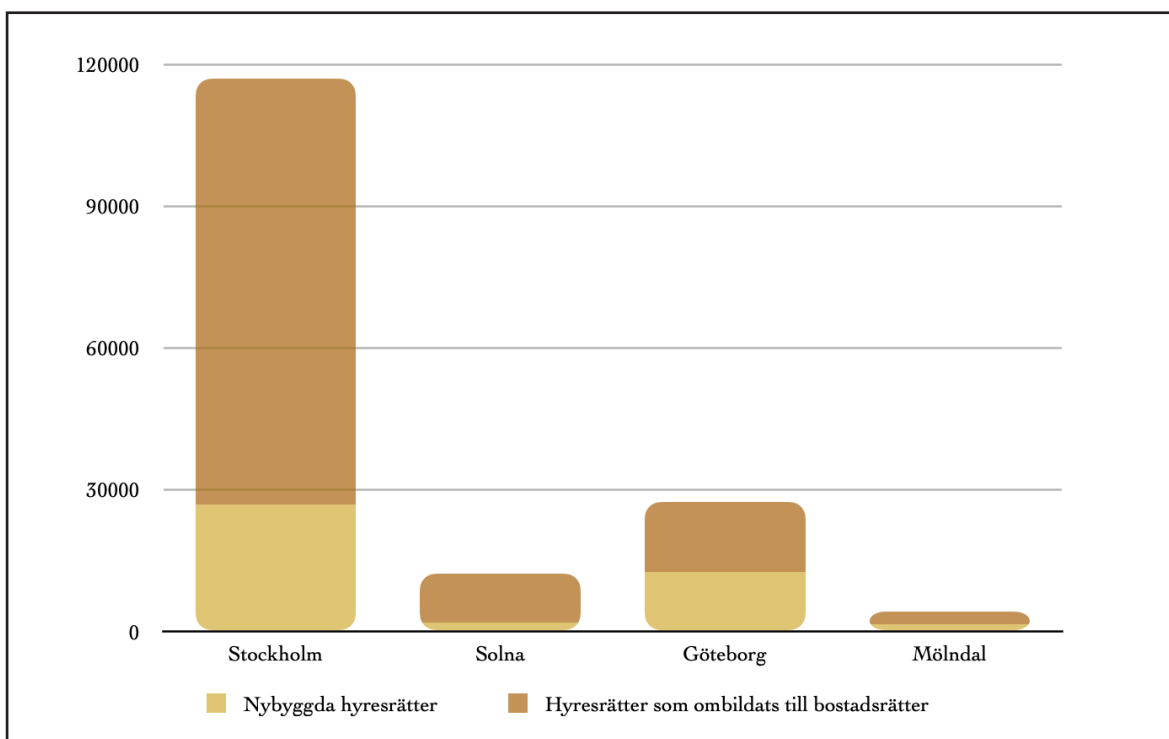
89 Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2017- en sammanställning av de texter som publicerats på [www.boverket.se](http://www.boverket.se), Boverket, Karlskrona 2017 s.64

90 Anderson, Knut, En marknad för bostäder åt alla : Ett förslag till ny bostadspolitik, (MOU : medborgarnas offentliga utredningar, 1990:3) s.75

91 Bodström, Kerstin, Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till 85 bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden, Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet, Stockholm, 2002 s.81



Mellan 2000 och 2018 syns en stor förändring i allmännyttans antal. I de flesta kommuner har allmännyttans bestånd minskat mycket genom försäljning. Se figur 2 som visar antalet nybyggda hyresrätter samt hyresrätter som ombildats till bostadsrätter mellan 2000-2018. I andra kommuner har det som sålts inom allmännyttan sedan byggts ikapp. I olika perioder har ombildningarna stannat upp i Sverige, men det är först 2018 som andelen hyresrätter av kommunala bostadsföretag kommer på plus igen. Då har allmännyttan ökat med 5000 fler hyresrätter trots fortsatta ombildningar.<sup>92</sup>



Figur 2. Diagrammet visar antalet nybyggda hyresrätter inom allmännyttan och antalet hyresrätter som ombildats till bostadsrätter inom fyra kommuner mellan 2000-2018.<sup>93</sup>

Göteborg har varken byggt eller ombildat hyresrätter i samma skala som Stockholm. Stockholm är den stad i Sverige som även har ombildat flest bostäder inom allmännyttan. Då dryga 26.000 hyresrätter har byggt har över 90.000 hyresrätter ombildats.<sup>94</sup> Det finns en generell policy som innebär att ”den som vill köpa sin fastighet ska kunna göra det”.<sup>95</sup>

92 Hur vi bor, Kommunerna som ombildat mer än de byggt, 2019

93 Ibid.

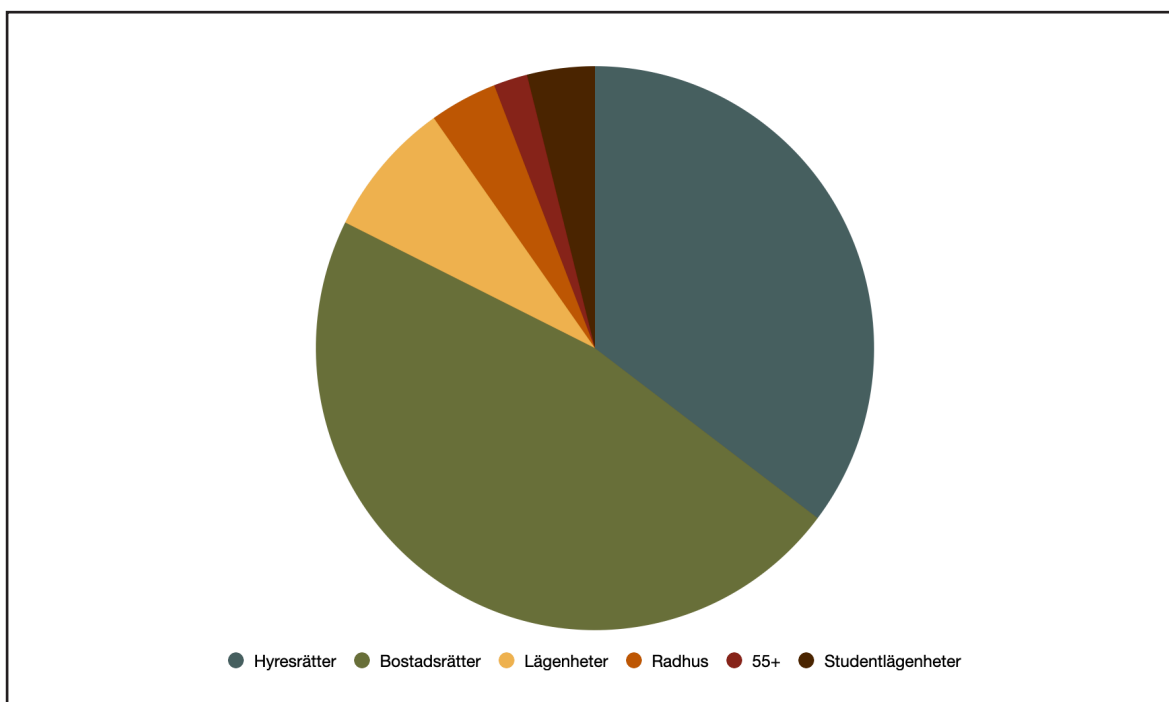
94 Ibid.

95 Bodström, Kerstin, Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden, Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet, Stockholm, 2002 s.58

## 2.5 Bostadsproduktion i närmaste framtiden

2020 är det återigen höjda röster angående bostadsbrist. Det är fortfarande billiga hyresrätter som efterfrågas. Bostadsbyggandet ökar generellt bland flera kommuner där det råder stor brist. Byggandet av 13.500 bostadsrätter och 22.500 hyresrätter påbörjas under 2020.<sup>96</sup> I Göteborg finns det fortfarande en kamp om att bygga i kapp hyresbeståndet till den mängd som erbjöds år 2000. På grund av ombildningar har hyresbeståndet minskat under de senaste tjugo åren trots att det är den boendeform som det byggs mest av.<sup>97</sup>

Göteborgs stad har startat projektet Bostad2021 som en del av jubileumssatsningen. Utöver det vanliga bostadsbyggandet ska detta projekt se till att ytterligare 7000 bostäder byggs. 2021 står de första bostäderna inför utförsäljning eller uthyrning. Det är en blandning av boendeformer som byggs.<sup>98</sup> Se figur 3, ett diagram över de planerade delprojekten i projekt Bostad2021. Av de 40-tal delprojekt som är igång är det en majoritet som kommer bli bostadsrätter. 18 delprojekt kommer erbjuda hyresrätter och 24 delprojekt kommer erbjuda bostadsrätter.<sup>99</sup>



Figur 3: Diagrammet visar de planerade delprojekten i projektet Bostad2021.

96 Boverket, Samhällsplanering, Bostadsbyggandet stabiliseras, 2019

97 Hur vi bor, Kommunerna som ombildat mer än de byggt, 2019

98 Bostad2021, Om bostad2021

99 Bostad2021, Projekt

En anledning till att det byggs fler bostadsrätter än hyresrätter, trots diskussionen om bristen på hyresrätter, kan handla om att det på kort sikt är ekonomiskt fördelaktigt att bygga bostadsrätter.<sup>100</sup> Det finns även en efterfrågan på bostadsrätter då det är en önskad form av boende för många medborgare.<sup>101</sup>

---

100 Greve, Niklas, Bygglövshandläggare på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg, mejlintervju 2020-04-03

101 Boije, Robert, Fel väg att kraftigt öka andelen hyresrätter, Svenska Dagbladet Näringsliv 2019-12-30

## Kapitel 3 Varsam fastighetsförvaltning och styrdokument

Inför kapitel 4 är det viktigt att förstå vad fastighetsförvaltning innebär för en bostadsrättsförening och hur bevarande genom varsamma förändringar kan gå till i praktiken. Det här kapitlet kommer visa vad förvaltning och varsamhet innebär utifrån bevarandeperspektivet och även förklara vilka lagar och regleringar som bostadsrättsföreningar står under. Eftersom att några av de undersökta fastigheterna är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram kommer även en förklaring till vad det innebär.

---

### 3.1 Fastighetsförvaltning för en bostadsrättsförening

Fastigheter kan skötas om på olika sätt. För en nyttillkommen bostadsrättsförening kan det därför vara svårt att veta hur en fastighet ska förvaltas. Vad innebär egentligen fastighetsförvaltning? I enkel benämning kan det uttryckas att fastighetsförvaltning är värdesäkring av kapital.<sup>102</sup> En hyresrätt som ombildas till en bostadsrätt innebär en form av kapitalsäkring för boende. Detta är dock endast sant om värdet på fastigheten förblir eller ökar. Det finns även en förvaltningsuppgift som handlar om att upprätthålla eller förbättra den tekniska och miljömässiga standarden hos byggnader.<sup>103</sup>

I praktiken kan fastighetsförvaltning förklaras i tre aspekter. För det första är den tekniska förvaltningen viktig. En fastighet kan behöva repareras och underhållas. Denna aspekt kan även innebära planering av ombyggnation och även planering av tillbyggnader. Den andra aspekten gäller inkomsten. Det behövs en betalningskontroll. Eftersom att det är ett arbete med många ekonomiska frågor, handlar den här aspekten även om deklaration och bokföring. Den tredje aspekten berör fastighetsskötsel. En fastighet behöver skötas om oftare än den behöver underhållas. Skötseln innebär städning av gemensamma utrymmen eller trädgårdsskötsel.<sup>104</sup>

---

102 Sveriges fastighetsägarförbund, Äga och förvalta: effektiv fastighetsförvaltning - nöjda hyresgäster, 1. uppl., Sveriges fastighetsägareförb., Stockholm, 1986 s.33

103 Larsson, Åsa, Antikvarisk förvaltning: finns det?, Avdelningen för kulturvård, Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborgs universitet, Göteborg, 1997 s.13

104 Sveriges fastighetsägarförbund, Äga och förvalta: effektiv fastighetsförvaltning - nöjda 98 hyresgäster, 1. uppl., Sveriges fastighetsägareförb., Stockholm, 1986 s.34

Fastighetsförvaltare behöver inte göra allt själva. Om inte kunskap eller tid finns för de som äger fastigheten finns det möjlighet att köpa förvaltning. Fastighetsägaren kan välja mellan att köpa en fullständig förvaltning eller delar av förvaltningen.<sup>105</sup> Det innebär att fastighetsägarna inte är skyldiga att själva förvalta fastigheten utan de är skyldiga att se till att förvaltningen blir gjord, i alla fall om fastigheten ska fungera som kapitalsäkring.

Det är framför allt hyresintäkterna som används vid underhållsåtgärder. Därför måste underhållskostnader oftast hållas låga för att fastigheten inte ska gå med förlust.<sup>106</sup> Det kan innebära att det ibland uppfattas som svårt att vara varsam. Även om viljan att bevara finns, är det ibland ekonomin som sätter gränser för själva utförandet. En slutsats som Rydstern drar i sin uppsats "Fastigheternas villkor: relationen mellan myndighetskrav och bevarande av våra "vanliga" byggnader" (1998) är att om boende är mer villiga att betala en högre hyra än normalt kan den varsamma förvaltning öka.<sup>107</sup>

### 3.2 Varsamhet i fastighetsförvaltning

Bevarandeperspektivet, som uppsatsen utgår ifrån, menar att bevarande av byggnader handlar om att karaktären bevaras. Förändringar kan ske i form av tillägg och avlägsnande av byggnadselement så länge det inte påverkar byggnadens karaktär negativt. Det är också viktigt att byggnadens historia bevaras genom sin karaktär. Därför är tillägg mer legitimt än avlägsnande, då det går att bevara för framtiden. Bevarandet översätts i det här fallet till varsamhet i praktiken. En varsam åtgärd är att uppnå bevarandets syfte.

Varsamhet kan definieras på olika sätt. I detta fall kommer varsamhet utgå ifrån Stockholms stads beskrivning av varsamhet. Deras definition av varsamhet utgår ifrån samma principer som bevarandeperspektivet om att till exempel tillägg är legitimt så länge det inte medför en negativ påverkan på byggnadens karaktär.

I Stockholms stads beskrivning av varsamhetsbegreppet påpekar dem att det finns en uppfattning om att en varsam förändring innebär motsatsen till modern standard. Detta innebär i praktiken att ingen standardhöjning kan ske genom varsamma metoder. Detta är inte riktigt sant menar dem. Om en moderniseringsprocess innebär att en hiss ska placeras i ett hus, kan den placeras varsamt eller ovarsamt beroende på hur resonemanget går. Varsamhet är en metod och inte ett hinder.<sup>108</sup>

---

105 Rydstern, Charlotta, Fastigheternas villkor: relationen mellan myndighetskrav och bevarande av våra "vanliga" byggnader, Univ., Avd. för kulturråd, Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborg, 1998 s.50

106 Ibid. s.51

107 Ibid. s.53

108 Stockholms stad (Sverige : 1984-) Fastighetskontoret, God ombyggnad: delprojekt i arbetet med ett byggnadsvårdsprogram för Stockholms innerstad, Stockholms fastighetskontor, Stockholm, 1985 s.1

Varsamhet är något som appliceras på redan befintlig bebyggelse som en metod att respektera en byggnads karaktär även vid förändring. Till att börja med är det viktigt att ta reda på en byggnads kvaliteter och förutsättningar, som sedan leder till möjligheten till optimering - ”att uppnå maximal nytta och trevnad med minimala ingrepp och störningar.”<sup>109</sup>

I praktiken innebär en varsam förändring:

- Att husets karaktär bevaras.
- Att förändringar av planlösningen fortfarande innebär en koppling till den ursprungliga karaktären.
- Att underhåll och nya förändringar underlättas.
- Att ta hänsyn till omgivningen.<sup>110</sup>

Larssons uppsats ”Antikvarisk förvaltning - finns det?” (1997) visar att det är väsentligt att ha god kunskap om fastigheten för att öka möjligheten till varsam förändring.<sup>111</sup> Medvetenhet om byggnadens värden kan få fastighetsförvaltarna att värdesätta vissa uttryck. Från stadsbyggnadskontorets sida arbetar man mycket med att utbilda byggherrar och fastighetsförvaltare om deras byggnader och dess kvaliteter. Om en fastighetsförvaltare känner till att det finns flera tillvägagångssätt att genomföra en förändring ökar möjligheten till en varsam förändring.<sup>112</sup>

### 3.3 Lagar och regleringar

En bostadsrättsförening har även flera lagar och regleringar att förhålla sig till. Detta avsnitt kommer inte gå igenom alla, utan endast de tre viktigaste lagarna att förstå i denna undersökning. En viktig lag för en bostadsrättsförening är förstås bostadsrättslagen (1991:614). Den har sitt ursprung i lagen om bostadsrättsföreningar från 1930. Den lagen skapades för att hindra tillkomsten av osunda bostadsrättsföreningar.<sup>113</sup>

1971 uppgraderas lagen till bostadsrättslagen (BRL). Lagen innebär tydligare ansvar inom föreningen.<sup>114</sup> Den reviderade lagen från 1991 är den som följs idag. Lagen säger att en bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar, upplåtande av bostäder sker mot betalning och utan tidsbegränsning och att föreningen i grund och botten är en ekonomisk förening.<sup>115</sup>

---

109 Ibid. s.1

110 Ibid. s.1-2

111 Larsson, Åsa, Antikvarisk förvaltning: finns det?, Avdelningen för kulturvård, Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborgs universitet, Göteborg, 1997 s.67

112 Greve, Niklas, Bygglovshandläggare på SBK Göteborg, mejlintervju 2020-04-03

113 Lindqvist, Inge, & Knutsson, Anders, Bostadsrättslagen, Stockholm: Norstedt, 1972 s.9

114 Ibid. s.11

115 Bostadsrättslag (1991:614)

Den andra viktiga lagen att känna till är lagen om ekonomiska föreningar (2018:672), då en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. BRL hänvisar mycket till lagen om ekonomiska föreningar och vissa krav är också densamma i båda lagarna, till exempel att en förening måste ha minst tre medlemmar. Utöver det betonar lagen om ekonomiska föreningar att föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom sin verksamhet. Den ekonomiska verksamheten kan innebära att medlemmarna deltar som konsumenter eller förbrukare, samt med egen arbetskraft. Lagen betonar också att endast föreningens tillgångar får tas i anspråk. Detta kan då komma från medlemsavgifter, så som hyra.<sup>116</sup>

Den tredje lagen som är relevant i denna studie är Plan- och bygglagen (2010:900). Den här lagen används i bygglovssammanhang och den ligger till grund för vilka förändringar som får och inte får genomföras på en byggnad. Plan- och bygglagen (PBL) använder sig inte av begreppet bevarande, utan den uppfyller det syftet genom andra begrepp som varsamhet och förvanskning.<sup>117</sup> Förvanskning är inget begrepp som den här uppsatsen diskuterar, men varsamhet är ett sätt att praktisera bevarandeperspektivet.

PBL får laga kraft 1987 och är ett styrmedel för att kontrollera kvaliteten på bostadsbyggandet.<sup>118</sup> Innan PBL är det byggnadslagen från 1947 som styr hur marken i kommunerna ska användas. Problemet med den lagen är att den inte har tillräckligt stark rättsverkan, och därför kommer PBL som förslag.<sup>119</sup>

Den reviderade upplagan av PBL från 2010 är den som gäller idag. Poängen med lagen är att samhällsutvecklingen ska bidra till goda sociala levnadsförhållanden för människor idag och för kommande generationer. För den här undersökningen är de paragrafer som berör varsamhet relevanta. Varsamhetskravet gäller för alla byggnader även om de inte är utpekade som särskilt värdefulla. Det är två paragrafer under kapitel 2 i PBL som berör varsamhet:

14 § En byggnad ska underhållas varsamt så att de tekniska egenskaperna bevaras. Underhållet ska även anpassas till omgivningens karaktär. Om en byggnad är utpekad som särskilt kulturhistorisk värdefull ska även de värdarna bevaras.

17 § Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska, konstnärliga, historiska, tekniska och miljömässiga värden.<sup>120</sup>

---

116 Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar

117 Greve, Niklas, Bygglovshandläggare på SBK Göteborg, mejlintervju 2020-04-03

118 Bostadspolitiska utredningen, Bostadspolitik 2000: från produktions- till boendepolitik : slutbetänkande, Fritze, Stockholm, 1996 s.218

119 Statens råd för byggnadsforskning, Forskare om bostadspolitik och bostadsmarknad, Stockholm, 1985 s.151

120 Plan- och bygglag (2010:900)

Paragraf 14 nämner tekniska egenskaper och här hänvisar PBL till lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk och byggprodukter (1994:847). Den lagen innebär bland annat att en byggnad måste kontrolleras i fråga om bärförmåga, säkerhet av användning och säkerhet i händelse av brand.<sup>121</sup>

### 3.4 Göteborgs bevarandeprogram

Av de nio undersökta bostadsrättsföreningarna har fyra stycken fastigheter som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. Bevarandeprogrammet är inget lagskydd utan ett kunskapsunderlag som används vid stadsplanering och bygglovsärenden. Arbetet med bevarandeprogrammet börjar redan under 1960-talet och målet med bevarandeprogrammet är att ge vissa byggnader extra ”skydd” genom att betona dess värde.<sup>122</sup>

Bevarandeprogrammet del I och II tar upp bebyggelse som tillkommit fram till 1955, medan det senare bevarandeprogrammet del III: Moderna Göteborg tar upp bebyggelse som tillkommit mellan 1955-1975.<sup>123</sup> Byggnaderna representerar olika tiders stadsideal genom att bland annat framhäva arkitektur och stadsplaner samt även tekniska förhållanden.<sup>124</sup>

Programmet sammanfattar de viktigaste karaktärsdragen och egenskaperna hos varje utvald byggnad och beskriver vad som gör byggnaden särskilt kulturhistorisk värdefull. De fyra fastigheterna i denna undersökning som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram är alla med i bevarandeprogram del I och II, då alla är tillkomna innan 1950.

---

121 Lag (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

122 Lönnroth, Gudrun (red.) Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg: ett program för bevarande. D. 1, Stadsbyggnadskontoret, Göteborg, 1999 s.8

123 Lindgren, Anette m.fl, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Del III Moderna Göteborg : ett kulturmiljöprogram för Göteborgs stad : en översikt och ett kunskapsunderlag över utbyggnadsperioden 1955-1975, Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Göteborg, 2017 s.7

124 Lönnroth, Gudrun (red.) Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg: ett program för bevarande. D. 1, Stadsbyggnadskontoret, Göteborg, 1999 s.11



## Kapitel 4 Presentation av fastigheternas förändring under bostadsrättsföreningarnas förvaltning

Det här kapitlet presenterar på vilket sätt de nio undersökta bostadsrättsföreningarna har förvalt sina byggnader. Syftet är att besvara frågan hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till bevarande av sina fastigheter samt vad som krävs för att en bostadsrättsförening ska förvalta genom varsamma åtgärder. Kapitlet visar på vilket sätt bevarande, genom varsamhet, har kommit in som en fråga, både i praktiken och i bostadsrättsföreningarnas samtal. Kapitlet baseras på både intervjuer, arkivstudier och fältarbete genom okulär besiktning. Uppgifterna från intervjuerna har jämförts med bygglovsritningar och okulära besiktningar för att se hur de förhåller sig till varandra.

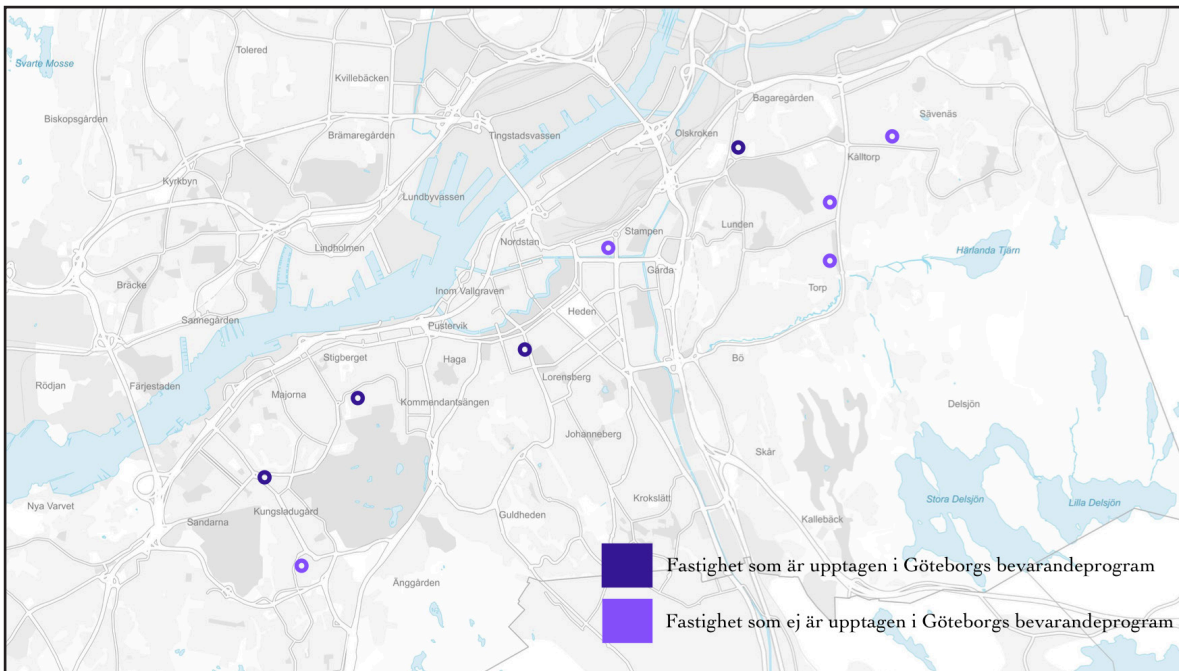
---

### 4.1 De undersökta bostadsrättsföreningarna

För att kunna förstå hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till bevarande har intervjuer genomförts med nio medlemmar i lika många bostadsrättsföreningar (BRF) i Göteborg. Genom att ställa frågor om vilka intressen de ser i föreningen, och om fastigheten har förändrats, har olika uppgifter lämnats. Se bilaga 1 som visar intervjufrågorna till medlemmar i bostadsrättsföreningarna. De är äkta bostadsrättsföreningar belägna i Göteborg. Se figur 4 för att se hur de är belägna i Göteborg. Fyra stycken är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. Utöver intervjuerna har även bygglovsritningar studerats för att bekräfta eller motsäga uppgifterna som inkommit från bostadsrättsföreningarna.

Uppgifterna har sammanställts utifrån egen analys om vad som är en varsam förändring och vad som inte är det. Analysen utgår ifrån bevarandeperspektivet skapat ut Brandis och Philippots idéer om autenticitet. De poängterar vikten av helheten och karaktären, där tillägg av element är mer legitimt än avlägsnande. Samtidigt är det fördelaktigt att utföra återkommande underhåll för att inte byggnaden ska stå och förfalla. Detta innebär i praktiken att om en förändring behöver göras ska den göras med varsamma åtgärder för att inte påverka byggnadens karaktär.

Byggnaderna som undersökningen berör är byggda under sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal. Genom att endast fokusera på byggnader uppförda under denna tid kan varsamhet diskuteras. En nyare byggnad har inte på samma sätt genomgått förändringar som en äldre. Härefter kommer en genomgång av de fastigheter som är med i undersökningen. Se figur 5-13, bilder över de olika fastigheterna.



Figur 4: Illustrationen visar var i Göteborg de undersökta bostadsrättsföreningarna är belägna.

#### 4.1.1 BRF Aschebergsgatan 5



Figur 5: Fastighet i Vasastaden

Lokalisering: **Vasastaden**

Byggnadsår: **1888**

Bostadsrättsföreningens bildande: **1987**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Ja**

Antal lägenheter: **11 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Ja**

Pratar om bevarande: **Ja**

#### Konstruktion

5-våningshus med stenfasad i de två nedre våningarna och tegelfasad i de övre. Taket är mansardtak i röd falsad plåt. Fastigheten har ett källarplan med förråd och en inredd vindsvåning. De fem våningarna har två lägenheter var, en 4-rum och kök och en 2-rum och kök. Vindsvåningen har en lägenhet på 3-rum och kök.

## **Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen**

- 1930 tillkom en garagebyggnad på gårdsplanen.
- 1938 fick fasaden större källarfönster och WC inreds i bottenplan.
- 1969 inreddes fastigheten interiört med duschrum och WC på övriga våningar som en del i en moderniseringsprocess.<sup>125</sup>

## **Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning**

1987 bildades bostadsrättsföreningen. Därefter skedde ingen förändring av fastigheten innan 2001. Då byggdes vindsvåningen om till lägenhet vilket innebar att planlösningen förändrades. 2018 fick bostadsrättsföreningen bygglov för ändring av entrédörr. Orsaken var då att föreningen inte tyckte att dörren kändes tidsenlig med huset och ville ha en entré som passade karaktären av fasaden.<sup>126</sup> Aktuellt i nutid är byte av originalfönster och renovering av fasaden. En brand drabbade grannhuset som bland annat orsakat stora vattenskador. Fasaden ska återställas med samma material och kulör som tidigare. Likaså arbetar föreningen med att renovera fönstren så att de följer den färgsättning som fönstren har haft.<sup>127</sup>

## **Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet**

Bostadsrättsföreningen tar hänsyn till fasadens karaktär i förhållande till det valda bevarandeperspektivet. Föreningen är för närvarande överens om att karaktären ska bevaras som den är.<sup>128</sup> Interiört har det tillkommit en lägenhet på vindsvåningen. Detta är inte en varsam förändring utifrån bevarandeperspektivet då ingreppet innebär en förändring av byggnadens planlösning och tak, från att ha haft en bruten karaktär till en rak. Detta är ett ingrepp som innebär avlägsnande av byggnadselement för att skapa den nya lägenheten, och följer därför inte Brandis och Philippots idé om bevarande av karaktär. Likaså utbytet av entrédörren. Även om dörren inte ”passade in” i den tid som huset representerar är det en del av byggnadens patina som tagits bort.

---

125 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Vasastaden 17:4

126 Ibid.

127 Informant 1, BRF Aschebergsgatan 5, telefonintervju 2020-03-23

128 Ibid.

#### 4.1.2 BRF Birkagatan 16



Figur 6: Fastighet i Torp

Lokalisering: **Torp**

Byggnadsår: **1946**

Bostadsrättsföreningens bildande: **2009**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Nej**

Antal lägenheter: **17 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Osäkert**

Pratar om bevarande: **Nej**

#### Konstruktion

3-våningshus med gul putsfasad och grå sockel, utrustad med röda balkonger mot gatan. Fastigheten har rött sadeltak i tegel och en vindsvåning. De tre våningarna har sex lägenheter var. Fyra är 3-rum och kök och två är 2-rum och kök.

#### Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen

- 1982 genomgick byggnaden en förändring i form av att 2-glasfönstren byttes ut till 3-glasfönster. Samtidigt fick alla spisar i lägenheterna köksfläkt.<sup>129</sup>

#### Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning

2009 bildades bostadsrättsföreningen. Efter att de har tagit över förvaltningen har fastigheten inte genomgått några förändringar, utan endast löpande underhåll som främst berör vattenledningar.<sup>130</sup> Byggnaden är i bra skick och föreningen planerar inte heller att genomföra någon förändring.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Torp 33:3

<sup>130</sup> Ibid.

<sup>131</sup> Informant 2, BRF Birkagatan 16, telefonintervju 2020-03-23

## Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

Eftersom att fastigheten inte har genomgått någon förändring sedan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen går det inte att säga hur de förhåller sig till bevarandeperspektivet. Dock har flera underhållsåtgärder utförts som inneburit ett bevarande av karaktären och är därför en varsam skötsel av fasaden. Då föreningen inte planerar att genomföra någon förändring finns det inte i nuläget någon diskussion om hur de skulle förhålla sig till fastighetens karaktär vid förändring.<sup>132</sup>

### 4.1.3 BRF Bäckegatan 25-31



Lokalisering: **Stigberget**

Byggnadsår: **1931**

Bostadsrättsföreningens bildande: **2000**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Ja**

Antal lägenheter: **24 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Ja**

Pratar om bevarande: **Nej**

Figur 7: Fastighet i Stigberget

### Konstruktion

3-våningshus med putsad bottenvåning och sockel och träfasad i övre våningsplan. Träfasaden har liggande panel på långsidorna och stående panel på kortsidorna i ljus kulör. Sadeltaket är i röd falsad plåt. Fastigheten består av två flerbostadshus med åtta lägenheter i varje våning. De tre våningarna har fyra 1-rum och kök och fyra 2-rum och kök. Bostadshusen har källarplan med tvättstuga.

### Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen

- 1973 genomgick byggnaderna en modernisering som innebar byte till brandsäkra dörrar. Detta gällde alla dörrar till vindar, källare och trapphus.<sup>133</sup>

---

132 Ibid.

133 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglövshandlingar, Stigberget 25:2

## Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning

2000 bildades bostadsrättsföreningen. På grund av rötskador i fasaden behövde hela fasaden renoveras 2005. I samband med fasadrenoveringen tilläggsisolerades fastigheten. I övrigt renoverades fasaden med samma material men ny kulör i ljus ton lik den tidigare. 2011 skedde interiöra ingrepp på ett av husen. Källarplanet inreddes med förråd och vindsvåningen byggdes om till lägenheter. Resultatet av detta blev att taket förändras genom tillkomst av fönster täckta med plåt.<sup>134</sup> Se bilaga 4 ritning på takets förändring. Utöver detta har interiöra förändringar utförts av fastighetens boende.<sup>135</sup>

### Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

Fasadrenoveringen som var nödvändig 2005 kommer i detta fall räknas till en ovarsam förändring utifrån bevarandeperspektivet. Tilläggsisoleringen innebär att den putsade delen på fasaden inte är slät mot sockeln. Fasaden byggs upp med samma material som tidigare men den nya kulören på fasaden innebär att karaktären förändras. Brandi och Philippot menar att ett tillägg är mer legitimt än ett avlägsnande. Tilläggsisoleringen kan därför bli en del av byggnadens patina, då den inte har förändrat byggnadens karaktär. Den interiöra förändringen i och med vindsvåningens inredning är inte heller varsam. Fönstren är förstas ett tillägg men det utgör en allt för stor förändring på byggnadens karaktär för att vara varsam utifrån bevarandeperspektivet. Takets lutning har även förändrats i och med denna åtgärd.<sup>136</sup>

#### 4.1.4 BRF Falkgatan 13-17



Figur 8: Fastighet i Bagaregården

Lokalisering: **Bagaregården**

Byggnadsår: **1924**

Bostadsrättsföreningens bildande: **1998**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Ja**

Antal lägenheter: **20 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Ja**

Pratar om bevarande: **Ja**

---

134 Ibid.

135 Informant 3, BRF Bäckegatan 25-31, telefonintervju 2020-03-23

136 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglövshandlingar, Stigberget 25:2

## Konstruktion

3-våningshus med tegelfasad i bottenplan och brun träfasad med stående lockpanel på övre våningar. Sadeltak i brun tvåkupig plåt. Fastigheten har en källare med förråd och inredd vindsvåning. Bottenvåningen har en lägenhet om 2-rum och kök och en lägenhet om 3-rum och kök. De övriga två våningar har två lägenheter om 3rum och kök. Takvåningen har två lägenheter om 2-rum och kök.

### Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen

- 1931 inreddes en butik i byggnadens bottenvåning.
- 1941 påbörjades inredning av WC och kokvrå i fastighetens lägenheter.
- 1984 tillkom träfasaden på övre våningar.<sup>137</sup>

### Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning

1998 bildades bostadsrättsföreningen och några år senare byggdes vinden om. 2004 blev vindsvåningen inredd till lägenheter, men planlösningen förblir densamma. Taket har alltid haft små fönster men efter inredningen på vindsvåningen rätades de ut för att göra det möjligt för en människa att stå vid fönstret. Samtidigt som vinden inreddes till lägenheter byts taket från tegel till plåt. Kulören blev densamma.<sup>138</sup> 2015 målades fasaden om på innergården. Då byggnaden är utpekad som kulturhistorisk värdefull fick inte kulören ändras. Föreningen diskuterar bevarande mycket då de står inför ett fönsterbyte och måste hålla kontakten med stadsbyggnadskontoret. Fönstren får inte förändras hur som helst.<sup>139</sup>

### Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

Fasaden har haft samma karaktär under bostadsrättsföreningens förvaltning. Bevarandeperspektivet utgår ifrån att förändring kan ske så länge det inte förändrar byggnadens karaktär. Materialförändringen av taket kan diskuteras som både ett avlägsnande och ett tillägg, men då det följer samma kulör och inte utgör en negativ effekt på byggnadens karaktär, räknas detta till en varsam förändring. Även fönstren kan i detta fall räknas till en varsam förändring. Då det redan fanns takfönster från början blev inte ingreppet en stor förändring och den påverkade inte byggnadens karaktär. I detta fall kan det snarare räknas till ett tillägg i Brandis och Philippots mening.

---

137 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Bagaregården 3:1

138 Ibid.

139 Informant 4, BRF Falkgatan 13-17, telefonintervju 2020-03-23

#### 4.1.5 BRF Högsbogatan 18



Figur 9: Fastighet i Kungsladugård

Lokalisering: **Kungsladugård**

Byggnadsår: **1944**

Bostadsrättsföreningens bildande: **2011**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Nej**

Antal lägenheter: **3 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Osäkert**

Pratar om bevarande: **Nej**

#### **Konstruktion**

3-våningshus med vit plåtfasad och sadeltak klätt i vit plåt. Varje våningsplan har 3-rum och kök.

#### **Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen**

- 2010 hade byggnaden dåliga isoleringsegenskaper. En ny fasad innebar bättre förutsättningar för isolering. Fasaden var från början reveterad i ockrakulör men efter mycket diskussion godkände byggnadsnämnden att fasaden skulle bli beklädd i svart plåt.<sup>140</sup> Se bilaga 5 ritning på fasadens förändring.

#### **Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning**

2011 bildades bostadsrättsföreningen och strax därefter förändrades byggnadens fasad igen. Fasaden fick behålla samma material men blev nu istället vit.<sup>141</sup> Interiört har även flera förändringar skett av de boende i fastigheten. Inga förändringar planeras i nuläget.<sup>142</sup>

---

140 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Kungsladugård 68:27

141 Ibid.

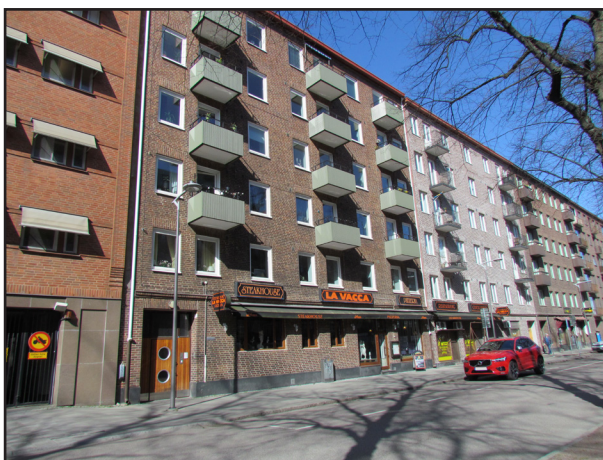
142 Informant 5, BRF Högsbogatan 18, telefonintervju 2020-03-23



## Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

Denna fastighet har förändrats genom stora åtgärder flera gånger under kort tid. Även om det slutgiltiga resultatet av byggnadens förändring är mer lik hur byggnaden såg ut från början är förändringen inte varsam. Det valda bevarandeperspektivet utgår ifrån att byggnaden bär med sig patina i sin förändring. Det handlar inte om att återgå till ett tidigare utseende. Därför räknas förändringen till ovarsam då det blir en stor förändring i byggnadens karaktär när fasaden ändras från svart till vit.

### 4.1.6 BRF Folkungagatan 13



Figur 10: Fastighet i Stampen

Lokalisering: **Stampen**

Byggnadsår: **1934**

Bostadsrättsföreningens bildande: **2004**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Nej**

Antal lägenheter: **22 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Nej**

Pratar om bevarande: **Nej**

### Konstruktion

6-våningshus med tegelfasad i brunt tegel mot gatan och korrigerad plåt mot innergården. Taket är sadeltak i röd falsad plåt. Fasaden har gröna balkonger mot gatan. Fastigheten har en källarvåning med tvättstuga. Varje våning har tre lägenheter var om 2-rum och kök.

### Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen

- 1979 moderniserades fastigheten genom att slå samman vissa lägenheter så de blev större. Samtidigt gjordes vindsvåningen om till lägenheter vilket innebar att fönster tillkom på taket.
- 1980 genomfördes installationer av öppna spisar i byggnaden.<sup>143</sup>

---

143 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglövshandlingar, Stampen 9:20

## Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning

2004 bildades bostadsrättsföreningen och 2008 tillkom balkonger både på fasaden mot gatan och på innergården.<sup>144</sup> Byggnaden har genomgått plåtarbeten som underhållsåtgärd som inte har utgjort någon förändring av byggnadens karaktär.<sup>145</sup> Då inga förändringar är aktuella finns det ingen diskussion om hur olika förändringar skulle påverka byggnadens karaktär. I nuläget har föreningen inga samtal som berör bevarande av fastighetens karaktär. De diskuterar mer ekonomiska frågor.<sup>146</sup>

### Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

Efter att bostadsrättsföreningen tagit över förvaltningen är det främst balkonger som utgör den största förändringen. Balkongerna utgör ett tillägg på fasaden och har inte inneburit en större skada på byggnadens karaktär. Det är en legitim åtgärd i Brandis och Philipppots mening och anses därför vara en varsam förändring utifrån bevarandeperspektivet. Likaså är plåtarbetet varsam behandling av byggnaden då det var en underhållsåtgärd.

#### 4.1.7 BRF Kyrkåsgatan 16



Lokalisering: **Källtorp**

Byggnadsår: **1944**

Bostadsrättsföreningens bildande: **2010**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Nej**

Antal lägenheter: **4 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Ja**

Pratar om bevarande: **Ja**

Figur 11: Fastighet i Källtorp

### Konstruktion

2-våningshus med fasad i vitt mexitegel och brun lockpanel i gavelspetsen med sadeltak. Fastigheten har ett källarplan med tvättstuga och garage och en inredd vindsvåning. Varje våning består av en lägenhet om 4-rum och kök.

---

144 Ibid.

145 Informant 6, BRF Folkungagatan 13, telefonintervju 2020-03-24

146 Ibid.

## **Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen**

- 1968 ändrades fasaden för att ge plats för balkonger.
- 1982 monterades balkonger på huset.<sup>147</sup>

## **Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning**

2010 bildades bostadsrättsföreningen. Efter mycket diskussioner inom föreningen utökades lägenheten på vindsvåningen så att alla lägenheter fick tillgång till en hall innanför dörren. I nulägen pågår även renoveringar för att återställa en vattenläcka. Allt som behöver renoveras ska få samma material och kulör som tidigare. Även trädgården ska återställas som den såg ut innan renoveringen började. Föreningen pratar mycket om bevarande i och med den pågående renoveringen. Framför allt finns det en ekonomisk bakgrund till att välja att återställa, men intresset för bevarande finns bland medlemmarna.<sup>148</sup>

## **Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet**

Den exteriöra förändringen som pågår i nuläget kommer inte innebära någon förändring på fastighetens karaktär. Därför kommer detta tolkas som en varsam åtgärd. Ingreppet på vindsvåningen innebär att väggen får flyttas, men i övrigt är detta inte ett ingrepp som förändrar planlösningen på ett markant sätt.

---

147 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Källtorp 78:6

148 Informant 7, BRF Kyrkåsgatan 16, telefonintervju 2020-03-23

#### 4.1.8 BRF Kungsladugårdsgatan 7



Figur 12: Fastighet i Kungsladugård

Lokalisering: **Kungsladugård**

Byggnadsår: **1935**

Bostadsrättsföreningens bildande: **1935**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Ja**

Antal lägenheter: **15 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Ja**

Pratar om bevarande: **Ja**

#### Konstruktion

3-våningshus med röd, stående locklistpanel och grå sockel. Taket är ett sadeltak med rött tvåkupigt tegel. De tre våningarna består av sex lägenheter var. Fem av dessa är 1-rum och kök och en är 2-rum och kök.

#### Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning

Bostadsrättsföreningen bildades 1935 samtidigt som bostadshuset blivit färdigbyggt. Den första förändring som skedde under byggnadens livstid är 1998 då två lägenheter slås samman. Vindsvåningen byggdes om till lägenhet 2005. Förändringen innebar inte att taket ändrade form men fönster tillkom på taket.<sup>149</sup> I dagsläget är det fråga om att montera solceller på taket. Föreningen för många diskussioner om bevarande då solcellerna inte får få stora konsekvenser på byggnadens karaktär.<sup>150</sup>

#### Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

Bostadsrättsföreningen har inte låtit fastigheten genomgå förändringar som skulle innebära att karaktären påverkas negativt. I fråga om vindsvåningen har beslut tagits om att taket ska behålla samma form som tidigare. Fönstren som tillkommer på taket blir därför ett tillägg som enligt bevarandeperspektivet är en legitim åtgärd. Däremot blir det en stor skillnad i planlösningen när två lägenheter slås samman. Detta är inte en varsam åtgärd då det förändrar den interiöra karaktären.

---

149 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglövshandlingar, Kungsladugård 34:40

150 Informant 8, BRF Kungsladugårdsgatan 7, telefonintervju 2020-03-23

#### 4.1.9 BRF Trebackegatan 12



Figur 13: Fastighet i Sävenäs

Lokalisering: **Sävenäs**

Byggnadsår: **1948**

Bostadsrättsföreningens bildande: **2012**

Ingår i Göteborgs  
bevarandeprogram: **Nej**

Antal lägenheter: **3 stycken**

Generellt intresse för bevarande hos  
medlemmarna: **Osäkert**

Pratar om bevarande: **Nej**

#### **Konstruktion**

3-våningshus med vit putsfasad och grå sockel. Sadeltaket är täckt med grå papp och takfönstret är täckt med röd falsad plåt. Fastigheten har altan och balkonger mot gatan. Källarvåningen har en tvättstuga och vindsvåningen är inredd. Alla våningar, inklusive vindsvåningen, har en lägenhet om 4-rum och kök.

#### **Fastighetens förändringar innan bostadsrättsföreningen tog över förvaltningen**

- 1980 bekläddes den södra fasaden med profilerad och lackerad plåt. Resten av byggnaden behöll träfasaden.
- 1988 renoverades och inreddes vinden som lägenhet. I och med detta fick taket ett utskjutande parti med fönster.
- 2005 ändrades träfasaden till putsfasad.
- 2006 förlängdes balkongen och blir inglasad.<sup>151</sup>

#### **Fastighetens förändringar under bostadsrättsföreningens förvaltning**

2012 bildades bostadsrättsföreningen och samtidigt utökades vindsvåningen med ett rum. Fler balkonger tillkom 2013 och då byttes även takfönstren ut, likaså fick fastigheten nya entrédörrar. 2014 valde bostadsrättsföreningen att även glasa in uteplatsen.<sup>152</sup> Bevarande är inget aktuellt ämne för föreningen i nuläget.<sup>153</sup>

---

151 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglövshandlingar, Sävenäs 40:6

152 Ibid.

153 Informant 9, BRF Trebackegatan 12, telefonintervju 2020-03-23

## Förändringarna i förhållande till bevarandeperspektivet

När bostadsrättsföreningen får ansvaret för förvaltningen utökades vindsvåningen direkt. Eftersom att vindsvåningen hade tillkommit innan bostadsrättsföreningen tagit över förvaltningen blev detta ingen förändring exteriört. Interiört förändrades planlösningen på vindsvåningen för att skapa ett kök till de redan existerade rummen. Köket placerades mellan de övriga rummen, men tillkomsten av ett rum innebar en förändring i planlösningen.<sup>154</sup> Därför är detta inte en varsam åtgärd. De mindre förändringarna i form av utbyte av dörrar och fönster innebar avlägsnande av byggnadsmaterial, och då de nya tilläggen, i form av nya dörrar och fönster, förändrade byggnadens karaktär räknas detta inte till en varsam förändring.

### 4.2 Bostadsrättsföreningars förhållningssätt till förändring

Informationen i denna del är en sammanställning av uppgifterna från bygglovsritningar av de nio fastigheterna samt intervjuerna med medlemmar från de nio föreningarna. I intervjuerna har frågor ställts om medlemmarna i bostadsrättsföreningen diskuterar bevarandefrågor och om fastigheten har genomgått förändringar.

#### 4.2.1 Fastigheter upptagna i Göteborgs bevarandeprogram

Bland de fyra undersökta fastigheterna, som finns upptagna i Göteborgs bevarandeprogram, finns det hos majoriteten en exteriör förändring som genomförts varsamt. Se tabell 1 som visar varsamma och ovarsamma förändringar av fastigheter upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. Samma antal har också genomfört förändringar interiört som inte är varsamma. Främst handlar denna form av förändring om att vindsvåningen inreds till lägenhet. Det finns även några exteriöra förändringar som räknas som ovarsamma utifrån bevarandeperspektivet och ett exempel på varsam förändring interiört.

---

154 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Sävenäs 40:6

Tabell 1: Tabellen visar varsamma och ovarsamma förändringar i de fyra fastigheter som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram samt om bostadsrättsföreningen för en intern diskussion om bevarande.

	Aschebergsgatan 5	Bäckegatan 25-31	Falkgatan 13-17	Kungsladugårdsgatan 7
<b>Varsam förändring exteriört</b>	X		X	X
<b>Ovarsam förändring exteriört</b>	X	X		
<b>Varsam förändring interiört</b>			X	
<b>Ovarsam förändring interiört</b>	X	X		X
<b>Samtal om bevarande</b>	X		X	X

Fasaderna inte har förändrats markant av bostadsrättsföreningarna. De förändringar som har skett har varit mindre, men fortfarande räknats som ovarsamma utifrån det valda bevarandeperspektivet. Detta beror dels på att byggnader, inom bevarandeprogrammet, inte tillåts genomgå större förändringar av byggnadens karaktär, men det finns också ett visst intresse för bevarande hos dessa bostadsrättsföreningar. Tabell 1 visar att tre av fyra bostadsrättsföreningar har en diskussion om bevarande bland medlemmarna.

Bostadsrättsföreningarna har även fått svara på frågan om de är medvetna om att deras fastighet är upptagen i Göteborgs bevarandeprogram. Frågan visar om bevarandeprogrammet har medfört att samtal om bevarande förekommer bland föreningens medlemmar. En förening kände inte till att fastigheten var upptagen i bevarandeprogrammet. Det är samma förening som inte diskuterar bevarande bland medlemmarna. Två föreningar fick reda på att fastigheten var upptagen i bevarandeprogrammet när de ansökte om bygglov för en förändring. Detta har då lett till att de hamnat i samtal med stadsbyggnadskontoret angående vad som är möjligt att göra och inte.

#### 4.2.2 Fastigheter ej upptagna i Göteborgs bevarandeprogram

Bland de fem undersökta bostadsrättsföreningar, som inte finns upptagna i Göteborgs bevarandeprogram, har en majoritet genomfört varsamma åtgärder exteriört. Se tabell 2 som visar varsamma och ovarsamma förändringar av fastigheter ej upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. Tabellen visar att det är lika många som har gjort varsamma åtgärder exteriört som fastigheterna som är upptagna i bevarandeprogrammet. Samma resultat gäller kring frågan om ovarsamma förändringar exteriört.

Tabell 2: Tabellen visar varsamma och ovarsamma förändringar i de fem fastigheter som inte är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram samt om bostadsrättsföreningen för en intern diskussion om bevarande.

	Birkagatan 16	Högsbogatan 18	Folkungagatan 13	Kyrkåsgatan 16	Trebackegatan 12
<b>Varsam förändring exteriört</b>	X		X	X	
<b>Ovarsam förändring exteriört</b>		X			X
<b>Varsam förändring interiört</b>				X	
<b>Ovarsam förändring interiört</b>		X			X
<b>Samtal om bevarande</b>				X	

Det är intressant att de undersökta fastigheterna, som inte är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram, har färre ovarsamma förändringar interiört än de fastigheter som är upptagna i bevarandeprogrammet. Här är det viktigt att ha i åtanke att de undersökta fastigheterna, som inte är upptagna i bevarandeprogrammet, generellt är yngre än de undersökta fastigheter som är upptagna i programmet. Ålderskillnaden är dock så pass liten att den inte borde påverka resultatet.

Den stora skillnaden i tabellerna är den del som handlar om de interna samtalen om bevarande inom föreningen. Här syns en stor skillnad mellan att ha en fastighet som är upptagen i Göteborgs bevarandeprogram och att inte ha det. Nästan alla föreningar, vars fastigheter är upptagna i bevarandeprogrammet, för en diskussion om bevarande internt. Tvärt emot är det nästan ingen förening som gör det i fastigheterna som inte är upptagna i bevarandeprogrammet.



### 4.3 Samtal om bevarande och dess påverkan på bostadsrättsföreningarnas fastighetsförvaltning

De nio undersökta bostadsrättsföreningarna förvaltar sina fastigheter på olika sätt. Bland dessa exempel finns de bostadsrättsföreningar där medlemmarna har ett intresse för bevarande. Det är oftast hos dessa bostadsrättsföreningar som ett samtal förs om bevarande. BRF Aschebergsgatan 5, BRF Falkgatan 13-17, BRF Kungsladugårdsgatan 7 och BRF Kyrkåsgatan 16 är föreningar som både pratar om bevarande och där medlemmarna har ett generellt intresse för att bevara. Dessa fastigheter har i de flesta fall genomgått varsamma åtgärder utifrån bevarandeperspektivet. Bland dessa föreningar är alla fastigheter, förutom BRF Kyrkåsgatan, upptagen i Göteborgs bevarandeprogram. Det är BRF Aschebergsgatan 5 som har genomgått ovarsamma åtgärder i början på 2000-talet.<sup>155</sup> Den här studien kan inte svara på om medlemmarna pratade om bevarande då. Det som går att se är att föreningen pratar om bevarande idag och genomför varsamma åtgärder utifrån bevarandeperspektivet.

Bevarandeperspektivet utgår ifrån Brandis och Philipotts idéer om autenticitet. Det finns förstås andra sätt att tänka kring autenticitet och bevarande. BRF Aschebergsgatan 5 bytte ut en entrédörr för att den inte ”passade in” i den äldre arkitekturen.<sup>156</sup> Detta är inte en legitim åtgärd utifrån bevarandeperspektivet, men åtgärden kan tolkas som legitim utifrån andra perspektiv.

Det finns även flera exempel, bland de undersökta bostadsrättsföreningarna, där samtal om bevarande inte förekommer. Bland flera av dessa sker också ovarsamma åtgärder. BRF Bäckegatan 25-31, BRF Högsbogatan 18 och BRF Trebackegatan 12 har fastigheter som genomgått ovarsamma åtgärder och föreningen för inga interna samtal om bevarande. Intresset för bevarande kan finnas på individnivå men det är inget som syns i deras förvaltningsform. Det finns även föreningar som inte pratar om bevarande, men som ändå genomför varsamma åtgärder. BRF Birkagatan 16 och BRF Folkungagatan 13 har genomfört varsamma åtgärder genom underhåll. Underhåll, menar bevarandeperspektivet, är en varsam åtgärd då det kan tolkas som en förebyggande restaurering som Brandi uppmuntrar till.

---

155 Göteborg, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovshandlingar, Vasastaden 17:4

156 Informant 1, BRF Aschebergsgatan 5, telefonintervju 2020-03-23

Det finns ett intressant exempel i Stockholm som visar hur bevarande genom varsamhet kan bli en del av bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning. BRF Kronobergsgården i Stockholm fick ta emot Svenska byggnadsvårdsföreningens utmärkelse ”Årets byggnadsvårdare” 2017, under kategorin Utveckla. Det som gör detta speciellt är att fastigheten inte är utpekad som särskilt kulturhistorisk värdefull, utan bostadsrättsföreningen har själva arbetat med att skapa ett engagemang kring bevarande hos medlemmarna. Medvetenhet om byggnadens och omgivningens historia skapar för dem en stolthet över byggnaden. Att som bostadsrättsförening själv ha det engagemanget, menar byggnadsvårdsföreningen, i vissa fall kan vara mer effektivt än lagstiftning.<sup>157</sup>

Flera av de undersökta bostadsrättsföreningarna i Göteborg pratar om bevarande internt bland medlemmarna i samband med att de har kontakt med stadsbyggnadskontoret. BRF Kungsladugårdsgatan 7 och BRF Aschebergsgatan 5 har fastigheter som är upptagna i bevarandeprogrammet. Önskar de att förändra något på byggnaden, som att montera solceller, kommer de behöva samtala med stadsbyggnadskontoret om vad som är tillåtet och inte. Även BRF Folkungagatan 13 har fört samtal med stadsbyggnadskontoret när plåtarbetet ägde rum trots att deras fastighet inte är upptagen i bevarandeprogrammet. Enligt plan- och bygglagen får inte byggnaden behandlas ovarsamt. Detta bidrar också till att byggnadens karaktär behålls i högre skala.

Bland de undersökta bostadsrättsföreningarna finns det även de som uppger att de ekonomiska frågorna är de viktigaste. BRF Folkungagatan 13 och BRF Kyrkåsgatan 16 har uttryckt att ekonomin många gånger bestämmer vilka förändringar som kan genomföras och inte. I fallet med BRF Kyrkåsgatan 16 var det så att bevarande av fastighetens karaktär var mer ekonomiskt fördelaktigt än att förändra den.

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg ser att ett intresse för byggnadens historia bidrar till en ökad stolthet över byggnaden hos medlemmarna i bostadsrättsföreningar. Däremot är det inte alla som använder det intresset i sin förvaltning. Många gånger vill bostadsrättsföreningar ha en ekonomisk fördelaktig lösning på åtgärder som hindrar att byggnaden genomgår en varsam förändring. Stadsbyggnadskontoret ser i sitt arbete att det bland många bostadsrättsföreningar finns en brist på kunskap om fastigheten. De själva har ett ansvar att förmedla viss kunskap, bland annat genom bevarandeprogram, men även fastighetsägarna har ett ansvar att känna till vilka värden byggnaden besitter, samt om fastigheten är upptagen i ett bevarandeprogram.<sup>158</sup>

---

157 Fickler, Stephan, Byggnadsvårdsföreningen, mejlintervju 2020-04-09

158 Greve, Niklas, Bygglovshandläggare på SBK Göteborg, mejlintervju 2020-04-03

Att ha en fastighet som är upptagen i bevarandeprogrammet innebär inte att alla förändringar sker varsamt utifrån det valda bevarandeperspektivet. Tabell 1 och 2 visar dock att dessa föreningar pratar mer om bevarande än de som inte är upptagna i programmet. En majoritet av dessa fastigheter förvaltas också varsamt utifrån bevarandeperspektivet. Bevarandeprogrammet kan därför ses som ett hjälpmedel att starta en konversation om bevarande inom föreningen och detta leder i vissa fall till att byggnadens karaktär bevaras genom varsamma åtgärder.

## Kapitel 5 Resultat

I denna del i uppsatsen redovisas de resultat som har framkommit av undersökningen. Resultatredovisningen utgår ifrån de tre frågeställningarna som ställdes i kapitel 1:

- Vilka faktorer har lett till ökandet av bostadsrättsföreningar och vad har det inneburit för förvaltning och varsamhet?
- Hur förhåller sig bostadsrättsföreningar till bevarande vid förvaltning av fastigheter?
- Vad krävs för att en bostadsrättsförening ska se fördelar med att bevara sin fastighet?

Svaret på den första frågan visar att ökandet av bostadsrättsföreningar har med olika faktorer att göra. Det är dock helt grundat i hur den rådande bostadspolitiken ser ut och står i relation till bostadspolitiken under olika skeden. Efter kritiken mot miljonprogramsbyggandet ökade åsikterna om en friare bostadsmarknad, där det privata ägandet skulle främjas mer. Även om bostadsrätten har funnits sedan 1870 är det först under 2000-talet som den boendeformen ökar i rask takt. En konsekvens av bostadspolitiken är ombildningslagen som gör det enklare att ombilda allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter. Tillståndspliktens upphörande under 2000-talet har även den medfört en förenkling i ombildningsprocessen. Det är helt enkelt ett systemskifte som sker under främst 1990-talet som bidrar till ökandet av bostadsrättsföreningar.

Ökningen av bostadsrättsföreningar innebär att ansvaret för fastighetsförvaltning ligger i händerna på medlemmar i föreningen. Varsamma åtgärder regleras genom PBL, men det är inte alltid som lagen är stark nog att stoppa förändringar. Många bostadsrättsföreningar har gjort interiöra förändringar i planlösningen även om exteriören bevarats. Förvaltningen grundar sig i föreningens ekonomi och medlemmarnas vilja till att förvalta varsamt.

Resultatet av den andra frågan, som handlar om hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till bevarande vid förvaltning, visar att bostadsrättsföreningar har en större benägenhet att bevara fastigheten genom varsamma åtgärder, om det finns ett intresse för bevarande hos medlemmarna och interna samtal om bevarande. I de fall det varken funnits intresse eller samtal om bevarande har fler ovarsamma åtgärder genomförts. Det är dock viktigt att förstå att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, vilket innebär att det ibland är ekonomin som sätter gränser för om bevarande kan ske eller inte.

Ett större engagemang inom föreningen i att förstå sin fastighets historia kan bidra till en ökad vilja att förvalta varsamt. Detta menar i alla fall byggnadsvårdsföreningen. Den här undersökningen säger inte emot detta. När ett intresse finns för bevarande hos bostadsrättsföreningens medlemmar, blir ofta åtgärderna mer varsamma. Undersökningen visar att bevarandeprogrammet delvis fungerar som ett hjälpmedel i att förstå fastighetens historia, men det behövs mer vilja från bostadsrättsföreningen för att förändringar ska vara varsamma.

## Kapitel 6 Diskussion

Resultatet av denna undersökning visar att samtal om bevarande inom föreningen oftast leder till mer varsamma åtgärder. Bristen på samtal om bevarande leder istället till att byggnadens karaktär förändras. Den här undersökningen är en liten undersökning av endast nio bostadsrättsföreningar. Det går därför inte att dra några generella slutsatser om hur bostadsrättsföreningar hanterar bevarandefrågor i sin fastighetsförvaltning. Det uppsatsen visar är dessa nio bostadsrättsföreningar och likheter och skillnader i deras sätt att förvalta sin fastighet.

Det går även att diskutera hur dessa nio bostadsrättsföreningar förhåller sig till det som sades inledningsvis, om att Zsiga i en debattartikel menar att bostadsrättsföreningar har bidragit till bevarandet av kulturmiljön. Hans exempel gäller Stockholm, medan min undersökning gäller Göteborg. Därför går det inte att veta om det är samma förhållanden som gäller. Trots det kan vi se av de nio undersökta bostadsrättsföreningarna, att det Zsiga säger i debattartikeln på ett sätt stämmer. Flera av bostadsrättsföreningarna har bevarat sina fastigheter. Även de som inte talar om bevarande inom föreningen har varit med och bevarat fastigheten genom underhåll. Jag säger att det stämmer till viss del för det finns exempel där varken samtal eller varsamma förändringar förekommer. Dessa bostadsrättsföreningar förhåller sig därför inte till det Zsiga uttrycker.

Det är också så att det Skönhetsrådet uttrycker i sin reaktion mot Zsigas uttalande, också stämmer. Min undersökning visar att det i många fall förekommer ovarsamma förändringar interiört även när exteriören bevaras. Oftast handlar dessa om att planlösningen förändras i samband med inredning av vindsvåning.

Eftersom fastighetsförvaltning har som uppgift att få värdet att bibehållas eller att öka borde det rent generellt finnas ett stort intresse för att ge marknaden vad den vill ha. Vill folk ha nyrenoverade kök, ökar värdet på bostaden om köket är renoverat. Vill folk ha äldre kök, ökar värdet om köket är bevarat. Det krävs ett stort ansvar för fastighetsförvaltare att förhålla sig till bevarande om det inte medför ett ökat värde av boendet.

Bevarandeperspektivet, som undersökningen utgår ifrån, innebär att vissa förändringar tolkas på ett visst sätt. Om en åtgärd är varsam eller inte grundar sig i om den förhåller sig till byggnadens karaktär. Bevarandeperspektivet uttrycker även att byggnader genomgår förändringar under dess livstid och dessa förändringar blir en del av byggnadens patina. När en förändring är gjord blir det en del av byggnadens karaktär. Därför är inte förändringar som återgår till byggnadens ”ursprungliga” uttryck en varsam åtgärd. Om bevarandeperspektivet hade utgått från en annan idé om autenticitet skulle resultatet blivit annorlunda. Då hade vissa förändringar som nu tolkas som ovarsamma räknats till varsamma åtgärder.

Den här undersökningen fokuserar på små bostadsrättsföreningar vilket innebär att de kan ha en begränsad ekonomi i jämförelse med en kooperativ organisation som HSB eller Riksbyggen. De undersökta föreningarna är också olika stora även om de inte förvaltar mer än en eller ett fåtal fastigheter. Hyresnivåerna skiljer sig också då fastigheterna är belägna i olika områden i Göteborg. Man kan fundera över vad detta kan ha för konsekvens för min undersökning. Vissa föreningar uppgav att de ekonomiska frågorna är de som styr. Beroende på det kapital som föreningen besitter, kan förvaltningen vara annorlunda. Om det är en liten förening har de kanske inte den ekonomiska möjligheten att fokusera på bevarandefrågor i sin förvaltning. De minsta föreningarna som undersöks i denna uppsats har antingen gjort ovarsamma åtgärder eller gjort varsamma åtgärder för att det var ekonomiskt fördelaktigt.

Bevarandeprogrammet har visat sig vara ett hjälpmedel för att starta samtal om bevarande inom bostadsrättsföreningar, men intresset för bevarande är också väldigt viktigt för att förändringar ska ske varsamt. I några fall har en konversation med stadsbyggnadskontoret förekommit vid vissa åtgärder. Dessa har bidragit till mer varsamma åtgärder. PBL påverkar förstås vissa förändringar då det enligt lagen är ett måste att byggnader ska hanteras varsamt. Däremot kan mer samtal med till exempel bygglovshandläggare eller antikvarier öka samtalen om bevarande inom bostadsrättsföreningar, som i sin tur kan bidra till ett ökat intresse för bevarande och färre ovarsamma förändringar.

Tidigare forskning har fokuserat mycket på professionella fastighetsförvaltare eller kommunala bostadsbolag. För bebyggelseantikvarier är det bra att även veta hur olika bostadsrättsföreningar förvaltar sina fastigheter. En antikvaries uppgift är många gånger att utbilda människor i bebyggelsens historia och värden. Det kan därför vara väldigt viktigt att känna till om interna samtal om bevarande, i en bostadsrättsförening, leder till en mer varsam förvaltning. Då kan antikvarier förhålla sig till det i sitt dagliga arbete och förespråka, inte endast den varsamma förvaltningen, utan även mer interna samtal om bevarande inom föreningen.

De undersökta bostadsrättsföreningarna är belägna i Göteborgs stad. Detta kan inte ge en generell bild av hur bostadsrättsföreningar förvaltar sina fastigheter i Sverige. För detta behövs fler undersökningar i fler kommuner. Eftersom att det endast är nio bostadsrättsföreningar som undersökts kan inte en generell bild skapas över Göteborg heller. Detta är ett stort ämne och som kräver mycket forskning för att kunna få en helhetsbild över hur bostadsrättsföreningar hanterar bevarande i sin fastighetsförvaltning.

Alla kommuner har inte heller ett kommunalt bevarandeprogram som pekar ut särskilt kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Detta kan medföra att resultatet blir något annat i en annan del av Sverige. Den här studien har även avgränsat sig till äkta bostadsrättsföreningar. En oäkta bostadsrättsförening får in mer än 40% av sina intäkter från hyreslokaler eller hyresrätter. Det innebär att det kan finnas helt olika ekonomiska förutsättningar för förvaltning. En äkta bostadsrättsförening har till stor del endast inkomsten från medlemmarnas hyra att använda till förvaltning vilket kan leda till en begränsad ekonomi för föreningen. Mer undersökningar kan därför göras även i Göteborg som visar om det finns någon skillnad i hur oäkta bostadsrättsföreningar hanterar bevarandefrågor i sin fastighetsförvaltning.

## Sammanfattning

Denna uppsats grundar sig i intresset för bostadsrättsföreningars fastighetsförvaltning och förhållningssätt till bevarande. I undersökningen presenteras nio undersökningsobjekt där en medlem i varje bostadsrättsförening har blivit intervjuad. Även stadsbyggnadskontoret i Göteborg samt Svenska byggnadsvårdsföreningen har blivit intervjuade. Fyra av de nio fastigheterna är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram. Utöver intervjuer, baseras undersökningen även på litteratur, okulär besiktning vid fältarbete och arkivstudier. Litteraturstudierna har framför allt bidragit till en ökad förståelse för hur fastighetsförvaltningen har förändrats över tid och varför bostadsrättsföreningar som förvaltare har fått ökad plats i samhället. Fältarbetet och arkivstudierna är ett komplement till intervjuerna.

Det finns forskning om förvaltning och bevarande. Det finns dock inga undersökningar över hur bostadsrättsföreningar förhåller sig till bevarandefrågor. Det är därför denna undersökning har utförts. Uppsatsens huvudfrågor behandlar framväxten av den svenska fastighetsförvaltningen och varför bostadsrättsföreningar har ökat. Vidare ställs frågorna om hur bostadsrättsföreningarna förhåller sig till bevarande i sin förvaltning och vad som krävs för att en bostadsrättsförening ska förvalta varsamt.

Utifrån ett bevarandeperspektiv grundat i Cesare Brandis och Paul Philippots idéer om autenticitet i restaureringskonst, har frågorna studerats. Utgångspunkten är att bevarande innebär ett bevarande av byggnadens karaktär. Förändring kan fortfarande ske, men ska genomföras genom åtgärder som inte påverkar karaktären negativt. De säger även att tillägg av material är mer legitimt än avlägsnande av byggnadselement. Detta innebär att bevarande i praktiken kan vara en varsam förändring med tillägg, utan att det får konsekvenser på byggnadens karaktär.

Uppsatsen skildrar fastighetsförvaltningens historia från 1930-2020. Under mitten av 1900-talet är förväntningarna att en stor del av bostadsbeståndet ska förvaltas av allmännyttan. Bostadsbristen ska byggas bort och hemmen ska moderniseras. Miljonprogrammet blir på ett sätt det projekt som ligger till grund för den förändring som väntar. Lägenheter byggs i "fel" områden och de behöver repareras kort efter dess uppkomst. Det är bland annat det svenska folket som önskar den förändring som sker under slutet av 1900-talet. Det är bland annat genom demokratiska röster som bostadspolitiken ändras.



Det privata ägandet är en del av de mänskliga rättigheterna och det svenska folket vill ta del av den rättigheten i en större skala genom att även äga sitt boende. Detta i sin tur innebär en större frihet att få göra vad som önskas med hemmet. Idéer om större frihet genom privat ägande slår igenom i politiken under 1990-talet och under 2000-talet börjar bostadsrätterna öka. Detta sker bland annat genom en ombildningslag, som kommit 1982, som har gjort det enklare att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

Det är viktigt att förstå vad fastighetsförvaltning innebär i praktiken samt hur en varsam förändring går till. Uppsatsen redogör för vad förvaltning innebär och hur varsamhet kan tolkas. Även viktiga lagar som fastighetsförvaltare måste förhålla sig till beskrivs i uppsatsen. Det är speciellt tre stycken som är relevanta att nämna i denna undersökning: bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och plan- och bygglagen. Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar är viktiga ur synpunkten att de förklarar hur en bostadsrättsförening ska fungera och arbeta. Plan- och bygglagen blir viktig i fråga om hur fastigheterna ska förvaltas utifrån de kravet på varsamhet som gäller alla byggnader.

De nio bostadsrättsföreningar som har undersökts i denna studie har visat hur de förhåller sig till bevarande. De olika fastigheterna har genomgått olika former av förändring. Vissa fastigheter har blivit behandlade på ett varsamt sätt under större delen av sin livstid, andra har blivit renoverade utvändigt och invändigt flera gånger. Anmärkningsvärt är att majoriteten av de delaktiga bostadsrättsföreningarna har gjort en interiör förändring i form av inredning av vindsvåning. Detta räknas oftast inte till en legitim åtgärd då det innebär en större förändring av planlösningen samt ett skadegörande av den interiöra karaktären.

De fastigheter som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram och de fastigheter som inte är det har generellt ett liknande förhållningssätt till förändring. Den stora skillnaden är att föreningar med fastigheter upptagna i bevarandeprogrammet har interna samtal om bevarande inom föreningen. Majoriteten av dessa föreningar har fått reda på att de är med i bevarandeprogrammet vid ansökan om bygglov. Detta har resulterat i avslag på ett förslag på förändring samtidigt som de fått reda på det värde som byggnaden bär på. Interiört har det fortfarande skett mycket förändringar.

Resultatet av min undersökning visar att det finns ett samband mellan att prata om bevarande inom föreningen och förvalta fastigheten varsamt. Alla föreningar som pratar om bevarande internt uppger också att de ser ett intresse för bevarande hos medlemmarna i föreningen. Om medlemmarna varken har intresse för bevarande eller för samtal om bevarande har fastigheterna i större grad utsatts för ovarsamma åtgärder. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. De ekonomiska frågorna är styrande i några av de undersökta bostadsrättsföreningarna. Undersökningen visar en förening som har genomfört varsamma åtgärder för att det var ekonomiskt fördelaktigt att göra så.

Göteborgs bevarandeprogram innebär inte alltid att fastigheter hanteras varsamt utifrån bevarandeperspektivet. Programmet kan dock vara en hjälp att starta en konversation om bevarande inom föreningen. Majoriteten av de undersökta bostadsrättsföreningarna, vars fastigheter är upptagna i bevarandeprogrammet, har en intern diskussion om bevarande. Detta kan bidra till ett ökat intresse för bevarande och även mer varsam förvaltning.

## Källor och litteratur

### Otryckta källor

Göteborg

Stadsbyggnadskontoret

Bygglovshandlingar: Bagaregården 3:1-4, NYBYGGNAD AV LANDSHÖVDINGEHUS 1924 nr 19811, INREDNING AV BUTIK I BOTTENVÅNING 1931 nr 27774, INREDNING AV WC OCH KOKVRÅ 1941 nr 42787, OMBYGGN. AV FLERBOSTADSHUS 1984 nr 5993, ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS, VINDSINREDNING 2004 nr 50153

Kungsladugård 34:40, BYGGANMÅLAN FÖR SAMMANSLAGNING AV 2 ST LÄGENHETER I FLERBOSTADSHUS 1998 nr 61009, ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS, UTÖKNING AV LÄGENHET MED VINDSDEL 2005 nr 61337

Kungsladugård 68:27, BYGGANMÅLAN FÖR ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS 2010 nr 66637, SLUTBEVIS FÖR ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS 2011 nr 66637

Källtorp 78:6, INBYGGNAD AV BALKONG, FASADBEKLÄDNAD 1968 nr 8725, BALKONG 1982 nr 2844

Stampen 9:20, MODERNISERING OCH SAMMANSLAGNING AV LÄGENHETER 1979 nr 50077, KONSTRUKTION FÖR VINDSINREDNING, SAMMANSLAGNING AV LÄGENHETER 1980 nr 50077, TILLBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS MED BALKONG 2008 nr 66660

Stigberget 25:2, MODERNISERING AV BOSTADSHUS 1973 nr 23731, ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS, NY FASADBEKLÄDNAD 2005 nr 51618, ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS, VINDSINREDNING 2011 nr 66070

Sävenäs 40:6, PERGOLA SAMT BEKL. AV SÖDERFASAD MED BRUN AL.PLÅT 1980 nr 93094, INREDNING AV VIND I FLERBOSTADSHUS 1988 nr 1343, ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS 2005 nr 51387, ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS, INGLASNING, BALKONG 2006 nr 66662, ÄNDRING TVÅBOSTADSHUS 2013 nr 5836, ÄNDRING INGLASNING AV UTEPLATS, ENBOSTADSHUS 2014 nr 1337

Torp 33:3, OMBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS 1982 nr 99959

Vasastaden 17:4, GARAGE PÅ GÅRDEN 1930 nr 26604, STÖRRE KÄLLARFÖNSTER SAMT INR. AV WC 1938 nr 37617, INREDNING AV WC OCH DUSCHRUM I VÅN. 1-5 1969 nr 13231, ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS, VINDSINREDNING 2001 nr 51505, BYGGLOV FÖR BYTE AV DÖRR OCH OMMÅLNING AV ENTRÉPORT, FLERBOSTADSHUS 2018 nr 4253

### **Informanter**

Fickler, Stephan, Byggnadsvårdsföreningen, mejlintervju 2020-04-09

Greve, Niklas, Bygglovshandläggare på stadsbyggnadskontoret, Göteborg, mejlintervju 2020-04-03

Informant 1, BRF Aschebergsgatan 5, telefonintervju 2020-03-23

Informant 2, BRF Birkagatan 16, telefonintervju 2020-03-23

Informant 3, BRF Bäckegatan 25-31, telefonintervju 2020-03-23

Informant 4, BRF Falkgatan 13-17, telefonintervju 2020-03-23

Informant 5, BRF Högsbogatan 18, telefonintervju 2020-03-23

Informant 6, BRF Folkungagatan 13, telefonintervju 2020-03-24

Informant 7, BRF Kyrkåsgatan 16, telefonintervju 2020-03-23

Informant 8, BRF Kungsladugårdsgatan 7, telefonintervju 2020-03-23

Informant 9, BRF Trebackegatan 12, telefonintervju 2020-03-23

## Tryckta källor och litteratur

Anderson, Knut, (1990) *En marknad för bostäder åt alla : Ett förslag till ny bostadspolitik*, (MOU : medborgarnas offentliga utredningar, 1990:3)

Andersson, Sten, (2014) *Om positivism och hermeneutik: en introduktion i vetenskapsteori*, 1. uppl., Studentlitteratur, Lund.

Bengtsson, Bo, m.fl, (2013) *Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*, 2., omarb. uppl., Égalité, Malmö

Birgersson, Bengt, Owe, (red.)(1990) *Bostadspolitik för 90-talet!: en utvärdering och diskussion av den framtida bostadspolitiken*, 1. uppl., Sparfrämjandet, Stockholm

Bodström, Kerstin, (2002) *Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden*, Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet, Stockholm

Boije, Robert, ”*Fel väg att kraftigt öka andelen hyresrätter*”, Svenska Dagbladet Näringsliv 2019-12-30

<https://www.svd.se/fel-vag-att-kraftigt-oka-andelen-hyresratter> [Hämtad 2020-04-07 06:36]

Bostadspolitiska utredningen,(1996) *Bostadspolitik 2000: från produktions- till boendepolitik : slutbetänkande*, Fritze, Stockholm

Bostadssociala utredningen, (1946) *Slutbetänkande D. 1 Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken. Förslag till låne- och bidragsformer*, Stockholm

Bostad 2021, *Om bostad2021*

<http://bostad2021.se/om-bostad2021/> [Hämtad 2020-04-07 07.11]

Bostad2021, *Projekt*

<http://bostad2021.se/projekt/> [Hämtad 2020-04-07 07.13]

Boverket, Samhällsplanering, *Bostadsbyggandet stabiliseras*, 2019

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/> [Hämtad 2020-04-07 06.42]

Boverket, (2008) *Bostadsmarknaden år 2008-2009: med slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2008*, Boverket, Karlskrona

Boverket, (2011) *Bostadsmarknaden 2011-2012: med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*, 1. uppl., Boverket, Karlskrona

Boverket, (2017) *Bostadsmarknadsenkäten 2017- en sammanställning av de texter som publicerats på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)*, Boverket, Karlskrona

Boverket, (2007) *Bostadspolitik: svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*, 1. uppl., Boverket, Karlskrona

Carlsson, Bo, E., (1987) *Varför privat ägande?*, Svenska arbetsgivarefören. (SAF), Stockholm

Chalmers Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik, (2018) *Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar*, Chalmers centrum för boendets arkitektur, Göteborg

Femenías, Paula, (2019) ”Från omfattande till varsam renovering” i Hållbar renovering ur ett helhetsperspektiv: En antologi från forskningsmiljön SIREn. (red.) 47-54, Stefan Olander och Elisabeth Helsing, Göteborg

Femenías, Paula, m.fl, (2020) *Om-renovering: Möjligheter för energieffektivisering och återskapande av kulturvärden när flerbostadshus renoveras på nytt*, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Avdelningarna för byggnadsdesign, arkitekturens teori & metod och byggnadsteknologi, Chalmers tekniska högskola, Rapport ACE 2019:3, Göteborg, Sverige

Gelotte, Gert, ”Det behövs fler hyresrätter, inte fler bostadsrätter?”, SvT Nyheter opinion, 2019-04-24 <https://www.svt.se/opinion/det-behovs-fler-hyresratter-inte-flerbostadsratter> [Hämtad 2020-05-18 08.53]

Gertten, Fredrik, (2019) *Push* (Dokumentär) Dox

Hansson, Ingemar, & Turner, Bengt, (1977) *Bostäder och samhällsekonomi*, LiberLäromedel, Lund

Holgersson, Helena, & Thörn, Catharina, (2014) *Gentrifiering - kultur, politik och ekonomi*

Hur vi bor, *Kommunerna som ombildat mer än de byggt*, 2019 <https://hurvibor.se/bostader/ombildningar/> [Hämtad 2020-04-07 06.45]

Johansson, Carolina, Nordengren, Linda, och Olausson, Helena, (2011) *Allmännyttans roll i Göteborg - en studie kring allmännyttans roll i Göteborg och dess ansvar för socioekonomiskt utsatta grupper*, Institutionen för socialt arbete, Göteborgs universitet, Göteborg, 2011

Jönsson, Sten A. & Lundin, Rolf A., (1975) *Bostadsbrist och tomma lägenheter: så ändras en världsbild*, Göteborg

Lantz, Annika, (2015) *Intervjumetodik*, MTM, Johanneshov

Larsson, Åsa, (1997) *Antikvarisk förvaltning - finns det?*, Avdelningen för kulturvård, Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborgs universitet, Göteborg, 1997

Lindgren, Anette, Peter, Sanja & Reuter Metelius, Anna, (2017) *Kulturbistoriskt värdefull bebyggelse Del III Moderna Göteborg : ett kulturmiljöprogram för Göteborgs stad : en översikt och ett kunskapsunderlag över utbyggnadsperioden 1955-1975*, Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Göteborg

Lindqvist, Inge & Knutsson, Anders, (1972) *Bostadsrättslagen*, Stockholm: Norstedt

Lönnroth, Gudrun (red.) (1999) *Kulturbistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg: ett program för bevarande*. D. 1, Stadsbyggnadskontoret, Göteborg

Mäklarhuset, *Äkta och oäkta bostadsrättsföreningar*  
<https://www.maklarhuset.se/hemmaliv/akta-och-oakta-bostadsrattsforeningar>  
[Hämtad 2020-04-10 06.48]

Nerlund, Henrik, (2019) *Skönhet, nytta och beständighet: Skönhetsrådet och Stockholms utveckling under 100 år*, Stockholmia förlag, Stockholm

Price, Nicholas Stanley m.fl (red.) (1996) *Historical and philosophical issues in the conservation of cultural heritage*, Getty Conservation Institute, Los Angeles, Calif.,

Rydstern, Charlotta, (1998) *Fastigheternas villkor: relationen mellan myndighetskrav och bevarande av våra "vanliga" byggnader*, Univ., Avd. för kulturvård, Institutionen för miljövetenskap och kulturvård, Göteborg, 1998

SFS (1982:352) Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

SFS (1988:950) Kulturmiljölag

SFS (1991:614) Bostadsrättslag

SFS (1994:847) Lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

SFS (1998:808) Miljöbalk

SFS (2010:900) Plan- och bygglag

SFS (2018:672) Lag om ekonomiska föreningar

Statens råd för byggnadsforskning, (1985) *Forskare om bostadspolitik och bostadsmarknad*, Stockholm

Stockholms stad (Sverige : 1984-) Fastighetskontoret, (1985) *God ombyggnad: delprojekt i arbetet med ett byggnadsvårdsprogram för Stockholms innerstad*, Stockholms fastighetskontor, Stockholm

Sverige, Hyresbostadsutredningen, (2012) *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt: delbetänkande*, Fritze, Stockholm

Sveriges fastighetsägarförbund, (1986) *Äga och förvalta: effektiv fastighetsförvaltning - nöjda hyresgäster*, 1. uppl., Sveriges fastighetsägareförb., Stockholm

Zsiga, Erik, ”Bostadsrätten räddade kulturvården”, Svenska Dagbladet 2019-09-28  
<https://www.svd.se/bostadsratten-raddade-kulturvarden> [Hämtad 2020-04-21 07.05]

Zsiga, Erik, ”Systemet med bostadsrätter bättre än alternativen”, Svenska Dagbladet, 2019-10-09  
<https://www.svd.se/systemet-med-bostadsratter-battre-analternativen>  
[Hämtad 2020-04-21 07.14]



## Illustrationsförteckning

Illustration 1	Figur 5, Fotografi på gatufasad i Vasastaden s.40
Illustration 2	Figur 6, Fotografi på gatufasad i Torp s.42
Illustration 3	Figur 7, Fotografi på gatufasad i Stigberget s.43
Illustration 4	Figur 8, Fotografi på gatufasad i Bagaregården s.44
Illustration 5	Figur 9, Fotografi på gatufasad i Kungsladugård s.46
Illustration 6	Figur 10, Fotografi på gatufasad i Stampen s.47
Illustration 7	Figur 11, Fotografi på gatufasad i Kålltorp s.48
Illustration 8	Figur 12, Fotografi på gatufasad i Kungsladugård s.50
Illustration 9	Figur 13, Fotografi på gatufasad i Sävenäs s.51

Alla illustrationer och fotografier tagna av författaren.

Framsidan är skapad av författaren.

## Bilagor

### BIL. 1. Frågor till telefonintervju

#### Personliga uppgifter

- Vad är din roll i föreningen?
- Hur länge har du varit med i föreningen?

#### Ombildning

- Har er/-a fastighet/-er genomgått en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt?

*Nej:* Hur kommer det sig att ni är en bostadsrättsförening?

*Ja:* När var ombildningen färdig? - Varför valde ni att ombilda till en bostadsrätt?

#### Bevarande

Jag undersöker er inställning till bevarande, och med bevarande menar jag att man tar hänsyn till, och bevarar en byggnads karaktär. Att låta bli att ändra något eller till och med återställa något. Bevarande kan både innefatta fasaden och interiören, som trappuppgångar eller lägenheter.

- Är det så att ni i bostadsrättsföreningen pratar om bevarande av er/-a fastighet/er?

*Nej:* Upplever du att detta inte är ett intresse för föreningen?

- Vad för intressen ser du att föreningen diskuterar?

*Ja:* I vilket sammanhang inträffade det samtalet?

- Behandlar sådana samtal både exteriören och interiören?

- Kan du ge något exempel?

- Var alla överens?

- Varför/Varför inte?

- Har det varit mycket reovering av er/-a fastighet/-er de senaste decennierna?

*Nej:* Är det någon förändring som ni vill genomföra?

*Ja:* Gäller det exteriören eller interiören?

### Bevarandeprogram

I Göteborgs stad finns det olika bevarandeprogram som är ett underlag för beslut vid bygglovsärenden. Byggnaderna som är med i programmet har högt kulturhistoriskt värde och representerar Göteborgs historia och identitet.

- Känner ni till att er/-a fastighet/-er är med i Göteborgs bevarandeprogram?

Är det något mer som du skulle vilja lägga till?

## **BIL. 2. Frågor till intervju med stadsbyggnadskontoret i Göteborg**

### Personliga uppgifter

- Vad arbetar du som?
- Hur länge har du arbetat med det?

### Kulturmiljö

- Vad tänker du att en kulturmiljö är för något?
- Kan kulturmiljö innefatta endast en byggnad?
- Kan det innefatta interiören?
- Arbetar ni mycket med begreppet kulturmiljö?
- Ser du att ni arbetar utefter att kulturmiljön är viktigt att värna om?

### Bevarande

I uppsatsen utgår jag ifrån en bevarandeteori som grundar sig i vad som är autentiskt och inte. Sitter värdet i materialet eller i karaktären? Ska man låta något förfalla eller upprätthålla det genom underhåll?

- Hur använder ni begreppet bevarande?
- Pratar ni ofta om bevarande med allmänheten?
- Tycker du att bevarande av kulturmiljön både berör interiören och exteriören?
- Arbetar ni mycket med interiöra frågor?
- Finns det vissa problem med att göra det?
- Finns det problem med att arbeta med exteriöra frågor?
- Hur skulle det i så fall kunna utspela sig?

### Bostadsrättsföreningar

- Har du mycket kontakt med bostadsrättsföreningar i ditt yrke?
- Hur tycker du att bostadsrättsföreningar generellt hanterar bevarande av kulturmiljön?
- Hur har det utspelat sig?
- Vilka andra intressen verkar viktiga för dem?
- Finns det någon skillnad i hur hyresgästföreningar hanterar samma fråga?
- Skulle du säga att den ena hanterar bevarande av kulturmiljön bättre än den andra?
- Tror du att det finns mycket föreställningar om de olika aktörernas intresse för kulturmiljön?
- Skulle det i så fall påverka ert sätt att kommunicera med dem?

### Ombildning

Det byggs fler hyresrätter än bostadsrätter idag. Det är ingen jätteskillnad, men en liten. Det är dock många hyresrätter som ombildas till bostadsrätter. Om man jämför med år 2000 är det färre hyresrätter idag i Göteborg än då. Det finns en kamp om att bygga ikapp. Mycket diskussion går kring att det finns en brist i hyresrätter.

- Varför är det så mycket bostadsrätter som byggs idag?
- Vad har ni för åsikter om att hyresrätter ombildas till bostadsrätter?
- Finns det en risk att kulturhistoriska värden försvinner om en hyresrätt ombildas till bostadsrätt?

I Stockholm var det inte lika lätt för kulturhistoriska fastigheter (hyresrätter) att ombildas (till bostadsrätter) under 2000, då det inte ansågs lämpligt för en bostadsrättsförening att förvalta en fastighet med höga kulturhistoriska värden.

- Håller du med?
- Tror du själv att kulturmiljön kan vinna på att det finns mycket bostadsrätter?

### Bevarandeprogram

- Tror du att bostadsrättsföreningar, vars fastigheter är med i bevarandeprogram, vet om att de är med?
- Vem har ansvaret att veta vilka fastigheter som är med i ett bevarandeprogram?
- Ser ni någon skillnad i bostadsrättsföreningars hantering av sina fastigheter om de är med i bevarandeprogram eller inte?

### Avslutning

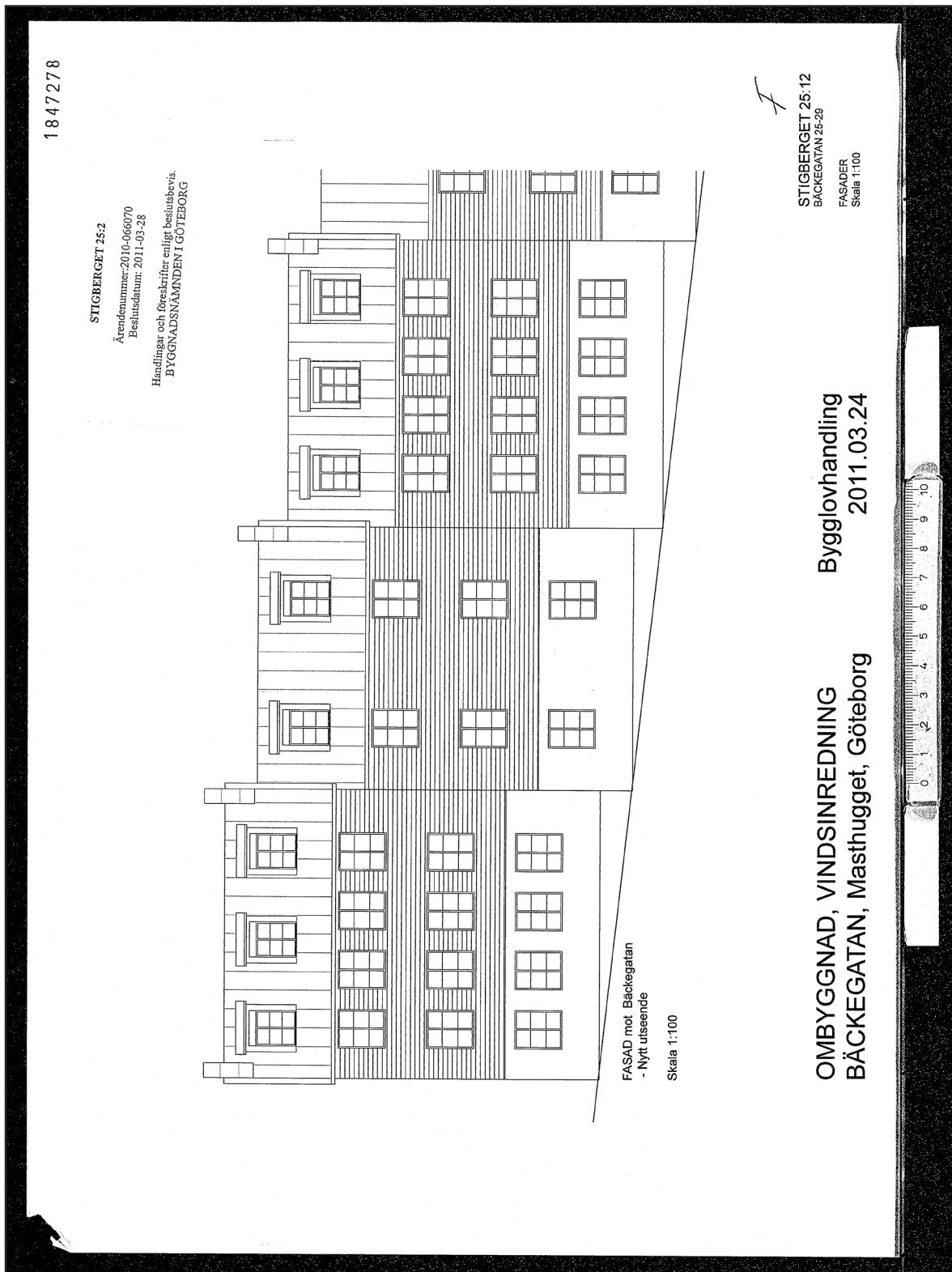
- Är det något du skulle vilja lägga till?
- Är det något mer som är relevant för mig att veta?
- Vill du vara anonym i uppsatsen?

### **BIL. 3. Frågor till mejlintervju med Svenska byggnadsvårdsföreningen**

2017 vann BRF Kronobergsgården i Stockholm ert pris ”Årets byggnadsvårdare” under kategorin utveckling.

- Hur gick ert resonemang gick när ni valde dem som vinnare?
- Fastigheten är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i Stockholms stad. Tror ni att det krävs mer engagemang av bostadsrättsföreningar om de inte är utpekade att bevara kulturmiljön?
- Tycker ni att bostadsrättsföreningar i allmänhet visar ett intresse för bevarande?

BIL. 4. Ritning på det nya taket efter inredning av vindsvåning på Bäckagatan 29-31



1847278

STIGBERGET 25:2

Ärendenummer: 2010-066070  
Beslutsdatum: 2011-03-28

Handlingar och föreskrifter enligt beslutetsvis.  
BYGGNADSNÄMNDEN I GÖTEBORG

F

STIGBERGET 25:12  
BÄCKEGATAN 25-29  
FASADER  
Skala 1:100

FASAD mot Bäckegatan  
- Nytt utseende  
Skala 1:100

Bygglovhandling  
2011.03.24

OMBYGGNAD, VINDSINREDNING  
BÄCKEGATAN, Masthugget, Göteborg



BIL. 5. Ritning över fasadändring på Högsbogatan 18.

