

# Perspektiv på nybyggnadsstandard

2014.08.22

## Spridd

Spridd AB  
Körsbärsvägen 22  
114 23 Stockholm  
Telefon +46 8 673 03 80  
Org.nr 556674 - 8348  
info@spridd.se  
www.spridd.se

## Perspektiv på nybyggnadsstandard

### Vad är standard?

”Den största reformen, så ojämförligt mycket viktigare än allt annat, är det varma vattnet till disk och rengöring. Trots dess mycket stora dyrbarhet infördes denna bekvämlighet i varje kök. Gasspisen är nummer två ty inga skäl talar för något så pass obekvämt och oekonomiskt som en vedspis”

Sven Wallander försvarar HSB:s satsning på ”hög” standard 1925. Att installera varmvatten i arbetarbostäder ansågs då som en orimlig lyx som motarbetades av myndigheter och investerare.

Att definiera och argumentera för standard i bostadsproduktionen riktad mot vanliga medborgare var ett omfattande och nödvändigt arbete från den tidiga urbaniseringen och fram till efterkrigstiden. Den stora bostadsbristen vid förra sekelskiftet skapade utrymme för spekulationsbygge, där byggarna satte villkoren och arbetare som flyttade in till staden ofta betalade ockerhyror för bostäder av mycket undermålig standard.

Idag har ”standard” alltmer kommit att bli ett argument för att maximera den ekonomiska vinsten bland fastighetsägare och investerare. Fram till 1960-talet var basala behov som tillgång till badrum, elektricitet och fungerande uppvärmning ännu inte fullt tillgodosedda. Exempelvis saknade 40 % av alla svenska bostäder badrum 1960.

Idag har vi en märkligt omvänd situation, där boende med snävare ekonomiska marginaler istället måste hävda behovet av att INTE få parkett i sovrummet, el på balkongen, helkaklat badrum eller handduksvärmare eftersom det är tillägg som driver upp hyran – något som inte alltid ses som motiverat, önskvärt eller ekonomiskt möjligt.

En på nytt avreglerad bostadsmarknad gör att det går att dra många likheter till förra sekelskiftets situation. Marknaden förmår tillgodose efterfrågan på livsstilsboende för den som har råd att betala för sig, men inte att säkerställa att alla medborgare har tillgång till en bostad till rimlig kostnad. Situationen exemplifieras av att det 2013 stod 431 144 personer i bostadskö i Stockholm, men endast 8 149 lägenheter kunde förmedlas. (källa: bostadsförmedlingen).

Det låga bostadsbyggandet och bostadsbristen utgör i sig en anledning till att

renoveringsprojekt ofta leder till kraftiga hyreshöjningar. Det är säljarens marknad, där den stora efterfrågan gör det möjligt att hyra ut till mycket höga kostnader.

”Nybyggnadsstandard” är i dagens situation inte heller något givet kvalitetsbegrepp. Jonas Anund, doktorand på KTH, beskriver hur en långsiktigt hållbar kvalitet ofta sätts på undantag vid projektering av bostadsrätter idag. Mäklarstatistik, trender och marknadsföring styr besluten i projekteringsfasen, och ger ofta upphov till bostäder med mycket kort livslängd. När det långsiktiga förvaltarperspektivet inte finns med i byggkalkylen, finns inget incitament för att värdera livslängd och reparerbarhet i material och tekniska lösningar. Här har hyresrätten en stor fördel gentemot bostadsrättsbyggande, i frågan om nyproduktion. Där styr företagets samlade erfarenheter om drift och underhåll.

Överfört till en renoveringssituation för hyresrätter ger det olika ingångar till ett arbete med frågan om standard. Dels kan en noggrant genomförd analys av befintliga kvaliteter stödja att renovera varsamt, och därmed till lägre kostnad. Dels bör val av nya material och lösningar präglas av ett långsiktigt underhållsperspektiv. Detta ger god driftsekonomi för fastighetsägaren, som då kan sprida ut kostnaden över längre tid istället för att lägga den på snabba hyreshöjningar.

## Betydelsen av processen

Två övergripande mål bör vara vägledande för diskussionen om standard vid renovering:

- Uppgradering av husets tekniska system så att det får långsiktigt bra lösningar och
- Uppgradering av funktionalitet och användbarhet

Avgörande för att nå dessa mål är en noggrann process och analys som lägger grunden för föreslagna renoveringsåtgärder. I en tvist i hyresnämnden ställs höga krav på att påvisa att det är andra skäl som styr fastighetsägarens val än vad som kan anses vara skäligt, och på argumentationen för att andra mindre genomgripande nivåer skulle vara tillräckliga. **Argumentet att fastighetsägaren måste kunna ha en rationell fastighetsförvaltning leder oftast till beslut som är till fastighetsägarens fördel.** Nedan följer en serie punkter som bryter ner frågeställningen i delar med målet att vässa argumentationen till stöd för en rimlig standardhöjning. Centralt är att det finns mycket att vinna på att processen i sig själv får en mer central position; att systematisera i delproblem och sätta saker i ett tidsperspektiv ger möjlighet till en tydligare argumentation.

## Utgå från funktionalitet och användbarhet

Standard bör ses som en sammanvägning av funktionella, materiella och estetiska kvaliteter, och användbarheten av en bostad bör vara ett tungt vägande argument i sammanhanget. Att titta på åtgärder och se vilken kategori de faller under är ett sätt att metodiskt analysera deras relevans. Exempelvis ger byte till snålspolande engreppsblandare i kök och badrum både bättre tillgänglighet för rörelsehindrade och minskad energiförbrukning, och användbarheten/funktionaliteten ökar till följd av åtgärden. Byte av hela köksinredningar görs ofta med motiveringen att de är slitna, men frågan är om det inte oftare rör sig om en estetisk upprustning.

Det väsentliga är proportionaliteten. Intrycket av ett kök kan förändras avsevärt med omlackering eller byte av skåpsluckor, utan att stommarna rivs. Detta ger ett rimligare förhållande mellan behov av upprustning och kostnad.

## **Antikvarisk analys som ingång till förändrad helhetssyn på bostad, byggnad och område**

Idag är hållbarhetsbegreppet centralt i mycket av den argumentation som förs kring investeringar i ombyggnader och nya tekniska system. Hållbarhetsbegreppet utgår från en sammanvägning av sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Att även integrera ett kulturhistoriskt perspektiv på fastigheter bör kunna bli ett viktigt verktyg både för att hitta argument för mer modesta åtgärder men också ett ökat fastighetsvärde.

Genom att göra en noggrann läsning av en byggnads kvaliteter ur ett arkitektoniskt och kulturhistoriskt perspektiv ges öppningar för en förändrad syn på vad som är nödvändiga åtgärder.

Antikvariska kriterier och ramberättelse som incitament för modesta åtgärder kan bidra till sociala vinster som kan minska kostnader och öka fastighetsvärdet. Ett exempel är arbetet med att ta fram en antikvarisk strategi och en samlad ramberättelse i projektet Fittja People's Palace. Dokumenten har fungerat som diskussionsunderlag och bidragit avsevärt till fastighetsägarens inställning till hur kommande renoveringar ska genomföras. Att se och marknadsföra befintliga kvaliteter har där setts som ett kostnadseffektivt och långsiktigt strategiskt verktyg i arbetet med att öka attraktiviteten i fastighetsbeståndet, utan att göra omfattande förändringar.

## **Kvalitetssäkra definitionen av estetisk åtgärd**

Det är viktigt att belysa risken för att hårda renoveringar snarare förstör ursprungliga kvaliteter än skapar nya. En mer ingående beskrivning och värdering av ett områdets kvaliteter ger argument för att inte göra drastiska förändringar och att så långt som möjligt ta tillvara inbyggda kvaliteter. Illa valda material riskerar att åldras fort, och byggnadens ursprungliga drag förvanskas. Här har hyresrätten en stor fördel som upplåtelseform, då det finns stora incitament att skapa en långsiktigt god underhållsekonomi.

Materialval bör göras dels med stöd av LCA-analys, som indikerar dess tekniska livslängd och krav på underhåll, och dels utifrån en sakkunig bedömning av kulturhistoriska och arkitektoniska aspekter för att garantera att nya åtgärder harmonierar med byggnadens karaktär. Skillnaden i olika materials livslängd bör också kunna ha inverkan på hyressättningen. Om det går att påvisa att fastighetsägaren får en längre livslängd och därmed minskat underhåll, bör kostnaden för detta spridas ut

över längre tid istället för att göras som engångshöjningar av hyran.

## **Alternativa strategier för förbättrad driftsekonomi**

Energiförbättringsåtgärder. Varmvatten, fönster, tätning. Investering i gedigna material för långsiktigt låga underhållskostnader. Satsningar på trygghet och trivsel för ökad attraktivitet och därmed minskat slitage och underhåll. Ofta görs beslut om teknisk uppgradering utan tillräckliga utredningar, det är t.ex. sällan lönsamt att tilläggsisolera hus med dagens energipriser.

## **Vikten av delaktighet – från information till dialog**

Att utveckla processen kring hyresgästers inflytande är kanske det viktigaste arbetet i relation till renovering och ombyggnad. Det finns idag ett flertal exempel på hur en illa genomförd process resulterat i så kraftiga protester att planerade ombyggnader fått avbrytas – något som blir en ekonomisk belastning för fastighetsägaren. Därmed har också processen fått allt större betydelse också för fastighetsägaren. Att tidigt skapa dialog och bygga upp ett förtroende mellan boende och hyresvärd kan också öppna för att man i slutändan KAN göra mer omfattande åtgärder, men i en situation där hyresgästerna upplever sig hörda och ser att de får en positiv förändring som man därmed är beredd att betala för.

## **En bredare palett av frågor**

Underhåll och renoveringar görs idag ofta enligt standardiserade underhållsscheman. Det innebär att inga större överväganden görs i samband med detta. Ett vidgat perspektiv på fastighetsunderhåll bör finnas, där inte enskilda tekniska åtgärder genomförs per automatik utan sätts i samband med den sociala och arkitektoniska situationen.

## **Öppenhet i processen**

Att öppet redovisa kostnadskalkyler och troliga hyresökningar måste vara en del av en sådan process. När hyran förhandlas efter avslutad renovering är det för sent att påverka något. Att ha en noggrann kostnadskalkyl ligger också i fastighetsägarens intresse, som rimligen vill ha en överblick över den totala ekonomin vid en ombyggnad.

## **Vanligt förekommande tekniska åtgärder**

Idag genomförs många renoveringsåtgärder med motiveringen att höja standarden. Men är det verkligen en standardhöjning att byta ett fullt

fungerande kök till ett nytt, ofta av sämre kvalitet än det ursprungliga? Vi ser att vissa genomgripande åtgärder, som t.ex. installation av FTX-system, genomförs med illa underbyggda och inte sällan helt felaktiga argument. Några exempel på vanliga åtgärder:

## **FTX-system**

Installation av FTX-system innebär att tilluftskanaler måste sättas in i lägenheterna, vilket är kostsamt och utrymmeskrävande. En studie gjord av Energi & Miljö 2013 visar att energibesparingen inte är större än vid installation av värmepump för värmeåtervinning.

## **Köksrenovering**

Att hela kök rivs ut och ersätts är idag vanligt förekommande. Men skåpstommar och inredningar kan ofta vara av bättre kvalitet än de nya inredningar som sätts in, vilket innebär att renoveringen i själva verket försämrar livslängd och kvalitet på fast inredning. Idag görs skåpstommar ofta av skivmaterial som har kortare livslängd och sämre repareringsmöjligheter än de massivträstommar som var vanliga förr. Ur ett miljöperspektiv är det naturligtvis också att föredra att behålla befintlig inredning där det går, då det minskar resursförbrukningen och är fullt genomförbart i de flesta fall. Istället för att all inredning byts, kan skåpsluckor skickas på omlackering och bänkskivor bytas för att ge ett lyft till köket. Om arbetshöjden är för låg kan skåpen förses med sockel.

## **Byggnadens klimatskal**

Att minska energiförbrukningen är en viktig samhällsfråga, och ger också förbättrat driftsnetto för fastighetsägaren. Samtidigt måste åtgärder sättas i relation till kostnaden för genomförandet och inverkan på byggnadens utseende. Utvändigt tilläggsisolering i samband med renovering är kostsamt och förändrar ofta byggnadens utseende radikalt.

Att istället göra en serie små justeringar kan ha större inverkan än det först verkar. Tätning av fasad, byte av fönster, installation av värmeåtervinning och byte av vitvaror ger tillsammans en stor sänkning av energiförbrukningen. I ett större perspektiv kan också vara värt att tänka på att ett boende i flerbostadshus i sig innebär en resurssnål livsstil redan från början.

## **Genomförande**

En stor utgiftspost vid renoveringar idag är att evakuera hyresgästerna under ombyggnadstiden. I de fall renovering kan göras med kvarboende kan kostnaden, och i förlängningen hyreshöjningen, hållas nere. Om detta

# Spridd

Perspektiv på nybyggnadsstandard

2014.08.22

[www.spridd.se](http://www.spridd.se)

perspektiv finns med i början av planeringen kan lösningar för ombyggnaden tas fram för att möjliggöra detta.

Exempelvis kan badrum renoveras med så kallad rum-i-rum-metod, där byggtiden är mindre än hälften jämfört med konventionell badrumsrenovering tack vare innovationer både kring teknik och arbetssätt.



## **Ambitionen att definiera och uppnå standard – en tillbakablick.**

I följande historiska tillbakablick ges en snabb presentation av hur begreppet standard använts, definierats och motiverats under tidens lopp. En historisk förståelse bidrar till perspektiv på den standarddiskussionen som förs idag, och syftar till att belysa det bakvända i att detta idag är något som många gånger drivs mot hyresgästernas vilja, och därmed inte har den boendes verkliga behov i fokus. Exemplet är hämtade ur boken "Svensk Bostad 1850-2000" (Nylander, 2013).

### **1870-1900**

Snabb urbanisering och avreglerad marknad med utbrett spekulationsbygge resulterar i mycket svåra hygieniska förhållanden, både i den enskilda bostaden och i stadsmiljön när det växer upp bostadsområden i storstäderna som närmast kan beskrivas som slum. Detta leder till ökande diskussion om behovet av rent dricksvatten, latrintömning och sophantering. Kolera och TBC var ännu vanliga sjukdomar.

### **1900-1930**

"Praktiska och hygieniska bostäder". Kooperativa initiativ som tex HSB och arbetarinitierade byggemskaper driver utvecklingen mot bättre bostadsstandard. Gemensam tvättstuga introduceras t.ex. av SKB 1916. Tuberkulos var fortfarande en vanlig dödsorsak, och att åstadkomma bostäder med bättre ljus och luftförhållanden var en viktig hälsofråga.

### **1930-tal**

70% av svenska bostäder saknar badrum. Allmännyttiga bostadsbolag introduceras. Folkhemstanken framhåller bostadens viktiga roll i samhällsbyggandet. Modernismen introducerar ett tankesätt där behov ska beräknas och minimikrav bestämmas. Statliga subventioner av bostadsbyggande gav möjlighet att skapa arbetstillfällen som höll Sverige flytande under lågkonjunkturen.

### **1950-tal.**

Hög klass på nyproducerade bostäder funktionellt, tekniskt och inte minst estetiskt. Bostäder som var attraktiva då och som är det fortfarande. I mitten av 50-talet sker en gradvis övergång mot ett byggande med allt större fokus på kvantitet och utveckling av planlösningar. Uthyrningsrum blir vanligt, ett sätt att skapa ekonomisk flexibilitet för de boende.

## 1960-tal

De kollektiva organisationernas maktposition markeras arkitektoniskt. "Det var inte längre kyrkan, kungen eller staten som byggde högst eller bäst: det gjorde folket – kollektivet." Staten stimulerar byggbranschen och åtgärder för att driva på utvecklingen av elementbyggeri, standardiserade bygg serier etc. Kvantitet blir ledordet i satsningen att bygga bort bostadsbristen. Parallellt görs begreppet "standard" synonymt med att riva äldre bebyggelse, och att uppnå ekonomisk rationalitet. Bostadsbyggandet kulminerar i slutet av 60-talet, och är vid en tid den högsta någonsin i världen.

## 1970-tal

Bostadsbristen är löst genom den enorma satsning på bostadsbyggande som skett. Rivningsvågen som drar genom svenska städer leder till ett allt starkare motstånd, och frågor om renovering och bevarande kommer upp i debatten.

## 1980-tal

Förändrade kreditvillkor för privatpersoner och ökade inkomsnivåer resulterar i en stark expansion av småhusbyggnation.

## 1990-tal

Det råder bostadsöverskott, främst av bostäder byggda under 60-och 70-talet. Den nya lågkonjunktur som inträffar i början av 90-talet kan därför inte dämpas genom satsningar på bostadsbyggande för att generera arbetstillfällen.

## 2000 -

Den genomsnittliga bostadsytan per person är idag 50 kvm. Bostadsbristen i storstadsregionerna är åter skyhögt och kooperativ och byggemaskiner diskuteras flitigt då det saknas statliga subventioner för bostadsbyggandet. Livsstilsboende och målgruppsorienterat byggande är de marknadsmässigt mest framgångsrika boendeformerna. Omvandlingen av före detta industriområden som t.ex. hamnområden till vattennära boende för kapitalstarka grupper är vanligt förekommande.

Det finns stora likheter mellan dagens situation och den vid 1900-talets början- initiativet ligger hos privata aktörer, som bygger där det ger störst avkastning. Skillnaden är den materiella standarden, som idag är mycket hög, men däremot är tillgången till bostäder för låg.

## **Argument för en rimlig standard kontra nybyggnadsstandard 2014 vid upprustning av bostadsbebyggelse.**

Med stöd av den historiska tillbakablicken kan vi dra slutsatsen att vi nått en punkt där den materiella standarden kan anses vara tillgodosedd. Våra basbehov i det befintliga bostadsbeståndet är uppfyllda. Det finns avlopp, rinnande varmvatten, elektricitet och dagsljus.

Den akuta bostadsbristen i storstadsområden leder dock till initiativ till av ombyggnad av t.ex. miljonprogrammets bostäder med en betydligt högre standard, där definition blivit bredare än vad som ursprungligen var standardiseringens idé. Hyresgäster med små ekonomiska marginaler tvingas hävda behovet av att avstå från åtgärder som inte är önskvärda eller ekonomiskt möjliga.