

Ställföreträdande kund i bostadssverige

Krönika

av Janne Sundling

Augusti 2002

Expertrapporterna och övrigt material som vi publicerar
anser vi ger viktig kunskap och nya intressanta perspektiv

Författarna ansvarar själva för innehåll och slutsatser

BYGGKOMMISSIONEN

Ställföreträdande kund i bostadssverige

Krönika av Janne Sundling

Det goda hemmet känner icke till några fuktskador eller trasi-ga plastgolv, inga lossnande våtrumsväggar och ingen ohälsa för att fel material valts.

Där stör icke den ene den andres sömn, och ingen placerar bildäck eller skräp i trappuppgången. Där försöker ingen skaffa sig vindsförråd på andras bekostnad. I det goda hemmet råder omtanke, samarbete, hjälpsamhet och alla deltar i vår- och höststädningen.

Tillämpat på byggandet av folk- och medborgarhemmet skulle detta betyda nedbrytandet av alla skrågränser, som nu skilja boende och byggare, byggherrar och entreprenörer, arkitekter och ingenjörer. Endast i samverkan med ansvar, med de boendes bästa för ögonen kan det goda hemmet skapas.

En parafra som denna på Per Albin Hanssons folkhemstal från 1928 låter sig nog göras, även utan att folkhemsvännerna protesterar. För när de fysiska folkhemmen sedan skulle byggas var det just den goda och sunda bostaden som var målet. Bra byggt, med bra kvalité och utrustning men ändå till rimliga priser. Att bygga mycket skulle inte betyda att bygga dåligt.

Och det blev bra kvalité. Men små undantag kan nog de flesta som bor i eller besöker det som byggts från 40-talet fram till 60-talet intyga det. Visst behöver också de här bostäderna sin upprustning, och planlösningar och utrustning kanske bättre passade sin tid, inte alltid vår tid.

Men bra bostäder byggdes, och de kommer att leva vidare för lång tid.

På 70-talet kom antalet nya byggmaterial att explodera. Fram till 50-60-talet hade en byggnadsarbetare kunnat räkna upp de material som användes på sina fem fingrar. Det var saker han också visste hur han skulle hantera. Men sedan kom alla nya material. Använd först och testa sedan, tycktes ha varit grundinställningen hos många byggare. I dag lär det finnas runt 50 000 produkter som är registrerade som byggmaterial.

I min egen första och på 70-talet nybyggda lägenhet i Anderberg i Gävle gällde det att inte ta tag i eller komma åt dörrkarmarna av plast, för de kunde de lossna hur lätt som helst. Vad som kunde hänt med alla plastdetaljer i lägenheten vid en brand törs jag inte tänka på. Och den korrugerade plåten på fasaden gjorde sig alltid påmind. Så fort det var temperaturväxlingar knäppte det.

Under 80-talet blev det tydligt att folkhemmet också kunde vara ett sjukt hem. De nyinflyttade i bostadsområdet Dalen i södra Stockholm upptäckte att flytspackel var en objuden gäst i deras hem som gjorde sig påmind på ett sätt som de minst av allt hade räknat med.

Inte blev det bättre när byggboomen tog fart. Även om de värsta hälsoriskerna hade åtgärdats var det som byggdes inte alltid särskilt genomtänkt.

Boende i byggboomsvåning

Just nu håller vår lägenhet på att totalrenoveras, och vi bor tillfälligt i en lägenhet som byggdes mitt under den värsta byggboomen 1989.

Den är alltså 13 år gammal, men bär inte sin relativa ungdom med särskilt stor stolthet. Visserligen har här bott en barnfamilj innan. Det ökar naturligtvis slitaget.

Men det förklarar inte varför våtrumstapeten släpper från väggen i duschrummet och de bruna fläckarna, som tyder på att något mindre bra håller på att sprida sig. Att föregående hyresgäst hade placerat sina vinterdäck i duschen var möjligen oerhört korkat. Men att våtrumsmattan reagerat med gummit så att jag kan läsa vilket däckfabrikat hon hade kanske också berättar något annat?

Omtapetseringar får man räkna med. Men ska verkligen alla golv, utom parketten, behöva bytas ut efter 13 år?

Att de övre köksskåpen inte har tillräckligt djup ens för en normal tallrik kan knappast förklaras med annat än en korkad inköpare eller en inredningsarkitekt som intar samtliga sina måltider på McDonalds.

Att eluttagen för taklampor sitter i väggen innebär att lägenheten bär spår av diverse hel- eller halvmisslyckade försök att borra hål i taket för att fästa lampor. Sladd- och kabelkanaler för att dölja sladden kanske funkar ett tag. Men när de tas bort efterlämnar de ett klet som är svårt att dölja.

Och ett el- eller proppskåp är väl vad de flesta drömmer om att ha som dekoration därhemma på hallväggen?

I badrummet är det förberett ett avlopp för tvättmaskin, men inte för en enkel elanslutning. Rörmokaren slipper man anlita, men elektrikern måste dit.

Annars kan huvudsäkringarna i hela huset gå, det vet jag för jag har provat.

I köket finns givetvis avlopp. Problemet är att avloppsstammen sitter två meter från där kökskranen är placerad. Gissa om det händer att det blir stopp i avloppet!

Grannen har tur, hon har balkongen vid köket. Själva kan vi knappt öppna ett fönster i köket. Bara stora fönster, inga riktiga vädringsmöjligheter.

Och så fick vi bredband via kabel. Naturligtvis fanns det bara två kabeluttag i hela lägenheten, ett i sovrummet och ett i vardagsrummet. Inget av dem passade som arbetsrum så det blev till att dra en lång kabel från uttaget till arbetsrummet. I grannområdet byggt ett år senare kom man på att folk kanske hade ändrat sina vanor och placerade uttag i alla rum.

Utifrån ser det mesta rätt stiligt ut. Området är ritat av den välkände arkitekten Ralph Erskine, och hit kommer titt som tätt arkitektstudenter från andra länder för att se och lära.

De ”räfflade” prefabricerade betongelementen på fasaden håller stilen bra, och ger betongen karaktär och struktur. Det ser inte tråkigt ut, tvärtom har de olika färgerna på byggelementen kombinerats ihop på ett snyggt sätt.

Fast att bygga träklädda balkonger kanske inte var så listigt i ett område som ligger så nära vattnet?

Förra året fick i alla fall bostadsrättsföreningen se till att måla om samtliga balkonger och alla andra utvändiga snickerier.

Söndagsvisning

Vi bestämmer oss för att åka ut på söndagsvisning. Byggbolagen lockar blivande hyresgäster till sina söndagsvisningar, och det finns människor som tycks ha visningarna som sitt näst intill permanenta söndagsnöje.

Skanska bygger i Farsta centrum, och vi slussas in mellan betongskalen som ännu gapar tomma till en visningslägenhet i utifrån ljusförhållanden rätt riktning.

Snyggt! Visst är det snyggt. Och uppenbarligen finns det en och annan eftertanke som inträffat i branschen under 90-talet. Trägolv överallt, helkaklade badrum, och luftspalt i fönsterbänkarna som både sprider värme och möjliggör blomsterglädje i fönstren. Toalettstolen är väggplacerad så här går det till och med att städa ordentligt i badrummet. Den i särklass mest förekommande (och hatade) svenska väggprydnaden, elskåpet, har här smugits undan i en klädkammare, sörjd och saknad av ingen.

Klädkammare! Rejäl och ordentlig! Bara en sådan sak!

Och insikten att TV-tittande och datoranvändning inte är något vi numera ägnar oss åt i finsoffan i vardagsrummet har slagit igenom. Här finns ”multiuttag”, för TV, radio och dator i varje rum liksom telefonjack.

Fast arkitekten kunde inte hålla sig. Ovanför köksfönstren finns det plötsligt ytterligare en uppsättning med småfönster. Förmodligen tänkt att ge ännu lite mer morgonsol. Men domen över dessa kommer att uttalas och bli hård varje gång lägenhetsinnehavaren ska tvätta fönstren.

Järla sjö i Nacka, HSB bygger. ”Sjönära boende”. Trägolv och helkaklat. Bra med eluttag och nätverksförberett.

Visst är det trevligt när man kan ha en synbar kontakt med grannarna. Fast redan dag ett när man ska duscha kanske det är trevligt om man kan göra det i lite avskildhet? Men det finns inget förberett för att hänga upp något som täcker badrumsfönstret med helklart glas.

Planlösningen i en visningslägenhet blev ett misslyckande redan från start. I ett av sovrummen krävs det vikedörrar för att överhuvudtaget kunna ha både dubbelsäng och dörr. I en annan visningslägenhet finns det en glasdörr redan efter en meter i hallen. Vad nu den gör där. Här ska ingen ta sig in, framförallt inte de som bor här, utan att först ha passerat två dörrar!

Annars är det här liksom på andra visningar: Det finns en person som kan svara på alla frågor om lån och finansiering. En säljare som berättar i största allmänhet om hur trevligt området är. Men frågar man vad som döljer sig bakom ytan i lägenheten är det svårare att få svar.

I Barnängshuset byggda av JM finns ännu ingen visningslägenhet. I stället finns ett prospekt med bland annat en teknisk beskrivning. ”Bostadslägenheterna är projekterade med en förhöjd ljudisoleringsstandard”. Vad betyder det? Nej, ingen vet. Ingen kan svara. Men taken är grängade, upplysningsvis. Då förstår man ju precis....

Blir inte klok på

Det finns de som anser att det saknats en klar linje i svensk bostadspolitik på senare år. Men det finns bevisligen en rak linje som numera präglar allt byggande - takranden. Tvärs över rummen löper denna takrand, det felande utrymmet mellan olika betongelement.

Varför den finns där har jag inte blivit klok på. Rimligen borde det gå att göra hela tak utan rand. Men det görs inte.

Att kunna släppa in frisk luft i kontrollerade doser är nödvändigt i en lägenhet. Men begreppet vädringsfönster tycks ha blivit bortglömt eller förträngt någon gång efter 70-talets energikris. Byggarna är märkvärdigt sparsamma med att ge möjligheter till vädring i nyare lägenheter. I stället får man själv ställa upp hela fönster eller balkongdörrar. Knappast en energieffektivisering.

Just energikrisen under och efter 1973 är nog en större bov än vi anat. Jag minns att man fick en liten innetermometer i plast från Energisparkommittén som skulle visa om man hade rätt innetemperatur. Den försvann så småningom, men det gjorde inte isoleringen och tätningen. Gör man det riktigt tätt kommer ingenting ut från bostaden, inte fukt heller.

Och trots att ett folkflertal röstade för en kärnkraftslinje som lovade förbud för direktverkande el så byggs det fortfarande gott om villor och radhus uppvärmda av element. Har man bött i sådan knastertorr värme vet man att det kostar på, både på elräkningen och i värsta fall på hälsan.

Vi brukar hylla svensk design. Men element är den produkt som designen glömde, alternativt förträngde. Elementen är definitivt inte vackra att titta på, inte anpassade för att städa heller. Om vi nu forskat runt alla andra aspekter på energisystem och uppvärmning, borde inte någon enda tanke kunnat ägnas åt elementen i sig? Ännu fulare än elementen är friskluftsventilerna. De ser ut som olyckliga månar som tittar upp bakom gardinerna.

Mäklarutsikt

Alla som sålt en lägenhet eller ett hus vet att mäklaren brukar vilja förlägga visningen helst till klockan tolv. Då är ljusförhållandena som bäst, och bostaden framställs i sin bästa dager. Att man bara kan drömma om en solig kväll på balkongen, eftersom solen då skymms av hustak, inser inte alltid spekulanterna vid sådana tillfällen. Och grannens grabb som tränar ”Stand by me” på trombon är förhoppningsvis inte hemma vid den tiden.

Vissa mäklare brukar också tipsa om att ordna bullbak samma dag som visningen. Det sprider en doft av hemtrevnad i bostaden, hävdar de. Snart kommer väl doften på sprayburk, självklar i mäklarnas visnings-kit.

”Mäklarutsikt” är ett begrepp och går inte det ena så går det andra. En mäklare i Nacka annonserade om ett hus ”med doft av Skurusundet”.

Mäklarna har sin provision att tänka på. När jag själv sålde ett hus där köparens besiktningssman upptäckte fuktproblem i grunden, som krävde omfattande dränering, påverkade det priset. Då ville också mäklaren från Mäklarhuset omförhandla sin provision.

De som inte säljer begagnat utan nytt har ofta samma språk. Samma glidande formuleringar om ett lyckotillstånd som kommer att villfaras oss bara vi flyttar in i deras boende. Att det kostar några miljoner får vi räkna med. För vi gör ju ”en investering för livet”.

”De flesta av lägenheterna är utrustade med sjöutsikt” skriver JM i säljbrochuren för Essinge Mälarstrand.

”Utrustade”? Kräver tillgång till lättmetallstege - eller vadå?

”Det är du som bäst vet hur du vill ha din bostad planerad och utformad” skriver NCC i säljbrochuren för Gunnilse ängar i Göteborg.

Jo, jag vet bäst. Men byggaren anser sig oftast veta bättre.

Väldokumenterat bilköp

”Du kan få bilen i vilken färg som helst, bara du väljer svart” som Henry Ford lär ha sagt.

Att köpa en bil i dag innebär däremot en rad val. Vilken klädsel? Vilken färg? Motorstyrka? Extrautrustning? Bilindustrin, själva sinnebilden för masstillverkning, har anpassat sig till individuella val. Men byggindustrin tycks inte kunna göra det.

Hos bilhandlaren kan jag ta bilen på en provtur. Jag kan åka och besiktiga den på Bilprovningen eller på en verkstad om jag vill. Oftast får jag ett slags deklaration som berättar om vad den begagnade bilen gått igenom.

Och från biltillverkaren får jag en utförlig instruktionsbok och annan dokumentation om bilen jag kanske ska köpa. Med uppgifter om hur mycket den drar per mil, eller hur kabelvindorna är placerade under golvet.

Min senaste bil kostade strax under 85.000 kronor. Den är rätt väldokumenterad.

För tio gånger så mycket mer pengar får jag knappt en etta i Stockholm i dag. Och får jag en lägenhet är det mesta runt dess tillkomst och liv en väl förborgad hemlighet.

En som gärna jämför byggindustrin med bilindustrin är arkitekten Peter Broberg i Landskrona, i dag engagerad i byggandet av 1 200 lägenheter i Bunkeflostrand i Malmö. Området som nu används av många som ”det goda exemplet” på att det går att bygga billigare.

”Alla produkter har blivit billigare och bättre. Utom hus som bara blivit dyrare och sämre. Problemet är att industrialiseringsfaktorn aldrig blivit införd. Om min farfar, som var byggare, kom till ett bygge i dag skulle han se en del nya maskiner, men i stort skulle han känna igen sig. Det har inte hänt mycket sedan 1800-talet”, säger Peter Broberg.

Hans egen lösning heter fabriksstillverkning liksom att i högre grad använda stål i byggande.

”Se på småhusindustrin, som åtminstone tagit ett halvt steg. Att bygga en villa från småhusfabrikanterna i dag kostar reellt sett bara hälften av vad det kostade att bygga själv förr”.

Och bostadsköparen skulle kunna få samma information som bilköparen, menar han.

”Det är egentligen enklare att ge den informationen om en bostad än om en bil. Men traditionen finns inte. Om det handlar om bilar är konkurrensen knivskarp, en bil byggd i Göteborg konkurrerar med en byggd i Japan. Men bygger man är det lokalt.”

Fast det finns en stor skillnad: Bilen har en funktion - du ska förflytta dig. Bostaden ska användas på så många olika sätt.

”Men byggandet har inte anpassat sig till den generella användbarheten. Jag har sett många moderna bostäder som bara kan möbleras på ett enda sätt. Storleken pressas av kostnaderna, och det finns inte ens plats för en klädkammare.”

”Platsbristen är besvärande, man väljer ofta dåliga material och både ljud- och ljusförhållandena är dåliga. Nya bostäder skulle inte behöva vara så lyhörda som de är.”

Han ger sin egen yrkeskår en stor del av skulden:

”Arkitekterna är inte särskilt utvecklingsinriktade. De vill helst göra ett objekt som sedan hamnar i tidskrifterna. De jobbar mer för att nå aktning bland andra arkitekter än bland kunderna. Ja, arkitekterna har en stor del av skulden.”

”Arkitekterna är också pressade när de väljer material att välja det billigaste. Och den som bygger ska sedan inte förvalta området. När det är nedslitet efter 5-10 år är det ett förvaltningsproblem, inte ett problem för byggaren. Därför vore det bra om det oftare vore en och samma.”

Dåliga plastmattor, material som inte är testade, mattor som avger emissioner, rent av heltäckningsmattor som vid en mikroskopisk studie har ett djurliv som påminner om Amazonas, är några av hans skräckexempel.

”När man ska spara pengar går det ut över materialvalet. Samma sak med badrum där man sätter in dåliga våtrumstapeter i stället för kakel. Många tvingas ganska snart byta.”

Peter Broberg har varit med ett tag, och inte har det blivit bättre precis.

”När jag var ung arkitekt fanns inte begreppet sjuka hus. Det kom för 15-20 år sedan. Kvaliteten har blivit sämre steg för steg. Nya energinormer gav allt för täta hus, och fukt har blivit ett stort problem. Men vi utmärker oss inte i Sverige, det är tyvärr samma problem också i andra länder. Det ska gå så fort att det till exempel inte får torka ut.”

”Vi kanske skulle behöva något slags konsumentombud, en kompetent person som följde byggandet från projektering till färdigställande”, funderar Peter Broberg i Landskrona.

Byggkunnande utan rötter

På Svensk Byggtjänst på Regeringsgatan i Stockholm finner man råd. Här finns den mesta kunskap samlad om allt från hur man bygger en plintgrund till hur ett större bygge ska kvalitetssäkras eller hur man anlägger en villaträdgård. Det finns i hela byggbranschen stor sakkunskap när det gäller detaljer, experterna är många på de olika nischerna.

Det finns ett Stålbyggnadsinstitut och ett Cement- och Betonginstitut. Byggnadsforskningsrådet har gett pengar till 33 olika forskningsprojekt på området ”Det sunda huset”.

Men byggkunnandet tycks i dag vara som ett träd utan träd, med bara rötter. Rotsystemet är vittförgrenat, och sträcker sig över en rad detaljkunskaper. Var och en gör sin del, men när rötterna ska löpa samman i en kraftfull trädstam är det som om en skogshuggare varit där med stora motorsågen.

Är det kanske dags för ett samkväm nere i folkhemmets gillestuga? Politiker, myndigheter och andra kanske måste styra in branschen mot att samverka mot tydlighet i vad man ska göra i dag och vem som ansvarar för vad.

Britterna har inte gått till den moderna historien som storartade byggare precis. Men i Storbritannien kanske det finns exempel på ett ny- och omtänkande som kanske är värt att inspireras av. Det började med stor statlig utredning ”Rethinking Construction” som resulterat i tydliga och mätbara mål för byggbranschen. Till exempel kraven att sänka kapitalkostnaderna med 10 procent, byggfelen med 20 procent, olycksfallen med 20 procent och ändå öka produktiviteten. Labourregeringen har också tillsatt en särskild byggminister med uppgift att driva på byggbranschens reformering.

Gun-Britt Solberg, ansvarig för miljöfrågor på Hyresgästerna, efterlyser just en samling runt helheten:

”Alla bidrar i dag till en allt mer omöjlig produkt; beställare, byggare, kommuner, banker och finansinstitut. Var och en ser till sin bit, och de möts inte i det breda. Myndigheterna har sakkunniga för varje detaljområde, men inte för det generella.”

”Det skulle behövas en opartiskt och kunnig person som följde varje byggprojekt som kunde se till att inte alla dessa misstag görs. Det räcker med att besöka det som byggts på senare år så ser man misstagen. Ljudisoleringen är så dålig i moderna lägenheter att man inte kan dra sig undan för att sova eller arbeta i ett tyst rum. Det

finns knappt några förråd eller garderober längre. Sovrummen planeras så det inte går att placera en dubbelsäng där. I dag bygger man med stora allrum där allt för mycket plats går åt till kommunikationsytor. Var ska man göra av skolväskan eller andra grejor i en sådan lägenhet? De verkar vara gjorda för något slags ”Dallasfamiljer”. Och tillgängligheten för rörelsehindrade har generellt sett blivit sämre”, säger Gun-Britt Solberg.

En rad statliga normer och regler togs bort. ”De hämmar kreativiteten”, sade byggarna.

”Kreativitet? Är det att allt ska byggas i ”sjönära läge”? Eller är det att det ska vara mycket fönster - snart till absurdum? Nej, jag blir tokig på allt det här...”

”Och följden ser vi i att det dyraste går inte att sälja i dag. Priset och det man får i boende är fel.”

Livslängd eller korta vinster

I dag talar vi mycket om misstag i byggandet, Hallandsåsen, Moderna Museet, häktet Huddinge, Hammarby Sjöstad och andra byggen har blivit kännetecknen för ett byggt tekniskt förfall. Måste det bli sämre innan det kan bli bättre?

”Nej, det kan inte bli mycket sämre. I dag vet man om man bygger in fukt. Det man inte styr lika lätt är byggmaterial. Branschen och de stora företagen upprättar avvecklingslistor för de allra sämsta materialen, men kan inte ens få bort dem. Saker döljs i byggvarudeklarationerna och frågor någon blir svaret: Ja, men det är en så liten del. Så länge ett tydligt ansvar saknas kommer vi nog att fortsätta bygga sjuka hus.”

”Familjebostäder i Göteborg har här provat en intressant modell. De utser en samordnare för alla entreprenörer i ett bygge. Alla leverantörer och entreprenörer får skicka in uppgifter om vad som används och hur det fungerar ihop, och uppgifterna kollas verkligen upp. När alla inblandade får skriva på ett papper där de tar sitt fulla ansvar uppträder de också annorlunda. Det kostar lite mer - men det tjänar man in på sikt. I hela processen behövs någon som håller tummen på ögat.”

Det finns också stora skillnader mellan hyresrätt och bostadsrätt, menar Gun-Britt Solberg. I bostadsrätterna kanske man ändå väljer lite dyrare lösningar till bättre kvalitet. Inte minst syns det på vilka golvbeläggningar man väljer, eller på standard i badrum.

”Men i hyresboendet verkar man inte titta på livslängd, där är det den kortsiktiga kostnaden som räknas.”

Ett tydligt ansvar är nödvändigt om byggstandarden ska kunna bli bättre och konsumentanpassningen kunna öka, menar Hyresgästernas miljöchef.

”Byggherren är ytterst ansvarig för allt enligt lagen, men är sällan den som förvaltar byggnaden över en längre tid. Och byggherren har sällan den kompetens som krävs. En tanke är att projektören eller arkitekten kunde ha hela ansvaret över processen. Men det är en märklig sektor i dag, där vi godtar ansvarsförbindelser som bara sträcker sig över två år.”

Varje led måste göras ansvarig för sitt arbete och i slutändan ska en ha huvudansvaret, menar hon. Det skapar också möjligheter till en dokumentation om fastigheten: De här materialen är inbyggda. De här företagen och personerna var ansvariga.

”Jag efterlyser lite av det som fanns hos en del av de gamla byggherrarna och förvaltarna. De var oerhört måna om vad de fick för sina pengar. Dagens byggare ska lämna ett projekt, för att genast kunna lyfta avkastningen ur det till nästa projekt. Allt ska gå så snabbt”.

I en marknadssituation med bostadsbrist blir andra brister också mer framträdande. För att kunna välja bort måste det finnas alternativ.

”Det är bara i en överskottssituation som konsumenterna kan bli riktigt starka. I Stockholm i dag är tak över huvudet det viktiga, och konsumenterna kan inte välja bort bostäder för att kvalitén är dålig. Och på småorterna finns det gott om tomma lägenheter som de som bor i övriga beståndet ska vara med och betala. Det blir konsumenterna som kommer i kläm hela tiden.”

Lyckliga 50-talet

Gun-Britt Solberg tror trots allt på konsumentmakt, men på bostadsmarknaden behövs det också ett samhälleligt stöd genom lagstiftning, menar hon.

”Det fanns en mening i att staten tog ett stort ansvar över byggande och boende, men en stor del av detta har man släppt i dag. Vi har ett jordbruksdepartement men inget bostadsdepartement. Vi har investeringsbidrag i dag men de kanske också borde kopplas till konsumentkrav.”

Men har det någonsin funnits en tid när det fungerade bra? När varken hyresgäster och andra boende, byggherrar eller bostadspolitiker lade pannan i djupa veck när kvalité kom på den bostadspolitiska tapeten?

”Många av de områden som byggdes på 50-talet är de där de boende trivs bäst. De var välplanerade, byggdes med bra material och hade bra ljusförhållanden. Ola Nylander, som doktorerat på bostadens omätbara värden, har funnit att mycket av de värden som uppskattas i det som byggs nytt i dag går att spåra tillbaka till 50-talet. Och byggbranschen borde fundera på varför man på 50-talet kunde bygga torrt, vilket vi inte verkar klara i dag”

”Miljonprogrammet var välplanerat, men man tappade mycket på material. I många fall blev det också för storskaligt, och trivseln är inte lika hög. Fast det börjar ändras, och miljonprogramsområdena kommer säkert omvärderas.”

Titta på helheten, det är Gun-Britt Solbergs mantra.

”En ansvarig med kompetens måste finnas för hela byggprocessen. Men också stadsplanerarna och arkitekterna måste fundera i banor av konsumentanpassning och ständigt fråga sig vad som blir bra för de boende.”

I mitten av 90-talet fick debatten om sjuka hus många att kräva någon form av varudeklarerade bostäder. Hyresgästerna kom 1997 med sin ”Konsumentbedömning av bostäder” där poängen är att hyresgästerna själva ska poängsätta sitt boende utifrån ett antal kriterier.

”Det var inte helt lätt. Och den har inte använts speciellt mycket, och behöver arbetas om. Men jag tror på idén, att man har en checklista inför inflyttning eller inför en ombyggnad. Vid en renovering ger den också hyresgästerna chansen att påvisa om man riskerar förstöra det man ser som kvalitéer i boendet.” säger Gun-Britt Solberg.

Varudeklarerat

”Varudeklarerat” står det i rött på allt fler av de bostäder som Svensk Fastighetsförmedling annonserar ut. Varudeklaration av bostäder har företaget använt sig av sedan 1998, och i dag har runt 35 procent av de bostäder man förmedlar den röda stämpeln.

”Den står för ett försäkringstrygghetspaket knutet till objektet för både köpare och säljare. En besiktning är gjord redan innan marknadsföring. Om det finns fel som inte besiktningsmannen upptäckt eller dolda fel träder försäkringen in. Den

tryggheten har köpare och säljare i tio år”, säger Eskil Möller på Svensk Fastighetsförmedling.

Varudeklarationen infördes när man såg att det uppstod allt fler tvister om fel och brister i boendet.

”En trend sedan länge är att kunderna är mer medvetna, och nästan allt besiktigas. För 15 år sedan var det inte så. Men även om ett hus besiktigas finns det en otrygghetsfaktor, och upptäcks dolda fel kommer det surt efteråt. Och den juridiska definitionen på dolda fel är just att det är fel du inte haft anledning att räkna med som köpare.”

Men borde inte allt egentligen vara varudeklarerat?

”Problemet är vem som ska betala. Mer undersökningar kostar pengar, och någonstans finns en smärtgräns. Kunderna är inte beredda att betala för hur mycket trygghet som helst. Men vi tittar hela tiden på möjligheten att utöka varudeklarationerna. Det skulle kunna handla om radonmätningar, elbesparingsanalyser och liknande.”

”Samtidigt är behoven så olika. Den som köper en lägenhet behöver till exempel förvissa sig om att den uppgivna ytan stämmer, att det inte är fuktproblem i våtutrymmen och inte minst bostadsrättsföreningens ekonomi. Vid ett husköp är det viktigt att undersöka om det är fuktproblem, titta på konstruktionen av grunden, och i ett äldre hus kan skorstenen behöva provtryckas.”

Fast Eskil Möller förvånas av att det är större krav på den som säljer begagnat än den som säljer nytt.

”Byggherren har ett annat regelverk. Och om en konstruktion var fackmannamässigt utförd när den gjordes klarar de sig undan. Många av de brister som finns i det som byggdes på 70-talet var fackmannamässigt utförda då. Det vore intressant att leda tillbaka ansvaret på byggherren, åtminstone de första tio åren. Men framförallt när det gäller småhus är ett problem att det är så mycket småfirmor inblandade.”

Många frågor, få svar

Alla larm om allt fler sjuka hus har skapat många frågor runt bostädernas hälsosamhet. Men det finns få svar. Några som ändå försöker svara är Astma- och allergiförbundet. Marie-Louise Luther är deras expert på inomhusmiljö.

”Vi får hemskt mycket frågor om detta, både från de som ska köpa nytt eller flytta in i befintliga bostäder. Bara att de föregående hyresgästerna har haft katt kan ställa till problem för många människor. Och ingen mår bra av att flytta in i ett hus med fukt och mögel.”

”Det är inte speciellt lätt för konsumenterna i dag. Vi har infört ett system där produkter rekommenderas av oss, och kan använda vår logga. Fast få produkter har fått den, helt enkelt för att få har ansökt.”

Att det kan finns problem, både dolda och synliga, är allt fler medvetna om. Men de möts ofta av oförståelse från både byggbranschen i stort och enskilda.

”Många är förvirrade. De har pratat med hantverkaren som säger att det är inga problem. Fastighetsägaren säger samma sak. Och det finns ingen nationell samordning, ingen som kan ge konsumenterna svar på vad de har rätt att kräva”, säger Marie-Louise Luther.

Därför kan det tyckas märkligt att Astma- och allergiföreningen så sällan kontaktats av byggarna.

”Vi deltar i en projektgrupp tillsammans med Skanska Nya Hem, där vi jobbar med innemiljön. NCC har också hört av sig i samband med att de gjorde en omvärldsanalys. Men annars har det varit tyst.”

Som så många andra pratar Marie-Louise Luther om att det finns ett glapp i byggkedjan, att den övergripande kontrollen saknas. Kombinerat med att det ska gå fort kan det ställa till mycket elände.

”Förr fanns en starkare kontroll på byggarbetsplatsen. Nu är det så många inblandade och det ska gå så fort. Det skulle nog behövas en extern kontrollant. Men också i byggföretagen behöver man jobba mer med fuktfrågan, och höja sin personals kompetens. Det räcker inte med att man i ledningen säger att man uppfattat problemet, insikten måste sprida sig i hela organisationen. Och man måste få utrymme att bygga rätt.”

”Det är positivt att Byggnads uppmärksammar problemen med sjuka hus och annat. Samtidigt kan man fråga sig om inte deras lönesystem med ackord bidrar till att det går för fort. Man kanske skulle ge bonus för att bygga så bra som möjligt i stället.”

Astma- och allergiförbundet har gett ut en skrift ”Nya klokboken” med råd och tips om vad både konsumenter och producenter ska tänka på kring innemiljön.

”Ofta är det de gamla beprövade sakerna som visar sig fungera. Det finns en osäkerhet kring de nya materialen, och det tar lång tid innan många av dem luktar av. Som spekulant kan du ytligt se vissa saker. Det är värre med det som finns under, som om man använt vissa spånskivor, limmer eller lacker.”

Regeringens innemiljöproposition som kom i vår håller inte riktigt jämna steg med problemen. Den innehåller mycket om radon, men lite om fukt.

Man vad ger de då för råd till de som hör av sig?

”Självklart att de ska anlita en besiktningsman som kan gå igenom bostaden. Generellt handlar det om vilka material som använts, och om man genomfört ventilationskontroll. Men även värmesystemet kan ställa till problem. Ett exempel är luftvärme som installerades i en hel del villor på 70-talet.”

Forskarna diskuterar orsakerna till att antalet allergier ökar. Men en sak är de helt överens om: de har ökat kraftigt.

”En anpassning till de med speciella behov är bra, men egentligen bör det fungera för alla. För dem som bär arvsanlag för allergier räcker det med att hamna i en dålig miljö, så utlöser det problemen”.

Marie-Louise Luther menar att byggföretagen måste satsa på utbildning av sina anställda, från ledningen ner till byggarbetsplatsen. Men att det också måste finnas en erfarenhetsåterföring - har man sett att något inte fungerar eller ställa till problem måste man dela med sig av den kunskapen.

”Byggbranschen är stor och jag förstår att det kan ta tid. Men jag hoppas det här ska bli en del i det dagliga arbetet. Det får inte bli så att uppmärksamheten skärps i branschen och bland myndigheterna bara efter vissa larmrapporter. Och kanske skulle det behöva kombineras med något slags morot - att det ska löna sig att bygga rätt och hälsosamt.”

Konsumenten ska kunna ta ställning

Redan 1995-96 fick Boverket i uppdrag av regeringen att utarbeta ett förslag till kvalitetsdeklarationer av bostäder. Boverket kom tillbaka med ett förslag till regeringen förra året, och i år väntas regeringen tillsätta en enskild utredare som ska ta

ställning till om kvalitetsdeklarationerna eller bostadsdeklarationerna ska bli obligatoriska.

”Det är ett jätteenkelt förslag som bygger på att man inte ska behöva anlita konsulter för att genomföra deklARATIONEN. Utifrån våra försök har vi förenklat en hel del. Det är annars lätt att en sådan deklARATION sväller ut och omfattar för mycket”, säger Sofia Lindén, projektledare på Boverket.

Boverket fick uppdraget efter att flera riksdagsmotioner efterlyst en modell för deklARATIONER. En kvalitetsdeklARATION kan vara ”en åtgärd som underlättar jämförelser mellan olika bostäder och därigenom bidrar till att skapa bättre bostäder och bostadsmiljöer”, skrev riksdagens bostadsutskott.

”Uppmärksamheten runt sjuka hus var nog den viktigaste orsaken till att vi fick uppdraget. Det finns andra system, men inget vänder sig direkt till konsumenten. Vi har också försökt popularisera deklARATIONEN, det ska inte behövas någon som kan tolka den.”

”Konsumenten ska själv kunna läsa och ta ställning. Man får mycket kunskap om boendet via deklARATIONEN. Självklart har det betydelse för dem som är överkänsliga för något, men också den miljömedvetna ska kunna se hur bostaden uppfyller de kraven. Och sådant som buller och radon är intressant för alla”.

Boverket har genomfört försöksverksamhet med deklARATIONEN.

”Mottagarna är överlag positiva. Det visar sig också att förvaltarna få ny information om fastigheten. Det finns också flera skolor som använt vår mall som grund och som lagt till frågor. De har gjort enkla, men bra deklARATIONER av miljön på skolan.”

”Jag gillar idén med deklARATIONEN, men ska det bli bredd på det krävs det nog ett lagkrav. Är det frivilligt riskerar man att det inte görs alls”, säger Sofia Lindén.

På Boverket ser man att nyheter om byggfusk eller byggfel verkligen påverkar.

”När nyheten kom om broarna i Stockholm som inte höll märktes det på konstruktionsavdelningen direkt. De fick massor av frågor. Annars är det mest förvaltarna som hör av sig. Och många från skolvärden, där är de väldigt på bettet.”

Vi har en Bilprovning, men ingen Bostadsprovning?

”Ja, det är en bra parallell. Du besiktigar bilen för att inte vara en fara för dig själv och andra, men du ska inte behöva bo i vad som helst heller. Ta radon, där jag tycker det är otroligt att det inte finns krav på att allt ska mätas. Men det är som om det som rör hemmet skulle räknas till en integritetssfär där ingen ska komma in och störa.”

”Det finns också många företag som jobbar bra med detta. Det kan se lite olika ut, men det är bra att det uppmärksammas. Vi har också olika hjärtefrågor. För en del är det inom miljön, för andra tillgängligheten, andra är mer fokuserade på användningen av ett ämne. Vi har försökt hitta de minsta gemensamma nämnarna. Sedan gör det inget om man utvecklar enskilda delar i sina egna system.”

När blir det en självklarhet med deklarerade bostäder?

”När det får tillräckligt stor uppmärksamhet, så den som söker bostad frågar efter det. Ska jag gissa att det tar fem år till? Just nu är vi nog mitt i processen, tror jag”, säger Sofia Lindén.

Epilog

Samkväm i gillestugan

Välkomna hit till detta samtal i gillestugan. Eller samtal, förresten, jag tror nog det här blir mer av en dialog. Det är kanske dags för oss konsumenter att få ordet lite ordentligt någon gång.

Välkomna Claes, Alf, Erik, Gun-Britt, Ulrika, Ulf och alla ni andra. Lars-Erik kommer strax, han är lite försenad från regeringsmötet. Och grabbarna som ”King Cab-gänget” har utsett till representanter ringde och sade de var en aning försenade. De var tvungna att åka förbi Netto och hämta upp en leverans spik först.

Men vi börjar väl lite smått. Ja, här har ni alltså mig. Kunden.

Jag vet att ni är rätt ovan att möta mig så här direkt. Men jag hoppas vi ska komma bra överens ändå.

Vem är jag att vara Kund, kanske ni undrar? Ja, inte är jag någon expert precis. Fast jag är uppväxt i en typisk byggarfamilj. Min morfar var murare, min farfar jobbade också ibland på byggen. Min far var också murare. Och så blev han facklig, och så småningom ombudsman på Riksbyggen. De sade inte direktör då, som ni säkert minns. Det kom först på 70-talet. Ja, och min bror är i branschen också, och min hustru har jobbat i den.

Okey, själv har jag bara jobbat en sommar på bygge. Men jag har varit boende i hela mitt liv. Det ger mig onekligen en hel del insikter.

Jag vill framställa en del förslag och synpunkter som jag tänkte ni kunde gå hem och fundera på. Sådant jag gått och grunnat på, som ni kanske kunde funderade vidare på.

Den första tanken slogs jag av när jag tänkte på min far. Han var muraren som blev byggherre. Det kanske inte är så dumt om det finns en och annan som rent av hanterat mursleven som finns med i styrelse- och ledningsrummen högre upp.

Sådan gedigen yrkesbakgrund har vi rätt lite av i dag, men skulle nog behöva mer. Det kan annars bli rätt tokiga beslut i toppen av ett företag där inget sett hur det går till vid fronten, annat som tillfällig rundvandrande gäst i verkligheten.

De som gör det ska fram... ungefär.

Sedan har jag länge funderat på varför kunden, det vill säga jag, så sällan tycks vara synlig i byggprocessen. Hur man än vänder och vrider på det är det jag som ska bruka grejorna ni gör – eller hur?

Den som själv varit med och valt och påverkat i sitt boende kommer känna mycket starkare för det, tror jag. Ingen var lika stolt som jag, när jag hade lagt ett trägolv i vintras.

Finns det ingen tydlig kund ännu kanske man behöver hitta en form av kundombud som kan följa bygget? Som blir ställföreträdande kund och som kan se när det riskerar bli fel? Som kan vara ett vakande öga både över arkitekter, projektörer och byggare. Jag vet en hel drös personer som skulle passa bra för ett sådant uppdrag...

En fråga ni måste ställa er är: Hur kan ni själva tillåta att det blir fel från första början? Med fukt? Med taskiga planlösningar? Med dåliga material?

Och varför ska ni ständigt skylla på varandra så fort det händer något? Alf, du får prata asfalt någon annan gång...

När man pratar med andra kunder kommer man rätt snabbt fram till att det finns en del eviga värden, sådant som är beprövat och befunnet fungerande både när

det gäller material, funktionssätt, planlösningar och yttre utseende. Oldies but goldies i byggbranschen. Ta vara på dem!

Som kund undrar man ju också lite stillsamt om inte ni och staten ihop borde komma fram till ett slags fungerande materialkontroll? Claes, du får prata om fransmännen en annan gång...

Okey, vi gick från den gamla sortens familjeliv, med mamma, pappa och barn, till något nytt som kan se lite olika ut. Men i arkitektens drömmar verkar vi alla leva i stort sett samma liv. Alla ska passa in i det öppna allrummet, som ska rymma allt och alla utom de sovande och duschande. Varför måste lägenhetens största rum alltid vara "vardagsrummet"?

Och varför kan ni inte bygga kök där det går att vädra ut stekoset?

Totalentreprenad heter det. Jo, jo. Till sist har ingen koll på alla underleverantörer som plöjer omkring på bygget. Elva fotbollsspelare brukar ibland kunna samverka oerhört effektivt ihop, även fast de inte tränat ihop så länge. Men har ni sett elva olika hantverkare som kan samsas under samma tak en dag?

OK, det var ett tag sedan ni var ute.... Jag förstår.

Min poäng är att det är gott om specialister men ont om generalister. Det gäller på bygget, men det gäller lika väl alla nivåer däröver. Det är som om jag vore lite allmänt krasslig och på vårdcentralen skulle mötas bara av en ögonläkare specialiserad på grå starr, en narkosläkare och en cancerspecialist.

Go´dag, skulle jag kunna få träffa en allmänbyggare?

Sedan måste jag naturligtvis också utmana er på takranden – går den inte att få bort? Och kan ni inte göra något åt alla fula element och friskluftsventiler?

Det var mina funderingar, hoppas ni får med er fler på resan. Det skulle nog behövas en fortlöpande sådan konsumenternas synförrättning av byggbranschen.

För det var väl det goda hemmet vi skulle bygga?

* Janne Sundling har arbetat som journalist sedan 1981, mestadels som frilans, men även på fackförbundspress, TV 4, lokalradion och lokaltidning. Han bor i en snart nyrenoverad hyreslägenhet på Ekerö, strax utanför Stockholm. Där har han kunnat påverka en hel del själv och där kommer han att trivas.