

# Bygga nytt eller bygga om?

Därest sålunda den planerade ombyggnaden är mindre genomgripande är det för en enskild byggherre fördelaktigast om objektet i belåningshänseende likställs med nybyggnad. Är ombyggnadsföretaget i stället — med hänsyn till kostnaderna — objektivt sett att jämföras med nybyggnad, är det däremot till hans fördel, om det vid den statliga belåningen klassificeras som »annan» ombyggnad. (Ur »Bygga om — förnyelse av äldre hyreshus.»)

När det under efterkrigstiden gällt att förse den bostadspolitiska debatten med fakta och idéer, har det



G. Albinsson

enskilda näringslivets insatser varit mycket blygsamma. I detta liksom i flera andra avseenden är det de kooperativa företagen som gått i spetsen. HSB står sålunda bakom den ambitiösa tidskriften »Att bo».

Guy Arvidssons bok om bostadsfinansiering och kreditpolitik på Hyresgästernas Förlags AB och Per Holms bok om bostadsefterfrågan på 1960-talet utgiven av Riksbyggen förtjänar lovord. År 1954 tillsattes av byggnadsfackförbunden och Svenska Riksbyggen gemensamt en långsiktigt arbetande utredning kallad Byggefackens industriutredning, som i år kom med sin sjätte delpublication.

Förra året togs emellertid ett allvarligt initiativ från enskilt håll genom att Näringslivets Byggnadsdelegation tillsatte en bostadsutredning. Som i korthet meddelades i nr 17 av Arbetsgivaren har denna nu utgivet den första boken i en planerad skriftserie. Titeln täcker väl innehållet — »Bygga om — förnyelse av äldre hyreshus». I samma veva har också den statliga bostadsbyggnadsutredningen kommit med sitt första delbetänkande, kallat »Bostadsbyggnadsbehovet — preliminär uppskattning» (SOU 1961:51) Den samtida publiceringen och beröringspunkter i fråga om innehållet gör det naturligt att kommentera dessa två utredningar tillsammans.

En skattebetalare noterar med tillfredsställelse det enhetliga och enkla utförande som kännetecknar statens offentliga utredningar. Ingen skugga får därför falla på SOU 1961:51 för att inte denna publikation i likhet med »Bygga om» haft en egen formgivare. »Bygga om» är redigt disponerad och försedd med illustrativa fotografier och planritningar. Det enda som saknas är en bibliografi över det behandlade ämnesområdet. Ett pedagogiskt rätfframt språk får stundom något av en poetisk anstrykning: »För andra bostadssökande, den barnlösa familjen med kanske endast yrkesarbetande medlemmar, pensionärer och andra ensamstående, är däremot en tätare bosättning med goda kvällskontakter med närhet till ljus och gemenskap under den mörka delen av dygnet särskilt värdefull.»

## SOU 1961:51 onödig i väntan på statistik

Ur rent saklig synpunkt vill under-teknad för sin del helt framt karakterisera den statliga utredningen som totalt onödig. Detta hårda omdöme får inte tolkas som att efterfrågeprognoser på bostadsområdet över huvud vore onödiga. Ej heller innebär det något klander av bostadsbyggnadsutredningens förtjänstfulle sekreterare, som svarat för betänkanadets utformning. Udden riktar sig mot utredningsmännen och -kvinnan, som ansvariga för att prognosen offentliggöres i sitt nuvarande skick. Staten, kommunerna och näringslivet har ett utomordentligt behov av vederhäftiga bostadsprognoser. Föreliggande prognos kallar utredningen för »uppskattningar avsedda som ett provisoriskt instrument för några år framåt». En klumpig eufemism för »svags grundade gissningar som är helt odugliga såsom underlag för praktiska beslut». Det skall mycket till innan en prognos kan anses så dålig, att den är sämre än ingen prognos alls. Bostadsbyggnadsutredningens prognos hör dock till denna sällsynta kategori.

Ingen utredningsskreterare i världen kan göra en realistisk framtidsbedömning med några anspråk på precision, när han saknar tillförlitligt statistiskt underlag. År 1945 gjordes en allmän bostadsräkning. Under åren fram till 1960, då som bekant en ny bostadsräkning kom till stånd, skedde praktiskt taget ingenting på bostadsstatistikens område. Sverige kom att bli ett land, där man visste mer om antalet bisamhällen än om antalet människoboningar. En utomstående frågar sig varför inte bostadsbyggnadsutredningen kunde ge sig till tåls en tid. Redan i början av nästa år bör preliminära resultat från 1960 års bostads- och folkräkningar kunna utnyttjas.

Mycket vore att säga om bostadsbyggnadsutredningens prognos. Utrymmet tillåter tyvärr inte vidare behandling. Avslutningsvis skall bara sägas, att bostadsbyggnadsbehovet åren 1961—65 på basis av enkla extrapoleringar uppskattas

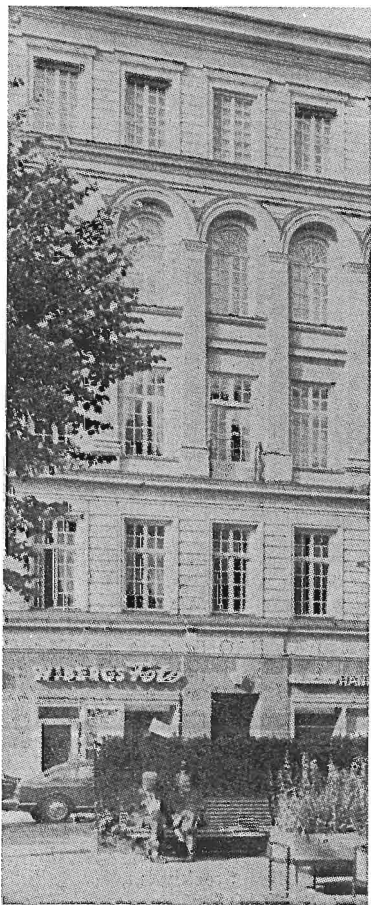
till i genomsnitt ca 76.000 lägenheter per år. Denna bedömning får dock inte tas på allvar. En gissning på 90- eller 100.000 lägenheter ter sig lika (o)rimlig.

## Oväntat: fler familjer till flerfamiljshus

Näringslivets bostadsutredning har också besvärats av den dåliga statistiken. Men då dess syfte inte varit att göra numeriska prognoser betydde statistikens brister mindre. Statistikens uppgift var att ge siffror över det äldre bostadsbeståndets storlek och sammansättning, som bakgrund till de vidare diskussionerna. I kapitel II i »Bygga om» demonstreras hur man med litet fantasi kan få fram förvånansvärt mycket fakta ur ett begränsat statistiskt material. Genom bearbetning av en enkät som företagits i anslutning till 1960 års bostadsräkning har många rent sensationella resultat framkommit. För att ge ett enda exempel, så har det under efterkrigstiden knappt byggts så många småhus som krävts för att ersätta avgången. Detta har inneburit att såväl absolut som relativt allt fler familjer kommit att bo i flerfamiljshus.

»Bygga om» har i mycket karaktären av programskrift. Dess ärende är att visa, att sanering (dvs. införandet av rationellare planlösningar och moderna bekvämligheter) genom ombyggnad är en nödvändig utvecklingslinje i städerna. Att helt lita till sanering genom rivning av den äldre bebyggelsen åtföljd av nybyggnad efter helt ändrade stadsplaner menas vara tekniskt och ekonomiskt ogenomförbart. Argumenten är många och vältaliga. Med stor bravur skjutes de sociala synpunkterna i förgrunden. Det talas mycket om moderna och rymliga bostäder åt så många människor som möjligt. De tungt vägande samhällsekonomiska argumenten för intensifierad ombyggnad har skjutits något i bakgrunden.

Kapitlet om ombyggnadens beroende av plan och hustyp ger många tankeväckande synpunkter. Inledningsvis säges, att när ombyggnaden av äldre fastigheter blir dyra, så beror det i allmänhet på felaktig målsättning och bristande planering. Därefter undersöks olika plantypers lämplighet för ombyggnad. Utmärkande för de äldre husen visar sig vara en god ljudisolerings och stora möjligheter till ombyggnader. Däremot kommer det att bli betydligt kinkigare att en gång lösa de tekniska problemen, som är förknippade med ombyggnad av hus uppförda under 1940- och 1950-talen!



Genom ombyggnad kan den äldre bebyggelsens kulturhistoriska och estetiska värden tillvaratas. (Ill. ur »Bygga om», utgiven av Näringslivets bostadsutredning.)

### Mera "kapitalplaceringar" än "företagare"...

Det är många frågor som inställer sig vid ombyggnader i större skala och som behandlas i boken. Finns det efterfrågan på de ombyggda bostäderna? Vilka är de stadsplanemässiga kraven? Vilka typer av hus kan över huvud byggas om? Hur skall kreditgivningen ordnas? osv., osv.

Det fria näringslivets företrädare är inte doktrinära. »Skall gårdsanering genomföras med bibehållna fastighetsgränser förutsätter detta givetvis också ett samgående mellan fastighetsägarna i kvarteret. Då detta inte alltid kan ske på frivillighetens väg fordras här en legal möjlighet för en majoritet av fastighetsägare att tvångsvis bilda föreningssamfälligheter för anordnande av gemensam gård.»

Det är inte svårt att finna otympligheter och inkonsekvenser i myndigheternas åtgärder på bostadsområdet. Sålunda menas svårigheterna att erhålla kredit till ombyggnadsföretag ha bidragit till en sannolikt icke obetydlig kapitalförstöring. Men utredningen är också klar över de problem, som alla inkompetenta privata fastighetsägare skapar. Fastighetsägarna är

inte »företagare» utan »kapitalplaceringar». Med bokens vokabulär är det pensionärer som av åldersskäl inte kan eller vill ta initiativ samt yngre personer vilka sköter fastighetsförvaltningen vid sidan av ett ofta helt artskilt förvärvsarbete. Det är alltså dessa människor som äger en stor del av det äldre fastighetsbeståndet och som skall entusiasmeras till välplanerade ombyggnader. Säkert ingen lätt uppgift. Utredarna sticker heller inte under stol med, att deras skrift bara är ett led i strävandena att skapa opinion bland berörda parter.

Näringslivets bostadsutredning gratuleras till en väl genomförd första etapp. Och så till slut ett varningens ord om nästa skrift: det är inte bra att bevisa för mycket och vara för socialt inriktad, ty då kan läsarna — naturligtvis helt utan grund — börja mistänka, att det enkelt sagda också är det enkelt tänkta.

GÖRAN ALBINSSON