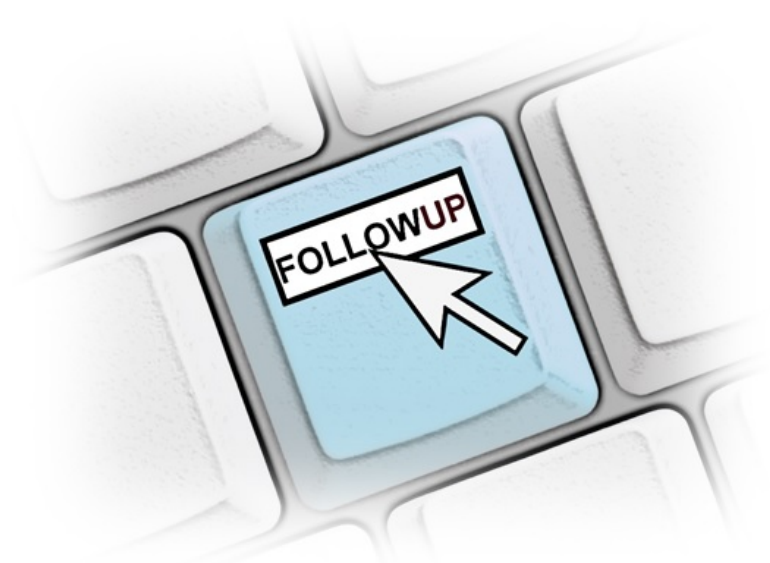


ANALYS

Bostadsmarknaden och vad är det som kostar



FÖRORD

Detta projekt genomförs med tanke på de problem som råder på den svenska bostadsmarknaden, med bostadsbrist, höga bostadskostnader och de många frågetecken som finns kring kvaliteten på det som produceras. En trygg och säker boendemiljö är en grundläggande parameter för en hållbar samhällsutveckling, men tyvärr finns idag en hel del betänkligheter i det som sker. Myndigheter kommer med mer och mer direktiv och tanken är nog god, men det resultat som åstadkoms kan starkt ifrågasättas. Idag finns en påtaglig osäkerhet och inte minst kring den ekonomi som skapats.

Beträffande det som idag debatteras sker en tämligen enkelsidig debatt att produktionskostnaderna ska vara orsaken till de höga boendekostnaderna. Mindre utrymme ges kring vilka förutsättningar som de styrande ger bostadsproduktionen såsom myndigheter, branschaktörer, intresseorganisationer etc. Inriktningen i detta projekt är att försöka beröra under vilka förutsättningar som bygg- och fastighetssektorn lever, med syftet att införliva och identifiera de kostnader som sektorn själva inte styr över. Denna rapport hålls regelbundet uppdaterad med stöd från de resultat som vi löpande arbetar fram i våra projekt.

11 mars 2020



Thomas Alsmo

www.byggombud.se

info@byggombud.se

<u>KAPITELL</u>		<u>SIDA</u>
	FÖRORD	2
1	BOSTADSMARKNADEN	5
1.1	Bostadsreformer	6
1.2	Efter miljonprogrammet	6
1.3	Fysiska planeringsinstrument	7
2	EKONOMIN KRING BOENDET	9
2.1	Ränteutvecklingens effekter	11
2.2	Eget ägarboende som investeringsinstrument	12
2.3	Standard och formella krav	14
2.4	Ekonomi som når konsumenten	15
2.5	Intresseorganisationer	17
2.6	Bostadsform, eget ägande alternativt att hyra	17
3	BOSTADSBRISTEN	19
4	KVALITETEN PÅ DET SOM BYGGS	21
4.1	Utvändigt skalskydd	21
4.2	Byggtekniska miljöproblem	22
5	NYA MYNDIGHETSKRAV OCH VERKLIGHETEN	25
5.1	KA-funktionen	25
5.2	Attefallshus	26
5.3	Enkätstudie: KA-funktion och Attefallshus	26
5.4	Litteraturstudie: Modell för att hantera olika kostnader	27
5.5	Nya direktiv	27
6	SLUTSATS	29
6.1	Ränteutvecklingen	32
6.2	Myndigheters agerande	32
6.3	Några frågeställningar för fortsatta studier	34
6.4	Verksamhet och egenkontroll	35
	REFERENSER	36

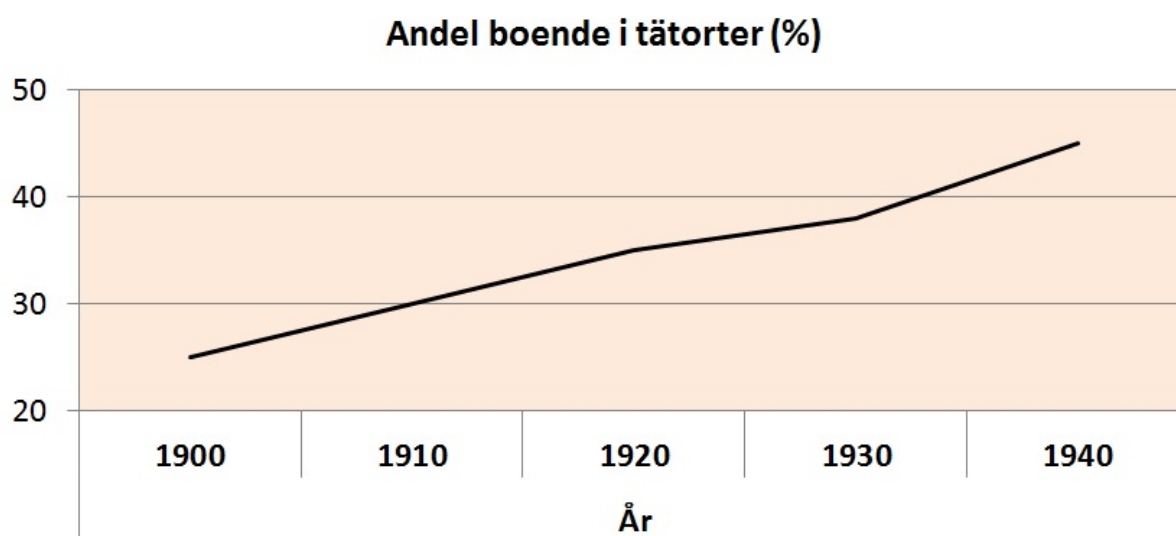
BILAGOR

	<u>SIDA</u>
BILAGA 1: ENKÄTFORMULÄR	39
BILAGA 2: SAMMANSTÄLLNING ENKÄTSVAR	39
BILAGA 3: DIALOG BOVERKET	43
BILAGA 4: DIALOG REGERINGSKANSLIET	44
BILAGA 5: KONSEKVENsutREDNING ENLIGT FÖRORDNING 2007:1244 (DNR 1103-1693/2010)	45

1. BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden kännetecknas idag av hög kostnadsbild, begränsad tillgänglighet och det förekommer även klagomål på det som produceras. Dessa faktorer är föremål för intensiva diskussioner från de styrande. Ständigt påtalas att nya kontrollfunktioner ska tillföras, men trots att en mängd åtgärder genomförts och efter att omfattande resurser har förbrukats de senaste decennierna kvarstår problemen. I stället fortsätter de styrande på samma inslagna väg och anser att ytterligare resurskrävande funktioner behöver införas. Betänkligheter verkar inte finnas, kring all den administration som detta medför som även skapar nya problem. Med nya funktioner följer att helt nya branscher uppstår vilka har ett egenintresse att växa, byråkrati föder byråkrati, nya aktörer har bildats med målsättning att vidga sitt verksamhetsområde. Detta fordrar nya resurser, många gånger i stor omfattning i en redan sårbar bransch, men problem har icke eliminerats. Dock råder högkonjunktur som gör att de producerande branschaktörerna mår gått, en omfattande spekulation pågår på bostadsmarknaden, skatter flödar in, så vem bekymrar sig. Dock ska någon i slutändan ska betala, det vill säga de boende och följden är istället att ytterligare problem har tillförts.

Vid 1900-talets början var levnads- och bostadsförhållanden hos de flesta människor i Sverige mycket svåra. År 1904 beslutade riksdagen om subventionerade egnahemslån för de som hade sina inkomster från kroppsarbeten på landsbygden. Kommunerna stöttade småhusbyggandet genom att tillhandahålla billig tomtmark. En viktig orsak till åtgärderna var att försöka stoppa de snabbt växande städerna och den omfattande utvandringen. I diagrammet i **figur 1** framgår det hur befolkningsandelen ökade i tätorterna mellan åren 1900 – 1940.



Källa: Carl Ekbrant, *Bostadsbyggandet 1900–1945*.

Figur 1. Diagrammet visar ökningen av andelen boende i tätorter mellan åren 1900 – 1940.

1.1 Bostadsreformer

Kraven på sociala reformer växte fram under 1900-talets första decennium och år 1910 beslutade riksdagen om reformer som innebar ett genombrott för svensk socialpolitik. Staten skulle ta ett större ansvar för den enskildes välfärd, bl.a. genom att införa ett försäkringssystem på det sociala området. År 1912 tillsatte regeringen den så kallade Bostadskommissionen som skulle utreda frågor såsom; bostadsinspektion, bostadsrådgivning, billigare husbyggnadsmetoder, enklare byggnadsbestämmelser, nya former för mark-upplåtelse, bostadskrediter och stöd till byggnadsföreningar och bostadsundersökningar. När första världskriget bröt ut var bostadsstandarden fortfarande generellt låg, trångboddheten var stor och många lägenheter saknade nödvändig hygienutrustning. Krigsutbrottet ledde till nya problem såsom att städerna expanderade ytterligare, bostadsproduktionen sjönk drastiskt p.g.a. att materialkostnaderna steg och det var svårt att erhålla krediter.



1.2 Efter miljonprogrammet

Den svenska bostadsstandarden har höjts kraftigt efter första världskriget. Detta har skett genom tämligen gemensamma målinriktade insatser från branschens olika aktörer. Hanteringen kan nog anses som ett bra exempel på god balans i politisk styrning, myndighetskontroll och företagsintresse.

✓ Men hur ser *”folkhemmet”* ut idag?

På grund av den bostadsbrist som rådde efter det andra världskriget planerades för ett mer omfattande bostadsprogram, vilket utmynnade i att cirka en miljon lägenheter producerades kring åren 1970. Efter att detta bostadsprogram, det s.k. miljon-programmet var genomfört fanns det gott om lediga lägenheter i Sverige. Men redan från början ifrågasattes kvaliteten i det som producerats och beträffande bostadstillgängligheten förändrades den redan efter ett par år. Bostadsbristen återuppstod och har de senaste åren förvärrats, samtidigt som kostnadsstegringen har varit intensiv.

Trots att bostadsbranschen under lång tid har varit en reglerad marknad förs det och har förts livliga diskussioner hur de ökade problemen inom bostadssektorn ska kunna lösas. Frekvensen på utredningar från myndigheter är hög och nya krav ställs ständigt på byggbranschen i en takt som tidigare aldrig skådats. Detta innebär dock att fler funktioner tillförs branschen som även det fordrar ekonomiskt utrymme, d.v.s.

kostnadsnivån stiger ytterligare. Utfallet, trots nya funktioner och kostnadsstegringen, har inte blivit det som önskats då bostadsbristen idag är omfattande och många klagomål sker på det som byggs. Dessutom är många hushåll hårt skuldsatta till följd av de höga insatser som fordras för att skaffa en bostad, februari år 2019 uppgick hushållens skuldsättningen i bostadslån till 3 300 miljarder kronor. Även hyrorna är höga och den bransch som nu skapats kanske inte går helt i linje med den tidigare tanken kring "folkhemmet".

1.3 Fysiska planeringsinstrument

Det fordras "fysiska instrument" för att ett samhälles ska ha en trivsamt byggd miljö, sett ur ett kollektivt invånarperspektiv samt att samhället också fungerar effektivt för invånarna i vardagen. I den fysiska planeringen ingår att avgöra hur mark och vatten skall användas i tid och rum för en hållbar och sund utveckling. Den fysiska planeringen som företeelse kan härledas ända tillbaka till 1600-talets stadsplanläggningar (rutnätsstaden) och i en vidare mening sträcker sig tillbaka till medeltiden genom "Byggningsbalken" i Svea rikes lag. Det offentliga arbetet med den fysiska planeringen har idag strukturerats i olika typer av planer, [regionplaner](#), [översiktsplaner](#) och [detaljplaner](#) och dessa måste följa [Plan- och bygglagen](#) (PBL) [1]. I PBL, som ursprungligen är från år 1987, regleras ansvarsfördelningen mellan olika parter. Alla kommuner i Sverige ska ha en översiktsplan, där det anges hur kommunernas mark och vattenbestånd ska användas, hur bebyggelsen ska utvecklas i ett långsiktigt perspektiv och det ska framgå hur kommunerna avser att tillgodose de riksintressen som Miljöbalken, kapitel 3 och 4 påkallar. Från och med år 2014 ska kommuner också i översiktsplanen redovisa hur man avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.



Figur 2: Schematisk skiss, Plan och Bygglagens plannivåer.

En översiktsplanen ska innehålla

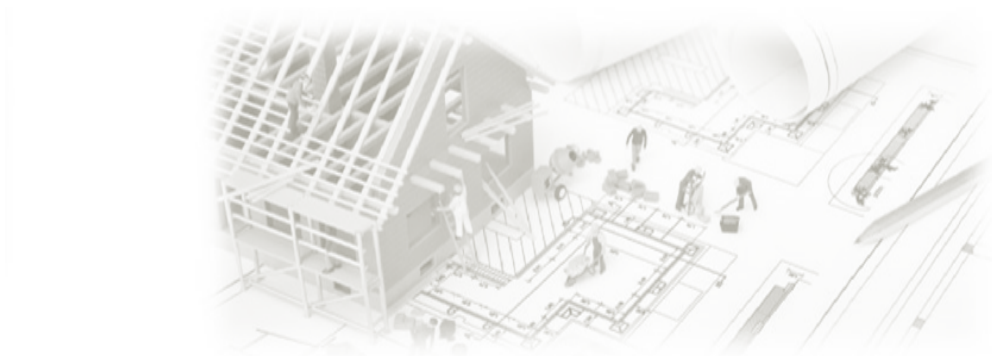
- var nya bostads-, handels- och industriområden föreslås ligga i framtiden samt
- ge vägledning för all detaljplanering, som i sin tur ligger till grund för exempelvis bygglovsbeslut.

En återblick visar att det första regelverket kring bygglov antogs i 1931 års byggnadsstadga. Den gällde dock enbart för städer och i stadsliknande områden. Därefter har bl.a. följande hänt:

År 1947 ålades alla kommuner att för tätorterna ha en [byggnadsnämnd](#) för att reglera bebyggelsen.

År 1959 fick kommunerna möjlighet att reglera den tätare bebyggelsen även på landsbygden.

År 1972 inskränktes den tidigare fria bebyggelsen på landsbygden.



Bygglov regleras i PBL och de kommunala byggnadsnämnderna har till uppgift att ombesörja detta i sin kommun. Enbart bygglov är inte tillräckligt för att få bygga, det fordras även att byggherren

1. har fått ett startbesked från byggnadsnämnden,
2. om det gäller större arbeten, eller om det finns andra behov, ska byggnadsnämnden kalla till [tekniskt samråd](#) för att bland annat besluta om hur kontrollen av bygget skall ordnas samt
3. det kan även behövas tillstånd enligt någon annan lagstiftning, exempelvis [miljöbalken](#).

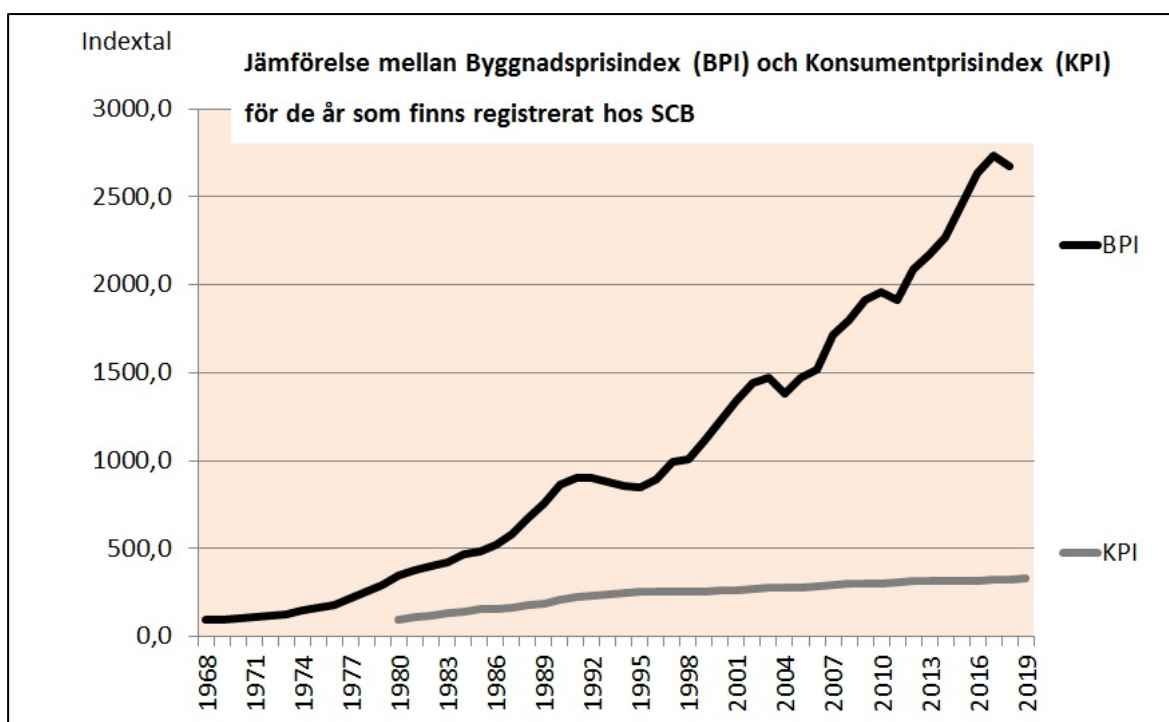
Insatser efter beviljat bygglov skall påbörjas inom två år, i annat fall gäller inte lovet och bygget ska vara färdigställt senast fem år efter dagen för bygglovsbeslutet.

LÄNSARBETSNÄMNDERNA

Det kan också tilläggas att år 2008 avvecklades Länsarbetsnämnderna (LAN), en myndighet som fanns i varje län, med uppgift att bevilja byggnadstillstånd, sett ur konjunkturen för att jämna ut konjunktursvängningarna. LAN var således ett samhällsekonomiskt styrmedel för att bättre balansera utbud och efterfrågan och därmed ett instrument, när så fordrades, att branschen inte blev för överhettad vid högkonjunktur och för att det även skulle finnas ett visst utbud av byggprojekt vid lågkonjunktur.

2. EKONOMIN KRING BOENDET

Den ekonomiska kostnadsutvecklingen för boendet har stigit kraftigt både gällande rena hyreslägenheter och vid köp av eget-ägarboende. Situationen är så pass allvarig att många samhällsgrupper har svårt att komma in på bostadsmarknaden. I **figur 3** redovisas byggprisindex utveckling under åren 2007 – 2017 i jämförelse med konsumentprisindex. I diagrammet framgår den kraftiga prisuppgång som drabbat byggindustrin i Sverige och som inte alls är jämförbar med den generella prisutvecklingen.



Figur 3.

Byggnadsprisindex (BPI) för bostäder för flerbostadshus, anbudspriser inkl mervärdesskatt, 1968=100.

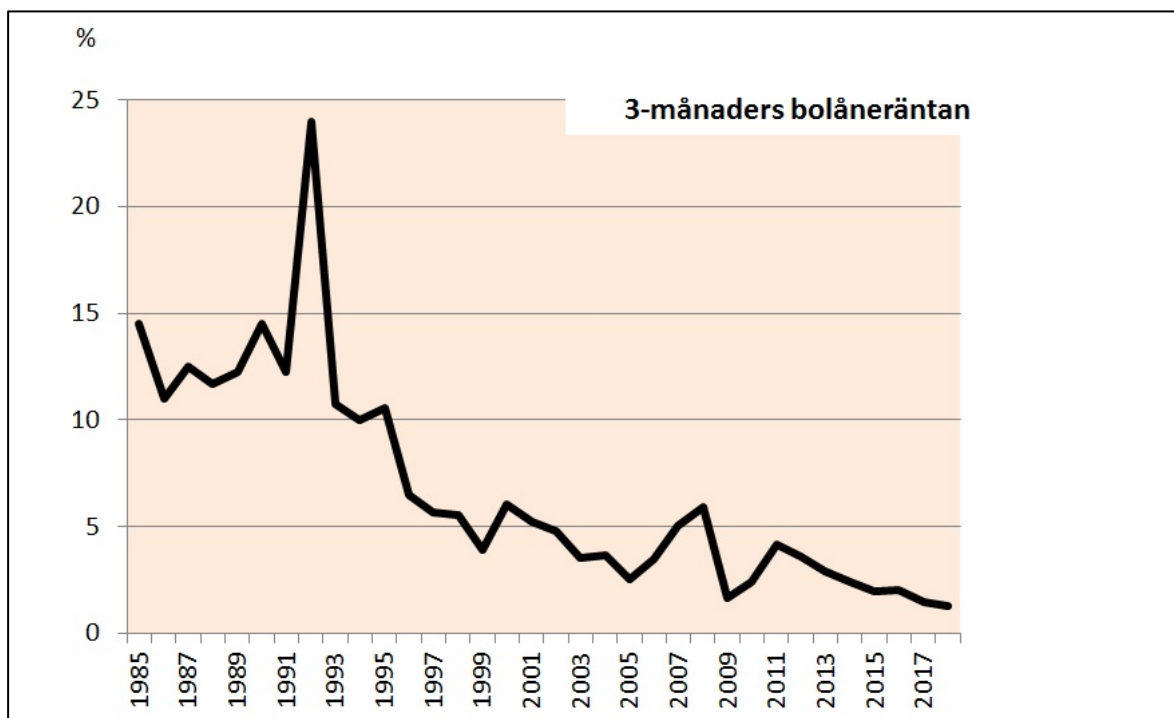
Konsumentprisindex (KPI) årsmedeltal totalt, skuggindex, 1980=100.

Startåret för respektive index är så långt bak som SCBs statistik sträcker sig. [2]

- **Byggnadsprisindex, BPI** mäter förändringar i de priser som byggherrarna får betala för likvärdiga nybyggda bostäder. Dessa priser styrs förutom av kostnader även av konjunkturen, tillgång och efterfrågan samt betalningsvilja, d.v.s. marknadssituationen. Problemet med att mäta förändringar är att de nybyggda husen inte är jämförbara. Av den anledningen kan en jämförelse av genomsnittliga priser mellan olika år bli missvisande. För att komma tillrätta med detta görs en avancerad beräkning där hänsyn bl.a. tas till utrustningsstandard, ytor och region. Resultatet blir byggnadsprisindex. Beräkningarna baseras på samma material som nybyggnadskostnadsstatistiken. Källa: [SBCs beskrivning](#)
- **Konsumentprisindex, KPI** ska visa hur konsumentpriserna i genomsnitt utvecklar sig för hela den privata inhemska konsumtionen. De priser som mäts är de som konsumenterna faktiskt betalar. Priserna påverkas bland annat av ändringar i indirekta skatter och subventioner. Direkta skatter och sociala förmåner beaktas inte vid indexberäkningarna. Eftersom prismätningarna av praktiska skäl inte kan omfatta alla varor och tjänster som konsumeras, samlas prisnoteringar in för ett urval av varor och

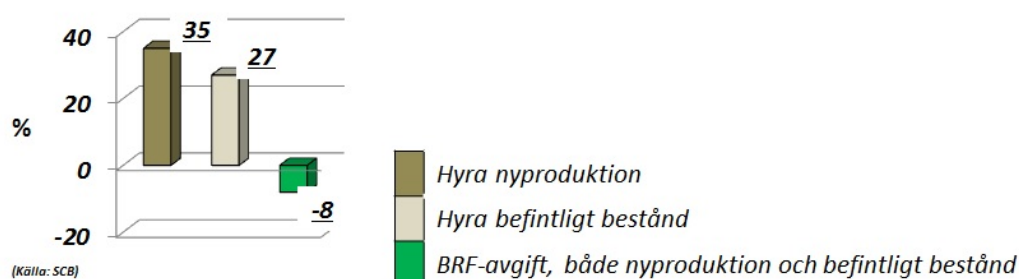
tjänster, så kallade representantprodukter. Priserna samlas dels in direkt från butiker genom butiksbesök eller uppringning av SCB:s intervjuare, och dels genom central prisinsamling av tjänstemän på SCB:s prisenhet. Källa: [SCBs beskrivning](#)

Kostnadsindex inom byggnation har stigit kraftigt, en prisutveckling som i slutändan drabbar de boende och kostnadsutvecklingen blir ännu mer anmärkningsvärd vid studie av ränteutveckling, **se figur 4**. I **figur 5** jämförs förändringen i hyresnivåer och BRF-avgifter mellan åren 2008 och 2018 för hela landet och detta för både nybyggnation och det befintliga beståndet. Som framgår är hyresnivån för hyresrättslägenheter högt i hela landet och det råder en stor skillnad i förhållande till bostadsrättsavgifterna. Givetvis sätter denna ekonomiska utveckling sina spår, prisökningen på eget-ägarboendet har det senaste decenniet varit kraftfull, **se figur 6**. Den låga räntan utnyttjas av marknaden och prisstegringen drabbar hushållen från flera håll. Kapitalkostnaden i kronor räknat över tiden är ofta lika stor och vid lägre räntesatser finns större utrymme att höja lånebeloppet med bibehållen kapitalkostnad. Detta driver givetvis upp priset ytterligare på en marknad med stor efterfrågan. Det vill säga myndigheters möjlighet att med hjälp av räntefaktorn stävja prisutvecklingen på kapitalprodukter har inte utnyttjats, vilket kan konstateras bidragit till den kostnadsutveckling som drabbat bostadsbranschen.



Figur 4. Bostadsräntans utveckling för perioden år 1985 – 2018. [3]

Förändringar (%) av hyror och BRF-avgifter mellan åren 2008 och 2018



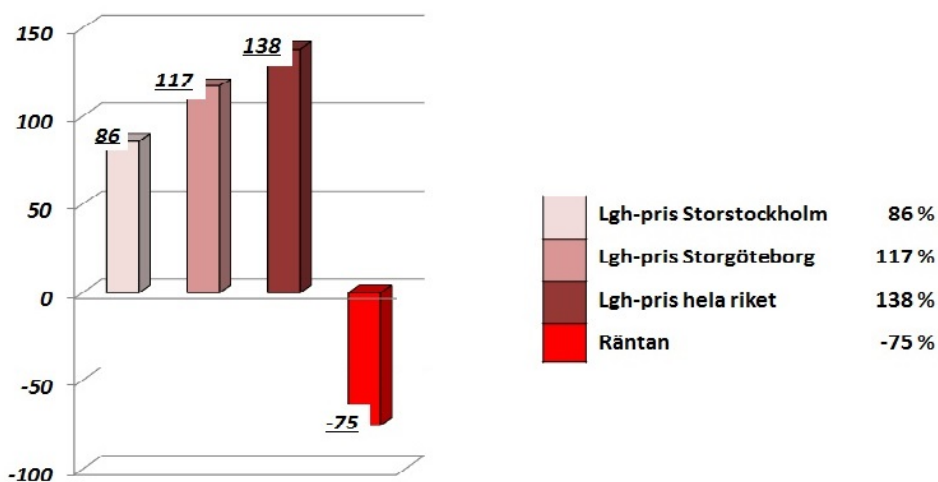
Nyproducerade bostäder steg med 35 %, från 1 325 till 1 780 kr/m² och år

Bostäder i det befintliga beståndet steg med 27 %, från 867 till 1 099 kr/m² och år

BRF-avgifterna sjönk med 8 %, från 705 till 650 kr/m² och år i både nyproduktion och befintligt bestånd

Figur 5. I denna figur jämförs boendekostnader i hyresrätter (årshyran) och avgifter i bostadsrättsföreningar. Av diagrammet framgår den intensiva kostnadsutveckling som pågått det senaste decenniet i bostadsformen hyresrätt och att bostadsrättsföreningarnas avgifter inte har varit med i denna kostnadsspiral, de har till och med backat. [2]

Förändring i % lägenhetspriser och räntan för perioden år 2008 och 2018



Figur 6. Prisförändringen BRF-lägenheter (Storstockholm, Storgöteborg och hela riket) samt ränteförändringen mellan åren 2008 och 2018. [3, 4]

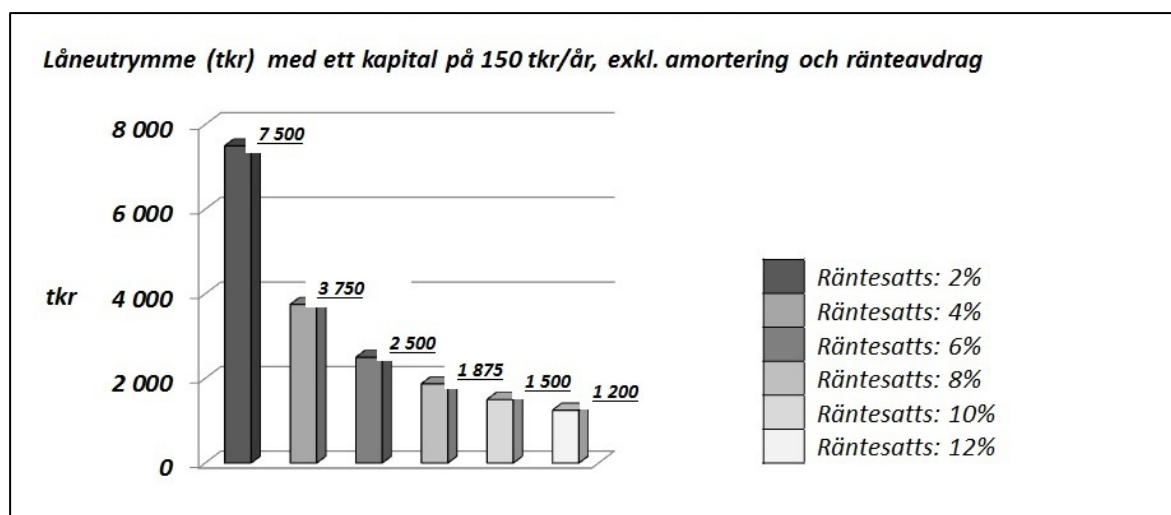
2.1 Ränteutvecklingens effekter

Effekten av de räntesänkningar till de nu låga nivåerna, bolåneräntor närmare 1 %, letar sig in i olika delar av samhälls- och privatekonomin. Kombinationen av låga räntor, en börs på rekordnivå och ständigt stigande priser på fastigheter kan ge upphov till många olustiga scenarier. Det finns en omfattande latent skuldfälla i Sverige och skulderna i relation till disponibel inkomst fortsätter att stiga. Värdet på hushållens

tillgångar, framför allt bostäder har förstås också stigit, men sårbarheten p.g.a. skuldbelastningen har aldrig varit större. Om eller när räntorna åter börjar att stiga slår detta dubbelt mot hushållens ekonomi med kostnader för bolån som följer med i den stigande ränteutvecklingen samtidigt som värdet på det eget-ägandeboendet faller. [5] Historiska har det funnits en annan balans i den ekonomiska hanteringen;

1. där de som lånade ut kapital erhöll en avkastning, en ränteintäkt och
2. de som lånade upp kapitalet fick ge en högre räntesats för att täcka både långivarens ränta och kostnaden för den hantering som fordrades mellan långivare och låntagare.

Marknaden för räntehantering har förskjutits genom att räntan till långivare idag, till största del har försvunnit och att endast kostnader till mellanhänder kvarstår. När högre räntesatser rådde begränsade detta också utrymmet för lånebeloppens storlek, då det fordrades att en högre andel av de likvida medel som användes till att betala kapitalkostnaden med gick åt till att täcka räntedelen. Detta innebar att lånebeloppet och därmed prisutvecklingen på produkter kunde begränsas. I praktiken har ränteinstrumentet de senaste åren använts under en högkonjunktur och därmed finns inte möjlighet att använda den, som brukligt är, vid kommande lågkonjunktur som normalt infinner sig, för eller senare efter en högkonjunktur. Istället har effekten blivit en rejält höjd prisbild. Kapitalkostnaden stiger inte med högre lånebelopp, till följd av räntesänkningen och prisstegringen har drivits på genom det utrymme som skapats genom att kunna höja lånebeloppet med bibehållen kapitalkostnad, se exemplet i **figur 7**. Med hjälp av ränteavdrag och amorteringsfrihet höjs låneutrymmet ytterligare och därmed prisbilden.



Figur 7. I diagrammet framgår hur mycket det går att låna, vid olika räntesatser, inom ramen för en kapitalkostnad på 150 000 kr/år, exklusive ränteavdrag och amorteringar.

2.2 Eget ägarboende som investeringsinstrument

Sverige är ett av de mest extrema länderna i världen när det gäller penningpolitisk stimulans, med en snart femårig minusräntan. Denna penningpolitik gynnar framför allt staten, som får betalt för att låna, vilket ger

mer utrymme för stimulanser. [6] Följden är också att ägar-boendet som investeringsinstrument har fått en ökad betydelse. Ränteläget för de som vill låna ut kapital är i princip noll, t.o.m. diskuterats att det ska tas ut mer avgifter för de som har banktillgångar och då är det traditionella banksparandet mer ointressant. Marknaden eftersöker alternativa instrument och i detta sammanhang har eget-ägarboendet fått en ökad betydelse. Dessutom har de skattelättnader som tidigare rådde vid långsiktigt eget-ägarboende tagits bort. Förhållandet att göra *"snabba och vinstgivande affärer"* mot att *"långsiktigt planera sitt boende"*, i detta har balansen förskjutits till nackdel för den långsiktiga hanteringen. Vid nyproduktion, då lägenheter säljs före byggstart förekommer det att avtal tecknas, med rätt att tillträda lägenheter, men det enda syftet är att sälja bostaden till god vinst när det närmar sig inflyttning. Hanteringen är inget som stärker hållbarheten i branschen, mängden köpare ökar, men med samma begränsade utbud av bostäder råder, vilket givetvis bara spär på prisbilden.

Beträffande de geografiska områden som är speciellt eftertraktade markytorna att bebo har dessa i ökad utsträckning köps upp av aktörer med nya bostadskoncept, som innebär att mer lyxartade bostäder produceras. Dessa bostäder når definitivt inte de större samhällsgrupperna med mindre köpkraft. I denna bransch sker också en ny ekonomisk hanteringsform, där producenten kan förskottera intäkter, detta t.o.m. innan byggnader är färdigställda. [7] Incitamentet för producenterna att färdigställa i tid minskar, intäkter erhålls ändå och *"varför stressa på leveransen när det är mer lönsamt att prioritera nästa projekt och erhålla nya intäkter"*. Diffusa avtal tillåts som gör att köpare inte får tillträde till sin lägenhet som det är planerat [8] och många står i dessa sammanhang utan boende p.g.a. att bostäder inte blir färdigställda i tid. Ofta finns kommuner som säljare av markområden till dessa aktörer, till priser betydligt högre än det tidigare skådats och de styrande aktörerna är nöjda då de gör goda affärer. Dock skapas större risker i bostadsrättsföreningarna, de ekonomiska vinsterna görs hos de som producerar och levererar. Slutändan i ledet, de nya medlemmarna i föreningen är ofta ekonomiskt ansträngda efter dyra förvärv. Verkligheten är den att bostadssektorn är hårt skuldsatt, hushållens skuldsättning i bostadslån var februari år 2019 drygt 3 300 miljarder kronor, vilket innebär en ökning med hisnande 2 400 miljarder de senaste 15 åren. [9] Med den lånekarusell som råder blir följeffekten att branschen är sårbar, exempel på detta se utdrag från artiklar **figur 8**.



Figur 8. Med de kraftigt stigande boendekostnaderna ökar även branschens sårbarhet. [10 - 12]

Prisutveckling vid köp av eget-ägarboende påverkas även av kostnadsutvecklingen inom hyresrättssegmentet. I branschen görs kalkyler mellan månadskostnader; att bo i hyresrätt mot att bo i eget-ägarboende där både avgift till föreningen och kapitalkostnaden ingår i jämförelsen. Med tanke på den differens som råder mellan hyresnivån i hyresrätter och avgiftsnivån i bostadsrättsföreningar, se **figur 5** ger den låga ränta utrymme att inom befintlig ram för kapitalkostnad att även göra spekulationer.

- ✓ Det finns aktörer med enda syfte att göra korta vinstgivande affärer.
- ✓ Det har växt fram bostadsutvecklare med lyxkoncept och med nya ekonomiska redovisningsformer som kan ifrågasättas.
- ✓ Staten som drivande aktör gör goda vinster, erhåller över 20 % av affärsvinsten vid bostadsöverlåtelser i form av skatteintäkter och därutöver får betalt för att själv låna upp kapital.

Detta är faktorer som de facto bidrar till att pressa upp boendekostnaderna.

2.3 Standard- och formella krav

Det ställs allt högre krav på bostadsstandard och regelbundet kommer nya krav som i slutändan gör boendet dyrare. Med tanke på den bostadsmarknad som råder.

- Är de standardhöjningar som krävs alltid befogade?
- Är alla krav som ställs begripliga, dvs finns med kraven egentligt nyttovärde eller är det andra faktorer som här spelar in?



Fastighetsägare följer de krav som ställs och omfattande resurser läggs på att nå upp till alla de formalia som krävs. Men är syftet att förbättra boendemiljön eller vill fastighetsägare först och främst nå upp till formalia, då osäkerhet finns gällande den praktiska nyttan med de krav som ställs? Nya direktiv tillförs i en takt som aldrig tidigare skådats, som också kräver nya branschfunktioner *och det kostar*. Certifierade sakkunniga enligt PBL krävs numera inom följande områden:

- ✓ Sakkunniga brand (SAK)
- ✓ Sakkunniga funktionskontrollanter (OVK)
- ✓ Sakkunniga kulturvärden (KUL)
- ✓ Energiexpert (CEX)
- ✓ Sakkunnig tillgänglighet (TIL)
- ✓ Kontrollansvarig (KA)

Mer finns på förslag och även *det kostar*.

- ✓ Behörighet B med avseende på projektering av betongkonstruktioner.

- ✓ Behörighet T med avseende på projektering av träkonstruktioner.
- ✓ Behörighet S med avseende på projektering av stålkonstruktioner.
- ✓ Behörighet G med avseende på projektering av geoteknik.
- ✓ Behörighet E med avseende på utförande av betongkonstruktioner.
- ✓ Behörighet R med avseende på utförande av träkonstruktioner.
- ✓ Behörighet I med avseende på utförande av stålkonstruktioner.
- ✓ Behörighet O med avseende på utförande av geoteknik.
- ✓ Behörighet F med avseende på fuktsäkerhet.
- ✓ Behörighet L med avseende på skydd mot buller.

Dessa behörighetsfunktioner fordrar kapital och det är svårt att se, med tanke på dagens prisnivå, hur utrymme ska kunna skapas för att finansiera alla dessa nya funktioner. Därför är det av stor betydelse med kontroll över hur följande parametrar fungerar i ett boendeperspektiv?

- a) Hållbarhet,
- b) Ansvarsfördelning och
- c) Klimatpåverkan.

Detta är parametrar som ska fungera i ett samhälle och därför finns det lagar. Många frågetecken finns, men som ligger helt utanför byggbranschens egna möjlighet att påverka.

2.4 Ekonomin som når konsumenten

Enligt Svenska byggbranschens utvecklingsfond (SBUF) fordras för en bättre, billigare och effektivare bostadsbyggnadsprocess följande åtgärder.

- Bättre samförstånd ska råda mellan inblandade parter.
- Vid kommunikation, att det används för alla parter bättre definierade begrepp.
- Skapa en mer begriplig bild över hela byggprocessen.
- De olika aktörernas roller beskrivs bättre.
- Beslut ska baseras på fakta och att de faktorer som är kostnadsdrivande tydliggörs.

Specifika frågor att reda ut är

- hur kostnadsfördelningen mellan olika aktiviteter ser ut och att
- tydligt identifiera de huvudsakliga faktorerna som påverkar kostnaderna i bostadsbyggandet [15]

SBUF har gjort en genomgång, hur hyran fördelas mellan olika kostnadsposter i förvaltningsskedet.

FÖRVALTNINGSSKEDET

1) Kapitalkostnad: 50 % - 2) Driftkostnader: 30 % - 3) Administrativa kostnader: 20 %

I konsumtionsledet innebär detta följande för en lägenhet med en hyra på 10 000 kr/månad.

1) 5 000 kr går till att täcka ränta och amortering för att producera byggnaden och därmed direkt kopplad till kostnaden för att uppföra byggnaden.

2 & 3) 5 000 kr, drift- och administrativa kostnader är utanför kostnaden för att producera en byggnad.

PRODUKTIONSSKEDET

A) Byggbkostnader: 50 – 63 % - B) Byggherreskostnader: 24 – 32 % - C) Moms: 15 – 18 %

A) Hyrans del för att täcka byggbkostnaden, 60 – 63 % av 5 000 kr = 2 500 – 3 150 kr

B) Hyrans del för att täcka byggherrekostnaden, 24 – 32 % av 5 000 kr = 1 200 – 1 600 kr

Således den del av hyran som är att hänföra till uppförandet av byggnaden = 3 700 – 4 750 kr

C) Hyrans del för att täcka moms på byggbkostnaden, 15 – 18 % av 5 000 kr = 750 – 900 kr och en kostnad som inte byggprocessen kan påverka. Antag att byggbkostnaden kan sänkas med 10 % på grund av ökad effektivitet i utförandeskedet.

- ✓ Detta skulle innebära en minskning med $0,1 \times (\text{intervallet } 2\,500 - 3\,150) = 250 - 315$ kr per månad i hyresreducering, det vill säga 2,5 – 3,2 % av hyran.
- ✓ Kan byggherrekostnaderna sänkas med 10 % utgör det en hyresreducering i intervallet 105 – 160 kr/mån, det vill säga omkring 1,1 – 1,6 % av hyran.

Sammantaget uppgår själva byggproduktionskostnaden i konsumentledet till 3,6 - 4,8 % av hyran. **[13 - 14]**

Den standard som idag krävs är hög och slukar resurser. *Är den standard som krävs alltid befogad?*

Exempelvis hisskravet gör att det i princip är ekonomiskt omöjligt att bygga om de trevåningshus som byggdes på 40-, 50- och 60-talen. Det är nödvändigt att vara kostnadsmedveten i alla delprocesser i samhällsbyggnadsprocessen; i planskede, i byggskede och i förvaltningsskede. För effekt bör detta gälla för alla inblandade parter

- för byggherrar, projektörer, materialleverantörer och entreprenörer
- för de som stiftar lagar, tar fram direktiv och utför kontroller.

Det kan konstateras att bostadshyrorna stigit kraftigt de senaste decennierna och trots alla åtgärder myndigheter har vidtagit så har denna spiral inte kunnat hejdas.

Istället höjs det röster från olika håll att avgifterna måste höjas i BRF-beståndet då det menas att substansen i fastigheterna urholkas. **[15 - 18]** Åsikter debatteras i olika media men underlag hur verkligheten ser ut är otydligt i de utlåtanden som görs. Hur det förhåller sig i verkligheten, om fastighetsunderhållet är mer eftersatt i BRF-segmentet än i hyresrätts-segmentet tydliggörs inte.

HSB:s larm: "Oroande låga avgifter i föreningar"



Sluta hålla ner avgifter för att få upp värdet på lägenheter.

Publicerat 2019-09-09

Se hela artiklarna: [HSB slår larm](#)

Med tanke på det ekonomiskt ansträngda läget vore det kanske mer lämpligt att istället fundera över om det finns något för hyresrätts-segmentet att ta till sig från BRF-segmentet, se **figur 5**. Utvecklingen för BRF

- ✓ bör beaktas,

- ✓ bör respekteras och
- ✓ bör tydliggöras, vad orsaken är till denna differens i den ekonomiska hanteringen.

Med 2017 års prisnivå och med en månadskostnad på 7 000 kr/månad, motsvarar en årskostnad på 84 000 kr, räcker detta till för en bostadsyta på

- ✓ 76 m² inom hyresrättssegmentet, med en hyresnivå på 1 100 kr/m² och år, samt
- ✓ 129 m² inom BRF-segmentet, där avgiftsnivån är cirka 650 kr/m² och år.

Därtill kommer i BRF-sammanhanget, för respektive medlem, eventuella kapitalkostnader för införskaffandet av bostaden. Men detta är inget som påverkar föreningens ekonomi utan är en ekonomisk transaktion mellan säljare och köpare av bostadsrättslägenheten. I **Figur 5** framgår det att fastighetsförvaltningen inom hyresrättsformen år 2017 har cirka 450 kr/m² och år, dvs 69 % mer att spendera än BRF. Denna differens ger upphov till många frågor.

2.5 Intresseorganisationer

De senaste decennierna har många nya intresseorganisationer vuxit fram i det svenska samhället. Incitamentet är att påverka en utveckling som på bästa sätt gynnar den egna intresseorganisationen och dess medlemmar. Kostnadsbild och det generella välbefinnandet i samhället blir av mer sekundär betydelse. De genomför många gånger kraftfulla lobbyinginsatser för att kunna uppnå sina syften, *”att öka intäkter och marknad för sina medlemmar”*. I detta sammanhang är det myndigheters ansvar att styra utvecklingen så att balansen kan bibehållas mellan samhällsnytta, påstridiga krav som styrs av särintressen och att kunna hålla ner kostnadsökningarna i boendet. En måttstock kan vara hur intresseorganisationen hyresgästföreningen beskriver den svenska bostadsmodellen; [”Lika hyra för lika lägenhet ska gälla med en följksam kostnadsutveckling”](#). [19] Den svenska bostadsmarknaden är på många platser väldigt ansträngd, både ekonomiskt och gällande tillgången på bostäder och då är det inte lätt att vare sig genomföra eller upprätthålla den vision Hyresgästföreningen påtalar. Det finns många intresseorganisationer att tillgå och dess tillhörighet, förutom egenintresset är alltid att vara till för deras medlemmars bästa, de som får betala kalaset kommer i andra hand.

2.6 Bostadsform, eget ägande alternativt att hyra

Höga kostnader råder för att producera bostäder och för producenternas kostnader fordras täckning och detta drabbar i slutändan på ett eller annat sätt bostadskonsumenter. Sannolikt är kostnadsnivån idag så hög, trots den stora efterfrågan på lägenheter som råder, att nyproducerade hyreslägenheter kan bli outhyrda då den samhällsgrupp som kan tillträda dessa boenden är begränsad. Därför har det istället blivit mer lukrativt att producera bostadsrätter, som för producenter ger en tidig ekonomisk reglering, många gånger före produktion. Den ekonomiska exponeringen har istället kunnat överföras på bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Som framgår av **figur 5**, avgiften till fastighetsägaren, dvs BRF är låg i förhållande till hyresrätten och detta glapp utnyttjas av olika aktörer genom de allt högre insatser som sker

vid det egna ägandet. Dock är detta en ekonomisk transaktion som inte gagnar själva BRF som fastighetsägare. På en marknad med stor efterfrågan och litet utbud stiger prisnivån på det egna ägandet och producenterna har och kan göra goda vinster. Konsumenter som haft möjlighet att köpa sitt boende "i tid" kan anses ha haft en god utveckling. Men till vilken nytta? Om man vill bo kvar på en ort är det ju inte bara att flytta och kamma hem vinst. En flyttprocess kostar, vinstskatt ska betalas och ett nytt boende ska till vilket ofta fordrar nytt inköp, så kostnadsstegringen äts snabbt upp. En flytt innebär därmed att en *kapitalmässig dränering* sker och för en likvärdig boendekvalitet fordras ofta kapitaltillskott. Så för de som har haft långsiktighet i tanken med sitt boende är kostnadsstegringen inte heller helt enkel att hantera. Däremot för dem som letar nya vinstdrivande finansiella instrument har möjligheterna inom eget-ägan-boendet definitivt blivit ett alternativ.

Från samhället har således långsiktigheten i boendet bantats rejält och istället likställs det långsiktiga innehavet med den spekulationshantering som pågår. Mängden köpare ökar på ett redan begränsat utbud, vilket i sin tur driver på kostnadsspiralen. Samtidigt begränsas utbudet av den *kapitalmässiga dränering* som sker vid byte av ägande-rätt vilket gör att människor i mer ökad utsträckning bor kvar i sitt gamla boende. Det kan konstateras att på flera punkter har det praktiska agerandet från de styrande aktörerna gått i motsatt riktning, än den

- att råda bot på bostadsbristen och
- att skapa bostäder med en prisbild som är tillgänglig för fler samhällsgrupper.

Hur stämmer detta systemet överens med alla de utlåtanden som görs gällande hållbarhet. Istället

bör det vara av mer vikt att skapa en bättre balans mellan;

- a) minska ner kravsamhället och skapa mer marknadsincitament som bättre balanserar
- b) rimliga kostnader i det som produceras mot nödvändig boendestandard som gör att ökad mängd lägenheter finns att tillgå.

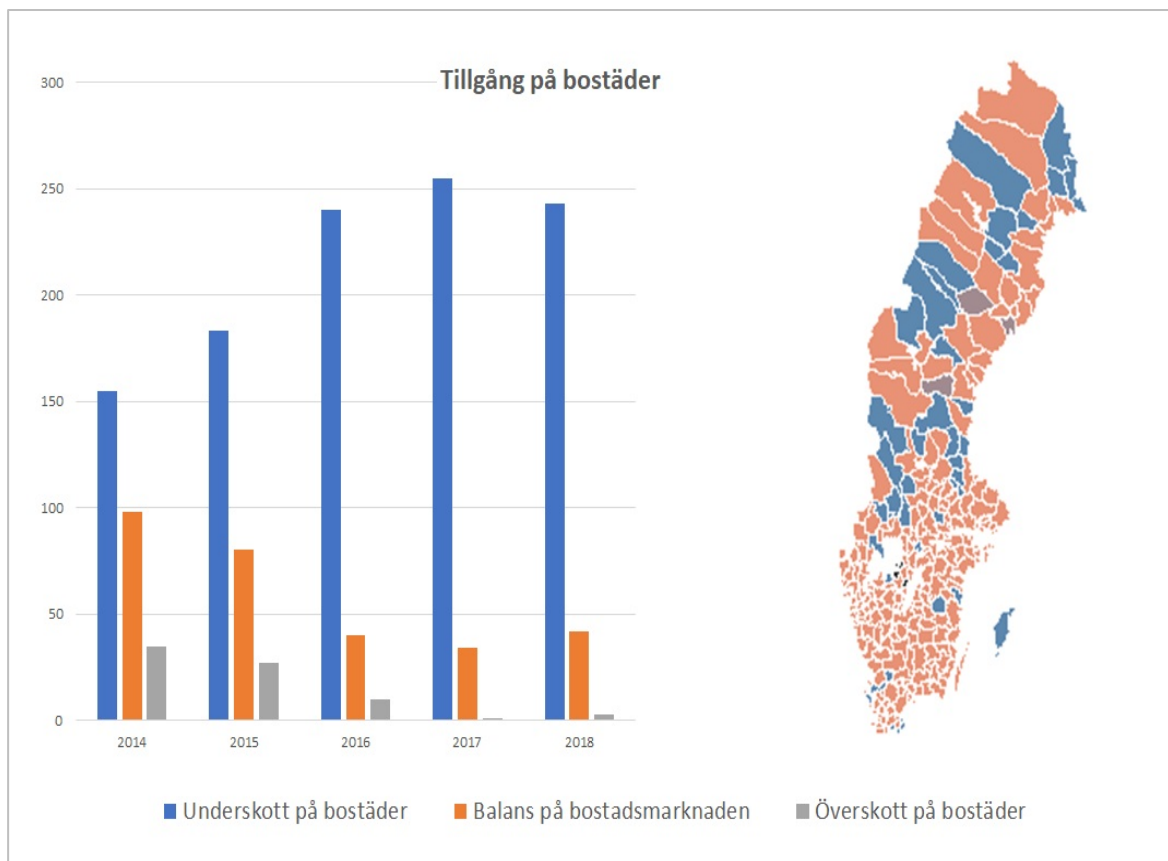
Kan bättre balans i detta skapas får sannolikt fler samhällsgrupper tillgång till ett marknadsutbud efter sina ekonomiska förutsättningar, med en standard och komfort som de också eftersöker. Men då fordras att aktualisera bättre de faktorer som är drivande i de olika sakfrågorna i bostadsproduktionen.



3. BOSTADSBRISTEN

Bostadsbristen i Sverige har drabbat unga, nyanlända och låginkomsttagare hårdast och nu riskerar även problemen inom medelinkomsttagargruppen att öka. Över 80 procent av Sveriges kommuner har rapporterat att de har ett underskott på bostäder. Boverket har tidigare kommit fram till att mellan 60 000 – 70 000 lägenheter måste byggas per år fram till år 2025 för att täcka bostadsbehovet. Det senaste decenniet har det framför allt byggts i de övre prissegmenten, men denna dyrare marknad når inte de svagare hushållen med stödbehov och lägre betalningsförmåga.

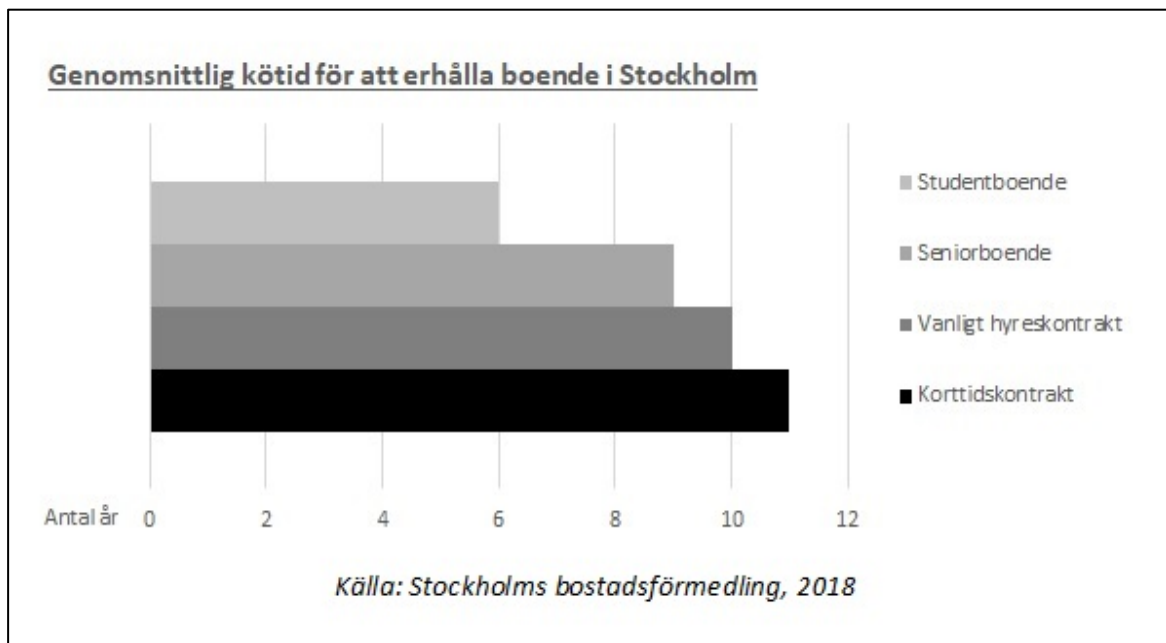
Bostadsbristen mäts genom Boverkets bostadsmarknadsenkät där kommunerna tar ställning till bostadssituationen i kommunen. Mellan åren 2014 och 2018 har antalet kommuner som upplever ett underskott på bostäder ökat från 155 till 243. Samtidigt har antalet som upplever balans på bostadsmarknaden minskat från 98 till 42. Boverkets resultat, ger en fingervisning om den bostadsbrist som växt fram under de senaste åren och som redovisas i **figur 9**.



Figur 9. Diagrammet i figuren visar den obalans som råder i bostadstillgänglighet för respektive år 2014 – 2018. [20]

Statistik från Stockholms bostadsförmedling (SB), som redovisades år 2018, styrker bristen på bostäder och att fler blir hemlösa. [21] Kötiderna är långa för att erhålla bostäder, **se figur 10** där kötider redovisas för

olika boendekategorier i Stockholm. SB förmedlar bostäder i 23 av de 26 kommunerna i Stockholms län samt i Västerås, Håbo och Strängnäs. [22]



Figur 10. Genomsnittligt antal år för att erhålla olika typer av bostad i Stockholm. Med korttidskontrakt innebär att få en tillfällig bostad samtidigt som den samlade kötiden i bostadskön fortsättningsvis bibehålls. [21 - 22]

4. KVALITETEN PÅ DET SOM BYGGS

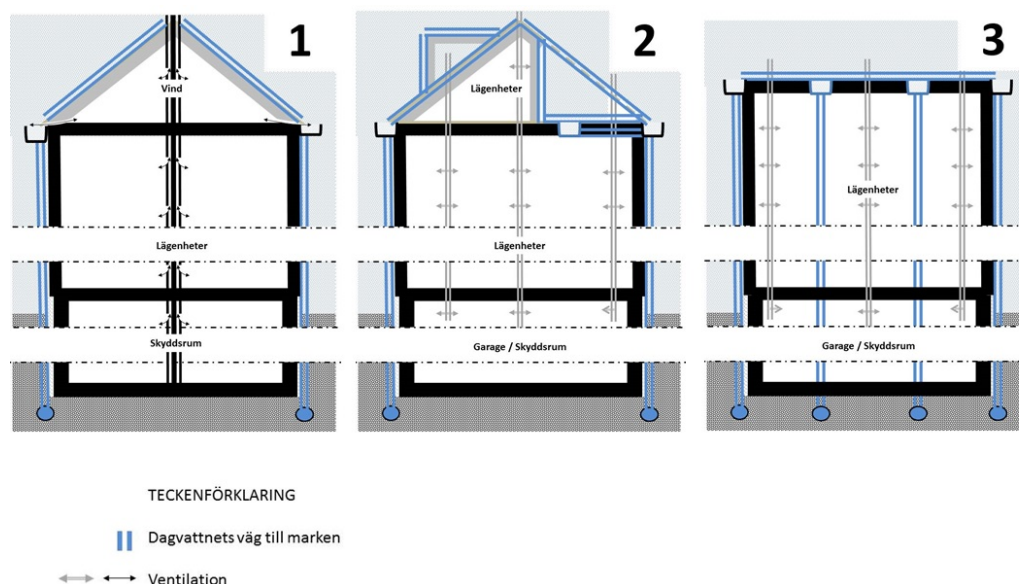
Enligt Folkhälsomyndigheten har klagomålen på inomhusmiljön ökat med 16 % mellan år 2009 till år 2016.

Orsaken till dessa klagomål ska vara att finna i att brister finns inom fastighetsägares ansvarsområde [23].

Den teknik som används i husbyggnation har förändrats de senaste decennierna. Den nya tekniken är inte alltid till godo utan i olika sammanhang mer riskfylld i jämförelse med de tidigare konstruktionerna, inte minst gällande det utvändiga skalskyddet. Dessutom bör ett helhetstänkande införas i vad som påverkar miljön inomhus med ett tydliggörande kring ansvarsfördelningen.

4.1 Utvändigt skalskydd

Utvändigt, att byggnaders skalskydd såsom tak och väggar fungerar är viktigt för det invändiga klimatet och att fukt- och värmeläckage minimeras.



Figur 11. Huskonstruktioner från två olika tidsepoker.

1) ÄLDRE KONSTRUKTION

Robusta sadeltak med vindar som dränerar vattnet utvändigt. Takgenomföringar för ventilation etc, strategisk placerade och hela takkonstruktionens utformning prioriterar ett tätt och ett säkert ytskikt. Eventuella vattenläckage i tak lätt att lokalisera genom rejält tilltagna vindsutrymmen.

2 - 3) DAGENS KONSTRUKTION

En stor del av vattendränningen sker invändigt p.g.a.

- Byggnader med platta tak
- Vindsvåningar och takkupoler
- Takterrasser

Oftast saknas idag det tidigare vindsutrymmet som fans samt med de ökade installationer som gör att ventilationsrör och övriga takgenomföringar ökar. Detta gör att risken för vattenläckage ökar, med följd att konsekvenser kan uppstå i hela byggnaden.

4.2 Byggtekniska miljöproblem

Det finns många frågor kring den byggda miljön som är komplicerade och saknar tydliga svar. Ett exempel är själva miljödiskussionen i sig som kanske inte alltid är helt tydlig. *Hur ska uttryck tolkas?* Situationen är idag tämligen diffus och välgörande är att med tydlighet, hålla isär följande faser.

- a. Byggskede, inklusive om och tillbyggnad samt reparation.
- b. Förvaltningsskedet och var går gränsen för fastighetsägares ansvar?

Ett centralt problem är myndigheters tolkning av den verksamhet som fastighetsägare bedriver och hur de tolkar Miljöbalken. Långtgående krav ställs på fastighetsägare då de anser att en byggnad i sig ska vara en verksamhet. Myndigheter kräver att fastighetsägare på ett systematiskt sätt planera och kontrollera sin verksamhet för att undvika att byggnader inte ger upphov till hälsoproblem för de boende. [24] Det finns frågetecken på den tolkning som görs, men myndigheter har tolkningsföreträde. Därför viktigt, för fastighetsägare, att vara tydlig med vad de definierar som sin verksamhet och vad de ansvarar för.



Att begrunda:

Hur är förhållandet mellan den verksamhet som bedrivs i byggnaden och själva byggnaden?

Otydlighet kring detta har skapat och skapar problem och några uttryck som har en central betydelse är *klimatpåverkan* och *hållbarhet*.

- ✓ *Klimatpåverkan*: Boverket har i uppdrag av regeringen att ur ett livscykelperspektiv lämna förslag på metod och regler för att det ska kunna gå att redovisa byggnaders klimatpåverkan. Enligt Boverket kan detta krav tidigast ske år 2021, dvs. *definition för byggnaders klimatpåverkan saknas*. [25]
- ✓ *Hållbarhet*: Uttrycket hållbarhet har fått allt större betydelse inom samhällsbyggnadsprocessen. År 2004 presenterade dåvarande regering en rapport, *En svensk strategi för hållbar utveckling och att hållbarhet är ett övergripande mål för svensk politik*. [26] Området är diffust och ännu finns inget presenterat som ger en heltäckande definition inom samhällsbyggnadsprocessen. En litteraturstudie visar att följande påtalande görs. *Hållbarhet ska vara en prioriterad fråga samt att hållbara lösningar är en del av ett företags kärnverksamhet. Företaget har även möjlighet att skapa ett varumärke där hållbarhet är en integrerad del. För att uppnå hållbarhet behöver kommunikationen av hållbarhetsarbetet bli bättre och detta för att skapa en bild, om ett hållbart företag.*

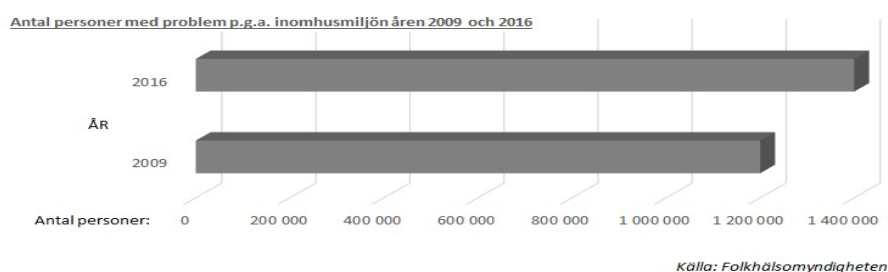
Ansvarsfördelning och hur uttryck i det svenska språket används har, från myndigheter i olika sammanhang fått en ny innebörd. Exempel på detta är hur myndigheter anser att uttrycket verksamhet i miljöbalken ska tolkas.

- ✓ Fastighetsägaren ska underhålla och sköta fastigheten så att de boende inte får besvär eller blir sjuka av brister i byggnaden. [24]

- ✓ Åtgärder som utförs enligt egenkontrollen ska kontrolleras av fastighetsägaren och det är bra att även uppföljande åtgärder dokumenteras. En fastighetsägare ska också regelbundet kontrollera installationer och konstruktioner i fastigheten för att undvika negativ påverkan på människors hälsa. [27]

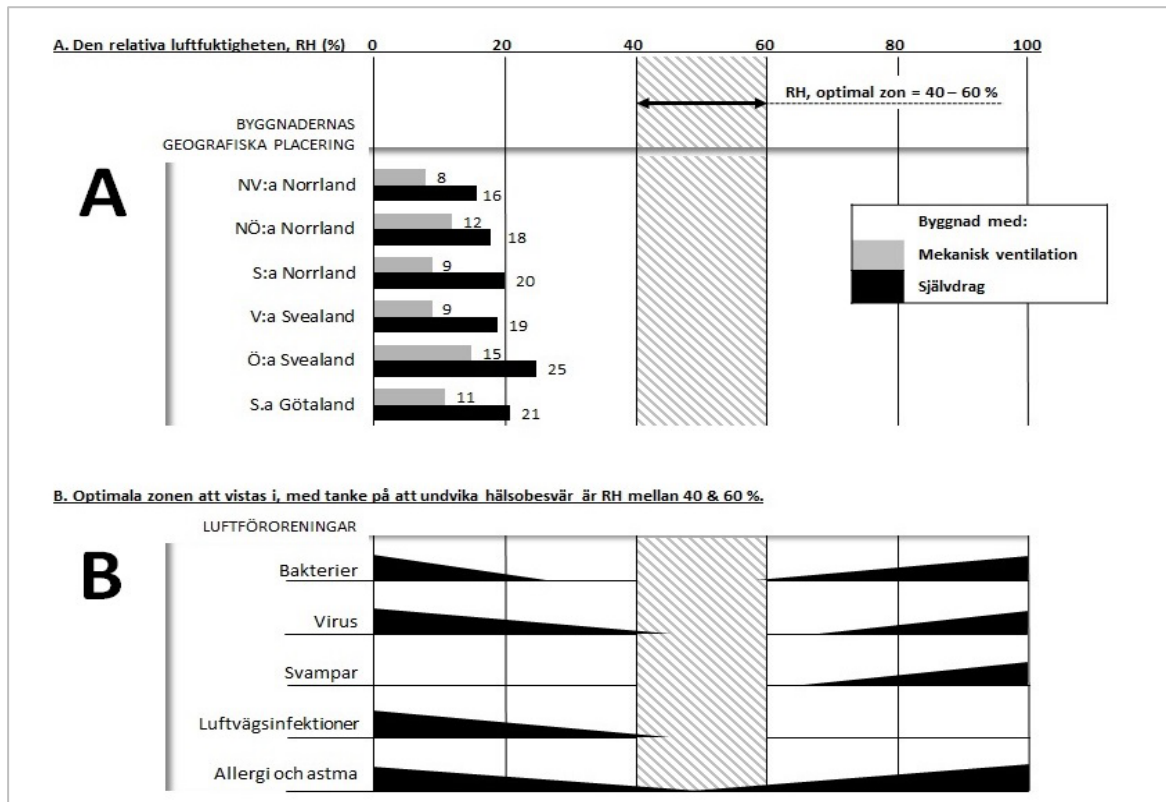
Myndigheters definition är otydlig och detta skapar underlag för både misstolkningar och rena felhanteringar i viktiga frågor. För fastighetsägare, med utgångspunkt från exempelvis sitt egenkontrollprogram, är det värdefullt att själv formulerar sin klimat- och hållbarhetsdefinition samt att vara tydlig med ansvarsfördelning, till hyresgäster och övriga intressenter. Det finns en oro och osäkerhet kring kvalitet i bostadsmiljön och trots de höga formella krav som ställs finns det allvarliga brister i rådande system. En viktig frågeställning kring den byggda miljön är; *"Vad som påverkar miljön inomhus?"*

Den svenska bostadsmiljön är på de flesta håll god och detta har bl.a. skapats genom det arbete som genomförts under många decennier. Genom de målinriktade insatser som genomförts, som också bör ses som ett bra exempel på god balans i politisk styrning, myndighetskontroll och företagsintresse, har resultat uppnåtts. För att detta ska kunna bibehållas är det nödvändigt att även fortsättningsvis ge branschen de förutsättningar som den behöver för att samhället ska kunna erbjuda dess medborgare trygga bostäder, till rimliga kostnader, med god standard och erforderlig komfort. Finns brister i samhällssystemet äventyras också arbetet med god bostadsmiljö, störningar skapas i vardagsarbetet, risk uppstår för konflikter och följden blir ett resursslöseri av stora mått. Med tanke på de praktiska problem som finns och som bara tycks öka pekar utvecklingen inte direkt åt rätt håll. Samhällets beslutsfattare måste börja tänka till över vad som är fel i systemet. Men att även enskilda fastighetsägare tar initiativ, genomför rätt åtgärder som kan styrkas med belysande resultat skapar också bättre klarhet. Tyvärr förekommer för ofta att åtgärder genomförs, slukar resurser utan att egentliga nyttovärden kan visas upp och som till och med försämrar bostadsmiljön. [28] Enligt myndigheternas egna noteringar har problem med rena klagomål på inommiljön under det senaste decenniet stigit med 17 % i bostäder, skolor och kontor, sifferresultat se **figur 12**. [23] Detta utfall är allvarligt och anmärkningsvärt med tanke de omfattande resurser som anslås från offentlig verksamhet och privata aktörer.



Figur 12. Klagomål på inomhusmiljön ökat med 17 % mellan åren 2009 och 2016, i antal från 1,2 miljoner personer till 1,4 miljoner. [23] Mellan åren 2008 och 2016 ökade klagomålen på bostadsmiljön med 16 %. Ref. miljöhälsorapporter, [år 2009](#) och [år 2017](#)

Detta indikerar att det finns fundamentala brister i systemet kring hur bostadsmiljön hanteras. Beträffande vardagssituationen som beskrivs i **figur 13**, där det delges den miljö som råder i svenska skolor och vilka hälsofaktorer som påverkar luftmiljön inomhus. Problemen kring att den relativ luftfuktigheten är för låg tas inte på allvar till olycka, framför allt för de med allergiska och astmatiska besvär.



Figur 13: I diagrammet redovisas den relativa luftfuktigheten (%)

A) uppmätta nivåer i byggnader med placering fördelat över Sveriges tre klimatzoner, två byggnader på respektive plats och luftväxlingssystem samt

B) olika föroreningar som finns i luften och hur de påverkas av den relativa luftfuktigheten.

För den relativa luftfuktigheten finns en optimal zon för människors hälsa, 40 – 60 %, [28 - 29]

5. NYA MYNDIGHETSKRAV OCH VERKLIGHETEN

Mängden myndighetskrav ökar och hur de fungerar ute i det svenska samhället är inte helt lätt att tydliggöra, där frågeställningarna för en fastighetsägare kan vara många.

- ✓ Vad beror kostnadsökningarna på?
- ✓ Vilka krav ställer myndigheter?
- ✓ Vad ingår i fastighetsägares ansvar?
- ✓ Vad innebär fastigheters klimatpåverkan och hållbarhet?

Det finns många frågeställningar, krav och regelbundet kommer nya till. Exempel på krav som tillkommit är den nya form på kontrolluppgift (kapitel 10 i PBL), en separat kontrollfunktion (KA) har inrättats och tanken är att detta ska förbättra kontrollen när byggnation utförs. Dessutom, med motivering att bemöta problemen kring den bostadsbrist som råder har en ny byggnadsform införlivats i det svenska byggsystemet. Byggnadsformen innebär att en bostadsbyggnad på upp till 30 m² får uppföras (kapitel 9 § 4a i PBL) den s.k. Attefallsbyggnaden. [1]

5.1 KA-funktionen

KA-funktionär är en person, med från myndighet certifierad befogenhet som ska vara byggherren behjälplig att kontrollera att kraven i bygglagstiftningen följs. Vid utförande av de flesta bygg-, rivnings- och marklovpiktiga samt anmälningspiktiga åtgärder skall det finnas en KA-behörig person. Denna post ersätter den tidigare funktionen "*ansvarig arbetsledare*" som då ingick i entreprenörens organisation. För att erhålla KA-certifikat fordras en flerårig utbildning och den nya funktionen som tillförts branschen ska bekostas av byggherren.

Vem får i slutändan stå för kostnaden som KA-funktionen medför? Svaret är inte så svårt att inse, det drabbar de boende. Det finns ytterligare aspekt att beakta, exempelvis hur har KA-rollen tagits emot av marknaden och hur den hanteras i vardagsarbetet? Det finns flertal initierade källor som meddelat följande.

1. Konkurrenssituation råder mellan KA-företag och detta kan skapa negativa inslag. Exempelvis förekommer det att den KA-person som är "*mest generös*" med att tumma på bestämmelserna, som innebär förenklingar och resursbesparingar för byggherren, uppskattas mer och därmed har lättare att få uppdrag än den som håller fast vid att följa regelverket.
2. De icke kommersiella fastighetsägarna är ofta okunniga kring de krav som ställs på dem i olika sammanhang, inte minst gällande KA-rollen. Utrymme finns till förvecklingar, exempelvis att entreprenörer själva engagerar den KA-ansvariga, för att "*som det anses*" ge bättre service och underlätta projektet för kund. Dock innebär detta ovillkorligen att en jävsituation uppstår.
3. Det har indikerats att kraven skiljer från kommun till kommun beträffande när en KA-funktionär behöver engageras.

5.2 Attefallshus

Fastighet som är bebyggd med ett en- eller tvåbostadshus får, förutom friggebod på maximalt 15 m², även uppföra en eller flera byggnader, tidigare på maximalt sammanlagd yta 25 m², nu utökad till 30 m² från och med 1 mars 2020, det s.k. Attefallshuset. [30] Innan bygge påbörjas måste en anmälan till byggnadsnämnden i kommunen göras för att erhålla ett startbesked. Attefallshus får uppföras i bostadshusets omedelbara närhet. Den högsta höjden från mark till taknock får vara 4,0 meter. Huset kan användas antingen som en självständig bostad (komplementbostadshus) eller som ett förråd, en gäststuga eller ett garage (komplementbyggnad). Om Attefallshus placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter krävs berörda grannars medgivande. Det krävs tillstånd enligt miljöbalken inom strandskyddsområde, normalt 100 meter från hav, sjö och vattendrag. Nära allmän väg och järnvägsområde finns särskilda regler. Ett Attefallshus ska följa Boverkets byggregler, BBR och Boverkets konstruktionsregler, EKS. Reglerna är olika beroende på vad ett Attefallshus ska användas till, exempelvis för permanentboende ska alla bostadsfunktioner som ingår i en bostad finnas i huset, inklusive att de ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

För Attefallshus gäller att åtgärderna får utföras oavsett vad detaljplanen anger, till exempel hur stor area som får bebyggas på varje tomt. Det som uppförs måste anpassas till omgivningen och kommunens byggnadsnämnd kan i detaljplan bestämma att åtgärden kräver bygglov om den utförs i en värdefull miljö. Bygglov krävs också om åtgärden ska utföras på byggnader eller i bebyggelseområden som är särskilt värdefulla. Särskilda regler gäller ibland för att uppföra ett Attefallshus inom eller i anslutning till områden som utgör riksintresse för totalförsvaret. Byggnadsnämnden tar ut avgifter för beslut om startbesked och slutbesked. Det gäller även tekniska samråd, slutsamråd, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen. Om ett Attefallshus uppförs utan att anmälan görs eller startbesked har getts är det en olovlig byggnad, ett så kallat svartbygge. Om icke ett startbesked erhålls för ett Attefallshus kan detta överklagas. Även grannar kan överklaga startbeskedet. Byggnadsnämndens beslut om behov av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd får däremot inte överklagas. I ansökan ska också bifogas ett förslag till kontrollplan. Om det behövs en kontrollansvarig ska det finnas ett förslag på en sådan, kommuner ska ha blanketter för anmälan.

5.3 Enkätstudie: KA-funktion & Attefallshus

För att undersöka hur punkterna 1 – 3 i kapitel 5.1 lokalt hanteras genomförs en enkätmätning till kommunerna i Stockholms län och Jämtlands län. Till respektive kommun sänds enkätformulär via e-post och det geografiska valet har gjorts, med syftet att jämföra två län med olika bostadsförhållanden. Formulär sändes till de två länens samtliga 36 kommuner som bekräftat, med mottagsbrev att enkätformulär inkommit och att de ska återkomma i ärendet. Från 17 kommuner av totalt 36 erhöles svar, innebär en svarsfrekvens på 47 %, med fördelningen,

- från Stockholms län besvarade 14 av 26 kommuner, en svarsfrekvens på 54 % och

- från Jämtlands län besvarade 3 av 10 kommuner, en svarsfrekvens på 30 %.

Denna begränsning i svarsfrekvens indikerar att det kan finnas en osäkerhet hos ansvariga i kommunerna kring de nya bestämmelserna och risk finns att det därför anses vara enklare att undvika att svara. De resultat som erhållits visar på att lagkravet inte är helt lätt att hantera i vardagsarbetet och sammantaget skiljer det i hur kommunerna agerar och i hur de uppfattar direktiven. Flera kommuner meddelar att de ser ett mönster till att vilja kringgå bestämmelserna och i den direkta frågan, gällande KA-behov vid uppförande av Attefallsbyggnad kräver vissa kommuner detta, andra att det avgörs från fall till fall samt vissa har inte detta krav. Beträffande motivering till de ståndpunkter som kommunerna företräder varierar även detta. Vissa saknar helt motivering, andra bedömer efter hur de upplever sökandes kunskaper samt efter byggnationens komplexitet.

5.4 Litteraturstudie: Modell för att hantera olika kostnader

Genomförd litteraturstudie visar att det finns många projekt som behandlar produktionskostnader, men att det finns ingen enhetlig modell för att bryta ner kostnaderna som gör att det går att jämföra olika nyckelvärden eller -tal. I en studie som Boverket genomförde år 2009 jämfördes produktionskostnaderna för nyproducerade flerbostadshus i tre orter; Stockholm, Norrköping och Linköping. Resultatet visar

- att det inte är några större kostnadsskillnader i att bygga på de tre orterna,
- att intresset från entreprenörer att lämna anbud är lågt, i genomsnitt återkom endast omkring 9 % av de tillfrågade med anbud och
- att moms utgör över 19 % av produktionskostnaden. [31]

Med tanke på det låga intresset att lämna anbud kan här identifieras att Länsarbetsnämnderna, som avvecklades år 2008 med uppgift att dämpa överhettning i byggbranschen, hade en funktion att fylla.

5.5 Nya direktiv

För att få en inblick i hur nya regler och direktiv hanteras av myndigheter och i regeringsarbetet studeras det nya direktivet i Plan- och Bygglagen (PBL) som infördes år 2011 och utvecklades vidare år 2014. Direktivet gäller att det vid byggnation ska finnas en kontrollansvarig (KA) kapitel 10 i PBL och den tidigare berörda Attefallsbyggnaden PBL, kapitel 9, § 4a. Syftet med ändringen var att skapa lättnader i byggprocessen och underlag för de ändringar som genomförts i PBL är regeringens proposition 2009/10:170: *"En enklare plan- och bygglag"*. [32] Även Boverket genomförde en konsekvensutredning inför denna förändring. [33] En genomgång av dessa myndighetsskrifter visar att kostnadsfrågan behandlades i förarbetena till lagändringen, men i den vidare myndighetshanteringen har kostnadsaspekten kommit bort, vilket får anses som anmärkningsvärt med tanke på propositionens titel och det ansträngda kostnadsläget som råder i branschen. Förfrågan har i detta skickats direkt till berört departement och berörd myndighet.

Myndigheterna ger inte något entydigt svar på frågorna utan är svävande. Beträffande kostnadsbilden menar regeringskanslitet att kostnaderna ska balansera varandra. Den tidigare funktionen *"ansvarig*

arbetsledare” försvinner, vilket de menar minskar kostnaderna och utrymme skapats för att finansiera den nya KA-funktionen. Dock finns skillnad, den tidigare befattningen *ansvarig arbetsledare* ingick i entreprenörernas organisation, det vill säga en person med extrakompetens, men ändå ingick i entreprenörens anbud och därmed i den direkta produktionsapparaten. Den nyinrättade KA-funktionen innebär att en helt ny bransch har skapats, som också fordrar att nya resurser ska tillföras och som naturligtvis ökar produktionskostnaderna. Studeras förarbetena till införandet [32 - 33] poängteras där kostnadsaspekterna, men detta har av någon anledning kommit bort på vägen.

Kostnaden för en certifierad kontrollansvarig beror givetvis på projekts omfattning, men ovillkorligen är det så att KA-rollens omfattning är betydligt större än den tidigare funktionen, *ansvarig arbetsledare*. För att undersöka kostnaden för att engagera en KA-behörig person genomförs en studie via internet och med hjälp av Googleverktyget, där KA-funktionen i villasammanhang studeras. Villabygge bör vara en byggnation där en någorlunda samstämmiga prisuppgifter kan inhämtas och genom detta verktyg erhöles att priset för en normal villa är cirka 35 000 kr, exklusive moms. [34] I regerings- och myndighetsarbetet som föregick detta införande i PBL har de ekonomiska konsekvenserna berörts. Exempelvis i Boverkets konsekvensbeskrivning görs direkta utlåtanden i sakfrågan. [32 - 33]

Den berörda myndighet, med uppdrag att införa förändringen kan heller inte redogöra för hur de har hanterat de ekonomiska konsekvenserna. Myndigheten meddelar dessutom att den som innehar KA-funktion kan debitera extra, vilket understryker att synen på kostnad förändrats i arbetet, från regeringsarbetet till berörd myndighets agerande [32 - 33]. Exempel på utlåtanden i Boverkets konsekvensbeskrivning.

- För de som certifierar sig bör reglerna medföra en ökad marknad eftersom byggherren måste anlita certifierade kontrollansvariga vid många byggåtgärder. Den certifierade kan eventuellt ha lättare att täcka sina högre kostnader genom ett högre timpris eftersom certifieringen gör det enklare att visa sin specifika kompetens på området. Enligt branschen kan arvodet för kvalitetsansvariga vara såväl timbaserat som fastpris. Den certifierade kontrollansvarige kommer sannolikt att via en högre timkostnad föra över kostnaderna för certifieringen på byggherren. [34]

Vem får då i slutändan betala? En fråga som inte är så svår att besvara.

6. SLUTSATS

Det har alltid ställts krav på byggbranschen och de senaste decennierna har antalet krav ökat i en allt intensivare takt. De krav som ställs är diffusa, branschen försöker att anpassa sig, men med den otydlighet som råder uppstår många frågetecken och de avsedda effekterna uteblir. Istället förvärras problemen och i slutändan är det de boende som drabbas genom förvärrad bostadsbrist, problem med boendekomfort, kostnadsstegringar, avtals- och bostadstvister för att nämna några exempel. Frågeställning:

- Hur långt kan avståndet tillåtas bli mellan de som fattar beslut och det som sker i samhället?
- När börjar systemet att brista eller är det t.o.m. så att systemet på många punkter redan har brustit?
- Hur ska de krav som ställs kunna ge effekt och vilka parametrar finns för en saklig bedömning?

Ett exempel: Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, [35] som började att gälla år 2000, där det påtalas att varje kommun ska ha riktlinjer för att planera sin bostadsförsörjning med följande syfte.

- Att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Att främja för ändamålsenliga åtgärder gällande bostadsförsörjningen.

Kan vara välgörande när paragrafer formuleras att också analysera vilka förutsättningar som finns för kommuner att "för alla i kommunen att bo i goda bostäder, med de förutsättningar som idag råder. Formuleringen är inte heller direkt tydlig och ger många tolkningsmöjligheter och resultat visar att det som uttrycks i dessa paragrafer inte har fungerat. Även beslutsfattarna har insett att något är på tok, att åtgärder måste till för att skapa ett system som fungerar bättre och därför har en ny utredning tillsatts, dock med samma inriktning. Denna utredning, med fokus på de hushåll som har svårt att få en bostad, presenterades maj år 2018 och föreslår följande. [36]

1. En ny bostadsförsörjningslag införs och syftet är att ge kommunerna bättre förutsättningar och ett skarpare yttre tryck att åtgärda bostadsbristen.
2. Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges olika roller, vilket ska bidra till att skärpa och förfin bilden av bostadsbristens omfattning, och vad som är effektiva insatser för att åtgärda den.

Formuleringen har inte blivit direkt tydligare och återigen vore välgörande när paragrafer formuleras att också analysera vilka förutsättningar som finns "för att ge kommuner bättre förutsättningar och ett skarpare yttre tryck att åtgärda bostadsbristen". Exempelvis hur uppnå detta i Stockholm där många personer från hela Sverige önska bo. Där finns sannolikt inte har möjlighet att få en överblick vilket behov som råder med tanke på den inflyttning som sker och har skett, både officiella tal och antagligen den tämligen omfattande inofficiella verklighet som råder.

I detta skede där utredarna anser a) att kommunerna saknar både prognoser och en samlad bild över vilka bostadsbehov som inte är tillfredsställda, b) bedöma att en sammanställning behöver upprättas i förhållandet mellan det faktiska utbud av bostäder som finns att tillgå och den efterfrågan som råder, kan nog med väl fog antas bli ett nytt slag i luften. Därutöver föreslås att följande rollfördelning införs:

- Boverket ska ta ansvar för att definiera, beskriva, kvantifiera bostadsbristen på nationell- och länsnivå.

- Kommunerna ska fortlöpande bedöma hur många och vilka typer av hushåll; som inte utan samhällets stöd kommer att lösa sina bostadsbehov, bedöma behovet av tillskott av bostäder, genomföra insatser samt att följa upp genomförda insatser.
- Regionerna, baserat på Boverkets bedömning, analyserar bostadsbristens utveckling i respektive län.
- Länsstyrelsernas roll och uppgift ska vara att ge kommunerna råd, information och följa upp så att de lever upp till de uppgifter som de tilldelats i lagen. Länsstyrelserna ges också möjlighet att sluta avtal med kommuner om statlig medfinansiering av insatser mot bostadsbristen.

Nåväl vilka möjligheter finns i det som utredningen påtalar ska ge effekt, d.v.s. med diffus formulering "att alla de som lever i kommunen ska ha tillgång till en god bostad". Naturligtvis oerhört viktigt att så många som möjligt kan leva i trygga bostäder med god komfort och standard. Men vilka möjligheter finns för samhället med den samhällsstruktur som skapats att nå upp till avsett resultat och att det inte istället slår fel med följd att problem förvärras. Nödvändigt att utgå från den verklighet som råder för att komma till rätta med de befintliga problemen. Men den nya utredningen följer den tidigare inriktningen, låt vara att det som nu föreslås är starkare formulerat, men förutsättningarna har inte förändrats och de grundläggande bristerna i systemet kvarstår. Även beslutsfattare bör skaffa sig bättre kännedom över hur samhället som helhet fungerar och ser ut. Därefter med eftertanke, att värdera hur paragrafer ska formuleras så att förutsättningar finns för att de kan leva upp till det som avses och att också kunna nå ut till det vardags-Sverige som numera är skapat är naturligtvis avgörande parametrar. Har man inte detta perspektiv kan ändringar och hur många nya paragrafer som helst införs, men avsedd effekt lär bli svårt att nå.

Följande bör kanske ingå vid bedömning av nya åtgärder för att ha en praktisk chans att kunna börja rätta till de brister som finns i bostadsbranschen:

- *Den räntepolitik som förts*, att pressa ner räntan till noll, är sannolikt huvudorsak till den kostnadsstegring som drabbat bostadsbranschen, se **figurerna 3 - 7**. Men räntan som är ett konjunktur-instrument är nu förbrukad under en högkonjunktur och nu återstår sannolikt en baksmälla med höjda räntor och fallande priser på fastigheter och eget-ägarboende.
- *Den låga räntan* har gjort att eget-ägarboende blivit ett allt intressantare investeringsalternativ, vilket spär på efterfrågan, men med samma utbud innebär att obalansen i utbud- och efterfrågan förvärras.
- *Hur har marknaden påverkats* av att ta bort de mer gynnsammare skattevillkoren vid längre innehav av den ägda bostaden? En skrämmande tanke är om det kommer en kraftig marknadsrekyl på bostadspriserna. Men ändock, sannolikt finns det en hel del hushåll som önskar detta för att underlätta en flytt. Trots de mindre intäkterna som erhålls vid den egna försäljningen, så blir valutan på bostadsmarknaden i det egna boendet mer fördelaktigt. Det som sker är att inköp i det nya boendet och reavinsten vid den egna försäljningen blir mindre kännbar. Förhållandet står i direkt proportion till marknadsrekyllens omfattning, starkare rekyl mindre kapitaldränering. Det kan behöva tydliggöras att den kostnadsstegring som varit har inte gett några likvida intäkter till dessa hushåll. Tvärt om så innebär denna prisutveckling en kapitaldränering, ofta av stora mått, som har gjort och gör att en flytt ofta blir mer ointressant.

- *De nya bo-koncept* som har introducerats, tar attraktiva markområden i anspråk och byggs med mycket hög standard, bidrar givetvis till oerhört trivsamma miljöer för de som har råd. Men frågan är om det är detta och i den omfattning som skett, är det som Sverige med sina problem behöver. Kanske mer lämpligt att se över hur mycket bostadsyta som kan erhållas med de resurser som står till förfogande.
- *Alla de formella krav som ställs* från myndigheter har skapat många administrativa nivåer; internt hos de som producerar, hos myndigheter och andra aktörer, vilket också kräver en hel del utrymme.
- *Den bostadsstandard som krävs*, är det på en rimlig nivå. Det bör kanske prioriteras att se till att så många som möjligt *"kan få ett tak över huvudet"*.

Ovanstående punkter kanske ska finnas med i beslutsfattarnas underlag och i rätt prioriterad ordning när de konstruerar nya formella krav, med syftet att förstärka bostadsbranschens hållbarhet för alla invånare i vårt samhälle. Hög prioritet är att bekämpa bostadsbristen, ekonomin kring boendet och de kvalitetsproblem som påtalas. Den befintliga inriktning som valts löser bevisligen inte problemen utan tvärt om har problemen förvärrats. Systemet som beslutsfattarna infört och som det nya förslaget, i förstärkt form, fortsätter att följa skapar givetvis sysselsättning. Detta är ur andra samhällsperspektiv antagligen av stor vikt, men det ska också kunna hanteras, finansieras och uppnå resultat för bostadsbranschen. Beträffande ekonomi finns det många olustiga luckor i den svenska ekonomin och rent samhällsekonomiskt har det nuvarande byggsystemet hållits ihop av den uppåtgående ekonomin som pågått det senaste decenniet, men olustigt att tänka på: *Vad som händer när det vänder?*

En frågeställning är hur offentliga medel värnas? Betänkas bör det nationalekonomen Milton Friedman påtalar beträffande "fyra sätt att spendera pengar på".

1. Du kan spendera dina egna pengar på dig själv. När du gör det är du noggrann och försöker få ut så mycket som möjligt av dina pengar.
2. Du kan spendera dina egna pengar på någon annan. Till exempel på en födelsedagspresent. Då är du inte riktigt lika noggrann med presentens innehåll, men försiktig med kostnaden.
3. Du kan spendera någon annans pengar på dig själv. Då kommer du garanterat ha en trevlig lunch!
4. Du kan spendera någon annans pengar på någon annan. Då är du varken särskilt orolig över hur mycket pengar det handlar om, eller vad du får för dem. [37]

Det Friedman påtalar skapar ovillkorligen frågeställningen: Finns det fundamentala brister i det rådande systemet för samhällets gemensamma resurser?



Milton Friedman (1912 – 2006) var en amerikansk nationalekonom och statistiker.

Kanske dags att se över om det finns fundamentala brister i det system som Sverige valt? Verkligheten är den att bostadssektorn är hårt skuldsatt, hushållens skuldsättning i bostadslån var december år 2019 drygt 3 445 miljarder kronor, vilket innebär en ökning med 16 miljarder kronor mot månaden innan. [38] Men inriktningen fortgår, med hjälp av belånade medel upprätthålls högkonjunkturen och i en allt stridare ström införs nya formella krav som tar offentliga medel i anspråk i en omfattning som aldrig tidigare skådats. Agerandet gör byggbranschen ryckig och den tillförda kvantiteten av formalia bidrar inte till att motsvara det kvalitativa utfallet. Utgångspunkt bör vara att skapa en verklighetsanknuten överblick, hur problembilden inom olika sakområden ser ut och upprätta en sammanställning över hur disponibla resurser på effektivaste möjliga sätt ska hanteras.

Enligt insatta ekonomer krävs en rad åtgärder och omfattande resurser inom olika samhällssektorer för att tillgodose de nya behov som uppstått i samhället. [39] Det är högst aktuellt att de ansvariga lever upp till sina åtaganden. De 3 300 miljarder kronor i bostads-lån är bara det en faktor som inte kan förändras i första taget. Frågan är hur detta ska hanteras när en pris-rekyl på fastighetsmarknaden kommer samtidigt som räntan höjs. Högst sannolikt är, att gruppen "svaga hushåll" ökar drastiskt, att nya problem därmed uppstår och detta att lägga till de redan befintliga. Beaktas bör även hur bostadsmarknaden påverkas av den allmänna samhällsstrukturen som vuxit fram de senaste åren. Det finns många lokala och regionala problem i Sverige, inte minst med tunga kriminella inslag och hur spridning av dessa problem till nya geografiska områden ska förhindras, i detta ger myndigheter ingen information. En synnerligen olustig samhällsutveckling pågår och ett scenario med fallande priser är knappast realistiskt och följeffekterna för hela samhällsstrukturen kan bli dramatisk. Bör vara vägfarande att myndigheter beaktar detta, samtidigt som att de ger information hur det är tänkt att hanteras.

6.1 Ränteutvecklingen

Senaste årens ränteutveckling är nog den viktigaste grunden för den prisstegring som skett inom byggnation, se **figurerna 4 – 7**. I vardagen finns det en likviditet som ska placeras och med den räntesänkning som skett skapas också mer utrymme, att med bibehållen likviditet öka lånebeloppet, se exemplet i **figur 7**. Detta utnyttjats även för spekulation, vinstgivande affärer sker på den redan ekonomiskt hårt ansträngda bostadsmarknaden. Lägenhetshyror i hyresbostäder jämförs med månadskostnaderna (avgifter och kapitalkostnad) i eget-ägarboendet och även svenska staten tjänar på detta system

- genom de skatteintäkter som erhålls genom den egna-hemsomsättning som sker och
- staten får till och med betalt för att låna upp till de ekonomiska medel som behövs för att finansiera sin verksamhet. Ett historiskt unikt fenomen, *att låntagare tjänar på att låna till konsumtion* kan naturligtvis ifrågasättas, men detta förhållande råder de facto och vilka signaler sprider detta till medborgarna

6.2 Myndigheters agerande

Förutom det som beskrivs under kapitel 6.1 innebär de nya myndighetskrav som införts ökade kostnaderna för att producera bostäder. Det kan konstateras att myndigheterna har brustit i att ta sitt ledande ansvar för bostads- och byggbranschen. T.o.m. att det i förarbetet till propositionen, med titel: *En enklare plan- och bygglag*, påtalas att nya kostnader läggs på branschen. Agerandet är motsägelsefullt och de ekonomiska konsekvenserna för medborgare påverkas även av i vilken kommun man befinner sig i då det finns frågetecken kring nivån på hur lagar och direktiv ska tolkas. Tydligheten i lagsystemet måste upprätthållas bättre, där myndigheter, intresseorganisationer och privata aktörer bör vara observanta så att misstolkningar och felaktigheter kan undvikas och när de upptäcks, arbeta för att detta också åtgärdas. Blir dessa felaktigheter för omfattande uppstår ovillkorligen olustiga belastningar i vardagssverige. Ett direkt exempel på otydlighet från myndighet är det Boverket meddelar på sin hemsida hur Plan- och Bygglagen ska tolkas. [40 - 42]

BOVERKETS TOLKNING AV PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

1. För att kunna tillämpa denna lag räcker det inte alltid med att enbart läsa lagtexten. Som hjälp för att tolka lagen finns olika rättskällor.	Bindande	A: GRUNDLAG	Beslutas av riksdagen
		B: LAG	
2. Rättskällor är de olika källor som kan användas för att få kunskap om gällande rätt. Exempel på rättskällor är lagar och andra författningar, förarbeten och rättspraxis. I PBL kunskapsbanken används rättskällor i vägledningen om plan- och bygglagstiftningen.	Bindande	C: FÖRORDNING	Beslutas av myndigheter
		D: FÖRESKRIFTER	
3. Ett Attefallshus är en bygglovsbefriad komplementsbyggnad som får vara max 25 m ² .	Rådgivande	E: ALLMÄNA RÅD	

Som framgår myndighetens tolkning av lagsystemet är inte helt tydlig och frågan kan vara berättigad:

- ✓ Ska det som står i lagen gälla eller finns utrymme för fri tolkning?

Vid en jämförelse, ovanstående med det resultat som enkätstudien som ingår i detta projekt visar, identifieras att myndigheternas gränsdragningar är flytande.

Med tanke på att kunna begränsa kostnadsstegringen var det ett felaktigt beslutet att lägga ner Länsarbetsnämnderna (LNA) vars syfte var att minska de negativa effekter som konjunktursvängningar ger upphov till. Framtida effekter för byggbranschen är naturligtvis svårbedömd men effekterna efter den omfattande byggnation som nu är genomförd kan bli olustig. Jämförelser kan göras med åren efter miljonprogrammets färdigställande och problemen under 1990-talet första år. Men överhettning uppstod redan år 2009, Boverkets studie från detta år visar att redan då, ett år efter nedläggningen av LNA, att endast 9 % av de entreprenörer som tillfrågades sedermera återkom med ett anbud, se kap 5.4. En direkt fråga är också varför det som SBUF påtalar inte beaktas mer från lagställare och de som styr, se kapitel 2.5,

sid 15. I byggprocessen ingår många begrepp, där vissa begrepp kan vara svåra att förstå och/eller att de inte är entydigt definierade. Specifika frågor att reda ut är

- hur kostnadsfördelningen mellan olika aktiviteter ser ut och
- att tydligt identifiera de huvudsakliga faktorerna som påverkar kostnaderna i bostadsbyggandet [32].

Enkätresultatet i detta projekt identifierar att det finns en villrådighet hos kommunerna gällande de nya direktiven som är otydliga. Detta skapar störningar i det svenska vardagsarbetet där det möts många olika intressen och aktörer med blandade agendor. Resultatet visar, trots påtalanden om att enklare byggregler ska införas, att resultatet har blivit något annat, med följd effekten att problem ökar gällande kvalitet, bostadsförsörjning och kostnad. Det blir inte lätt för myndigheter att få system att fungera i vardags-Sverige då det finns inslag som gör paragrafer svårbegripliga, motstridiga och kan upplevas att gå emot en begriplig sund logik. Dessutom finns idag gott om inslag av olika särintressen, både seriösa och i olika grad av oseriösa, som vill påverka förhållandet i olika, för sig själv lämplig riktning, vilket t.o.m. kan vara direkt farligt för den demokratiska utvecklingen.

6.3 Några frågeställningar för fortsatta studier

Det är givetvis ingen lätt uppgift att hantera kedjan, från lag till lokal vardag, i den samhällsutveckling som pågår, med växande städer samt att införliva nya samhällsgrupperingar i en takt som historiskt aldrig tidigare skådats i Sverige. Ovillkorligen ökar samhällsbelastningen i alla steg och viktigt därför att både lagar och samhällsfunktioner är lyhörda och följer med i den utveckling som sker och anpassas efter de nya behov som finns och som växer fram.

1. Det finns en otydlighet i de nya myndighetskrav som införts de senaste decennierna vilket skapar utrymme för individuella tolkningar. I förekommande fall är de lokala direktiv som når branschen motstridiga och den hantering som sker är en viktig orsak till den kostnadsstegring som pågår. Gällande formuleringen som användes i proposition *"En enklare plan- och bygglag"* [32], gällande KA-rollen, har PBL inte blivit enklare efter denna förändring. Först ska kontrollen med olika typer av kostnadskrävande marknadsfunktioner i bostadsproduktionen öka, medan å andra sidan ska bostadsbyggandet underlättas. Hur detta ska kunna gå ihop redovisas inte och resultatet i detta projekt visar motsatta effekten.
2. Behövs den höga bostadsstandard som idag krävs? Kostnadsbilden på nyproducerade bostäder är hög och lämpligt därför att se över om en anpassning är möjlig med avseende på balansen mellan ekonomi och bostadsstandard.
3. Hur hanteras lagsystemet, hur marknadsförs ide från de styrande och hur har PBL blivit enklare efter förändringen år 2014? Exempelvis var syftet med Attefallskonceptet att öka bostadsutbudet, att snabbare få fram nya bostäder och att kostnaderna skulle kunna pressas. Har syftet med Attefallskonceptet uppnåtts? [43] I tabell 1 redovisas antalet byggnämda Attefallshus i Stockholms län fram t.o.m. år 2017, Boverkets statistik för Stockholms län. Det kan finnas en betänklighet kring fördelningen, bostadsanpassade och ospecificerad funktion, då det är mindre formella krångel med den ospecificerade byggnadshanteringen. Myndigheten själv har skapat ett incitament för parallell hantering, genom det

formella uttrycket "ospecifierad byggnadsfunktion". Byggherrer använder detta i myndighetskontakter, vilket är enklare och mer ekonomiskt, men i praktiken blir byggnaden "bostadsanpassad". Vilka resurser fordras för att kontrollera att den ospecifierade byggnadsfunktionen kvarstår och inte har övergått till bostadsanpassad. Denna typ av inslag i lagsystemet bör definitivt undvikas för att bättre säkerställa hållbarheten i den byggda miljön.

TABELL 1: Antalet byggnadsanmälda Attefallshus i Stockholms län fram t.o.m. år 2017, Boverkets statistik för Stockholms län. [44]

KOMMUN	A	B	KOMMUN	A	B	KOMMUN	A	B
Botkyrka	14	33	Nykvarn	0	10	Tyresö	14	64
Danderyd	14	28	Nynäshamn	130	21	Täby	16	60
Ekerö	8	38	Salem	-	-	Upplands Bro	0	19
Haninge	-	-	Sigtuna	7	19	Upplands Väsby	11	7
Huddinge	93	70	Sollentuna	26	48	Vallentuna	10	17
Järfälla	8	27	Solna	0	0	Vaxholm Värmdö	20	195
Lidingö	21	22	Stockholm	-	-	Österåker	18	126
Nacka	-	-	Sundbyberg	3	0	TOTALT:	420	835
Norrtälje	-	-	Södertälje	7	31			

Kolumn A: Bostadsanpassad byggnad / Kolumn B: Ospecifierad byggnadsfunktion

- Hur ska boendekostnader undersökas, hur påverkas de av myndighetsbaserade agerande med kostnader som moms, kommunala- och administrativa avgifter etc. Tydliggöra vilka effekter detta har på bokkostnaden och tillgång på boende. Naturligtvis måste myndigheters kostnader beaktas, men viktig med en balans även här.
- Det är nödvändigt att varje part kritiskt granskar sin egen roll i problematiken och i detta har myndigheter det övergripande samhällsansvaret. Detta är en ren etikfråga hos både myndigheterna som enhet och respektive person som där arbetar. Uppgiften kan inte överföras på privata aktörer där den egna ekonomin i första hand måste prioriteras. Hamnar ett privat bolag på obestånd, vilket menas att för stor andel av bolagets tillgångar är förbrukade så risk finns att skulder till fordringsägare inte kan betalas uppstår ett likvidationsförhållande, det vill säga bolaget hotas av att gå i konkurs [45].
- Sist men inte minst: *Vad finns att värna hos BRFs fastighetsförvaltning?* se **figur 6**.

6.4 Verksamhet och egenkontroll

Utgångspunkt för egenkontrollen är den verksamhet som bedrivs och den ska därmed själv bestämma inriktning och omfattning med syftet att åstadkomma en så hållbar, trygg och säker boendemiljö som möjligt. Genom egna insatser och upparbetad dokumentation tydliggörs arbetssättet, motivet, var i processen man befinner sig och hur detta följer miljöaspekter, myndighetsdirektiv och lagstiftning. Detta sker utifrån den egna kunskapen och den egna erfarenheten. Finns frågetecknen, verksamheten kan åskådlig-

göras och dokumenterat underlag finns tillgängligt för att jämföra "var det de facto brister". En verksamhet kan naturligtvis inte på egen hand åtgärda de eventuella fel som identifieras i det svenska systemet, men med utgångspunkt från de egna förutsättningarna och lagsystemets direktiv kan eventuella systemfel identifieras. Var identifierade bristerna finns, internt eller externt, är mer ointressant, justeringar görs så att det fungerar som det ska och insatser sker efter rådande behov.

REFERENSER

1. Sveriges riksdag. Plan- och bygglagen (2010:900), t.o.m. SFS 2018:1370
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900
2. Statistiska Centralbyrån (2019) www.se.se
3. Bolåneräntor.com (2019) <https://www.xn--bolnerntor-v5ai.com/historik>
4. Svensk mäklarstatistik (september 2019) Prisutveckling – Årshistorik
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/#/bostadsratter/arshistorik>
5. Dahlberg J, (2019) Nollräntan har en mörk baksida, artikel SVD 2019-12-20
6. Goksör J, (2019) Staten och kapitalet vinnare efter fem år med minusränta, artikel SVD 2019-12-19
7. Hedelius P, (2019) Bostadsutvecklare hotas av storsmäll efter nya regler, artikel SVD 2019-01-22
8. Jönsson N, (2019) Bostadsutvecklare får rätt mot köpare – sliper betala tillbaka, artikel Mitt i 2019-05-21
9. Statistiska Centralbyrån (2019), Ökad skuldsättning de senaste decennierna, <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2019/lugnare-tempo-pa-bolanemarknaden/>
10. Hellekant J, (2019) Grundlurade på våning vid Stureplan: "Allt fuskbyggt", artikel SVD 2019-02-09
<https://www.svd.se/byggfusk-i-stockholm-okar--ofta-vind-eller-kallare>
11. Hellekant J, (2019) Stort mörkertal av fuskbyggen i Stockholm – vindsvåningar och källare, , artikel SVD 2019-02-09, <https://www.svd.se/byggfusk-i-stockholm-okar--ofta-vind-eller-kallare>
12. Hellekant J, (2019) Dolda fel i din lägenhet – då får du betala, artikel SVD 2019-02-10
<https://www.svd.se/experten-dolda-fel-i-din-lagenhet--da-far-du-betala>
13. Hårte P, Åhman P (Nr 17:20) Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning. Svenska byggbranschens utvecklingsfond (SBUF). Box 5501, SE 114 85 Stockholm.
http://vpp.sbuf.se/Public/Documents/InfoSheets/PublishedInfoSheet/41a9f022-2e85-4de0-9882-3de4f40a1ffe/%2017-20_Bostadsbyggande%20-%20begrepp%20och%20kostnadsf%C3%B6rdelning.pdf
14. Johnsson A, Hårte P. (2017). Verkliga kostnader för bostadsbyggandet "Begrepp och kostnadsfördelning" SBUF (Svenska byggbranschens utvecklingsfond) ID12666, PEAB
<http://vpp.sbuf.se/Public/Documents/ProjectDocuments/94699f56-8493-4afd-8251-2980d459cd12/FinalReport/SBUF%2012666%20Slutrapport%20Verkliga%20kostnader%20f%C3%B6r%20bostadsbyggandet.pdf>
15. Linden J (2019), För lågt sparande i många bostadsrättsföreningar, Pressmeddelande 2019-09-10, HSBs hemsida <https://www.hsb.se/press1/pressmeddelanden/pressmeddelande/?pid=2917158&setid=1689>

16. Helekant J, (2016), Bostadslarm: Föreningarna måste höja avgifterna, Atrikel Svenska Dagbladet, 2016-11-17 <https://www.svd.se/bostadslarm-foreningarna-maste-hoja-avgifterna>
17. Arques A, (2016) Bostadsrättsföreningar dåligt förberedda på renoveringar, Swedbank och Sveriges radio 2016-11-17 <https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=6564444>
18. Lilja M, Stuart E (2016) Sparande och underhållsplan viktigt i Riksbyggens arbete för en sund ekonomi i bostadsrättsföreningarna. Pressmedelande Riksbyggen <https://www.riksbyggen.se/pressrum/2016/1654494/>
19. Hyresgästföreningens hemsida, (2019) Den svenska modellen på hyresbostadsmarknaden. <https://www.hyresgastforeningen.se/bostadspolitik/valet-18/den-svenska-modellen-pa-hyresbostadsmarknaden/>
20. Holmström C, (2019) Bostadsbrist per kommun, Ekonomifakta <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/bostader/bostadsbrist-per-kommun/>
21. Swärd H m.fl., (2014) Bostadsbristen gör allt fler hemlösa, Dagens samhälle <https://www.dagensamhalle.se/debatt/akut-bostadsbrist-slar-hart-mot-landets-hemloesa-8951>
22. Statistik Stockholms bostadsförmedling <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2018/>
23. Miljöhälsorapporter år 2009, https://ki.se/sites/default/files/mhr2009_0.pdf, och år 2017 <https://www.folkhalsomyndigheten.se/publicerat-material/publikationsarkiv/m/miljohalsorapport-2017/>
24. Folkhälsomyndigheten (2019), Fastighetsägarens ansvar enligt miljöbalken, <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/tillsynsvagledning-miljobalken/tillsynsvagledning-flerfamiljshus/fastighetsagarens-ansvar-enligt-miljobalken/>
25. Boverket (2018) Klimatdeklaration av byggnader <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/klimatdeklaration-av-byggnader2/>
26. Regeringskansliet (2004) En svensk strategi för hållbar utveckling, Regeringens skrivelse 2003/04:129, Miljödepartementet, https://www.byggombud.se/files/en_svensk_strategi_for_hallbar_utveckling.pdf
27. Folkhälsomyndigheten (2019), Fastighetsägarens egenkontroll, <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/tillsynsvagledning-miljobalken/tillsynsvagledning-flerfamiljshus/fastighetsagarens-egenkontroll/>
28. Alsmo T (2019), Relative humidity RH (%) a problem or not in swedish buildings, Journal of Environmental Protection, 2019, 10, 1299-1366, <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=95600>
29. Arundel, A.V., Sterling, E.M., Biggin J.H. and Sterling, T.D. (1986) Indirect Health Effects of Relative Humidity in Indoor Environments. Environmental Health Perspectives, 65, 351-356
30. Boverket, Nya regler för Attefallshus 1 mars 2020, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/komplementbostadshus-eller-komplementbyggnad-max-25-m-sa-kallat-attefallshus/>

31. Troedson U (2009). Produktionskostnaderna för nyproduktion av flerbostadshus år 2009 – En jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Linköping och Norrköping, sidor 54 - 56. Boverket, Karlskrona, Box 534, 371 23 Karlskrona, tel. 0455 – 35 30 00
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2009/produktionskostnader_nyproduktion_flerbostadshus.pdf
32. Regeringens proposition 2009/10:170: En enklare plan- och bygglag.
<https://www.regeringen.se/contentassets/ee106925fdd45118d2155bee6f0e390/en-enklare-plan-och-bygglag-prop.-200910170.-del-1---regeringens-forslag>
33. Boverket: Konsekvensutredning enligt förordning 2007:1244 om konsekvensutredning vid regelgivning; föreskrifter och allmänna råd om certifiering av kontrollansvariga (dnr 11031693/2010)
<https://www.boverket.se/contentassets/ad714840a4bc48cca6276353544cd9f2/konsekvensutredning-ka-4.pdf>
34. Kostnad kontrollansvarig (okt. 2018) <https://www.perfecta-projektledning.se/tjanster/rot/kontrollansvarig/vad-kostar-det-att-anlita-en-kontrollansvarig/>
35. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Finansdepartementet
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383
36. Wiik H, (2018), Ny bostadsförsörjningslag, Näringsdepartementet,
<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2018/05/ny-bostadsforsorjningslag/>
37. Kärkkäinen C, (2019), Skicka notan till politikerna själva, artikel SVD 2019-09-16
38. Finansmarknadsstatistik, december 2019, Statistiska Centralbyrån (februari 2020), Oförändrad tillväxttakt för hushållens lån i december <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/finansmarknad/finansmarknadsstatistik/finansmarknadsstatistik/pong/statistiknyhet/finansmarknadsstatistik-december-2019/>
39. Lindbäck A, Persson M (2019), Sverige illa rustat för fortsatt stor invandring, Sveriges radio/ DN debatt 2019-01-05, <https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=7378886>
40. Telefonkontakt med Boverkets svarsservice, 0455 – 35 30 00 den 4 oktober 2018, kl. 13.54. de återkopplade efter påtalanden samma dag, kl. 13.54 och samtalet pågick i 15 minuter.
41. Boverkets hemsida, (2019), <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/tolkning-av-plan--och-bygglagstiftningen/>
42. Boverkets hemsida – Attefallshus, (2019), <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/komplementbostadshus-eller-komplementbyggnad-max-25-m-sa-kallat-attefallshus/>
43. Attefall S, (2015) Så kan fler bostäder byggas på kort sikt. Artikel SVD, <https://www.svd.se/attefall-sa-kan-fler-bostader-byggas-pa-kort-sikt>
44. Fender C (2019) Boverkets enkät, Direktpress, 23 – 29 mars 2019
45. Aktiebolagslagen, kap. 25, § 36 Aktiebolagslagen (SFS nr: 2005:551), Justitiedepartementet 2005-06-16, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/aktiebolagslag-2005551_sfs-2005-551

BILAGA 1: ENKÄTFORMULÄR

BRANSCHEN FÖR KONTROLLANSVARIGA (KA)

Jag är verksam inom byggnation, företrädesvis i Stockholms län och är sedan i våras även kontrollansvarig (KA), med K-behörighet. Dock känner jag en viss osäkerhet finns inom området, att branschen inte är helt tydlig och jag vill få lite bättre klarhet i några frågor. Mitt syfte med dessa frågor är att få bättre kunskap för att bättre kunna utföra, en för vårt samhälle bra insats, i min roll som KA-ansvarig. Hoppas därför att Ni har möjlighet att ta Er tid att svara på mina frågor.

1. Vid införandet av nya regler och föreskrifter sker ofta, efter en tid, en branschanpassning som inte alltid följer bestämmelserna. I min roll som KA-ansvarig ser jag indikationer på att fastighetsägare spelar ut olika KA-personer mot varandra, den som är mest generös att kringgå bestämmelserna uppskattas mer och att den KA som är mer tydlig i att följa kraven anses vara ofölsam, formell, kanske t.o.m. lite besvärlig.

Fråga: Ser Er kommun indikationer på denna typ av problem?

2. Villaägare / mindre fastighetsägare är ofta okunniga kring de krav som ställs på dem i olika byggnadssituationer, inte minst gällande KA-rollen. Risk finns att detta skapar utrymme för att entreprenörer själva engagerar den KA-ansvariga, för att "som det anses" underlätta projektet för kund.

Fråga: Har Er kommun stött på detta förfarande?

3. Beträffande Attefallshuset, skiljer kravet på att engagera KA-ansvarig mellan kommuner, att vissa kräver KA-ansvarig och vissa inte.

Fråga: Kräver Er kommun att KA-ansvarig engageras för att uppföra ett Attefallshus?

Fråga: Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

BILAGA 2: SAMMANSTÄLLNING ENKÄTSVAR

KOMMUN 1.

Fråga 1 och 2 angående hur byggherrar spelar ut olika KA mot varandra samt hur de väljer sina KA kan vi inte svara på då vi inte har någon inblick i det.

Beträffande fråga 3, så ställer kommunen krav på kontrollansvarig vid uppförande av fristående Attefallshus som ska användas som bostäder, annars inte. Vid Attefallstillbyggnader så ställer vi ibland krav på KA och ibland inte, beroende på hur komplexa tillbyggnaderna är.

KOMMUN 2.

1. Nej, indikation på detta syns ej. Dock kan detta bero på att saken inte kommer myndigheten till kännedom.
2. Nej, Kommunen har inte stött på detta problem vad vi känner till.
3. Vid komplementbostadshus (Attefall) kräver vi KA.

KOMMUN 3.

1. Nej, det är inget som vi har reagerat på vid införande av nya regler.
2. Tolkar det som att du undrar om det är vanligt att en entreprenör och KA jobbar tillsammans i olika ärenden? I sådana fall är svaret att det troligtvis förekommer.
3. Vi kräver vanligtvis inte att man använder sig av KA för nybyggnad av Attefallshus

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Följande text från Boverket "Vanligtvis behövs inte någon kontrollansvarig för små ändringar av en- och tvåbostadshus och inte heller för att bygga ett Attefallshus, ett uthus eller ett garage eller uppföra en mur eller ett plank."

KOMMUN 4.

1. Idag upplever vi (oftast) att KA (de som får uppdraget) jobbar för byggherrens fördel, glömmer bort sin opartiska roll och försöker kringgå lagar, regler och praxis.
2. Rätt ofta förekommande att byggherrarna inte känner till sitt ansvar och tror oftast att KA sköter den biten. De som känner till PBL 10 kap 5§ avskriver sig gärna från det ansvaret via avtal med entreprenören.
3. Vi ställer krav på KA vid uppförande av Attefallsbostadshus och Attefallstillbyggnad på två plan.

KOMMUN 5.

1. Det kan hända men jag kan inte bekräfta detta med all säkerhet. Vi som kommun ser till att PBL:s och BBR:s krav uppfylls oavsett vem som är KA i det aktuella ärendet.
2. Ja. Detta förekommer. Det finns husleverantörer som använder sig av sina "favorita" kontrollansvariga.
3. Vår kommun kräver inte KA-ansvarig för att uppföra Attefallshus. Vi kräver dock KA-ansvarig om ansökan om Attefallshus säger "bostadshus" d.v.s. permanent boende.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

För oss som jobbar i denna kommun är det viktigt att handlägga varje ärende rättssäkert och att PBL:s och BBR:s krav uppfylls.

KOMMUN 6.

1. Det är nog svårt för oss att upptäcka detta problem. Jag har i vart fall inte sett det vid något tillfälle.
2. Ja det syns tydligt i att vissa hustillverkare använder samma KA vid alla sina byggen.
3. Ett Attefallshus kan vara många olika saker, allt från ett enkelt förråd till en fullvärdig bostad., någonstans på vägen där emellan går gränsen för när det krävs en KA.

KOMMUN 7.

1. Yttersta ansvaret att gällande lagar och regler efterföljs är tillsynsmyndigheten. Om en byggherre nyttjar valmöjlighet att sondera den fria marknaden efter en KA som tyglar sig ska det företrädesvis ta stopp när det kommer till förvaltningens kännedom och med rådighet tillse att lagar, regler och förordningar efterlevs.

”En KA är enligt min mening tillsynsmyndighetens förlängda arm, om inte denna får gehör ska tillsynsmyndigheten underrättas för vidare utredning.”

2. Det är inte ovanligt att i myndighetens tjänst möta medborgare i behov av vägledning vad som gäller och vilken instans frågan ska hanteras i. Det är av stor vikt att tillgodose detta behov och säkerställa att inte hantera frågor som det saknas rådighet i.

3. I vår kommun är ställningstagandet generellt att vid uppförande av komplementbostadshus enligt Attefall kräver ärendet en KA enligt PBL. En komplementbyggnad enligt Attefall är inget vi i normalfallet kräver en KA på.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Vid uppförandet av ett komplementbostadshus enligt Attefall ska alla kapitel enligt BBR uppfyllas, detta är något i normalfallet inte är förankrat hos den vanliga medborgaren. Vad som framkommer enligt 10 kap 23§ PBL ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3§ påbörjas om: Åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Det finns förvisso en lättnad i 7 kap 5§ PBF om kontrollansvarig dock gäller första stycket 2-14 endast om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Därav bedömer vi att rådighet om att kräva en KA i ärendet gällande komplementbostadshus enligt Attefall föreligger.

KOMMUN 8.

1. Stämmer bra. Genvägar, snabba svar och beslut är vad fastighetsägare i normalfallet är ute efter. En kontrollansvarig i normal nivå vars arbete oftast är inom mindre byggnationer exempelvis småhus uppskattas mer om bestämmelserna kan kringgå. Några få fastighetsägare önskar tvärtom. För större

företag med större byggnationer kanske inte uppskattar en "by the book" KA dock lyssnar de och följer de bestämmelser som finns samt KA råd.

2. Ja det har man stött på. KA har en arbetsuppgift enligt PBL, den rollen ska och kan tydliggöras mellan fastighetsägaren och entreprenören. Dock är det olika från person till person hur de önskar arbeta.

3. Detta var ett krav för inte så länge sedan. Dock har det borttaget då i PBF 7:5 § står det tydligt att KA inte krävs.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Enbart på lagstiftningen och föreskrifterna samt hur en eventuell handläggare uppfattar lagstiftningen.

KOMMUN 9.

1. Vår kommun utgår ifrån att certifierade Kontrollansvariga följer de lagar och regler som kommer med uppdraget. Skulle byggherren ha önskemål om att byta KA under projektets gång begär vi in en skriftlig förklaring till detta.

2. Vi utgår ifrån att detta följs och vi informerar om byggherrens ansvar att följa bl.a PBL. Detta görs vid tekniskt samråd. I PBL står att "KA ska ha en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras".

3. Bedömning görs från fall till fall.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Vi tar stöd i PBL.

KOMMUN 10.

Tack för ditt mail. Detta är ju på något vis baserat på en "upplevelse" och då skulle du kunna få lite olika svar beroende på vem som svarar. Men jag ska försöka svara lite generellt så som diskussionen gått på kontoret.

1. Vi har inte sett detta som något stort problem beträffande att olika KA skulle bli utspelade mot varandra. Men vi kan ändå tänka oss att det bitvis kan vara ett tufft klimat och att det kanhända uppstår rykten om vem som har "lättast" att få igenom bygglov och liknande. Men det är ju också så att detta delvis sker utan att det kommer Bygglovsenheten tillkänna. Samtidigt är det ju viktigt att tänka tvärtom också, nämligen att den KA som "slarvat" får det svårare i slutändan när det t ex ska ansökas om slutbesked. Det händer inte helt sällan att byggherrar byter KA pga av att de istället upplever att den första inte tog deras projekt på allvar osv. Det gäller nog att hålla huvudet kallt och försöka att inte bli så påverkad av påtryckningar utifrån eftersom det är en komplicerad roll med stort ansvar. I slutändan brukar det slå tillbaks att inte vara hundra procent seriös.

2. Detta är inte något som vi har upplevt som ett problem i vår kommun.

3. Jag skulle säga att det är lite från fall till fall om vi kräver en KA för en Attefallsbyggnad. Det beror lite på vad det är tänkt att användas som, hur komplicerad byggnad det är och hur mycket vi upplever att byggherren eller den anlitade entreprenören förstår vad den håller på med.

KOMMUN 11.

1. Både ja och nej. Vi har tidssviss haft aningar om att detta kan pågå. Det vore mycket intressant att få höra vilken typ av anpassning som kan ha utförts för att kringgå regelverket.
2. Ja, troligtvis men kan tyvärr inte ange specifika situationer.
3. Ja och nej.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Det är helt och hållet beroende av komplexiteten för projektet. Vår kommun har inte handlagt någon större grad av de sk. Attefallshusen då villaområden här är utgör en mindre del av bebyggelsen.

KOMMUN 12.

1. Det är en process som sker innan anmälan om kontrollansvarig sker till kommunen så vi har ej sett detta problem.
2. Det är viktigt att kontrollansvarig klargör sin roll då den anlitas. Kontrollansvariga arbetar på olika sätt, vissa enbart som kontrollansvariga men andra även som sakkunniga och då är det viktigt att KA förklarar för sin kund att hen då tar på sig en annan roll.
3. Vår kommun kräver kontrollansvarig i ärenden gällande komplementbostadshus, där byggnaden byggs för permanent boende.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Slutliga frågan bör ej besvaras av bygglovsenheten, gäller hela kommunen.

KOMMUN 13.

1. Vi har inte upplevt detta i vår kommun. I vår allmänna informationsplikt meddelar vi alltid byggherren att det är hen som är ytterst ansvarig att lagar (plan- och bygglagen), förordningar (plan- och byggförordningen) och regler (BBR) uppfylls. KA är deras hjälpmedel, men ansvaret bärs ytters av byggherren.
2. Enligt 10 kap 9§ ska en KA ha en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Vid anmälan om KA (blankett för anmälan om KA) frågas om KA har en självständig position. Vi har inte upplevt problem i denna fråga.
3. Det beror på åtgärdens komplexitet. T.ex. för ett "Attefallshus" som uppförs som komplementbostadshus krävs en kontrollansvarig medan en enklare komplementbyggnad (t.ex. ett isolerat poolhus), inte kräver kontrollansvarig.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Vi gör vår bedömning utifrån åtgärdens bygg- och installationstekniska komplexitet.

KOMMUN 14.

1. Vi uppskattar de KA som följer bestämmelserna på ett riktigt sätt, på så sätt kan vi vara trygga i att det blir ett bättre bygge.

Vi kan vid behov behöva ställa krav på sakkunnighet inom de områden där tveksamhet kan bli aktuellt, t.ex. brand, buller, konstruktion etc.

2. Hej, det är den sökande som ytterst har ansvar för de handlingar som lämnas in, ansöknings-blanketter, A-ritningar, kontrollplan etc.

Det är därför klargjort att det är de som gjort valet om hustillverkare, modell, färg, KA osv.

KA:S och entreprenörens uppdragivare är kunden och det är den sökande som i slutändan står för de kostnaderna.

3. Om en ansökan är komplett och har samtliga nödvändiga dokument med i ansökan och allt är fackmannamässigt, då har vi undantagit krav på KA.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

I dessa fall har den sökande visat att den har/har skaffat tillräckligt med kunskap för att genomföra projektet utan extra stöd.

KOMMUN 15.

1. Vi ser inga indikationer på att byggherrar/fastighetsägare, som är vanligt förekommande, väljer KA utifrån detta. Sen vet vi naturligtvis inte hur det ser ut bakom kulisserna, hur resonemanget går mellan byggherrar och KA. Vi på kommunen märker ganska snabbt om KA försöker att kringgå vissa bestämmelser. Men som sagt vad har vi inte märkt några indikationer på detta.

2. Förstår inte riktigt frågan.

Eftersom vi är en medelstor kommun, är det ett antal entreprenörer och KA som är väldigt vanligt förekommande och som även har "arbetet ihop" i flertalet projekt, så medför nog detta att entreprenören själva engagerar KA en hel del. Vet inte riktigt om jag svarat på din fråga

3. Vi ställer krav om KA beroende på hur komplext Attefallshuset är. Är det en fullvärdig bostad med kök, toalett och övriga installationer kräver vi normalt sett en KA men bedömningen är verkligen från fall till fall.

KOMMUN 16.

1. Vi har inte sett sådana tendenser här. I alla fall inget som vi känner till.

2. ja vi har märkt att fastighetsägare fått förslag på KA via entreprenör.

3. Beror på hur det är utrustat. Finns våtutrymme och kök så kräver vi det.

Vad bygger kommunen sitt förhållningssätt på?

Större krav på dessa utrymmen. Viktigt att det görs rätt.

KOMMUN 17.

1. Det stämmer nog att det kan få en sådan påverkan. Tror att den största påverkan gäller vid byggnationer där byggherren och entreprenör är den samma och bygger för att sälja, då kan det finnas stort incitament till att hitta en följsam KA. Men sen om det stämmer kan jag inte svara på.

2. Det känns som att de inte är så längre. I början av nya PBL såg vi mer sådan tendenser.

3. Det beror på vad som ska finnas i attefallshuset. Vi kräver KA när det ingår våtrum, kök eller toa. Dvs det ska finnas mer än bara ett skal.

BILAGA 3: DIALOG BOVERKET

Fråga till Boverket

2018-10-04

Thomas Alsmo vill tipsa om en sida på boverket.se

Thomas Alsmo vill tipsa om en sida på boverket.se

"Boverket" <webbredaktionen@boverket.se>

October 4, 2018 2:21 PM

To: thomas@byggombud.se

Thomas Alsmo vill tipsa dig om sidan "Kontrollansvarig" med adressen <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/kontrollansvarig/>.

Thomas Alsmo skriver till dig:

Hej Jag är själv KA-behörig sedan i somras och skulle bara vilja veta lite mer om hur myndigheten beaktade kostnaden för KA-insatsen, en synpunkt som jag då och då får till mig med hänvisning till de höga boendekostnaderna. KA-direktivet gör de facto boendet dyrare. Min fråga är om någon på myndigheten beaktade/påtalade detta i förarbetet i införandet av KA-rollen. Förarbetet är ju Regeringens proposition 2009/10:170 En enklare plan- och bygglag och det kan tyckas att det inte helt rimmar Med Vänliga Hälsningar Thomas Alsmo

Du kan inte svara på detta meddelande. Om du vill svara Thomas Alsmo så använd e-postadressen thomas@byggombud.se.

Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona
Växel: 0455-35 30 00
E-post: registraturen@boverket.se

Från Boverket, hänvisad sida

2018-10-04

Kontrollansvarig - Boverket



Kontrollansvarig

Du som ska bygga, riva eller utföra markarbeten kan behöva en kontrollansvarig, KA, för ditt projekt. Du behöver oftast inte en kontrollansvarig om du bara ska göra små ändringar av till exempel ett en- och tvåbostadshus. När du utför en åtgärd som varken kräver lov eller anmälan krävs aldrig en kontrollansvarig.

Den kontrollansvarige du anlitar måste vara certifierad. Kravet finns i EU:s tjänstedirektiv och innebär att bara personer som är certifierade får göra det en kontrollansvarig ska göra.

Den kontrollansvarige ska medverka till att ditt projekt uppfyller kraven i bygglagstiftningen. Den kontrollansvarige ska bland annat hjälpa dig att ta fram ett förslag till kontrollplan. Den kontrollansvarige ska också se till att kontrollplanen följs, vara med vid det tekniska samrådet, besiktningar och andra kontroller samt skriva ett utlåtande som ska vara underlag för byggnadsnämndens slutbesked.

Den kontrollansvarige måste ha en självständig ställning. Det betyder till exempel att han eller hon inte får vara nära släkt med den som utför åtgärden eller arbeta på samma företag.

För att bli certifierad krävs kunskap, erfarenhet och lämplighet för uppgiften. Certifieringar får endast utfärdas av certifieringsorgan, det vill säga företag som har ackrediterats för denna uppgift av myndigheten Swedac.

<https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/kontrollansvarig/>

BILAGA 4: DIALOG REGERINGSKANSLIET

Fråga till Regeringskansliet

2018-10-04

Kontrollansvarig (KA) enligt PBL

Kontrollansvarig (KA) enligt PBL

tgalsmo@gmail.com

October 4, 2018 2:31 PM

To: Carl-Martin.Vikingsson@regeringskansliet.se

CC: thomas@byggombud.se

Hej Carl-Martin

Jag är själv KA-behörig sedan i somras och skulle bara vilja veta lite mer om hur myndigheten beaktade kostnaden för KA-insatsen. Detta är en synpunkt som jag då och då får till mig med hänvisning till de höga boendekostnaderna. KA-direktivet gör de facto boendet dyrare och detta på en redan oerhörd hög kostnadsnivå.

Min fråga är om någon på myndigheten beaktade/påtalade detta i förarbetet i införandet av KA-rollen. Förarbetet är ju Regeringens proposition 2009/10:170 En enklare plan- och bygglag och det kan tyckas att det inte helt rimmar.

Med Vänliga Hälsningar

Thomas Alsmo

• I princip all post och e-post till regeringen och Regeringskansliet blir allmän handling. Det innebär bland annat att allmänheten och massmedia har rätt begära att få ta del av innehållet.

Skickades från [E-post](#) för Windows 10

Svar från Regeringskansliet

Fråga om kontrollansvarig (KA) enligt PBL, N2018/05017/BB

1 meddelande

Sofia Wellander <sofia.wellander@regeringskansliet.se>

9 november 2018 16:00

Till: "tgalsmo@gmail.com" <tgalsmo@gmail.com>

Kopia: Annika Gottberg <annika.gottberg@regeringskansliet.se>

Dnr N2018/05017/BB

Fråga om kontrollansvarig (KA) enligt PBL

Hej Tomas,

För att få bakgrunden till rollen som kvalitetsansvarig behöver man gå tillbaka till den reform som genomfördes 1995 när systemet för tillsyn och kontroll genomgick en större förändring.

Det var där kravet på att byggherren skulle ha en kvalitetsansvarig infördes och ett krav på att ha en ansvarig arbetsledare togs bort.

Den förändring som gjordes i *En enklare plan- och bygglag* 2010 innebar att rollen som kvalitetsansvarig fick en annan benämning. Det gjordes för att det skulle bli tydligt att

den person som bisitter byggherren med intyg om att kontrollerna är utförda inte personligen ansvarar för byggnadens kvalitet utan just för att kontrollerna är genomförda.

I konsekvensbedömningen till prop. 1993/94:178 *Ändring i plan- och bygglagen m m* står det mycket kortfattat om de uppskattade kostnaderna. Det talas i allmänna ordalag om att systemskiftet som sådant kan innebära högre eller lägre kostnader för olika parter.

Den kortfattade beskrivningen beror troligen på att det redan fanns ett krav på en aktör (ansvarig arbetsledare) som byggherren var skyldig att ha och när denne ersattes av en annan med något annorlunda uppgifter förväntades det inte påverka byggkostnaderna i någon större utsträckning.

På sidan 79 ff i propositionen står det om förslaget att inrätta kvalitetsansvariga och på sidan 109 finns konsekvensbedömningen.

Jag hoppas att detta klargör motiven till varför det finns krav kontrollansvarig (tidigare kvalitetsansvarig) och varför det inte, när förslaget lades, uppstod någon stor debatt om påverkan på byggkostnaderna.

**BILAGA 5: KONSEKVENsutREDNING ENLIGT FÖRORDNING 2007:1244 OM KONSEKVENsutREDNING VID
REGELGIVNING; FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD OM CERTIFIERING AV
KONTROLLANSVARIGA (DNR 1103- 1693/2010)**

<https://www.boverket.se/contentassets/ad714840a4bc48cca6276353544cd9f2/konsekvensutredning-ka-4.pdf>

UPPGIFTER OM VILKA KOSTNADSMÄSSIGA OCH ANDRA KONSEKVENSER REGLERINGEN MEDFÖR OCH EN JÄMFÖRELSE AV KONSEKVENSERNA FÖR DE ÖVERVÄGDA REGLERINGSALTERNATIVEN, UTDRAG FRÅN SIDORNA 15 – 19

Certifieringsföreskrifterna leder till utökade arbetsuppgifter för ackrediteringsorganet. Ackrediteringar som Swedac redan har meddelat för certifieringsorgan, behöver nu uppdateras mot de ändrade föreskrifterna. Eventuellt kommer det till något certifieringsorgan som önskar bli ackrediterat. SP Sitac, Swedcert och DNV är i dag ackrediterade för att fatta beslut om certifierade kvalitetsansvariga. I dag finns ca 2 000 certifierade kvalitets-ansvariga. Detta kan läsas ut på www.boverket.se under tjänsten hitta kvalitetsansvariga. Dessa 2 000 personer kommer inte att räcka till det behov som kommer att finnas av att ha certifierade kontrollansvariga. Detta beror på att många tidigare har kunnat jobba som kvalitetsansvariga utan att vara certifierade. Trycket lär alltså bli stort efter att bli certifierad kontrollansvarig och det blir då ökad marknad för certifieringsorganen. Eventuellt kommer någon ny aktör in som ackrediterat certifieringsorgan på området. Genom den nya PBL måste den kontrollansvarige alltid vara certifierad. Det är då viktigt att byggherrar har tillgång till certifierade kontrollansvariga. Byggstopp kan annars inträffa, dvs. att arbetet inte får sättas igång. Detta skulle få stora konsekvenser för byggherren. Det kan bli svårt att få fram tillräckligt många certifierade kontroll-ansvariga initialt. Därför har Boverket förslag på övergångsregel till föreskrifterna, att personer som redan är certifierade kvalitetsansvariga har rätt att arbeta som kontrollansvariga.

KOSTNADSMÄSSIGA KONSEKVENSER

Själva certifieringen medför vissa kostnader som beskrivs och uppskattas nedan. Kostnadsuppgifterna är avstämda med branschen. Swedac är Sveriges nationella ackrediteringsorgan som kompetensprövar verksamheter för exempelvis certifiering. Certifieringsorganen måste vara ackrediterade av Swedac för att kunna erbjuda certifiering. Swedacs kostnader för att upprätta en sådan ackreditering förs över på certifieringsorganen och redovisas därför inte separat här. I dag finns inom personcertifiering på byggområdet, med koppling till bygglagstiftningen, följande organ: Swedcert, SP Sitac, DNV och Incert (som jobbar enbart med energi). De certifieringsorgan som väljer att erbjuda den aktuella personcertifieringen måste utforma rutiner för certifiering av en ny yrkes-kategori. De initiala kostnaderna för upprättandet av en ny certifiering av den här typen uppskattas till omkring 100 000- 250 000 kr. Den årliga ackrediteringskostnaden för ett personcertifieringsorgan är enligt Swedacs avgiftsföreskrift 1,5 % av certifieringsorganets omsättning upp till 10 miljoner kronor samt 0,75 % av omsättningen över 10 miljoner kronor, dock lägst 43 000 kronor. Avgifts-systemet är under revidering och kan komma att ändras under

2011. Frågebank krävs för prövningen och för arbetet med att ta fram frågorna erfordras sakkompetens. Framtagandet av frågorna är en av de största kostnadsposterna för certifieringsorganet. Kostnaden för ackrediteringen hos Swedac är en annan. För en utökad ackreditering där certifieringsorganet sedan tidigare är ackrediterat för personcertifiering men inte för kvalitetsansvariga är en uppskattning av kostnaden ca 50 000 kronor – 90 000 kronor. För de redan ackrediterade certifieringsorganen inom området (KA2) bedöms kostnaden bli mellan 25 000 - 75 000 kronor. Vid utökad/ändrad ackreditering görs bedömning av tre delar, nämligen: en del som omfattar de enskilda certifieringsorganens rutiner för certifieringen och hur rutinerna är implementerade i den egna verksamheten. Vidare ska provcertifieringar genomföras för att verifiera certifieringsprocessen, innan Swedac granskar ackrediteringsbesluten. Slutligen ska en granskning av frågebanken med avseende på tekniskt innehåll och relevans för certifieringsordningen göras. Varje certifieringsorgan har egna kvalitetsambitioner och ledningssystem, vilket medför egna ackrediterings- och utvecklingskostnader. Visst samarbete kan dock ske med standardisering av riktlinjer, frågebanker och mallar för kunskapsprövning, vilka kan granskas gemensamt av Swedac och eventuellt reducera en del av de individuella kostnaderna. Främst är det dock tidsvinster som är möjliga för Swedac, genom att bedöma en gemensam frågebank. I sig kommer förslaget till nya certifieringsregler för kontrollansvariga innebära ökade administrativa kostnader för enskilda som önskar bli certifierade. Här ska dock noteras att det är frivilligt för den enskilde att välja att certifiera sig. Däremot är systemet med certifiering numera obligatoriskt på så sätt att endast certifierade kontrollansvariga får arbeta. Tidigare kunde även enskilda utan certifiering godtas av kommunerna. **Boverket styr inte över att det nu blir obligatoriskt med certifiering, utan det följer av den ändrade lagen och bakgrunden till denna ändring är tjänstedirektivet.** Kostnaden för certifiering som den som vill certifiera sig möter uppskattas av certifieringsorganen till 6 000 – 8 000 kr exkl. moms initialt, och sedan 800 – 1 000 kr per år. Certifieringen måste sedan förnyas efter fem år. Kostnaden för att förnya certifieringen bedöms bli densamma som för den första certifieringen, oberoende av om man gör en förenklad eller grundlig prövning. Tidsåtgången för själva certifieringen är ca en halv dag för skriftligt prov och ytterligare ett antal timmar för iordningställande av betyg och dokument. Liksom tidigare har den certifierade även en kostnad för att fullgöra rapporteringsskyldigheten. Kravet innebär en skyldighet att årligen rapportera om genomförda kontrolluppdrag och om genomförd fortbildning på området. Tidsåtgången, och därmed kostnaden, för rapporteringen om genomförda kontrolluppdrag beror av omfattningen av kontrollverksamheten, men bedöms bli relativt liten. Tidsåtgången för fullgörandet av rapporteringsskyldigheten vid liknande certifiering uppskattas till någon eller några enstaka timmar per år. Certifieringen innebär samtidigt något minskade administrativa kostnader för den kontrollansvarige jämfört med det fall där kommunen ska göra en särskild bedömning av hans eller hennes kompetens och lämplighet. De personer som innehar nuvarande certifikat för kvalitets-ansvariga måste senast 31 december 2012 prövas i en tentamen. En uppdateringstentamen bedöms kosta 1 000 – 2 000 kr. De som önskar certifiera sig kan behöva genomgå kurs. Kostnaden bedöms till ca 15 500 kr exkl. moms. **För de som certifierar sig bör reglerna medföra en ökad marknad eftersom byggherren måste anlita certifierade kontrollansvariga vid många byggåtgärder. Den certifierade kan eventuellt ha lättare att täcka sina högre kostnader genom ett högre timpris**

eftersom certifieringen gör det enklare att visa sin specifika kompetens på området. Enligt branschen kan arvodet för kvalitetsansvariga vara såväl timbaserat som fastpris. Timpriset brukar variera beroende på geografiskt läge och objektets art. Ungefärligt arvode är 700 – 900 kronor per timme. Skattning av fastpris för en villa är 5 000 -25 000 kronor enligt branschen. **Den certifierade kontrollansvarige kommer sannolikt att via en högre timkostnad föra över kostnaderna för certifieringen på byggherren.** Storleken på den höjningen beror bl.a. på omfattningen av den kontrollansvariges verksamhet, d.v.s. hur många timmar kostnaderna kan fördelas på. Hur den slutliga kostnaden för byggherren påverkas har vi inte kunnat uppskatta. Förutom en eventuell högre timkostnad finns faktorer som istället innebär en lägre kostnad. Det är också möjligt att den som är certifierad och har rätt kompetens kan utföra arbetet på ett mer effektivt sätt, vilket också kan hålla nere tidsåtgången.

3.5 Definitionslista

I ett annat SBUF-projekt i samarbete med PEAB, med titel: *Verkliga kostnader för bostadsbyggandet "Begrepp och kostnadsfördelning" [22]* görs, för området, en del förtydliganden, bland annat med följande definitionslista.

- *Förvärvskostnader*, mycket stora skillnader råder mellan centralt i storstäder belägna fastigheter och fastigheter långt från de centrala delarna. Även stor skillnad finns om det är köp av råmark eller färdigplanerad bygggrätt. Den pågående trenden att förtäta stadsmiljön och bygga bostäder i centrala lägen är stark och förvärvskostnaden för tomten/fastigheten har den senaste tiden varit den snabbast ökande kostnadsposten.
- *Det administrativa arbetet* i byggprojekten har ökat. Fler människor och organisationer är med i dagens projekt och fler kontaktytor måste därför fungera oklanderligt för att inte byråkrati och rädsla att göra fel ska förlama och fördyra projekten.
- *Handikappanpassning* av i stort sett samtliga utrymmen i byggnaden ger en icke obetydlig merkostnad, några exempel. Samtliga dörrar i allmänna utrymmen ska förses med dörröppnare. Kravet på stort badrum gör att det är svårt att bygga en "liten etta". Balkonger är svåra att handikappanpassa med tanke på de generella krav som ställs på balkongens yta. Hisskrav gör att det i princip är ekonomiskt omöjligt att bygga om de trevåningshus som byggdes på 40- och 50-talet. Handikappanpassningen är i förvaltningsskedet dyrt att underhålla.
- *Miljökrav*, det finns ett antal olika miljöbyggnadsmodeller på marknaden. De ställer alla större krav än myndigheternas direktiv och medför dyrare projekt samt kraven växlar mellan kommunerna. *Generationsmålet är det övergripande målet som visar inriktningen för Sveriges miljöpolitik. [23]*
- *Energi* där vissa projekt har haft krav på lägre energiförbrukning än myndighetskraven, vilket också ger högre produktionskostnader såsom större vägg-tjocklekar, fönster etc. Energikraven har från myndigheter regelbundet skärpts genom åren.
- *Detaljplanearbetet*, att den "mycket detaljerade detaljplanen" är kostnadsdrivande, att deltagande i detaljplanearbetet är tungt och innebar mycket arbete.

- *Exploateringskostnader*, ofta med oförmånliga exploateringsavtal och att skillnader görs i markanvisningar, exempelvis är kostnaden betydligt högre för en bostadsrätt i jämförelse med dito för en hyresrätt.
- *Politisk långsiktighet* finns inte och innebär istället att den politiska styrningen ofta är kortsiktig och ändras när nya personer tillkommer eller personer tar nya positioner i politiken.
- *Lagar, förordningar, föreskrifter och avtal*. Detta förändras ständigt och bara Boverket har 24 gånger ändrat BBR under de senast 21 åren avseende såväl tekniska krav som miljökrav. Arbetsmiljöverket har under motsvarande tid också skruvat åt sina föreskrifter.