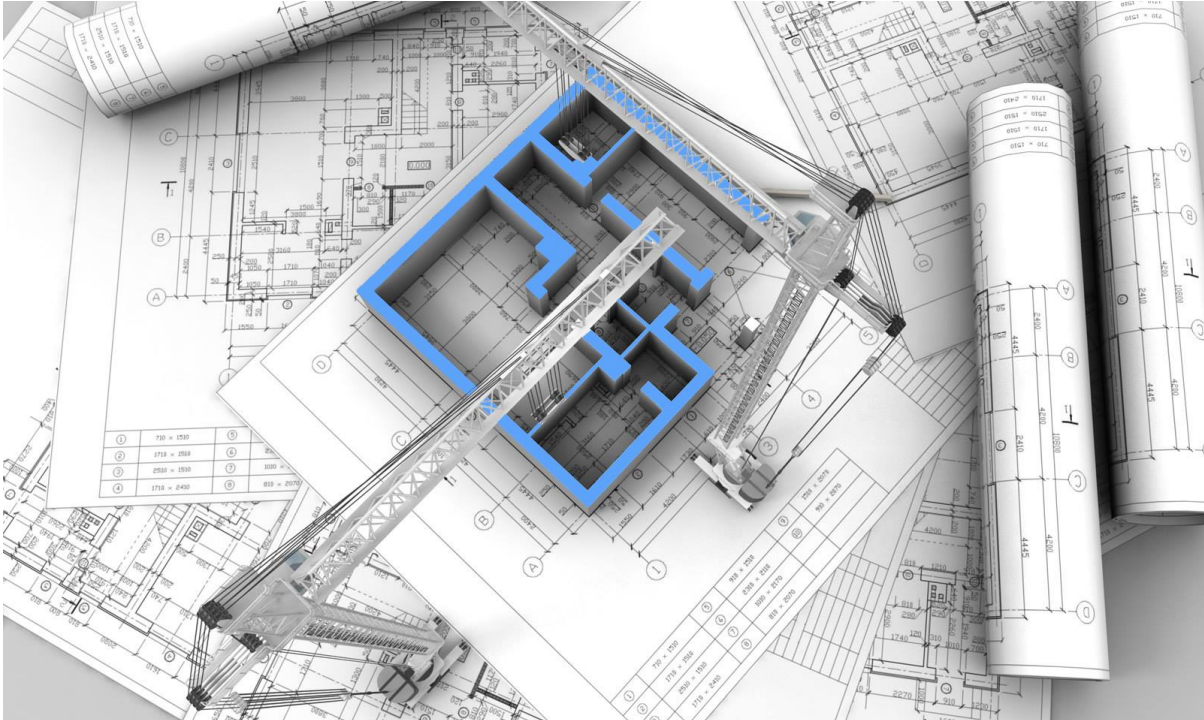




CHALMERS



Utformning av lönsamma hyresrätter med god boendekvalité

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

TIM JOHANSON
TIM WESTERBERG

Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Construction Management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Examensarbete BOMX03-17-19
Göteborg, Sverige 2017

Utformning av lönsamma hyresrätter med god boendekvalité

Examensarbete BOMX03-17-19

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

TIM JOHANSON

TIM WESTERBERG

Avdelningen för Construction Management
Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, 2017

Utformning av lönsamma hyresrätter med god boendekvalité

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

Tim Johanson

Tim Westerberg

© TIM JOHANSON, TIM WESTERBERG, 2017

Examensarbete BOMX03-17-19 / Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Chalmers tekniska högskola 2017

Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Construction management

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag: 3D building construction model

Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Göteborg 2017

Design of profitable rental apartments with good living quality

Diploma Thesis in the Bachelor Programme
Business Development and Entrepreneurship for Construction and
Property

TIM JOHANSON
TIM WESTERBERG

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Construction Management
Chalmers University of Technology

Sammanfattning

Rapporten är ett kandidatarbete vid Chalmers Tekniska Högskola på programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn med Skandia Fastigheter som handledande företag.

I Sverige råder det idag en bostadsbrist samtidigt som byggkostnaderna är rekordhöga. Fastighetsägare har svårigheter i att finna lönsamhet vid utveckling av hyresrätter samtidigt som behovet är enormt.

Syftet med kandidatarbetet är att beskriva den invändiga utformning som möjliggör lönsamhet vid utveckling av hyresrätter samtidigt som boendekvaliteten för hyresgästen säkerställs. Kandidatarbetet avgränsas till hyreslägenheter i Göteborgsområdet.

I arbetet analyseras det svenska hyressättningssystemet som består av bruksvärdessystemet, presumtionsmetoden och självbestämda hyror. Även de faktorer som bör finnas i lägenheten och som påverkar hyresnivån som exempelvis spotlights, kakel och parkettgolv beskrivs. Arbetet redogör även för hur de svenska byggreglerna förändrats historiskt med hänsyn till boendekvalitet och används för att granska utformningen av nutida projekt.

I resultatet redogörs för hur hyreslägenheter skall utformas för att möjliggöra god boendekvalitet, exempelvis genom uppdelning av privata- och gemensamma rum, väldisponerade passageytor, matplats vid fönster, förvaring i närhet till sovrum och tillgång till balkong. Dessa kvaliteter ligger till grund för att finna lönsamhet vid utveckling av hyresrätter och är en central aspekt ur ett långsiktigt perspektiv. Genom att utforma lägenheter med god boendekvalitet minskar omflyttning- och slitagekostnader. Även framtida uthyrning säkerställs och fastighetsägaren uppfyller det samhällsansvar som medförs vid utveckling av hyresrätter.

Nyckelord: Lönsamhet, boendekvalitet, hyresrätter, hyressättningssystem, svenska byggregler, Göteborg.

Abstract

This study leads to a bachelor's degree on the program Business development and entrepreneurship within the building sector at Chalmers University of Technology with representatives from Skandia Fastigheter as mentors.

There is a housing shortage in Sweden today and the building costs are at the highest level they have ever been. Real estate companies have difficulties in finding profit in developing new rental apartments but the need for them is huge.

The aim of the work is to describe how to internally design a rental apartment which enables profitability, but at the same time secures the living quality for the tenant. The report is limited to rental apartments within the Gothenburg area.

The Swedish systems for deciding rents consists of the user value system, presumption- and self determined rents and are analysed in the study. Factors which should be implemented in an apartment to affect the rent such as spotlights, tile and parquet floors are described as well. The report also goes through how the Swedish building rules have developed historically in a living quality perspective and is used to examine the design of projects developed today.

The results show how rental apartments should be designed in order to create living quality which is made by things such as splitting up private and common rooms, having well disposed surfaces for passage, a dining table by the window, enough storage close to bedrooms and access to a balcony. These qualities are necessary in a long term to create profitability with rental apartment projects. The costs of resettlements and repairs will be less by designing apartments in which tenants find living quality. The well designed apartments will also secure future tenants and make sure the real estate company fulfil their responsibility to the community in which development of rental apartments brings.

Keywords: Profitability, living quality, rental apartments, Swedish rental system, Swedish building rules, Gothenburg.

Förord

Kandidatuppsatsen är skriven vid institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola och är ett examensarbete för kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn. Examensarbetet omfattar 15 högskolepoäng och har pågått under våren 2017.

Författarna vill tacka de företag och organisationer som ställt upp med representanter för intervjuer samt bidragit med material. Med er tid och kunskap har kandidatarbetet fått en ökad kvalitet.

Tack till Skandia Fastigheter i Stockholm som varit handledare från näringslivet. Särskilt riktat till Fredrik Brorsson och Liselotte Orest för diskussioner, insikter och respons.

Tack till Claes Wernemyr, före detta universitetslektor på avdelningen Bygg och Miljöteknik och gästprofessor på Northumbria university, för passion i ämnet och givande handledningstillfällen. Även Bert Luvö, tekniklektor vid samma institution, ska tackas för att ha agerat examinator och medverkan sedan starten av arbetet.

Göteborg, juni, 2017

Tim Johanson
Tim Westerberg

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract	II
Förord	III
1. INLEDNING	1
1.1. BAKGRUND	1
1.2. FÖRETAGSPRESENTATION	1
1.3. SYFTE.....	1
1.4. AVGRÄNSNINGAR	1
1.5. ORDLISTA	2
2. METOD	3
2.1. ARBETSPROCESS	3
2.1.1. Bekräftelse och utveckling av idé	3
2.1.2. Val av handledare	3
2.1.3. Hyres- och bygglagsanalys.....	4
2.1.4. Redogörelse av branschperspektivet	4
2.1.5. Utvärdering av planer	4
2.1.6. Avslutande intervjuer.....	4
2.1.7. Framtagning av förslag	4
2.1.8. Analys och diskussion	4
2.2. INTERVJUER	5
2.2.1. Skandia Fastigheter	5
2.2.2. Yngve Lundh Arkitekter AB	5
2.2.3. Willhem Fastigheter.....	5
2.2.4. Hyresgästföreningen.....	6
2.2.5. Hyresnämnden	6
2.2.6. Fastighetsägarna GFR	6
2.2.7. QPG Arkitektur	6
3. DET SVENSKA HYRESSÄTTNINGSSYSTEMET	7
3.1. BRUKSVÄRDESPRINCIPEN	7
3.1.1. Regelverket	7
3.1.2. Tillämpning.....	7
3.2. PRESUMPTIONSHYROR	8
3.2.1. Tillämpning.....	8
3.3. SJÄLVBESTÄMD HYRESSÄTTNING	9
3.4. HYRESSÄTTNING I GÖTEBORG	9
3.4.1. BoDok	10
3.5. STANDARDHÖJANDE ÅTGÄRDER	12
4. BYGGREGLERNAS HISTORIA	13
4.1. WESTHOLMS HÄNVISNINGAR	13
4.1.1. Westholms kriterier.....	14
4.2. BYGGNADSSTYRELSENS ANVISNINGAR TILL BYGGNADSSTADGAN	15
4.3. SVENSK BYGGNORM	16
4.4. NYBYGGNADSREGLER	17
4.5. BOVERKETS BYGGREGLER	18
4.6. SVENSK STANDARD	19

5. BRISTER I PLANRITNINGAR	20
5.1. TILLGÄNGLIGHET	20
5.1.1. <i>Tvättpelare</i>	21
5.2. FÖRVARING.....	22
5.3. KÖK	22
5.3.1. <i>Avskiljbar del av rum för matlagning</i>	23
5.4. DAGSLJUS	23
5.5. RUMMENS PLACERING	25
5.5.1. <i>Badrum ut mot kök</i>	25
5.5.2. <i>Privata och gemensam rumsuppdelning i lägenhet</i>	26
6. TILLGÄNGLIGA PLANRITNINGAR MED BOENDEKVALITET	27
6.1. TVÅ RUM OCH KÖK, 58KVM.....	27
6.2. TRE RUM OCH KÖK, 71KVM	28
6.3. FYRA RUM OCH KÖK, 91KVM.....	28
7. DISKUSSION	29
8. SLUTSATS	30
REFERENSER.....	31

1. Inledning

Kandidatarbetet genomförs av två studenter på programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola med intresse för fastighetsbranschen. Syftet med kandidatarbete har författarna utformat genom dialoger med aktörer i näringslivet. Med detta kandidatarbete önskar författarna att fler hyresrätter utvecklas med god boendekvalitet utan att lönsamheten påverkas negativt.

1.1. Bakgrund

Sverige har idag en rådande bostadsbrist och för att hålla jämn takt med den växande befolkningen kommer det enligt Boverket behöva byggas 700 000 nya bostäder fram till 2025 (Micanovic, 2016). Dessa bostäder kommer att behöva upprättas i olika boendeformer, inte minst i form av hyresrätter. Vid utveckling av hyreslägenheter har fastighetsägare svårigheter att finna lönsamhet, detta på grund av höga kostnader vid bostadsutveckling, det svenska hyressättningssystemet samt förvaltningskostnader (Fastighetsägarna, 2012). Då fastighetsägare har svårigheter att finna lönsamhet effektiviseras bostadsutvecklingsprocessen, vilket i flera fall inneburit att hyresgästen givits sämre boendekvalité genom ogenomtänkta planlösningar.

1.2. Företagspresentation

Skandia Fastigheter utvecklar, äger och förvaltar kontor, bostäder, samhällsfastigheter och köpcentrum med fokus i och runt Göteborg, Stockholm och Malmö. De förvaltar 127 fastigheter med en sammanlagt area på 1,2 miljoner kvadratmeter och ett värde runt 50 miljarder kronor (Skandia Fastigheter, 2017). Skandia Fastigheters uppgift är att ha en samhällsförbättrande strävan och skapa miljöer där människor mår bra, samtidigt som de också måste leverera en stabil avkastning till ägaren Skandia. I Göteborg förvaltar Skandia Fastigheter bland annat Frölunda Torg och är inblandade i utvecklingen av Backaplan där de vill möjliggöra mer plats för shopping och även tillföra fler bostäder och samhällsnytta.

1.3. Syfte

Syftet med kandidatsarbetet är att beskriva den invändiga utformningen som möjliggör lönsamhet vid utveckling av hyresrätter samtidigt som boendekvalitén för hyresgästen säkerställs.

1.4. Avgränsningar

Arbetet avgränsas till den invändiga utformningen av nyproducerade hyreslägenheter i Göteborgsområdet. De lägenhetsutformningar som analyserats är verkliga projekt som byggts de senaste fem åren. Samtliga aktörer på marknaden har inte intervjuats och därför reserverar vi oss från att hävda att åsikter i arbetet är generella för hela branschen.

1.5. Ordlista

BABS - Byggnadsstyrelsens anvisningar till byggstadgan

BBR - Boverkets Byggregler

BoDok - Bostadsdokumentation

KLK - Klädkammare

NR - Nybyggnadsregler

PBL - Plan- och bygglagen

ROK - Rum och Kök

SBN - Svensk Byggnorm

SS - Svensk Standard

2. Metod

Metodkapitlet redovisar den fullständiga processen under arbetets gång och motiverar vald datainsamlingsmetod. Vilka tillvägagångssätt som valts att användas vid intervjuer, vilka frågor som valts att ställas samt varför de ställts till olika företag och myndigheter kommer att beskrivas och motiveras.

2.1. Arbetsprocess

Det tillvägagångssätt som författarna använt och som slutligen lett fram till ett förslag redovisas i följande text. Till en början var det viktigt att ta reda på om idén var möjlig att genomföra och om det fanns ett intresse från näringslivet att utveckla tankarna till något konkret. Därefter skedde ett val av handledare och processen att samla på sig förkunskaper i en

hyres- och bygglagsanalys inleddes. Sedan planerades intervjuer för att reda ut hur aktörer i branschen jobbar och tillämpar lagstiftningen i praktiken. Efter detta skedde en utvärdering av nutidens planritningar, avslutande intervjuer för resterande frågor och till sist en sammansättning av ett förslag som sedan analyserades. Arbetsprocessen redovisas i figur 1.

1. Bektäftelse/utveckling av idé
2. Val av handledare
3. Hyres- och bygglagsanalys
4. Redogörelse av branschperspektiv
5. Utvärdering av planritningar
6. Avslutande intervjuer
7. Framtagning av eget förslag

Figur 1. Arbetsprocess (Egen illustration)

2.1.1. Bekräftelse och utveckling av idé

Första steget i arbetsprocessen var att undersöka om idén var genomförbar samt om det var av intresse hos näringslivet. Detta gjordes genom att presentera idén till diverse företag på VARM-mässan, en arbetsmarknadsmässa på Chalmers där huvudsakligen bygg och fastighetsföretag medverkar, som skedde den 22 November 2016. Då representanter från flertalet företag såg idén som intressant, valdes det att gå vidare med projektet och utveckla det till en konkret frågeställning som sedan ledde fram till arbetets syfte.

2.1.2. Val av handledare

Kriterierna för val av handledare från näringslivet var ett företag som utvecklar hyresrätter och besitter expertkunskaper inom hyressättning och bostadsplanering. Skandia Fastigheter kontaktades via mail och erbjöd två handledare för att täcka en stor kunskapsbredd. För den akademiska handledningen på Chalmers Tekniska Högskola var det viktigt att denne hade intresse för ämnet, kunskap och tid. Claes Wernemyr som tidigare varit aktiv i branschen samt forskat och undervisat i ämnet kontaktades via Bert Luvö, tekniklektor vid institutionen bygg och miljö, och accepterade att ställa upp som handledare för arbetet.

2.1.3. Hyres- och bygglagsanalys

Syftet med analysen var att i startskedet skapa en djupare kunskap om byggregler och hyreslagen. Där användes den litteratur som fanns tillgänglig inom dessa områden, både tryckt och elektronisk. Detta för att få insikt över vad lagstiftningen reglerar samt kunna göra det mesta av intervjuer och undvika frågor som gick att få svar på via tillgänglig litteratur. Analysen kompletterades med en intervju som hölls med Matz Mårtensson, rådman på Hyresnämnden, med syftet att reda ut de frågetecken som litteraturstudien lämnade.

2.1.4. Redogörelse av branshperspektivet

För att få kunskap över utvecklingsprocessen av en fastighet samt hur hyressättningssystemet tillämpas krävs insikt i branschen med olika aktörers uppfattningar om lagar och regler. Även sättet de tänker och arbetar på är väsentligt för att kunna dra slutsatser. För att få en bredd bland aktörer i branschen till arbetet valde författarna att intervjua fastighetsägare, branschorganisationer och arkitekter. De företag som deltog i denna process var representanter från fastighetsägare i form av Skandia Fastigheter och Willhem Fastigheter, personer från branschorganisationerna Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna GFR samt arkitekterna Börje Glamheden, Yngve Lundh arkitekter AB och Petter Lodmark, arkitektkontoret QPG. Intervjuerna bekräftade hypoteser som författarna tidigare gjort, men tog även upp nya infallsvinklar, tankar och åsikter som var upplysande och intressanta.

2.1.5. Utvärdering av planer

Under processen att jämföra och utvärdera planritningar för hyreslägenheter fanns tillgång till ritningar på olika fastighetsföretags respektive hemsidor. Författarna jämförde och utvärderade lägenheternas utformning genom att rita upp hyreslägenheterna i autocad för att med noggrannhet undersöka planlösningarna. Vid utvärderingen analyserades lägenheterna efter BBR, svensk standard samt annan välkänd facklitteratur.

2.1.6. Avslutande intervjuer

Som avslutande intervju skedde ett möte med arkitekten Petter Lodmark från QPK för att kontrollera om de upptäckter som gjorts i utvärderingen av planritningarna stämde.

2.1.7. Framtagning av förslag

För att ta fram lägenhetsutformningar på två-, tre- samt fyra rum och kök användes kunskapen från intervjuer samt litteraturstudierna.

2.2. Intervjuer

De företag och organisationer som valts för intervjuer har delvis skett i samråd med författarnas handledare men även genom rekommendationer. Stora delar av arbetet handlar om åsikter och frågor som saknar lämplig litteratur och därför har dessa intervjuer genomförts. För att de intervjuade skulle ha möjlighet att förbereda svar på frågor skickades information i förväg innehållandes syfte och mål med arbetet, samt vilka frågor som hade förberetts för att få kvalitativa svar.

Författarna har gett de intervjuade personerna möjligheten att tala fritt vid intervjuer och även fått välja om de vill bli refererade till i arbetet. Nedan beskrivs samtliga intervjuer med en kort sammanställning av vad de innehöll.

2.2.1. Skandia Fastigheter

Mötena med Skandia Fastigheter klargjorde hur de arbetar med hyreslägenheter, vilka möjligheter och begränsningar som finns på marknaden, vilka faktorer som höjer hyran på lägenhetsobjekt, hur de sätter hyror, problem och möjligheter med hyreslägenheter och det svenska hyressättningssystemet. Då de även varit handledare för arbetet har en kontinuerlig kontakt skett genom arbetets gång.

Fredrik Brorsson - Marknadsområdeschef
Liselotte Orest – Projektchef

2.2.2. Yngve Lundh Arkitekter AB

Byggregler och svensk standard var ämnet för diskussionen. Hur nutidens ritningar följer byggreglerna och vad som krävs för att ritningar skall få bygglov vid granskningar.

Börie Glamheden – Arkitekt

Intervjuad av författarna 2017-03-07

2.2.3. Willhem Fastigheter

Hur Willhem Fastigheter arbetar med hyressättning, standardhöjande åtgärder, fastighetsmarknaden i en hög- respektive lågkonjunktur och hur man ekonomiskt får ihop kalkylen för nyproducerade hyreslägenheter var ämnena som diskuterades under intervjun.

Christian Örtengren – Transaktionsansvarig

Intervjuad av författarna 2017-03-29

2.2.4. Hyresgästföreningen

Hyressättning i Göteborg, poänglistor för systematisk hyressättning, standardhöjande åtgärder, relativa hyror, fastighetsägare och sociala aspekter diskuterades i mötet med Hyresgästföreningen.

Carl-Johan Bergström – Förhandlingsstrateg
Per Eriksson – IT-Coordinator

Intervjuade av författarna 2017-02-24

2.2.5. Hyresnämnden

Intervjun innehöll förklaringar av hur hyreslagar tolkas, hur processen går till vid överklagande av hyra och juridiska aspekter angående hyressättningssystem.

Matz Mårtensson – Rådman

Intervjuad av författarna 2017-02-10

2.2.6. Fastighetsägarna GFR

Fastighetsägarna bidrog under möte med information om hur lägenhetshyror sätts i Göteborg, information om verktyget BoDok, vilka faktorer som är standardhöjande och hur de inblandade aktörerna samarbetar och jobbar i praktiken.

David Köröndi – Fastighetskonsult
Patric Hultskär – Fastighetskonsult

Intervjuade av författarna 2017-04-18

2.2.7. QPG Arkitektur

Diskussionen innehöll hur man skapar lönsamma bostäder genom god planering.

Petter Lodmark – Arkitekt/delägare

Intervjuad av författarna 2017-05-12

3. Det svenska hyressättningssystemet

I detta kapitel beskrivs det svenska hyressättningssystemet och hur det i sin helhet fungerar. Kapitlet behandlar bruksvärdesprincipen, presumtionshyror, självbestämd hyressättning, hyressättning i Göteborg samt standardhöjande åtgärder. Kapitlet syftar till att förklara hur hyresintäkter regleras.

3.1. Bruksvärdesprincipen

Det svenska hyressättningssystemet och den svenska hyresbostadsmarknaden är unik i förhållande till andra länder. Bruksvärdesystemet förklarar hur en rättslig prövning av en hyrestvist skall gå till och infördes år 1968. Systemet är utformat på ett sådant sätt så att hyrorna sätts i relation till varandra med hänsyn till lägenheternas olika standard. Bruksvärdet är därför inget system som reglerar hur höga hyrorna får vara utan ställer bara objekt i förhållande till varandra. Syftet med bruksvärdesystemet är att förhindra oskäligen höga hyror och öka besittningsrätten, även att i så hög grad som möjligt efterlikna ett marknadssystem (Boverket, 2014).

3.1.1. Regelverket

Bruksvärdesprincipen säger att om hyresgästen och hyresvärden tvistar om hyrans storlek skall den fastställas till skäligt belopp (12 kap. 55 § JB). Hyran skall inte anses som skälig om den är påtagligt högre än andra lägenheter med likvärdigt bruksvärde. Vad som ingår i bruksvärdesprövningen är förklarat i en kommentar till 12 kap. 55 § JB som lyder; *"En lägenhets bruksvärde bestäms bland annat av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljö i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet"*.

Det finns ingen tydlig definition vad som ingår i respektive kategori och vad som exakt jämförs i ovan nämnda faktorerna, utan de ställs i förhållande till varandra med personliga bedömningar från intresseledamöter och domare från hyresnämnden. Dock gällande storlek kan ej lägenheter jämföras ifall storleken avviker med +/- 5%¹.

3.1.2. Tillämpning

För att sätta hyror enligt bruksvärdesprincipen gäller det först att finna andra jämförelseobjekt som till bruksvärdet är så lika prövningslägenheten som möjligt. Därefter ställs prövningslägenheten gentemot den jämförelselägenhet med högst hyresnivå och hyran sätts efter deras förhållanden. Efter lagändringen 1 januari 2011 skall jämförelsen i förstahand göras mellan likvärdiga lägenheter på orten, där hyran bestäms genom kollektiva förhandlingar.

Då en lägenhet skall provas enligt bruksvärdesprincipen väcks frågan till Hyresnämnden. Den part som vill pröva hyran, antingen höja eller sänka, tillhandahåller hyresnämnden information om lägenheten samt likvärdiga objekt.

¹ Matz Mårtensson (Rådman, Hyresnämnden)

Antalet lägenheter som ställs i jämförelse med provningslägenheten kan variera, men en riktlinje är fem till sex stycken². Med det tillhandahållna materialet gör hyresnämnden tillsammans med intresseledamöter, bestående av branschkunniga personer, en prövning av lägenheternas bruksvärde. I prövningen kan endast en bedömning av det tillhandahållna materialet göras och hyresnämnden får inte själva ta fram material som kan påverka utfallet. Prövningen går till på sådant vis att intresseledamöter tillsammans med domare på hyresnämnden går igenom materialet och gör personliga bedömningar utifrån de faktorer som nämnts ovan. Hyresnämnden kan även göra platsbesök till de lägenheter som jämförs, men även då får inte hyresnämnden göra egna bedömningar ifall det avviker från det tillhandahållna materialet. Bedömningen av hyresnivån kan skilja från fall till fall då den mänskliga faktorn spelar in i beslutstagandet. Då hyresnämnden tagit ett beslut och godkänt hyresnivån har hyran blivit satt³.

3.2. Presumtionshyror

Den 1 juli 2006 kom en ny lagstiftning; bestämmelse om presumtionshyror, vilket infördes i hyreslagen 12 kap. 55c §. Denna lag är en undantagsregel gällande nyproduktion som gör det möjligt för hyresvärdar att avtala om högre hyror än vad bruksvärdesprincipen tillåter. Tanken med presumtionshyrorna är att de ska ge fastighetsägare och byggherrar förutsättningar att öka produktionen av hyreslägenheter (Boverket, 2014). Hyresgäster kan, om hyran sätts med presumtionsavtal, inte få sin hyra prövad på femton år från tidpunkten då den första hyresgästen flyttat in i huset. Lägenheten kan heller inte användas som jämförelsematerial vid en bruksvärdesprövning under satt period. Villkoren för att kunna sätta en presumtionshyra är att hyran gäller samtliga lägenheter i huset och att inget redan är uthyrt.

3.2.1. Tillämpning

Det finns idag ingen tydlig data över hur ofta presumtionshyra tillämpas vid nyproduktion. Enligt en undersökning gjord av hyresgästföreningen mellan år 2007 till 2013 bestämdes 33% av nyproducerade lägenheters hyror enligt metoden, dock har Boverket genom siffror från Statistiska centralbyrån tagit avstånd från hyresgästföreningens uttalande och påpekat att det kan vara felaktig (Boverket, 2014). I intervjuer med de privata fastighetsbolagen Willhem och Skandia Fastigheter framstod däremot att metoden inte alls tillämpas ofta främst eftersom fastighetsbolagen har ett långsiktigt perspektiv där 15 år inte anses som tillräckligt för att tillämpa metoden. Dock menar Fastighetsägarna GFR att de flesta hyror vid nyproduktion använder presumtionsmetoden i Göteborg. Vid användning av presumtionshyressättning tillämpas den genom att fastighetsägaren beslutar om ett avkastningskrav som sedan ligger till grund för kalkylen. Det vill säga att hyresnivån baseras på alla driftkostnaderna adderat med ett avkastningskrav. De avkastningsnivåer som förekommer för hyresrättsprojekt idag ligger runt 4-5% i Göteborgsregionen⁴.

² Matz Mårtensson (Rådman, Hyresnämnden)

³ Matz Mårtensson (Rådman, Hyresnämnden)

⁴ Christian Örtengren (Transaktionsansvarig, Willhem Fastigheter)

3.3. Självbestämd hyressättning

Självbestämd hyressättning innebär att fastighetsägaren själv bestämmer hyresnivån. Det finns flera skäl till varför självbestämd hyressättning används. En vanlig förekommande anledning är av bekvämlighets synpunkt där komplexa förhandlingar som oftast kan vara kostsamma undviks. En annan anledning kan vara att hyresvärden och hyresgästföreningen inte kommer överens om hyresnivå och den enkla utvägen blir att använda sig av självbestämd hyressättning. Ibland används också självbestämd hyressättning för att maximera avkastningen. Hyresvärdar tar en högre hyra än vad som egentligen är tillåtet, detta genom att hyresgästens har bristande kunskap om att kunna få sin hyresnivå prövad. Vad som är gemensamt oavsett vilken anledning som ligger till grund för att man valt självbestämd hyressättning är att man som hyresvärd tar en ekonomisk risk. Skulle en hyresgäst vid ett senare tillfälle få hyreslägenheten prövad enligt bruksvärdesprincipen och få hyran sänkt blir hyresvärden återbetalningsskyldig för det överskridande beloppet.

3.4. Hyressättning i Göteborg

Hyresnivåer och hyressättningsprocessen skiljer sig till viss del för olika städer i Sverige men baseras till största del på lägenhetens geografiska område samt kvadratmetytan på boytan. Hyror vid nyproduktion baseras på en kalkyl över bostadsutvecklingskostnader adderat med avsedd avkastningsnivå. I Göteborg är de flesta lägenheterna satta med bruksvärdeshyror och nyproduktioner med presumtions eller självbestämda hyror. Det finns kommuner som jobbar med att sätta hyror efter systematiska hyressättningsmodeller, exempelvis Malmömodellen, där olika faktorer och egenskaper hos en lägenhet värderas och sätts ihop till en slutgiltig hyra för att kunna skilja åt lägenheter i samma områden och storlek, baserat på lägenhetens kvaliteter. I Göteborg finns inget sådant system, men ett verktyg för dokumentation och värdering av fastigheter togs fram då hyresförhandlingar stått stilla år 2000. Syftet var att utveckla hyresrätten som boendeform med målet att underlätta förhandlingsprocesser för att slippa diskutera detaljer och skapa en hyra som svarar mot lägenhetens respektive standard samt kvalitéer. Resultatet blev BoDok, Bostads Dokumentation, där fastigheter ges en viss poäng baserat på olika faktorer och anses vara en utveckling av bruksvärdessystemet.

3.4.1. BoDok

BoDok togs fram för att skapa ett hyressättningssystem som baseras på hyresgästers allmänna värderingar och skapar skillnader mellan hyror baserade på kvalitet inom ett geografiskt område. BoDok tillämpas inte vid nyproduktion, större renoveringar utan används för att bestämma hyresnivån för befintliga fastigheter. Trots att BoDok inte används vid nyproduktion är det viktigt att förstå systemet eftersom hyresbostäder byggs i ett långsiktigt perspektiv. De aktörer som utvecklat systemet är Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna GFR. Sedan år 2008 har de kommunägda företagen Poseidon AB, Bostadsbolaget och Familjebostäder använt sig av modellen. Faktorerna bedöms till 40% på området, 40% på lägenhetens tekniska standard och till 20% på förvaltningen. I diagram 1 nedan redovisas ett åskådningsexempel från BoDok där kvalitet ställs emot hyresnivå.

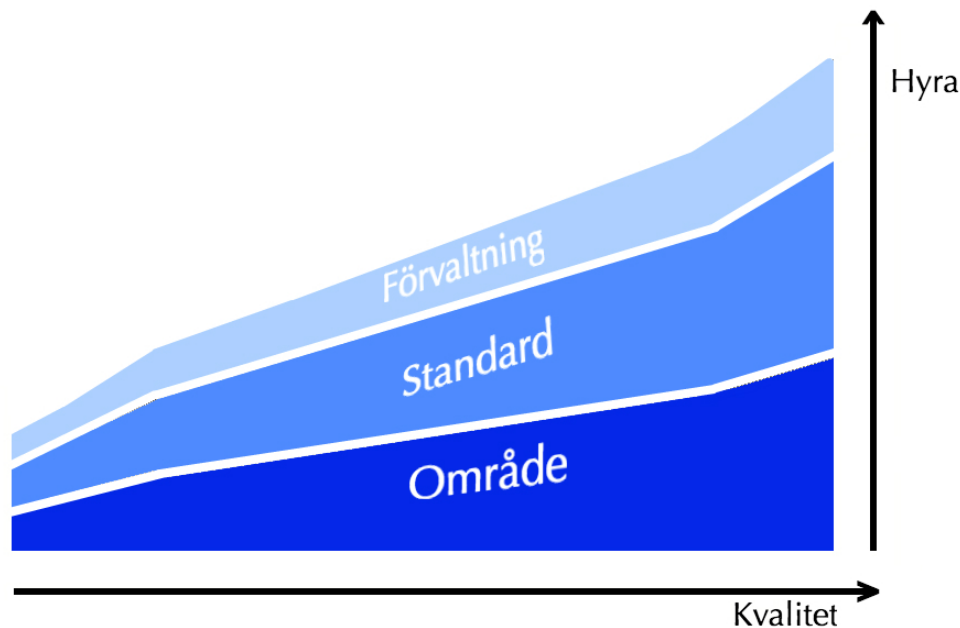


Diagram 1. Kvalitetsbaserad hyressättning (Egen illustration av diagram ur BoDok)

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna GFR är överens om den procentuella fördelningen mellan de tre olika områdena, däremot skiljer sig åsikterna om hur stort gapet skall vara mellan maximihyra och minimihyra. Fastighetsägarna GFR's önskar ett större gap i hyresnivåer medan hyresgästföreningen ett mindre⁵.

Då området spelar en stor roll vid hyresnivåer har betygen tagits fram genom att utgå från parametrar som delvis är baserade på enkäter där svarande har varit befintliga hyresgäster. Olika områden i Göteborg ges en poäng baserat på lägenhetens läge, miljö, social/kulturell service, kommersiell service och trygghet/säkerhet. Betyget sätts mellan 1-10 och redovisas i figur 2.

⁵ Patric Hultskär, David Köröndi (Fastighetskonsulter, Fastighetsägarna GFR)

Sista parametern som dokumenteras och bedöms i BoDok är förvaltningsdelen som handlar om hur fastighetsägaren sköter om byggnaden. Där bedöms underhållsstandard, skötselstandard inom- och utomhus samt fastighetsföretagets processer på liknande sätt som för lägenheterna med en lista för bedömning.

3.5. Standardhöjande åtgärder

Vid utveckling av nyproduktion finns det vissa standardhöjande åtgärder som ger förutsättningar för fastighetsägaren att ta ut en högre hyra. Dessa åtgärder finns inte listade i något system utan är faktorer som är allmänt kända av fastighetsutvecklare. Lägenheten skall ha balkong, värmegolv, klinkers, parkettgolv och ge en helhetskänsla av modernitet och kvalité. Då det inte finns någon direkt mall över vilka kvaliteter som bör finnas i en lägenhet har samtliga fastighetsägare egna listor över faktorer som de anser är lönsamt att implementera i lägenheten. Faktorer som lägenheter bör innehålla, utöver de ovannämnda, är duschvägg eller badkar, handdukstork, en bra mängd eluttag, dimbara spotlights och fönsterbänkar av natursten⁶.

Vid renovering av befintliga hyreslägenheter kan standardhöjande åtgärder användas för att höja hyran. Varje åtgärd har ett förbestämt hyreshöjande prisbelopp som appliceras på den befintliga hyran. Exempelvis kan fastighetsägaren sätta in en handdukstork i badrummet och få en automatisk hyreshöjning utan förhandling⁷.

⁶ Fredrik Brorsson, Liselotte Orest (M-O chef & Projektchef, Skandia Fastigheter)

⁷ Carl-Johan Bergström, Per Eriksson (Förhandlingsstrateg & IT-Coordinator, Hyresgästföreningen)

4. Byggreglernas historia

För att förstå dagens bostadsutformning och boendetradition redogörs i detta kapitel för byggreglernas historia vilket ligger till grund för dagens regelverk. Ett huvudsyfte med regelverket är att säkerställa boendekvalité genom reglering gällande bostadens utformning. Kapitlet behandlar byggreglernas historia från år 1942 fram till 2017.

4.1. Westholms hänvisningar

År 1942 rådde bostadsbrist i Sverige. För att få igång bostadsbyggandet erbjöds statliga lån till förmånlig ränta genom Byggnadslånebyrån. Dock fick många byggnadsföretag avslag på sina ansökningar då Byggnadslånebyrån ansåg att planlösningarna inte var ändamålsenligt utformade och ej uppfyllde de krav som staten fodrat. Därför önskade byggnadsföretagen ett dokument över minimifordringar och anvisningar på hur en planlösning skall utformas. För detta uppdrag tillsattes stadsarkitekten Sigurd Westholm. Efter Westholms utredning publicerades dokumentet ”Minimifordringar å storleken av bostadslägenheten i hus avsedda att uppföras med stöd av statligt tertiärlån”. Dokumentet beskriver hur en bostad bör utformas och vilka funktioner en bostad bör ha för att skapa ett trivsamt och attraktivt boende. Dokumentet användes sedan av Byggnadslånebyrån för att säkerställa att de projekt som staten lånade pengar till uppfyllde en god utformning. Westholms hänvisningar anger bland annat kvadratmetermått för lägenhet- och rumstorlekar samt vilka funktioner de olika rumstyperna bör uppfylla. Dokumentet diskuterar hur rummen används av de personer som senare ska bo i lägenheten och vilken bostadsutformning som tillämpar användningen på bästa sätt. Exempel på lägenhetsstorlek och hur lägenhetsytan bör fördelas enligt Westholm redovisas i tabell 1 nedan. Dessa förslag är endast minimimått och skall endast gälla där man vill maximera bostadsbyggande till lägsta möjliga hyra.

	<i>1 rum och kök</i>	<i>1 rum och kök*</i>	<i>2 rum och kök</i>	<i>2 rum och kök*</i>	<i>3 rum och kök*</i>	<i>4 rum och kök*</i>
Vardagsrum	18,0	18,0	17,0	17,0	18,0	20,0
Sovrum 1	-	-	10,0	10,0	12,0	12,0
Sovrum 2	-	-	-	-	10,0	10,0
Sovrum 3	-	-	-	-	-	7,0
Kök	6,0	8,0	6,5	8,5	9,0	9,0
Bad- och wc-rum	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	4,0
Entré	3,5	3,5	3,5	3,5	4,0	6,0
Garderob	2,0	2,0	2,0	2,0	2,5	4,0
Lätta skiljeväggar	1,0	1,0	1,5	1,5	2,0	3,0
Hela lägenheten	33,0	35,0	43,0	45,0	60,0	75,0

* Med matplats i köket

Tabell 1. Minimimått för olika rumstyper, (Egen illustration över Westholms tabell)

4.1.1. Westholms kriterier

Nedan listas relevanta kriterier som även idag bör beaktas vid utformning av hyreslägenheter för att möjliggöra en god boendekvalité sammansatta av Westholm.

- För att möjliggöra en god planlösning måste byggnadens planform dimensioneras med sådan längd och bredd så en god utformning underlättas. En gynnsam planform är den med hus-djup om 9 till 10 meter. När hus-djupet börjar överstiga 12 meter eller mer formas en klyvning av bostaden och mörka utrymmen skapas.
- Om lägenheten ej görs för djup och utformas med välproportionerade rum kan varje lägenhet tillåtas möjligheten att nå fram till husets båda långsidor. Detta utan att en dyrbar våningsyta behöver spillas på onödigt stora sekundära eller klen belysta utrymmen av underordnad betydelse i lägenhetens inre.
- Lägenheter bör inte vara överdrivet smala eftersom dem blir svåra att möblera, man förlorar användbar golvyta och förlorar värde därigenom att dagsljuset otillräckligt når in till dess bakre del.
- Det är viktigt att golvyta inte slösas på mer eller mindre onyttiga utrymmen såsom klen belysta passager eller onödigt stora områden av sekundär betydelse.
- En onödig eller felplacerad dörr förrycker lätt rummets användning.
- Lägenheter om ett till tre rum och kök bör ha plats för familjens måltider i köket eller i nära anslutning.
- Matplatsen har sin givna plats i anslutning till fönster.
- Köket är den del av bostaden som vid planlösningen kräver den största omtanke.
- Förvaring i form av garderober bör ligga i sovrummet, men kan också placeras i neutralt rum som passager i anslutning till sovrum. En fördel med detta är att man befriar sovrum från garderobsdörrar vilket ofta försvårar en lämplig möbelpacering.
- Städskrubben har sin rätta plats i neutrala passager och inte i köket.
- Det är inte lämpligt att ha garderober i köket på grund av matos. Det är mindre lämpligt att ha garderoben i köket än någon annan plats i bostaden.
- Garderob för grövre plagg bör vara åtkomlig från entrén.
- Att spara utrymme på bekostnad av garderober är dålig ekonomi. Att hänvisa klädförvaring till lösa skåp och låta de boende placera dem efter behag är inte tillrådligt. Erfarenheten visar att dessa skåp placeras högst olämpligt vilket påverkar bostadens avsedda funktion. Utrymme för garderob är en angelägenhet som otvivelaktigt tillhör planlösningen.

- Den trånga 3 rumslägenheten är att föredra framför den rymliga tvårumslägenheten. Viktigast är dock att rummet har den storlek som gör ändamålet med rummet möjligt.
- Badrum bör kunna ligga i fasad vid smala hus. I ett djupare hus kan mörk yta centralt i huset användas till badrum.
- Det ljusa badrummet får beaktas som en förmån särskilt för familjer med småbarn där badrummet flitigt används för tvätt. Dock är det ej tillräcklig motivering ifall det blir otillräcklig fasadyta i bostaden.
- Västersol är bättre än östersol, men kan vara besvärande på sommaren i sovrum, där man har behov av svalka. Både väster- och östersol skymmas större delen av året lätt av framförvarande hus och andra föremål.
- Smålägenheter med åtminstone 14 till 16 meters hus-djup och är ensidigt belysta i norrläge anses som förkastligt.
- De rum som kan vändas utan större olägenhet – kanske med viss fördel – mot norr är, kök, ett eller annat sovrum, badrum och matplats.

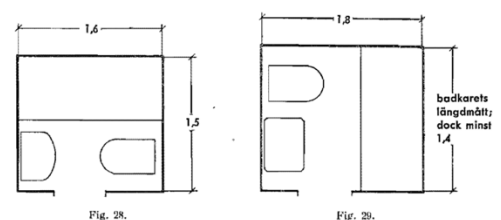
4.2. Byggnadsstyrelsens anvisningar till byggnadsstadgan

Några år efter publikationen av Westholm togs en byggnadsstadga fram som ett lagfört regelverk vid bostadsbyggande. Anvisningarna gjordes gällande år 1947 och kallas för byggnadsstyrelsens anvisningar till byggnadsstadgan, förkortat BABS. Regelverket låg till grund för att kommunerna skulle kunna ge bygglov och var ett system som bland annat skulle öka kvalitén på bostäders utformande. Nedan i figur 3 illustreras ett utdrag från BABS över hygienrum samt hur fördelning av lägenhetsyta skall ske.

Lägenhetstyp	Minsta tillåtna golvytan i m ² för ¹					
	kokvrå	kök	1:a rummet	2:a rummet	3:e rummet	4:e rummet
Enligt 61 § 2 mom.						
1 rum	—	—	12	—	—	—
1 » + kokskåp ²	—	—	12	—	—	—
1 » + kokvrå	2	—	15	—	—	—
1 » + kök	—	7	18	—	—	—
2 » + kök	—	7	18	10	—	—
3 » + kök	—	7	18	10	10	—
4 » + kök	—	7	18	10	10	7
Undantagsmöjlighet enl. 1						
3 rum + kök	—	10	18	10	7	—
Undantagsmöjlighet enl. 2						
2 rum + kök	—	15	15	10	—	—
Undantagsmöjlighet enl. 1 och 2						
3 rum + kök	—	15	15	10	7	—

¹ Det bör uppmärksammas att dessa utrymmesmått äro minimimått och alltså ej äro att betrakta såsom normerande för den genomsnittliga rumstorleken i bostadslägenheter.

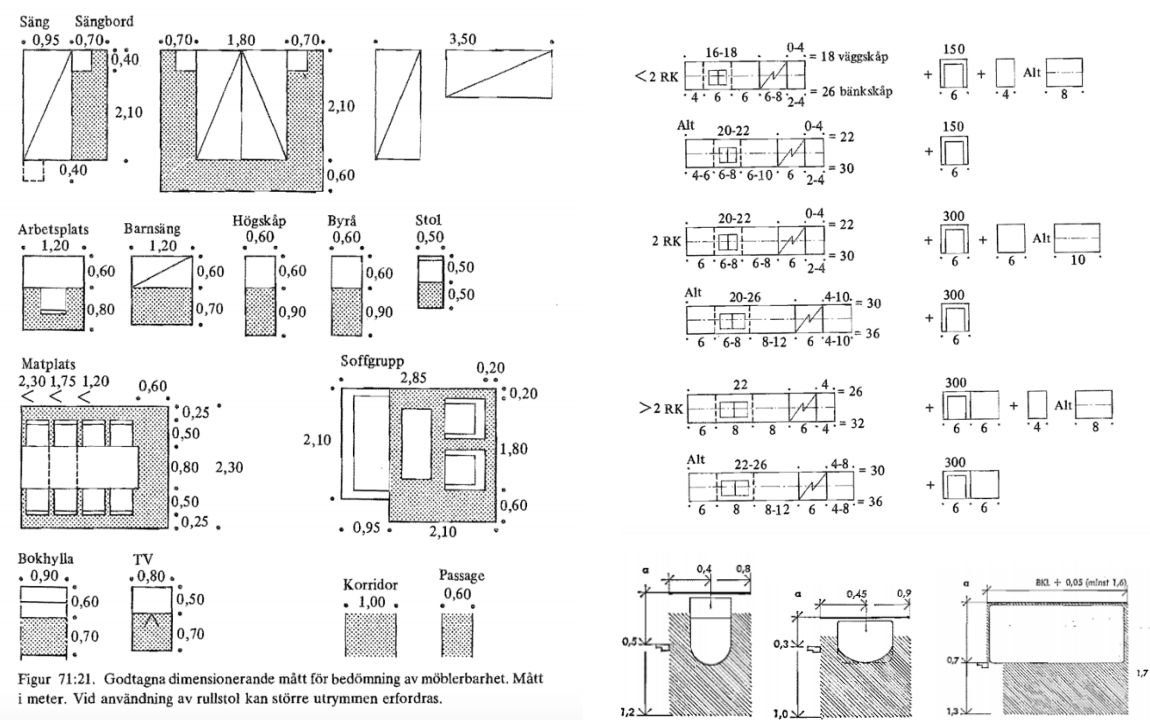
² Med kokskåp förstås ett för matlagning avsett utrymme med så ringa storlek, att det icke ger plats för en person att vistas däri.



Figur 3. Fördelning av lägenhetsyta (BABS)

4.3. Svensk byggnorm

År 1968 ersätts BABS av svensk byggnorm, förkortat SBN. Det huvudsakliga syftet med ändringen var att lagföra funktionsmått för möblering i en bostad. (Statens planverks författningssamling, 1980) Funktionsmått togs fram med hjälp av kända svenska möbeltillverkare och innefatta mått för säng, sängbord, arbetsplats, barnsäng, högschåp, byrå, stol, matplats, soffgrupp, bokhylla, tv, passagemått, köksutrustning samt hygienrum. I figur 4 nedan illustreras funktionsmått.



Figur 4. Funktionsmått (SBN)

Köket skulle vara ändamålsenligt ordnat och innehålla väl belyst utrustning för matlagning, diskning och förvaring. Därutöver skulle köket rymma matplats, eller stå i direkt förbindelse för annat särskilt utrymme för matplats, och storleken skulle vara lämpligt proportionell till lägenhetens storlek.

I en senare reviderad utgåva av SBN år 1980 ändrades regelverket till att kök och kokvrå skulle ha sådant utrymme att det efter ändring av inredning kunde användas för matlagning av person i rullstol. Detta påverkade inte funktionsmått, utan främst passagemått och tillämpades även på hygienrum. I ändringen gjordes det även tydligt att hygienrum inte fick stå i omedelbar förbindelse till matlagningsutrymme genom dörr eller annan öppning.

4.4. Nybyggnadsregler

År 1989 ersattes svensk byggnorm med Boverkets nybyggnadsregler, NR. Den stora skillnaden från SBN är att funktionsmått ersätts med reglering kring minsta möjliga kvadratmeter yta gällande lägenhetsstorlek och rumsstorlek likt BABS. Vad som bevarats från SBN är reglering kring mängd köksinredning- och utrustning. I figur 5 nedan illustreras NR:s reglering för rums tillgänglighet, här regleras även minsta möjliga bredd av rum.

Utrymme	Bostadsstorlek, rum och kök/kokvrå										Anm
	1	1 1/2 kv	1 1/2	2 kv	2	2 1/2	3	3 1/2	4	4 1/2	
Entré	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Med kapphylla fritt golv 1,30x1,30 m
Matberedning	A ³	A ³	A ³	A ³	A ³	B ³	B ³	B ³	B ³	B ³	Exempel på lämplig detalj- utformning av kök finns i SS 91 42 31
Matplats, antal personer	4		4		6	6	6	6	8	8	Bredd ≥ 2,40 m
Vardagsrum, m ²	18	18	18	18	20	20	20	20	20	20	Bredd ≥ 3,60 m, djup ≥ 3,40 m
"Föräldrasovrum"					1	1	1	1	1	1	≥ 12 m ² , bredd ≥ 2,70 m
2-bäddrum				1			1 ¹	1 ¹	2 ¹	2 ¹	≥ 10 m ² , bredd ≥ 2,50 m
1-bäddrum ("halvrum")		1	1			1		1		1	≥ 7 m ² , bredd ≥ 2,10 m
Badrum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Tvättställ, toalettstol, badkar; särskilda villkor ²
Toaletterum								1	1	1	Tvättställ, toalettstol
Förvaring, klädstäng, m	1,8	1,8	2,4	3,0	3,6	3,6	4,2	4,2	4,8	4,8	I högskåp eller klädkammare
Städskåp	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	I högskåp
Förråd, m ²	4	4	4	4	7	7	7	7	7	10	För cyklar, barnvagnar, säsongsutrustningar m m
Uteplats eller balkong bör finnas				1	1	1	1	1	1	1	Skyddas mot insyn och vind

¹ Varje tvåbäddrum får ersättas av två enbäddrum.

² Om den boende själv önskar, får badkaret ersättas med dusch – dock skall utrymme för badkar finnas.

³ A B Minsta inrednings- och utrustningsmängd samt delmått i kök i olika bostadsstorlekar. Delmått anges i dm och mäts i framkant. 150 och 300 avser kylt volym i liter.

Figur 5. Rumstillgänglighet (NR)

Nybyggnadsreglerna blir också den första lagstiftningen som reglerar att samtliga nybyggda bostadslägenheter skall vara tillgängliga för funktionsnedsatta där minst ett hygienrum ska vara tillgängligt. Exempel på övriga rumstillgängligheter som regleras i NR är:

- Kök och vardagsrum skall kunna nås från entrén utan passage av ett annat rum.
- Sovrum får inte vara den enda passagen till annat rum.
- Om fler än ett sovrum nås över ett vardagsrum, skall man kunna nå ett hygienrum från dessa utan att passera vardagsrum.
- En bostad om två rum och kök, eller mer, skall ha fönster åt minst två håll.

4.5. Boverkets byggregler

Den lagstiftning som gäller vid utformning av bostäder idag är Boverkets byggregler. Första upplagan började gälla den 1 juni 1994 och ersatte dåvarande Nybyggnadsregler. Boverkets byggregler är ett dokument som beskriver funktionskrav, likt tidigare lagstiftningar, som reglerar att en viss funktion skall uppnås i en bostad. Ett huvudsakligt syfte med regelverket är att ge samhället minimikrav för tillgänglighet och användbarhet. Med begreppen ”tillgänglighet” och ”användbarhet” menas tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (Boverket, 2016).

Boverkets byggregler regleras av plan- och bygglagen och hänvisar funktionsmått till svensk standard. Funktionsmått i svensk standard är en rekommendation och kan bevis framtas att bostaden uppfyller funktionskraven på annat sätt än vad svensk standard rekommenderar är det fullt godtagbart. Nedan i figur 6 illustreras hur regelverken hänvisas till varandra.



Figur 6. Byggreglernas hänvisningar (Egen illustration)

Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning. Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas:

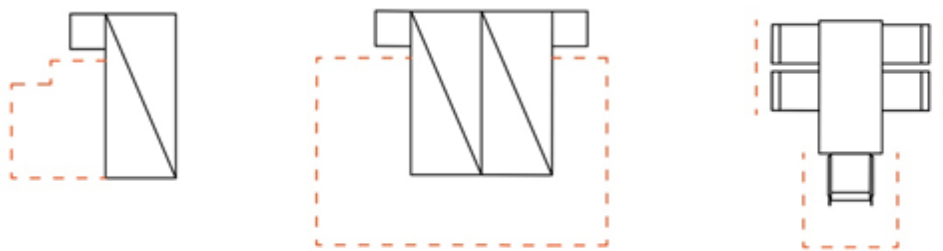
- a) minst ett rum för personhygien
- b) inredning och utrustning för personhygien
- c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro
- d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila
- e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning
- f) inredning och utrustning för matlagning
- g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning
- h) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.
- i) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas
- j) utrymmen för förvaring
- k) inredning för förvaring

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska också utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet (Boverket 2016).

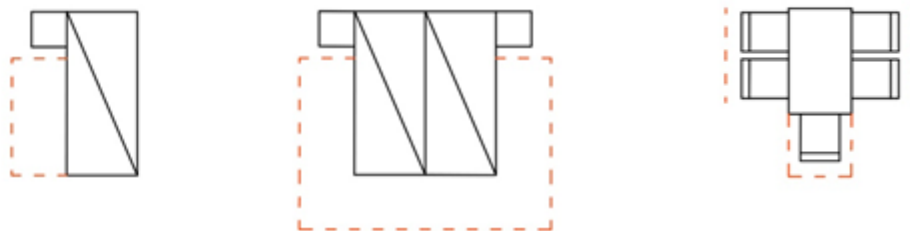
4.6. Svensk standard

Svensk standard, SIS, är en ideell förening som bedriver och samordnar standardiseringen i Sverige. Det var Sveriges industriförbund som år 1922 tog initiativet till att bilda svenska industrins standardiseringskommission som lever kvar än idag. De delar ur svensk standard som behandlar invändiga mått och funktionsplanering i bostäder är SS 914221:2006 och SS914222:2007. Gällande bostadsutformning och funktionsmått har svensk standard delat in kravnivåerna i tre olika delar, normalnivå, höjdnivå och sänkt nivå. Normal nivå motsvarar den avvägning av samhälleliga krav som riksdagen beslutat om i lag 1994:847, där ett byggnadsverk skall ha lämplighet för avsett ändamål och tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Därmed blir svensk standard en nödvändighet att förhålla sig till vid byggnadsutformning, om det inte kan påvisas att tillgänglighet och användbarhet är uppnådd på annat sätt. Svensk standard beskriver tillgänglighets- och funktionsmått för samtliga möbler i en bostad, passagemått, rekommenderade mängder förvaring och hygienrumsutformning. Standarden påpekar också att kraven är minimikrav som inte skall underskridas. Nedan i figur 7 illustreras ett utdrag från svensk standard där skillnaden mellan normal nivå och sänkt nivå visas. Sänkt nivå innefattar mått som kan tillämpas för att ge god funktion för personer med full rörelseförmåga.

Normal nivå



Sänkt nivå



Figur 7. Tillgänglighet och funktionsmått (Swedish standards institute)

5. Brister i planritningar

Aktörer som tar fram förslag på ritningar till nyproducerade hyreslägenheter är främst fastighetsföretag i samband med arkitekter. För att dessa lägenheter ska kunna få bygglov gäller det att byggnämnden i berörd kommun godkänner ritningarna. Dessa ritningar skall följa det regelverk och de tillgänglighetskrav som finns, men även erbjuda hyresgäster en funktionell och god bostad. Vid analys av planlösningar från nyproducerade hyresrätter de senaste fem åren i Göteborgsområdet har det däremot visat sig att en hel del inte håller sig till samtliga kriterier vilket redovisas nedan.

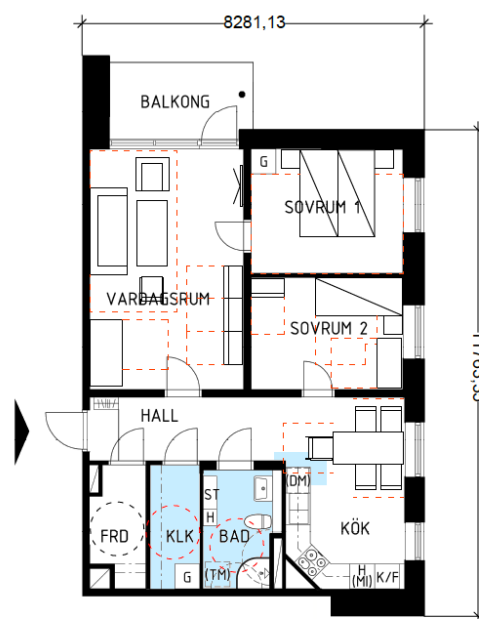
BBR reglerar lägenheternas utformning efter antal personer lägenheten är avsedd för samt dess storlek, medan branschen redovisar och marknadsför lägenheter med antal rum i form av ROK. Vid granskning av planlösningarna nedan saknades informationen över hur många personer lägenheterna är avsedda för, därför utgår arbetet från att lägenheter med två rum och kök är avsedd för två personer, tre rum och kök är avsedd för tre personer och fyra rum och kök är avsedd för fyra personer.

5.1. Tillgänglighet

Ett krav i BBR är att samtliga utrymmen i en lägenhet ska vara tillgängliga för funktionsnedsatta. Dessa tillgänglighetsmått står angivna i svensk standard och anger minimikrav för att möjliggöra enkel rörelse genom rum och runt möbler. I de flesta planlösningar över hyreslägenheter saknas samtliga möbler utplacerade i lägenheterna och många har inte utrymme för de hänvisningar som svensk standard ger. Bland annat skall det finnas plats för fyra bokhyllor i bostaden, liten arbetsplats i samtliga sovrum och en större arbetsplats i vardagsrum. Detta leder till otillgängliga bostäder om dessa skulle möbleras efter svensk standards hänvisningar.

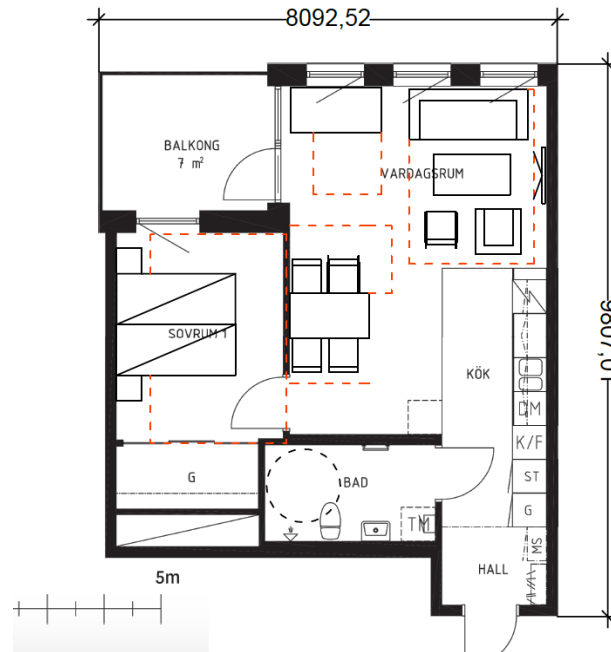
I följande ritningar över färdiga lägenheter har författarna placerat in möbler utifrån de mest lämpliga placeringarna samt ritat ut tillgänglighetsmått efter svensk standard och illustrerar hur hyreslägenheterna inte uppfyller de krav som ställs i BBR.

I figur 8 representerar de röda strecken de funktionsmått som svensk standard hänvisar till, där det syns att köket och bordsplaceringen är otillgänglig. Vid rotering av bordet hamnar det i vägen för ingång till sovrum 2 vilket inte heller är lämpligt. Klädkammaren och badrummet uppfyller inte heller tillgänglighetskraven då det inte finns möjligheten att rotera en rullstol i utrymmet. Vid badrummet kan tvättmaskin ej sättas in, men då är ändå passagemåttet för litet. En mindre arbetsplats alternativt barnsäng skall även vara möjlig att placera i vardera sovrum alternativt utanför, detta ryms inte i sovrum 1.



Figur 8. 3 ROK - 79 kvm (Poseidon, Backa Röd)

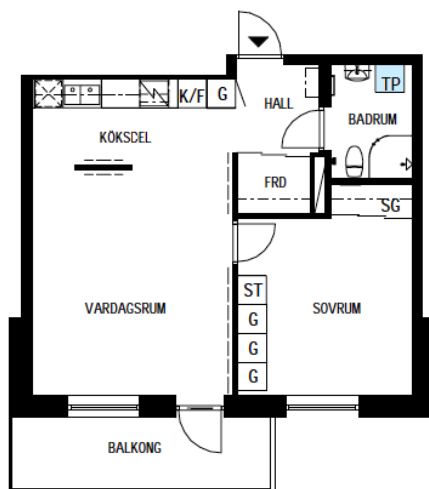
Lägenheten från Kvibergs Terrasser i figur 9 har godkända tillgänglighetsmått, dock är sovrummet något underdimensionerat och utrymme för mindre arbetsplats saknas. Lägenheten skall även rymma fyra stycken bokhyllor vilket ej är möjligt av tillgänglighetsskäl.



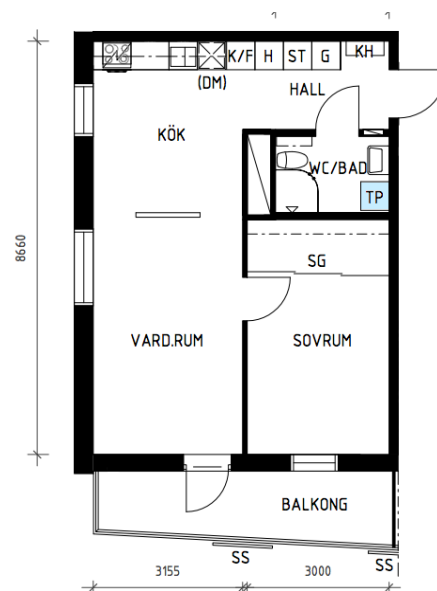
Figur 9. 2 ROK - 55 kvm (Poseidon, Kvibergs Terrasser)

5.1.1. Tvättpelare

En tvättpelare innebär att tvättmaskin och torktumlare är uppställda ovanpå varandra vilket sparar golvyta. Däremot skapar de ett tillgänglighetsproblem för funktionshindrade. Enligt BBR ska minst ett badrum i lägenheten vara fullt tillgängligt och detta innefattar även ytor för tvätt. Trots detta sätts det in tvättpelare markerade "TP" i planlösningar för hyreslägenheter, se figur 10 och 11 nedan.



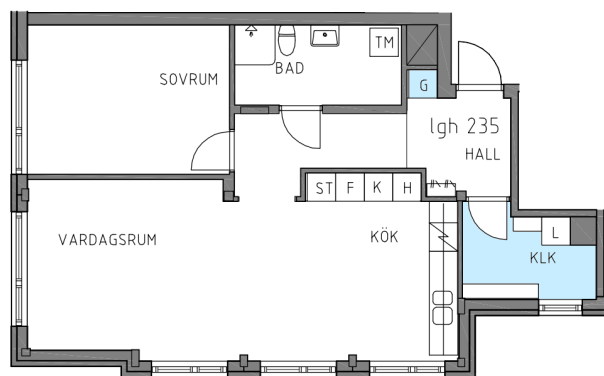
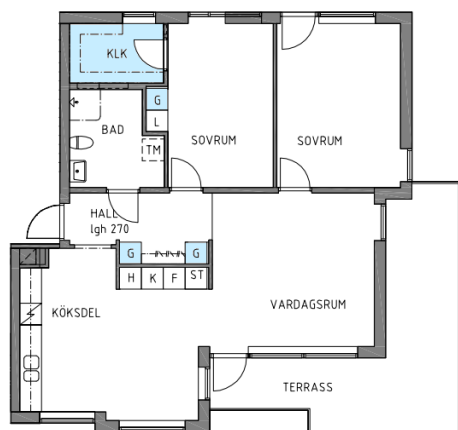
Figur 10. 2 ROK - 53 kvm (Poseidon, Örgryte Torp)



Figur 11. 2 ROK - 53,5 kvm (Förbo, Kongahälla)

5.2. Förvaring

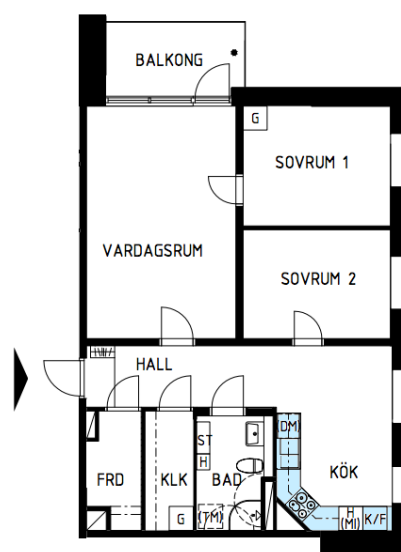
Förvaring i lägenhet innefattar garderober, städskåp samt förråd. Förråd kan även vara placerat i lägenhetsbyggnadens entréplan eller vind. Enligt svensk standard SS 914221:2006 ska lägenheter för en person innehålla 240cm förvaring, två personer 300cm och för tre personer 360cm. Samtliga lägenheter ska även innehålla ett städskåp motsvarande 60cm inräknat i de måtten. Förvaring ska inte heller bara uppfylla den mängd som krävs, utan också vara placerade på ett bra sätt och fylla en funktion. Behovet av mängd förvaring styrs av åldersgrupp och beroende på skede i livet (Werner 2008). Svensk standard har inte hängit med riktigt i utvecklingen då det idag behövs mer förvaring än vad som anges som minimikrav⁸. I figur 12 nedan visas ett exempel av en lägenhet på 91,5 kvm från Krokslätt där förvaringen är samlad i ena sovrummet samt entrén, som i huvudsak skall vara till för ytterkläder. Sovrummet för två personer har ej direkt tillgång till garderober enligt ritningarna i figur 12 och 13.



Figur 12. 3 ROK-91,5kvm (Poseidon, Glasmästaregatan) Figur 13. 2 ROK-70,4kvm (Poseidon, Glasmästaregatan)

5.3. Kök

I köket är arbetsytor, spis, ugn, diskho, skåp och kyl/frys de nödvändiga saker som köket ska innehålla. I lägenhet för en eller två personer får kyl och frys kombineras. Vid lägenhet för fler än tre personer skall de vara separata. I svensk standard skall kökslängden i en lägenhet avsedda för två personer minst vara 300cm plus en fri yta på 60cm. För tre till fyra personer krävs 320cm och då även innehållandes en fri yta på 60cm alternativt en extra bänklängd på 80cm. Otillräckliga längder på köksytor samt kombinerade kyl/frys i treor förekommer i nyproduktioner. I figur 14 redovisas ett exempel på detta.

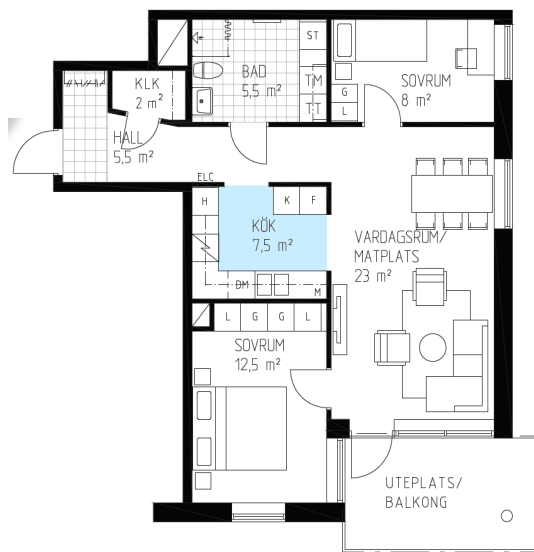


Figur 14. 3 ROK-79 kvm (Poseidon, Backa röd)

⁸ Börje Glanheden (Arkitekt, Yngve Lundhs Arkitekter AB)

5.3.1. Avskiljbar del av rum för matlagning

I kapitel 3 i BBR "Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen" under 3:22 "Allmänt om utformning av bostäder" står det att det i bostaden ska finnas rum eller avskiljbar del av rum för matlagning. Denna avskiljbara del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska också utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet (Boverket, 2016). I figur 15 nedan visas en hyreslägenhet som givits bygglov men inte följer BBR:s anvisningar.



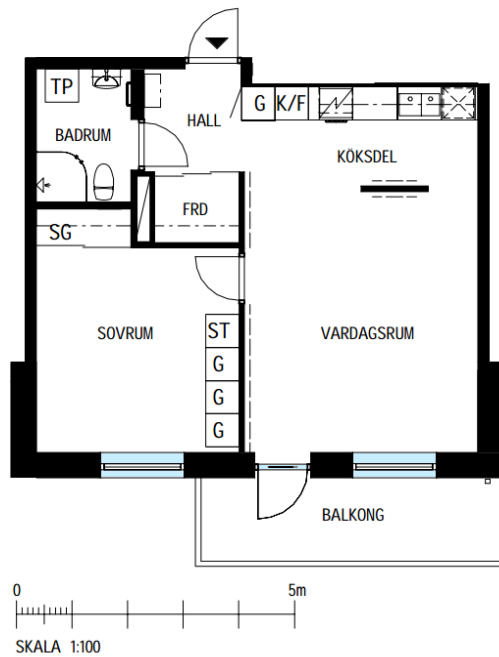
Figur 15. 3 ROK-70,5 kvm (Trollängen, Järnbrattsparken)

5.4. Dagsljus

Råd för dagsljus ges i kapitel 6, BBR, *Hygien, hälsa och miljö* under 6:3 *Ljus* där hänvisningar finns i 6:322. Detta kapitel redogör för att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets användning. Vidare ges ett allmänt råd där fönsteryta minst bör motsvara 10% av golvytan i rummet (Boverket, 2016). I Westholms hänvisningar diskuteras naturligt hur djupa lägenheter med längder på mer än 12 meter skapar mörka kärnor utan tillräckligt med dagsljus (Westholm, 1942). Lägenheter med otillräckligt dagsljus är oftast förekommande där endast två eller en av fasaderna har möjlighet för fönsterplaceringar. I tidigare lagstiftningen Nybyggnadsregler står det dessutom att en bostad om två rum och kök skall ha fönster åt minst två håll (Boverket, 1988).

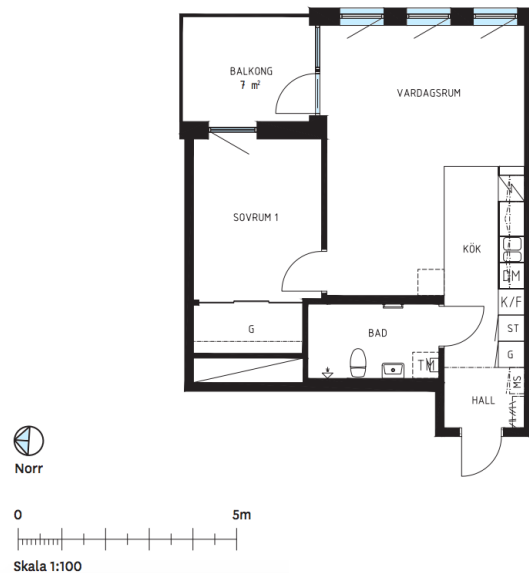
Ytterligare en aspekt värd att nämna är lägenheter med majoriteten av fönstren placerade i norr, där förutsättningar för sol är betydligt sämre än lägenheter med fönster i söderläge. Nedan i figur 15, 16 och 17 ges exempel på ritningar med brister i hänsyn till dagsljus och sol.

Lägenhet med dagsljus i endast en fasad.



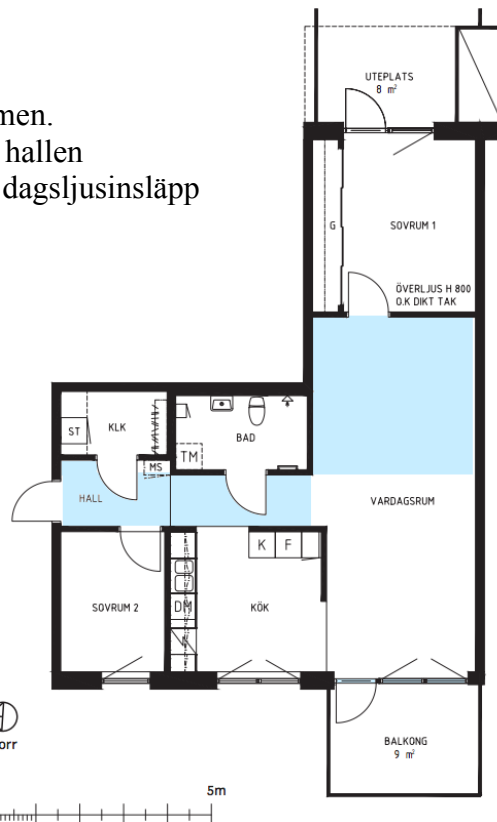
Figur 15. 2 ROK-53 kvm, (Poseidon, Örgryte Torp)

Lägenhet med solinsläpp och balkong i norr/öst.



Figur 16. 2 ROK 55 kvm (Poseidon, Kvibergs terrasser)

Lägenhetsutformningen skapar mörka utrymmen. Dels övre delen av vardagsrummet men även hallen kommer i denna lägenhet att få problem med dagsljusinsläpp och mörka områden.



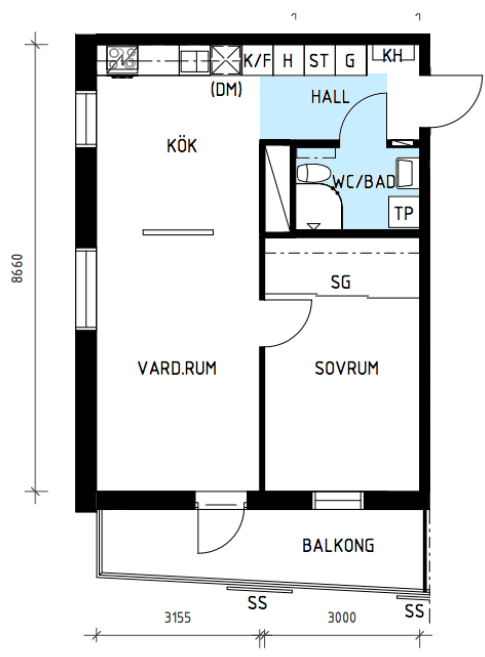
Figur 17. 3 ROK-83 kvm, (Poseidon, Kvibergs terrasser)

5.5. Rummens placering

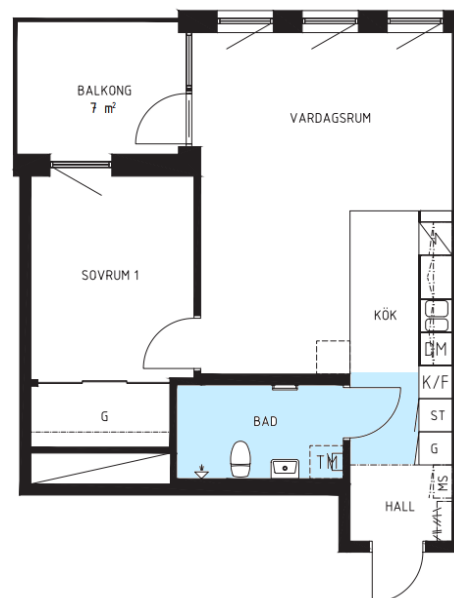
Hur rummen placeras och samspelar i en lägenhet för att skapa boendekvalitet styrs inte av lagar och regler. Däremot har rummens placering en viktig betydelse för hur lägenheten upplevs och är något som Westholm diskuterade redan 1942. Några exempel på ogenomtänkta rumsplaceringar i lägenheter redovisas nedan.

5.5.1. Badrum ut mot kök

Generellt anses att ett badrum som vetter mot kök inte är en bra rumsplacering av hygieniska skäl. Enligt SBNs anvisningar fick inte hygienrum stå i omedelbar förbindelse med matlagningsutrymmet (Boverket, 1980). Badrummet är den mest privata delen av en lägenhet och bör avskiljas från gemensamhetsytor som kök och samvarorum. Exempel på detta syns i figur 18 och 19 nedan.



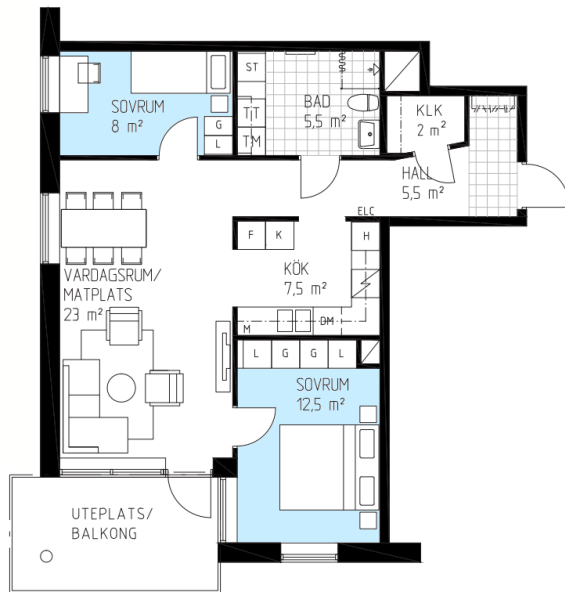
Figur 18. 2 ROK-55 kvm, (Poseidon, Kvibergs Terrasser)



Figur 19. 2 ROK-53,5 kvm (Förbo, Kongahälla)

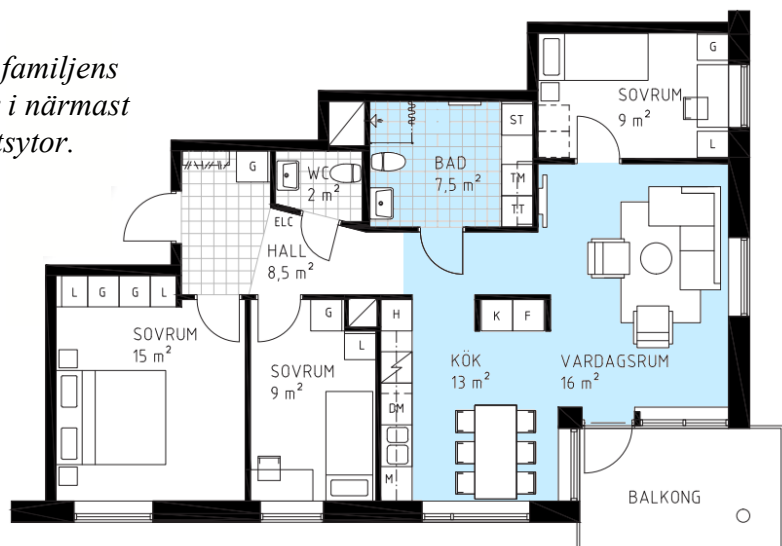
5.5.2. Privata och gemensam rumsuppdelning i lägenhet

Uppdelning av en lägenhet där gemensamma rum är avgränsade från privata rum anses vara en boendekvalitet⁹. Gemensamma rum som kök och vardagsrum bör ha tillhörande gästtoalett, där gäster exempelvis slipper se familjens tvätt. De gemensamma ytorna ska vara avgränsade från familjens privata delar, som större badrum och sovrum. Då personer ibland sover vid olika tidpunkter är det en fördel om sovrum placeras i anslutning till varandra. Planlösningarna i figur 20 och 21 tar inte hänsyn till denna rumsuppdelning.



Figur 20. 3 ROK-71 kvm (Trollängen, Järnbrottsparken)

Exempel där ett sovrum och familjens "privata" hygienrum ligger i närmast anslutning till gemensamhetsytor.



Figur 21. 4 ROK-86 kvm (Trollängen, Järnbrottsparken)

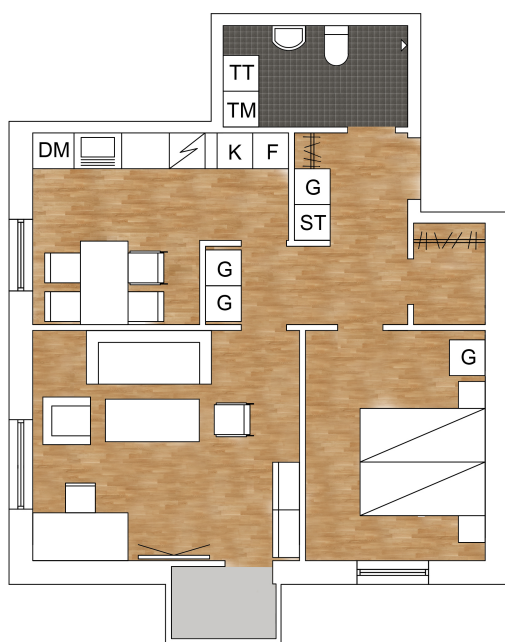
⁹ Petter Lodmark (Arkitekt, QPG)

6. Tillgängliga planritningar med boendekvalitet

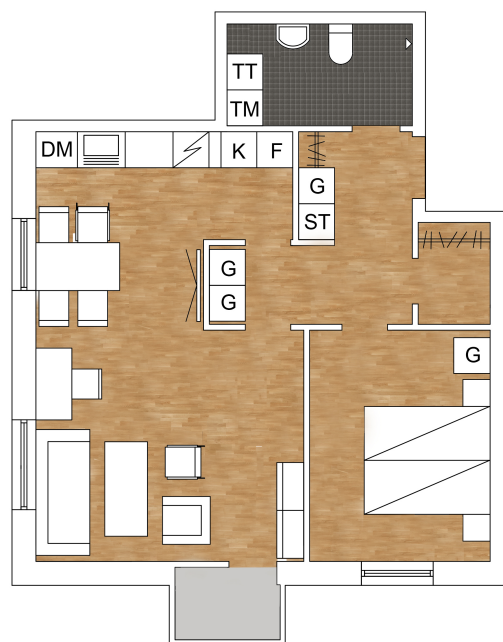
I detta kapitel redovisas exempel på planritningar över lägenheter i storleken två-, tre- samt fyra rum och kök med en kvadratmeteryta motsvarande de lägenheter som tidigare granskats i arbetet. Lägenheterna är fullt tillgängliga och uppfyller kriterierna angivna i svensk standard.

6.1. Två rum och kök, 58kvm

I figur 22 redovisas en fullt tillgänglig lägenhet på två rum och kök med en storlek på 58 kvadratmeter. Vid entrén finns åtkomst till toalett och förvaringsutrymme av ytterplagg. Lägenheten har tillgång till dagsljus genom fönster i sovrum, vardagsrum och kök. Klädkammare och garderober finns i anslutning till sovrum och ger lägenheten mer förvaring än rekommendationerna i svensk standard. Köket är avdelat som eget rum men kan även ändras till öppen planlösning som illustrerats i figur 23. Planritningen är yteffektiv, saknar långa passager som tar upp onödig plats och kan även minskas till 55 kvadratmeter genom placering av tvättmöjligheter i tvättstuga.



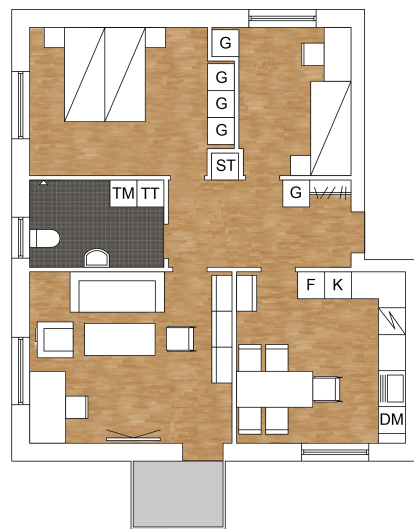
Figur 22. 2 ROK-58kvm (Egen illustration)



Figur 23. 2 ROK-58kvm (Egen illustration)

6.2. Tre rum och kök, 71kvm

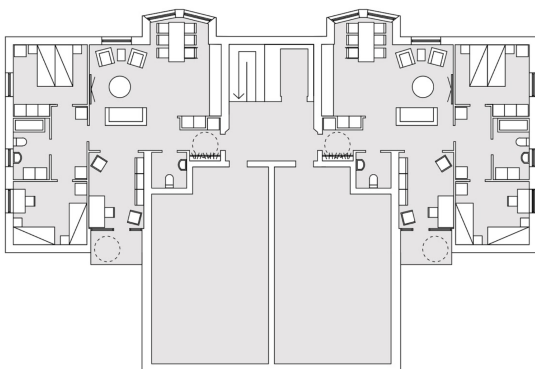
I figur 24 redovisas en fullt tillgänglig lägenhet på tre rum och kök med en storlek på 71 kvadratmeter. I entrén finns möjlighet för avhängning och förvaring av ytterkläder. I lägenhetens norra del ligger familjens privata sovrum. Båda rummet har goda förvaringsutrymmen med plats för skrivbord i det mindre sovrummet. I anslutning till sovrummet ligger lägenhetens hygienrum där det finns möjlighet till tvättning och torkning. Hygienrummet ligger i lägenhetens hall där besök kan göras ostört. I detta utrymme är det också naturligt att placera städförvaring då denna alltid blir tillgänglig. I lägenhetens södra del ligger kök och samvarorum. Genom att ta bort väggen mellan rummen möjliggörs en öppen planlösning. Samvarorummet rymmer sittplatser för fem personer, ett stort arbetsbord, en tv samt tre bokhyllor.



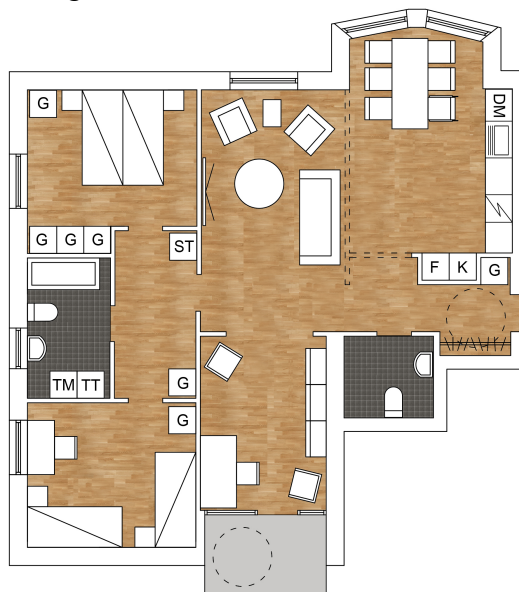
Figur 24. 3 ROK-71kvm (Egen illustration)

6.3. Fyra rum och kök, 91kvm

I figur 25 redovisas en fullt tillgänglig lägenhet på fyra rum och kök med en storlek på 91 kvadratmeter. Lägenheten är tydligt avdelad med en privat- och gemensam del. Entrén leder in i lägenhetens gemensamma del där kök och vardagsrum möts med öppen planlösning. I den gemensamma delen finns även ett arbetsrum med balkong. Detta rum kan med enkelhet skärmars av och göras till ett tredje sovrum. I lägenhetens privata del förbinds de två sovrummen med en hall. Ett stort badrum med tvättmaskin och torktumlare ligger även i denna del, avskilt från gäster. I båda sovrummen finns möjlighet till päsäng eller två enkel sängar. I figur 26 redovisas hur lägenheten kan sättas i ett sammanhang, med trappuppgång och hiss.



Figur 26. Lägenhetsplan (Egen illustration)



Figur 25. 4 ROK - 91 kvm (Egen illustration)

7. Diskussion

Till grund för diskussionen finns författarnas egna åsikter och tankar som skapats under arbetets gång. Branschaktörers synpunkter tas upp, samt bedömningar av dagens system för arbete med hyresrätter. Kapitlet kommer även att innehålla diskussioner kring de egna framtagna förslagen och hur examensarbetet kan utvecklas med utökade studier.

I startskedet hade författarna en vision om att utforma ett förslag på en hyreslägenhet som skapar lönsamhet tack vare god boendekvalitet, genom välutformade planlösningar som tar hänsyn till lägenhetens långsiktigt förvaltningsperspektiv. Detta med förhoppning att fler hyresrätter utvecklas i Göteborgsområdet och fler lägenheter utformas med god boendekvalitet.

De hänvisningar gällande tillgänglighet- och funktionsmått som svensk standard beskriver är minimikrav för hur lägenheter bör utformas. Planlösningar ritas idag för att precis uppnå dessa, men i vissa fall framtas och godkänns även ritningar som inte uppfyller kraven. Detta kan bero på att kommunen vill effektivisera utvecklingsprocessen för att minska bostadsbristen. Det kan även vara så att fastighetsutvecklaren vid en bygglovsprövning hävdar att lägenheten är avsedd för färre antal personer än vad gemeneman normalt anser. Exempelvis två eller tre ROK avsedd för en respektive två personer. Genom detta kan fastighetsutvecklaren göra mindre lägenheter utan att det påverkar hyresintäkterna.

Att lagstiftningen inte följs på grund bostadsbristen är inte otänkbart då både kommuner och beställare har ett vinnande intresse i att upprätta fler bostäder. Bostadsbristen är fördelaktig för utvecklare och fastighetsägare då den skapar hög efterfrågan på lägenheter. Även att bygglovshandläggare på kommunen, som arbetar med att godkänna planritningar, har en överbelastning i sitt arbete och saknar kompetensen i att upptäcka brister i planlösningar leder till att ritningar som inte följer lagstiftningen godkänns. Arkitekter bär också ett ansvar då de tillhandahåller byggherren med ritningar som skall följa regelverket.

Regelverket är också något som bör kritiserats då det moderna hemmet har utvecklats i en takt som inte motsvarar standardens krav. Förvaring är en av de faktorerna som folk idag är i större behov av än vad som föreslås. Möblerna i svensk standard är utformade efter bestämda storlekar med tillhörande tillgänglighetsmått. Detta är något som bör ses över då möbler idag ser olika ut beroende på tillverkare. Rekommenderad kvadratmeteryta för olika rum med tillhörande bredder är ett alternativt sätt att förändra regelverket med syfte att underlätta projektfasen för utvecklare.

Fastighetsägare implementerar idag faktorer som spotlights, duschväggar, mängd eluttag och allmänt standardhöjande åtgärder för att få ut en optimal hyra. Dessvärre är inte detta endast de faktorer som utgör en god bostad då tillgänglighetskrav och planlösningar också är viktiga att ta hänsyn till. De är däremot faktorer som möjliggör högre hyror genom det svenska hyressättningsystemet och vad Hyresgästföreningen kollar på vid en hyressättning samt nämns i värderingsverktyg som exempelvis BoDok.

Förslagen som författarna själva har utformat kommer inte med någon form av högre kostnad för utvecklare då vi ritat lägenheter på mindre eller liknande ytor som de redovisade i kapitlet *Nutida Planlösningar*. Då regelverket historiskt har utvecklats för att skapa den goda bostaden för framtiden, men vi idag tar steget bort från de hänvisningarna, bör antingen regelverket moderniseras efter dagens behov, alternativt mer tid investeras i planeringsstadiet av ett projekt.

En fortsättning på kandidatarbetet är att utvärdera fler projekt för att skapa en bredare helhetsbild av hur lägenhetsutformningar görs idag, gräva djupare i vem ansvaret ligger hos samt diskutera bristerna i specifika ritningar med diverse utvecklare.

8. Slutsats

För att skapa lönsamhet vid utveckling av hyreslägenheter är det långsiktiga perspektivet centralt. Vid utveckling av hyreslägenheter går lönsamheten ihop med hyresgästens upplevda boendekvalitet. Upplever hyresgästen lägenheten som bra, kommer hyresgästen att bo i lägenheten längre och sköta om den bättre. Detta leder till färre omflyttnings- och slitagekostnader och säkerställer framtida uthyrningar. Att flertalet fastighetsägare, både privata och kommunala, utvecklar hyreslägenheter med mindre genomtänkta planer kommer både drabba samhället och företagens ekonomi negativt.

För att möjliggöra god boendekvalitet skall lägenheten till sin fördel innehå:

- Uppdelning av privata- och gemensamma rum.
- Tydlig entré där möjligheten till förvaring av ytterkläder finns.
- Väl disponerade passageytor där städförvaring till sin fördel skall ligga.
- Matplats i kök eller i anslutning till kök vid fönster.
- Möjlighet att skärma av kök från vardagsrum.
- Arbetsplats i samvarorum
- Sovrum med förvaring i eller i anslutning till sovrummet.
- Arbetsplats i sovrum.
- Privat hygienrum med tvättmaskin och torktumlare.
- Gästtoalett.
- Balkong.
- Utsikt.
- Insynsskyddat
- Rundgång i lägenhet.

Viktigt är även att lägenheten ger en helhets känsla av modernitet och kvalitet, genom efterfrågade faktorer som:

- Värmegolv
- Klinkers i hygienrum
- Parkettgolv
- Duschvägg eller badkar
- Handdukstork
- Mängd eluttag
- Dimbara spotlights
- Fönsterbänkar av natursten

Genom att utveckla välplanerade lägenheter ökar fastighetsägaren förutsättningarna för lönsamhet och hyresgästen får en god boendekvalitet.

Referenser

LITTERATUR

- Boverket. (1988). *Nybyggnadsregler*: Föreskrifter och allmänna råd. (1:a uppl.). Stockholm: Allmänna förlaget
- Lindblom, P., & Nordback, K. (2015). *Svensk lag 2015*. (18:e uppl.). Uppsala: Iustus Förlag AB.
- Standard Institute. (2006). *Byggnadsutformning*: Invändiga mått och funktionsplanering i bostäder. (5:e uppl.). Stockholm: SIS förlag
- Statens planverks författningssamling. (1980). *Svensk byggnorm*. (2:a uppl.). Stockholm: Liber Förlag
- Westholm, S. (1942). *Minimifordringar å storleken av bostadslägenheter i hus avsedda att uppföras med stöd av statliga tertiärlån*. Stockholm: KL. Beckmans boktryckeri
- Örnhall, H. (2012). *Bostadsbestämmelser*. (7:e uppl.) Stockholm: AB Svensk Byggtjänst

ELEKTRONISKA KÄLLOR

- Boverket. (2016). *Boverkets Byggregler*: Föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:6-18). Boverket.
- Boverket. (2014). *Det svenska hyressättningsystemet* (Rapport 2014:13). Karlskrona: Boverket.
- Bucht, D., Lennebo, R., McCormac, B., Rikardsson, S., & Söderholm, B. (2017, 19 April). *Låg hyra stryper investeringarna*. Dagens Industri. Hämtad 2017-04-20 från <http://www.di.se/opinion/lag-hyra-stryper-investeringarna/>
- Fastighetsägarna. (2012). *Varför byggs det så få hyresrätter?* Stockholm: Fastighetsägarna.
- Förbo. (2017). *Planlösningar Kongahälla*. Hämtad 2017-04-22 från <https://www.xn--frbo-5qa.se/Files2/Dokument/V%C3%A5ra%20bost%C3%A4der/Nyproduktion/Kongah%C3%A4lla/Planl%C3%B6sningar%20Kongah%C3%A4lla.pdf?TS=636104863128360316>
- Kungliga byggnadsstyrelsen. (1950). *Anvisningar till byggnadsstadgan*. Stockholm: Kungliga byggnadsstyrelsens publikationer.

Micanovic, I. (2016, 22 februari). *Boverket: 700 000 nya bostäder måste byggas*. Omni. Hämtad 2017-03-9 från <http://omni.se/boverket-700-000-nya-bostader-maste-byggas/a/1k9B>

Poseidon AB. (2017). *Poseidon Bygger: Planlösningar Örgryte torp, Kvibergs Terrasser, Backa Röd och Glasmästaregatan*. Hämtade 2017-04-22 från <http://poseidonbygger.se/projekt/orgryte-torp-etapp1/lagenheter/#content-2>
<http://poseidonbygger.se/projekt/kvibergs-terrasser/lagenheter/#content-2>
<http://poseidonbygger.se/projekt/backa-rod-lagenergihus/lagenheter/#content-2>
<http://poseidonbygger.se/projekt/glasmastaregatan/lagenhetslista/#content-2>

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag: Svensk författningssamling*. Näringsdepartementet RS N

Skandia Fastigheter. (2017). Om Skandia Fastigheter. Hämtad 2017-04-11 från <https://www.skandiafastigheter.se/Om-Skandia-Fastigheter/>

Trollängen Bostad AB (2017) *Järnbrottsparken*. Hämtad 2017-04-22 från <http://issuu.com/trollangenbostadab/docs/jarnbrott?e=15136111/10954893>

Werner, I.B. (2008). *Bostadskvalitet idag: en utvärdering av nybyggda bostäder, ur kundens synvinkel*. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.

PERSONLIG KOMMUNIKATION

Bergström, C-J., & Eriksson, P. Förhandlingsstrateg., & IT-Coordinator, Hyresgästföreningen. Intervju den 24 februari 2017.

Brorsson, F., & Orest, L. Marknadsområdeschef., & Projektchef, Skandia Fastigheter. Intervju den 13 februari 2017.

Glamheden, B. Arkitekt, Yngve Lundh Arkitekter AB. Intervju den 7 mars 2017.

Hultskär, P., & Köröndi, D. Fastighetskonsulter, Fastighetsägarna GFR. Intervju den 18 april 2017.

Lodmark, P. Arkitekt, QPG Arkitektur. Intervju den 12 maj 2017.

Mårtensson, M. Rådman, Hyresnämnden. Intervju den 10 februari 2017.
Örtengren, C. Transaktionsansvarig, Willhem Fastigheter. Intervju den 29 mars 2017.

FÖRETAGSINTERNA KÄLLOR

Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen (2011) – *BoDok, ett verktyg för dokumentation och värdering av fastigheter*. Från Fastighetsägarna GFR 2017-04-18

Skandia Fastigheter. (2016). *Bostadsstandard*. Från Skandia Fastigheter 2017-02-13