



# CHALMERS

---



## Hindren som försvårar etableringen av Attefallshus

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

PATRIK COSIC  
DINO CORHASANOVIC



EXAMENSARBETE ACEX20-18-12

# Hindren som försvårar etableringen av Attefallshus

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

PATRIK COSIC

DINO CORHASANOVIC

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2018

Hindren som försvårar etableringen av Attefallshus

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

PATRIK COSIC 1995

DINO CORHASANOVIC 1994

© PATRIK COSIC/DINO CORHANSANOVIC, 2018

Examensarbete ACEX20-18-12

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2018

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Exempel på hur ett Attefallshus kan se ut. Publicerad med tillstånd av Waserbrot från Zuburban (2018)

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2018

*Hindren som förvärrar etableringen av Attefallshus.*

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

PATRIK COSIC

DINO CORHASANOVIC

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

En lagändring som genomfördes 2014 gav upphov till begreppet Attefallshus. Husen skulle som mest vara 25 kvadratmeter stora och dessutom bygglovsbefriade vilket fick många politiker att uttrycka sig om Attefallshusens framstående potential. Den stora uppmärksamheten och de positiva tongångarna berodde framförallt på att Attefallshusen betraktades som en del av lösningen till den rådande bostadsbristen.

Trots höga förhoppningar och starka marknadsföringsmässiga satsningar av både företag och kommuner blev Attefallshusen ett stort misslyckande. En tillbakablick avslöjar möjligen att förhoppningarna som fanns i samband med lagändringen var alldeles för optimistiska och grundligare undersökningar bör därför utföras vid framtida lagändringsförslag.

Det är just orsakerna till detta stora misslyckande som examensarbetet försöker undersöka närmare. För att kunna göra detta är uppsatsen avgränsad till så kallade nyckelfärdiga hus, det vill säga färdigbyggda Attefallshus. Denna avgränsning görs då det finns en mängd olika typer av Attefallshus på marknaden där vissa inte uppfyller kraven för att få användas som bostäder. Endast Attefallshusen som är godkända för att bo i har i slutändan chansen att göra ett avtryck i bostadsbristen.

Som undersökningsmetod genomfördes i första hand en enkätundersökning för att få en uppfattning om vad folk i allmänhet tyckte om Attefallshus. Genom denna skulle det bland annat visa sig att en stor del av de tillfrågade inte kände till begreppet Attefallshus alls. Det framgick även att den summa de tillfrågade var villiga att betala för ett Attefallshus var betydligt mindre än vad ett nyckelfärdigt sådant kostar. Vidare visade det sig att en stor del hoppades att hela processen med införskaffandet av ett Attefallshus skulle ta mindre tid än vad det faktiskt gör.

En intervjuundersökning gjordes därefter för att se vilka problem Attefallshusägare stött på. Därefter granskades problemområden som upptäckts via enkätundersökningen samt intervjuerna.

Då det är många faktorer som påverkar Attefallshusen kommer det krävas en kombination av förändringar för att öka försäljningen av Attefallshus. Enligt denna undersökningen kanske vissa faktorer inte går att förändra alls.

Slutligen presenterar studien förslag på affärsidéer som förhoppningsvis ska kunna ge upphov till en större marknad och fler sålda hus för företagen som gör idén till verklighet.

Nyckelord: Attefallshus, Bostadsbrist, Affärsidé, Lagändring, Bygglov, Värdeskapande.

# The obstacles that prevent the establishment of Attefallshus

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

PATRIK COSIC

DINO CORHASANOVIC

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division Building Design  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

In the year 2014 a change of law was made which brought with it the new term Attefallshus. The term refers to a new type of small houses that did not require building permits to build it. The politicians had high hopes for the houses which were seen as part of the solution for the prevailing housing shortage in Sweden.

Despite the high hopes and big investments that had been made Attefallshus can be seen as a failure in the sense that few have been built. In retrospect one could argue that the expectations were too high. To avoid this from happening again better initial studies will need to be made.

This thesis aims to find the cause of the failure. To do this, the study will only focus on turnkey houses, that is Attefallshus that are preassembled and ready to move into.

A survey was done to see what people in general thought of Attefallshus. It turned out that many did not even know what an Attefallshus was to begin with. The survey also showed quite a big difference in what people was ready to spend on house and what a house in fact costs to buy. Another interesting outcome of the survey was that the fact that people in general were prepared to wait much less time than the time it actually takes for the whole process of buying and getting the house approved.

An investigation was made to see if there were any solutions for these problems. If any considerable change will be made, many variables will need to be addressed.

Lastly a business idea is presented which hopes to make a positive difference in the future of Attefallshus.

Keywords: Attefallshus, Housing shortage, Business idea, Amendment, Building permit.

# Innehåll

SAMMANFATTNING	V
ABSTRACT	VII
INNEHÅLL	VIII
FÖRORD	XI
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syftet	1
1.3 Avgränsningar	2
1.4 Precisering av frågeställningen	2
1.4.1 Frågeställning 1	2
1.4.2 Frågeställning 2	2
2 METOD	3
2.1 Upplägg	3
2.2 Arbetsgång	3
2.3 Tekniker för insamling av data	4
2.3.1 Litteratur	4
2.3.2 Intervjuer	4
2.3.3 Enkätundersökning	4
3 OM ZUBURBAN	6
3.1 Affärsidé	6
3.2 Arbetssätt	6
4 BOSTADSSITUATIONEN I SVERIGE	8
4.1 Studentbostäder i Sverige	9
4.2 Bostadssituationen i Göteborg	10
4.3 Studentbostäder i Göteborg	10
5 FÖRHOPNINGAR	11
6 UTFALLET	13
6.1 Sammanfattning	14
7 DET ADMINISTRATIVA ARBETET	15
7.1 Anmälan till byggnadsnämnden	15
7.1.1 Startbesked	15
7.1.2 Avgifter	15



7.1.3	Utan anmälan	16
7.1.4	Regler att följa	16
7.1.5	Slutbesked	16
7.1.6	Överklagan	16
7.2	Är processen anpassad för en privatperson?	16
7.3	Tidskrävande arbete för Zuburban	17
7.4	Hur har ansökningarna hanterats	17
8	ENKÄTUNDERSÖKNING	18
8.1.1	Befintlig boplats	18
8.1.2	Kännedom om Attefallshus	19
8.1.3	Användningsområden	19
8.1.4	Värdet av ett Attefallshus	19
8.1.5	Tid för etablering av Attefallshus	19
8.1.6	Är ett 25 kvadratmeter stort Attefallshus tillräckligt stort för att bo i? 19	19
8.2	Slutsats av enkätundersökningen	19
8.2.1	Boendeform	20
8.2.2	Kännedom	20
8.2.3	Användningsområde	20
8.2.4	Tid för processen	20
8.2.5	30 kvadratmeter istället för 25	21
8.2.6	Vad kostar ett Attefallshus?	21
9	INTERVJUER	23
9.1	Intervjuer med kunder till Zuburban och andra Attefallshusägare	23
9.1.1	Hur ser ni på Attefallshuskonceptet?	23
9.1.2	Varför vill ni äga ett Attefallshus?	23
9.1.3	Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?	23
9.1.4	Vilken del i processen av att införskaffa sig ett Attefallshus tycker du skulle kunna förbättras?	24
9.1.5	Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?	24
9.2	Slutsats och diskussion av intervjuerna	24
9.2.1	Diskussion	24
9.2.2	Slutsats	25
10	STRATEGIER FÖR FÖRBÄTTRING	26
10.1	Författarnas egna idéer	26
10.2	Vykortsmarknadsföring	26
10.3	Färdiga paketpriser	27
10.4	Anordna event där Attefallshusen visas upp	28
11	DISKUSSION OCH SLUTSATS	29
11.1	Vill man ha en främling på sin tomt?	29
11.2	Finns det kännedom om Attefallshus hos allmänheten?	29
<b>CHALMERS, Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Examensarbete ACEX20-18-12</b>		<b>IX</b>

11.3	Hur resoneras det kring handläggningstiden?	29
11.4	Slutsats	29
12	REFERENSER	31
	Bilaga 1 – Insamlad data från enkätundersökningen	34
	Bilaga 2 - Intervjuer med Zuburbans kunder	35
	Intervju 1 - 2018-04-19	35
	Intervju 2 - 2018-04-19	35
	Intervju 3 - 2018-04-19	36
	Bilaga 3 - Intervjuer med Attefallshusägare	37
	Intervju 1 - 2018-04-24	37
	Intervju 2 - 2018-04-24	37
	Bilaga 4 - Vad kostar ett Attefallshus?	39
	Bilaga 5 - Intervju med stadsbyggnadskontoret	41

## Förord

En del av kandidatexamen i affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik är att slutföra ett examensarbete på 15 högskolepoäng. Detta arbete är uträttat på Chalmers tekniska högskola inom Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik.

Examensarbetet har utförts i samverkan med Zuburban och Chalmers tekniska högskola i Göteborg. Arbetet har handletts av Marcus Waserbrot, grundare av Zuburban samt Yngve Karlsson, arkitekt på Development partners.

Vi vill ge ett stort tack till Marcus Waserbrot som har välkomnat oss till att göra ett examensarbete hos Zuburban samtidigt är vi tacksamma för den kunskap och stöd som givits under arbets gång. Vi vill också tacka Yngve Karlsson för de synpunkter, idéer och råd som givits under projektets gång.

Vi vill även tacka alla som har deltagit i enkätundersökningarna och intervjuerna.

Göteborg maj 2018

Patrik Cosic  
Dino Corhasanovic



# 1 Inledning

Det har under en längre tid funnits en bostadsbrist i Sverige. Boverket (2015) rapporterade att det behövdes byggas över 400 000 bostäder för att kunna erbjuda samtliga invånare bostäder. En naturlig följd av bostadsbristen är att priserna för de befintliga bostäderna stigit. Samtidigt har hyrorna ökat och de långa bostadsköerna gör det svårare för unga att flytta hemifrån.

Målet med Attefallshus var vid uppkomsten att försöka dämpa bostadsbristen som landet är med om. För att ta reda på om Attefallshus haft en påverkan eller om de kan ses som en flopp kommer relevanta faktorer att undersökas.

Tidigare studier som Effekten av Attefallshus (2016) skriven av Agholme och Hammar, har svarat på frågor som rör värderingsmetoder, produktionskostnader och analyser av kassaflöden för Attefallshus i Stockholms län. Detta arbete kommer därför att fokusera på andra relevanta faktorer som inte behandlats i tidigare studier. Undersökningarna kommer gå på djupet i hopp om att se vad befolkningen har för åsikter om fenomenet Attefallshus. Analyser av problemområden kommer göras i hopp om att hitta lösningar därefter.

## 1.1 Bakgrund

Studien är genomförd tillsammans med Zuburban som förvaltar och säljer Attefallshus. Efter ett möte i samband med en utställning där de presenterade ett av sina Attefallshus inleddes ett samarbete som resulterade i denna studie.

För att Zuburban ska kunna etablera sig ytterligare på marknaden krävs en anpassning till en marknad som visat sig vara mer komplex än vad de tidigare trott. Det hela försvåras då varje enskilt projekt är unikt då förhållandena ser olika ut beroende på geografiska förutsättningar.

Företag vars affärsidé är kopplad till att sälja Attefallshus måste vara införstådda i hur förutsättningarna ser ut på marknaden. Studien ämnar därför undersöka vilka svårigheter som finns och hur en kan gå tillväga för att lösa dem.

Då Attefall (2014) presenterade lagförslaget som senare skulle bli känt som Attefallshus lyftes det fram hur dessa nya byggnader skulle erbjuda tusentals nya bostäder. Med detta i åtanke kommer arbetet att gå vidare med att undersöka om resultatet stämmer överens med det påståendet.

## 1.2 Syftet

Syftet med denna studie är huvudsakligen att ta reda på vilka problem som intressenter till Attefallshus upplever. Vidare syftar studien till att undersöka om Attefallshusen levt upp till förväntningarna som fanns i samband med lagändringen. Studien skall resultera i en kartläggning över vilka svårigheter försäljare av Attefallshus upplever och hur dessa kan överkommas.

### **1.3 Avgränsningar**

Denna studie fokuserar på nyckelfärdiga Attefallshus. Utöver sådana hus finns det idag en mängd Attefallshus som kommer i byggsatser som måste monteras ihop. Priset på dessa varierar stort, likaså varierar vad som ingår i dem. Inte sällan ingår endast väggar, tak och golv vilket kräver en mängd tillval för att göra huset bebodigt. Sedan finns möjligheten att snickra ihop ett Attefallshus helt själv, vilket möjligen gör processen ännu mer invecklad.

Arbetet har avgränsats till att endast behandla nyckelfärdiga hus då generaliseringar kan göras enklare. Dessa hus är i stora drag lika varandra men det finns naturligtvis skillnader. Den viktiga gemensamma nämnaren är att de alla är färdiga för att flyttas in i. Arbetet kretsar mycket kring bostadsfrågan och därför läggs extra fokus på hus ämnade att bo i, så kallade komplementbostadshus.

Arbetet har skrivits i Göteborg och vi har därför kommit i kontakt med lokala myndigheter och invånare. I studien kommer undersökningarna att granska Sverige som helhet för att sedan specifikt undersöka Göteborg.

### **1.4 Precisering av frågeställningen**

I relation till det ovan nämnda syftet är kommande frågeställningar formulerade på följande vis.

#### **1.4.1 Frågeställning 1**

Vilka är de största problemen med Attefallshus och vad kan göras åt dem?

#### **1.4.2 Frågeställning 2**

Kan lagändringen kopplad till Attefallshus ses som ett misslyckande?

## 2 Metod

I det här kapitlet beskriver författarna sitt upplägg och den arbetsgång som använts i studien.

### 2.1 Upplägg

Rapporten är utformad utefter projektets arbetsgång. Den första delen kommer bestå av insamlad grundkunskap som är kopplad till Attefallshusets uppkomst och förhoppningarna som fanns i samband med lagändringen. Sedan undersöks vad utfallet blev och om lagändringen levde upp till förväntningarna som fanns.

Rapporten fortsätter sedan med att presentera undersökningar kring hur allmänheten förhåller sig till Attefallshus generellt. Intervjuer med Attefallshusägare behandlar frågor som kan ses som mer kvalitativa. Resterande delen av arbetet består av genomgång av de problemen som upptäcktes i intervjuerna samt enkätundersökningen. Förslag på lösningar analyseras och avslutningsvis presenteras även författarnas egna affärsidéer.

### 2.2 Arbetsgång

Arbetsgången för framtagning av data till examensarbetet grundar sig i en stor informationsinsamling från olika källor. Litteraturen kring Attefallshus är begränsad i dagsläget men den som finns tillgänglig har tagits med i rapporten. En del data har hämtats in från hemsidor och olika artiklar som berör temat Attefallshus samt bostadsbristen. Artiklar har även studerats för att ge läsaren en bild om hur den allmänna attityden var gentemot Attefallshus under åren lagändringen diskuterades.

Med förväntningarna i åtanke redogörs sedan utfallet. Här fokuseras arbetet kring att redovisa hur Attefallshusen bemöts ute på marknaden. Undersökningar och data ger en uppfattning om hur många Attefallshus som finns ute i landet.

Det finns ingen entydig siffra över antalet Attefallshus. Antalet varierar beroende på vilken kalkyleringsmetod som använts. Gemensamt för samtliga uträkningar är att förväntningarna översteg det verkliga utfallet.

Författarna kommer därefter undersöka vilka orsakerna var till att det byggts så få hus. I samråd med handledaren Yngve Karlsson togs beslutet att utföra en enkätundersökning. Den skulle besvara vad folk i allmänhet tyckte och tänkte om Attefallshus. Därtill hölls även intervjuer med ägare till Attefallshus.

Med hjälp av insamlad data från enkätundersökningen och intervjuerna kunde arbetet fokuseras på att finna vilka faktorer som påverkat försäljningen. Grundliga undersökningar gjordes därefter för att hitta lösningar på de problemområden som upptäcktes.

Avslutningsvis presenterar författarna sina egna förslag på lösningar som är tänkta att kunna kringgå ovan nämnda problem.

## 2.3 Tekniker för insamling av data

### 2.3.1 Litteratur

Datainsamlingen från litteratur består i huvudsak av information från hemsidor, propositioner, vetenskapliga rapporter och en del böcker. Nyckelorden för sökningar har framför allt varit: Attefallshus, bostadsbristen, friggebod, lösningar på bostadsbristen.

### 2.3.2 Intervjuer

Undersökningspersonerna som blivit intervjuade har bestått av tidigare kunder hos Zuburban men också av två andra Attefallshusägare. Önskemålet för valet av intervju-personer var de som velat ha ett Attefallshus men som inte gått hela vägen i processen. Fokuset placerades här för att identifiera de olika barriärerna som kunderna har fastnat i. Intervjuer har även hållits med dem som gått hela vägen till att inskaffa ett Attefallshus.

Innan intervjuerna utformades kvalitativa frågor för en semistrukturerad intervju. Målet med intervjuerna är att gå till botten med vad svårigheterna faktiskt är i att inskaffa ett Attefallshus. Frågornas utformning är viktig då huvudfrågorna måste vara detsamma för alla intervjupersoner. Vissa delar i intervjun är utformade med följdfrågor för att få ytterligare data. Under intervjuens gång förflyttas fokus tillbaka till huvudfrågorna så att intervjuerna inte fastnar vid någon oviktig detalj. På så vis uppfattas intervjun som professionell och samma röda tråd går att hitta i samtliga intervjuer.

Teknikerna som användes i intervjuerna har hämtats från boken *Business research methods* (2003), skriven av Alan Bryman. Målet med intervjuerna har varit att med hjälp av kvalitativa data kunna få en djupare förståelse över Attefallshusens problemområden.

### 2.3.3 Enkätundersökning

Rapportens enkätundersökning strävar efter att ge en tydlig bild av hur det kan se ut i ett område där potentialen för att kunna sätta upp ett Attefallshus är hög. Enkäten utfördes delvis för att skapa en förståelse för vilken kunskap allmänheten har om Attefallshus. Dessutom undersöktes vad de tillfrågade kan tänka sig att betala för ett hus samt hur lång tid de tycker processen att införskaffa ett Attefallshus bör ta.

Metoden att använda enkätundersökningar gör det möjligt att snabbt kunna nå till flertalet personer. Undersökningen lämpar sig väl för att få tillgång till kvantitativa data.

Enkätundersökningens arbetsgång är relativt enkel. Till en början diskuterades vilka frågor som kan vara relevanta för undersökningen. De aktuella frågorna justerades efter vetenskapliga metoder som Bryman (2003) redogör i sin bok, *Business research methods*. Frågorna hölls enkla och tydliga.

Enkätundersökningen genomfördes med hjälp av hemsidan SurveyMonkey (2018) som tillhandahåller en tjänst för digitala enkätundersökningar. Tjänsten möjliggör smidig presentation av frågorna och har ett gränssnitt som är enkelt att förstå.



För att underlätta för de tillfrågade fick de välja om de ville utföra enkäten muntligt eller om de själva ville knappa in svaren i en läsplatta.

### 3 Om Zuburban

Marcus Wasserbrot tillsammans med Sam Zangoei var två av dem som såg möjligheter i samband med att den nya reformen av Attefallshus trädde i kraft. De startade sin verksamhet 2015 och har sedan dess försökt få ut fler Attefallshus på marknaden. Zuburban (2018) erbjuder en helhetslösning för bostadsägare som vill installera ett Attefallshus och få en extra inkomst från sin tomt. För att villaägare ska kunna sätta upp ett Attefallshus på sin tomt idag så krävs det att de själva planerar, installerar, anser om startbesked och annonserar för uthyrning. Dessa processer tar nu istället Zuburban hand om för att göra bostadsägarnas bekymmer så små som möjligt.

Zuburban vill vara med och förbättra den rådande situationen för bostadsbristen och detta vill de göra tillsammans markägare. Konceptet ger markägarna en möjlighet att öka värdet på sina bostäder samtidigt som de får möjlighet till en extra intäkt varje månad. Affärsidén som Zuburban tagit fram gynnar den som söker bostad, tomtägaren och samtidigt Zuburban själva som företag.



Figur 1. Exempel på hur Zuburbans Attefallshus kan se ut- och invändigt. Zuburban (2018).

#### 3.1 Affärsidé

Zurburbans affärsidé går ut på att de vill underlätta processen för markägare att investera i ett Attefallshus. Tjänsterna de erbjuder är planering, projektering, installation och uthyrning av färdiga hus. Dessa olika processer tar mycket tid och kräver ett stort engagemang från markägare som oftast har andra sysslor. Det ska vara enkelt att både hyra ut och investera i ett Attefallshus vilket Zuburban möjliggör.

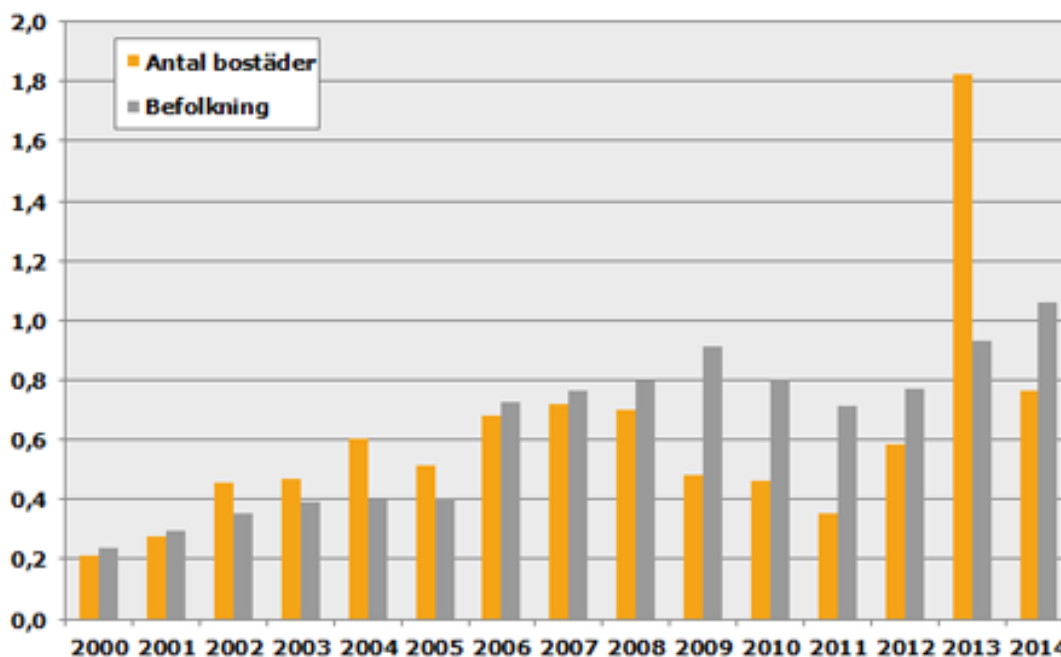
#### 3.2 Arbetsätt

En av Zuburbans större utmaningar idag är att få tag på nya kunder och samtidigt behålla de gamla. De marknadsför sig idag till största del i sociala medier men deltar även på olika mässor. När Zuburban värvat en ny kund har de oftast ett kundmöte ute på den aktuella platsen för Attefallshuset. När kunden bestämt sig för ett Attefallshus påbörjar Zuburban den omfattande planering samt det administrativa arbete som krävs. Startbeskedsansökan skickas in till kommunen och byggföretaget börjar att bygga det önskade Attefallshuset. Därefter sker markarbeten och installation av vat-

ten, avlopp och el. Dessa arbeten sköts inte av Zuburban men de har underleverantörer varifrån dessa tjänster hyrs in. Avslutningsvis transporteras huset till platsen och efter en slutgiltig kontroll kan hyresgästen flytta in.

## 4 Bostadssituationen i Sverige

I Sverige har det under en längre period byggts färre bostäder i förhållande till den ökande befolkningen. 63 procent av landets kommuner uppgav år 2015 att de upplever ett underskott på bostäder enligt SCB (2015). Den minskande gruppen kommuner som meddelande en balans mellan befolkning och antal bostäder är framför allt mindre kommuner sett till befolkningsantalet. Dessa kommuner visade sig även sakna högskola innanför kommungränserna. Trots att det under senare år byggts fler bostäder räcker inte dessa då Sveriges befolkningmängd ökat i snabbare takt. Se Figur 2 för förtydligande.



Figur 2. - Procentuell förändring i antalet bostäder och befolkningmängden jämfört med föregående år. SCB (2015)

I SCB:s sammanställning av Boverkets prognos konstateras att situationen är värst i landets tre största städer (Stockholm, Göteborg och Malmö). År 2012 gjorde Boverket en uppskattning som visar att det kommer behöva byggas upp emot 50 000 nya bostäder de kommande 7 år för att möta den växande befolkningen. Sedan skulle produktionen minska till cirka 30 000 bostäder per år fram till 2025.

2015 fick prognosen justeras då antalet nyproducerade bostäder inte nått upp till behovet. Samtidigt uppskattades befolkningmängden öka betydligt mer än vad som tidigare förutspåddes. Befolkningstillväxten som landet var med om 2015 kunde delvis kopplas till den rådande flyktingkrisen där ett stort antal människor som inte inkluderats i de tidigare beräkningarna behövde någonstans att bo. Enligt Migrationsverkets (2015) väntades upp emot 190 000 personer söka asyl i Sverige under år 2015.

Boverket (2015) räknade med att det behövdes 50 000 nya bostäder per 100 000 personer. Siffran på antal bostäder som behöver byggas per år korrigerades därför till 71 000 fram till 2020. Det totala antalet bostäder som behöver byggas räknades vara omkring 426 000. Boverket påpekar i samma rapport att en sådan byggtakt inte varit aktuell i Sverige sedan miljonprogrammen.

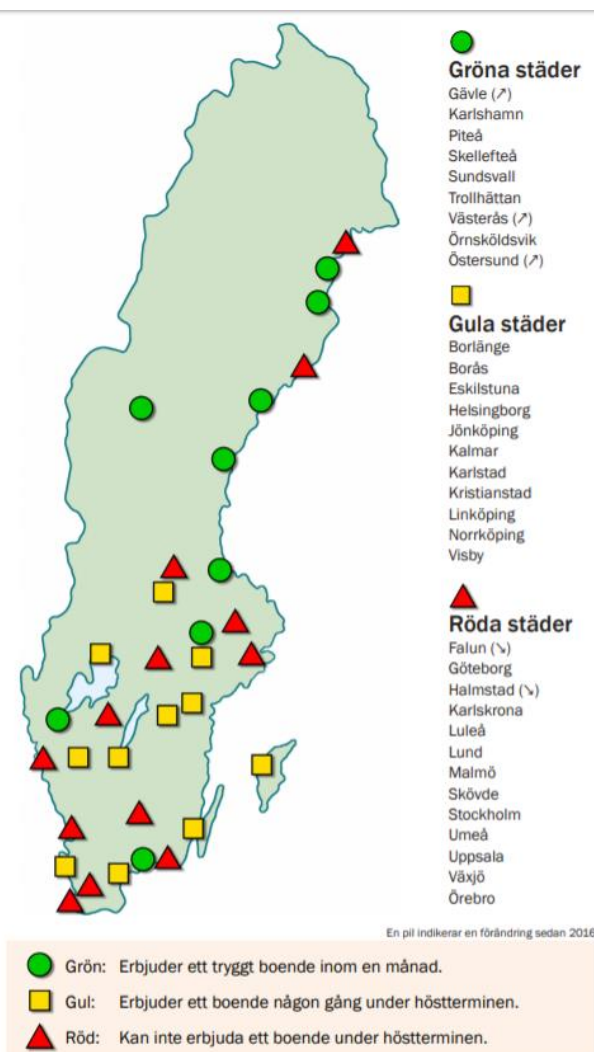
Hyresgästföreningen (2014) publicerade sin rapport “Ett land fullt av bostadsköer” som beskriver de negativa effekter den utbredda bostadsbristen innebär för befolkningen. Långa bostadsköer gör att människor måste anpassa sitt liv efter det område där de lyckas hitta en ledig bostad. Unga vuxna kan ha svårt att hitta egen bostad och bo kvar i föräldrahemmet längre än vad de önskat.

Rapporten belyser att kötiden för en etta är 32 månader och drygt tre år för tvåa. En försvårande faktor är att 8 av 10 allmännyttiga bostadsföretag redan hyr ut 97 – 100 procent av sina bostäder.

## 4.1 Studentbostäder i Sverige

Tre fjärdedelar av Sveriges campusstudenter bor enligt Sveriges förenade studentkårer (2017) i städer som klassas som röda. En röd klassificering får de städer som inte kan erbjuda en student en bostad samma höst som de börjar läsa sitt första år på högskola. Studenter får ofta leta boende i form av andrahandskontrakt och inte sällan tar det mer än en termin att få en studentbostad. SFS skriver i sin rapport att nybyggda studentbostäder ofta kostar mer än vad som kan ses som en rimlig kostnad för en student.

Figur 3. visar olika städers klassificering i undersökningen



Figur 3. Städers färgkodade klassificeringar. Sveriges förenade studentkårer (2017).

## 4.2 Bostadssituationen i Göteborg

Enligt statistik som Boplats (2018) tagit fram för Göteborgsområde har antalet ködagar som bostadssökande har vid tillfället då de skriver på ett hyreskontrakt ökat markant under de senaste åren. År 2013 hade bostadssökande i snitt väntat 950 dagar som kan jämföras med 1697 dagar för 2017. Den stora anledningen är att fler anmäler sig till bostadskön vilket följaktligen gör att fler personer måste konkurrera om de lediga lägenheterna. Nya hyresbostäder byggs inte i tillräckligt stor utsträckning för att kunna erbjuda bostäder till alla.

## 4.3 Studentbostäder i Göteborg

Göteborg klassas enligt SFS (2017) som en röd stad och i förhållande till andra röda städer är Göteborg en av de värre. Det rapporteras väntetider på upp till 1,5 år för en student innan hen får tillgång till ett korridorsrum. Studenter som studerar på Chalmers Tekniska Högskola prioriteras i Chalmers studentbostäders kö och kan på så få tillträde till sitt boende något snabbare än andra studenter i staden.

Vidare skrivs det i rapporten att det krävs minst 7000 nya studentbostäder för att underlätta bostadssökandet för kommande studenter.

## 5 Förhoppningar

Förhoppningarna var stora i samband med lagändringarna. I den rådande bostadsbristen ville politiker hitta enkla lösningar som skulle ge husrum till de behövande.

I Boverkets (2013) rapport som gjordes på uppdrag av regeringen skrivs det att införandet av Attefallshus skulle öppna en stor marknad för tillverkare och försäljare av dessa, bidra till färre överklaganden då bygglovsplikten tas bort samt bidra till byggandet av fler bostäder.

Attefall (2014) såg förutom en del lösning på bostadsbristen också andra positiva effekter som dessa småhus skulle erbjuda. Bland annat skulle lagändringen bidra till fler arbetstillfällen.

– “Jag tror att de här husen kommer att användas till många olika saker: studentbostäder, kontor, gäststugor, men också för turism och uthyrningsverksamhet”, sa Stefan Attefall.

Lagrådet (2014) fann en del brister i förslaget som lämnades fram 2013. De menade att om man tillåter folk att bygga Attefallshus så försvinner de berörda grannars möjlighet att kunna överklaga ifall de anser att placeringen, eller huset i sig, sänker värdet på deras egna tomt. Eftersom det inte finns något bygglov att överklaga är det svårt för grannarna att kunna göra sin röst hörd, menade lagrådet.

–”Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser”, uttryckte Lagrådet (2014).

Villaägarna är ett riksförbund för de med eget hus. För att ge sin åsikt i debatten lät Villaägarna (2013) sina medlemmar svara på enkätundersökning med ett antal frågor som berörde bygglovskrav. Majoriteten av de tillfrågade anser att en friggebod ska få vara 20 kvadratmeter eller mer. 80% tycker att man ska få inreda en friggebod som en bostad utan bygglov. Det skall noteras att de tillfrågade är villaägare och medlemmar av Villaägarna. Svaren kan därför troligtvis inte representera befolkningen i stort, då en ändring av lagen förenklar ett eventuellt uppförande av Attefallshus gynnar Villaägarnas medlemmar.

Villaägarna (2014) uppskattade att lagändringen på sikt skulle kunna skapa 150 000 - 200 000 nya bostadstillfällen. Deras VD, Daniel Liljeberg kommenterade följande:

– ”Generösare regler för bostadsbyggande är inte det enda svaret på Sveriges bostadskris, men ett väldigt bra steg på vägen. Det starka intresset för att bygga ut och hyra ut delar av sitt småhus talar för att den här reformen kan få stora positiva effekter”

Birgit Friggebo var som namnet avslöjar upphovskvinnan till friggeboden enligt Sydsvenskan (2006). Det var under åren som bostadsminister som hon var den drivande kraften lagändringen som trädde i kraft den 1 januari 1980. Då blev det tillåtet att uppföra en friggebod på maximalt tio kvadratmeter på sin tomt. Friggebo kommenterade Attefalls förslag i dagstidningen Expressen (2013) på följande vis:

– “Men mitt förslag stötte på motstånd. Sossarna och kommunisterna röstade emot. Det påstods att det skulle bli en massa fula plywoodskjul över hela landet. Men det blev det inte och man får väl säga att Friggeboden blev en succé. Att Attefall föreslår att Friggeboden kan bli ännu större är bra, eftersom det ökar människors frihet att bygga.”

I Sydsvenskans (2014) artikel diskuteras det om startbevis kan nekas trots att husen i sig är bygglovsbefriade. Det går att neka om det finns brister menar stadsarkitekten Maria Koistinen Hellborg. Husen måste uppfylla ett antal kriterier för att få startbeskedet beviljat. Exempelvis måste ett Attefallshus som ska användas som bostad uppfylla Boverkets byggregler för bostäder. I samma artikel menar Miljö- och byggnadsnämndens ordförande att lagförändringen är “bäddat för missförstånd”. Han syftar på att lagförändringen presenterats som att det nu är fritt fram att bygga efter att man skickat ett mail till kommunen. Detta påstående menar han är fel och fortsätter beskriva problemen som de nu ställs inför när man får bygga en till byggnad på fastigheter som tidigare bara varit godkända för en.

–” Vi har inskrivit i många detaljplaner att det bara får finnas en bostad på fastigheten, men det sätts helt ur spel nu. Det blir en jätteskillnad för oss” säger Ola Freij i artikeln.

Handläggaren på bygg tillsyn och samhällsbyggnadsenheten i Jönköping län Emilia Svenningsson påpekar följande till SVT (2014):

– “Kommunerna kommer att få mer att göra. Många har nog missat att det ska in en anmälan för att bygga ett Attefallshus. Då kan det bli ett tillsynsärende för kommunen istället. I princip ska samma handlingar som vid ett bygglovsärende skickas in. Skillnaden är att det är just en anmälan och inte en ansökan”.

Svenningsson påpekar också att eftersom de inte handlar om ett bygglovsärende finns det inget krav på hur lång tid kommunen har på sig att utfärda ett startbesked.

– “Det betyder att det skulle kunna ta väldigt lång tid innan ett startbesked kan lämnas för ett Attefallshus, och därmed fördröja byggandet”

Enligt Svenska Dagbladets artikel (2014) väntades intresset hos villaägarna bli stort. Det skrivs om hur det redan innan lagändringen trätt i kraft fanns färdiga byggsatser till salu på marknaden.

– Vi har ungefär 600 förfrågningar just nu. Vi har även flera projekt där vi har allting klart för att kunna börja bygga, säger Tomas Tjajkovski, vd på byggföretaget Somarnöjen, som tagit fram en ny serie komplementbostadshus.

I samma artikel kommenterar Jakob Eliasson, samhällspolitisk chef på Villaägarna följande:

– “Om det får samma genomslag som friggeboden innebär det hundratusentals nya hus.”

Sammanfattningsvis fanns det åsikter från båda håll. Det kan argumenteras att materialet som publicerats innan eller i samband med lagändringen varit något mer positivt inställt till Attefallshus. De negativa åsikterna om Attefallshus har av det tillgängliga data mestadels baserats på byråkratin men sällan på att husen i sig skulle vara bristfälliga. Flera uttalanden visar att det fanns ett stort intresse för Attefallshusen och deras förväntade positiva inverkan på bostadsbristen.



## 6 Utfallet

Enligt en rapport som är framtagen av Boverket (2018) har det inkommit cirka 4000 anmälningar om uppförandet av komplementbostadshus sedan 2014 då de nya reglerna infördes. Komplementbostadshus omfattar de hus som är tänkta att användas som bostad. 4000 anmälningar innebär att det i genomsnitt uppkommit 4 nya bostäder per år och kommun. Boverket menar att det finns anledning att tro att de byggda husens uppkomst beror på att kravet om bygglov tagits bort. De uppgifter som boverket använt sig av pekar på att många av husen inte används som permanentbostad. Det konstateras att Attefallshusen haft en minimal inverkan på bostadsbeståndet.

I Hem & hyras (2017) artikel skriven av Lotta Ringdahl instämmer hon att Attefallshusen blivit något av en flopp. Ringdahl backar upp sitt påstående med en rapport från Boverket. Det kommenteras att lättnaderna i regelverket inte bidragit till några nya bostäder i någon större utsträckning.

I samma artikel kommenterar Jakob Eliasson, samhällspolitisk chef på Villaägarnas Riksförbund det tidigare uttalandet som uppskattade att lagändringen skulle kunna bidra med 200 000 nya bostäder.

– “Det där med 200 000 nya bostäder var en uppskattning av vad Attefallshusen skulle kunna bidra med om de fick samma spridning som Friggebodarna. Men att bygga ett nytt hus på tomten med bostandard kräver både tid, pengar och eget arbete, och en viss risk. Hushållen tänker sig för, säger Jakob Eliasson, samhällspolitisk chef på Villaägarnas Riksförbund.”

Ringdahl skriver att en kommun stack ut i Hem & Hyras undersökning. Huddinge hade betydligt fler anmälningar än övriga kommuner. Ringdahl förklarar att merparten av dessa gjordes av byggföretag som ville bilda bostadsrättsföreningar med hjälp av tvåbostadsvillor och Attefallshus på samma tomter. En annan bidragande faktor till Huddinges höga siffror är att kommunen tidigt spred information om Attefallshusen.

I en artikel publicerad av Dagens Industri (2017) argumenterar skribenten Bert Karlsson att Attefallshusen kan ses som ett fiasko. Han påpekar att Göteborgs stad räknade med att få tusentals ansökningar men fick endast åtta. Han påpekar att det finns “hundratals byråkratiska hinder” som inte ens de berörda myndigheterna vet hur de ska hantera. Om bostadsytan ökas till 30 kvadratmeter samt att taket tillåts vara 4,7 meter skulle det bland annat ge plats för en riktig trappa och det är något Karlsson menar är viktigt för göra Attefallshusen attraktiva för fler. Karlsson påpekar att husen i sig är dyra men att de går att bygga billigare. Han förslår att Attefallshusen tillverkas i delar i Polen för att sedan transportera dessa till Sverige där de sedan kan monteras på plats.

I Göteborgspostens (2015) artikel kommenterar byggnadsinspektören Mari Von Sivers att man inte kan se att Attefallshusen haft den effekt som marknadsfördes. Göteborgsposten fortsätter med att konstatera att endast 12 av 19 ansökningar godkännts i Göteborgs kommun under det året sedan Attefallshus blivit tillgängliga. Antalet ansökningar för Göteborgs Stad framgår av Tabell 1.

Tabell 1. Antal ansökningar för Göteborg Stad. Stadsbyggnadskontoret (2018).

<b>Ansökan</b>	<b>Slag</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Anmälan bygglovsbefriad åtgärd	Komplementbostadshus	8	19	15	28
Anmälan bygglovsbefriad åtgärd	komplementbyggnad	77	138	138	127
		<b>85</b>	<b>157</b>	<b>153</b>	<b>155</b>

Waserbrot (2018) har som delaktigt i många Attefallshusprojekt upplevt att människor dragit sig ur köpet just för att startbesked dröjt så pass länge av skäl som inte beror av grannar som överklagar eller regler som inte uppfylls. För att öka antalet Attefallshus måste något göras åt detta.

## 6.1 Sammanfattning

De 4000 anmälningar om att uppföra komplementbostads som är upp till 25 kvadratmeter stora har haft en begränsad förmåga att göra ett avtryck i bostadsbeståndet. Jämförs antalet anmälningar med förhoppningarna som fanns i Kapitel 5 är det tydligt att undantaget av bygglovskravet inte levt upp till förväntningarna.

Det kan också konstateras att alla ansökningar inte blir godkända. Bortfall som beror på fördröjt startbesked eller underkänd ansökan har haft en påverkan på antalet uppförda hus. Det finns inga entydiga siffror som visar hur stort bortfallet varit.

## 7 Det administrativa arbetet

Kapitlet beskriver den byråkratiska process som köpare av Attefallshus måste genomgå. Frågan om processen är anpassad för en privatperson undersöks också.

### 7.1 Anmälan till byggnadsnämnden

För att få uppföra ett Attefallshus kräver byggnadsnämnden att en anmälan görs. Hemsidan Attefallshus (2018) tydliggör vilka dokument som ska bifogas i ansökan. Tillsammans med anmälan ska ritningar, beskrivningar och eventuellt övriga uppgifter sammanställas. När byggnadsnämnden tagit del av alla dokument påbörjas en undersökning av förutsättningarna för det specifika fallet. Nämnden kräver korrekt ifyllda formulär som signeras av vederbörande. En sökande bör därför vara extra noggrann så att hen fyller i dokumenten rätt. Vid oklarheter kommer det dröja innan startbesked utfärdas.

#### 7.1.1 Startbesked

För att lyckas få sitt startbesked krävs det att rätt dokument skickas in och på rätt sätt. De dokument som ska skickas in är ansökningsblanketten, ritningar, anmälan kontrollansvarig, kontrollplan, enkel nybyggnadskarta, konstruktionsritningar, vatten och avloppsplan för tomten. Saknas några dokument kan startbesked nekas och man blir tvungen att komplettera med rätt dokument.

Beroende på husets användningsområde måste vissa krav uppfyllas. Om huset är tänkt att användas som ett komplementbostadshus för permanentboende måste alla krav för en bostad uppfyllas. Avsnitt 7.1.4 listar kraven som måste uppfyllas.

Dokumentet ska vara signerade av den sökande och av berörda grannar. Grannarnas godkännande kan vara avgörande för att få startbesked. Skulle en granne vara missnöjd med Attefallshusets utformning, placering eller användningsområde så kan grannen göra en anmälan till byggnadsnämnden.

#### 7.1.2 Avgifter

För att byggnadsnämnden ska undersöka fallet krävs att den sökande betalar en avgift. Enligt Göteborgs byggnadsnämnds (2018) prislista är avgiften för startbeskedet 2 867 kr för nybyggnad av komplementbostadshus upp till 25 kvadratmeter och 2 594 kr för nybyggnad av komplementbyggnad upp till 25 kvadratmeter.

Dokument som en enkel nybyggnadskarta kan kosta 896 kr till 1792 kr. Ytterligare kostnader kan uppstå i form av arbetsplatsbesök om ca 1 820 kr.

Detta resulterar i att det kan kosta mellan cirka 5000 och 10 000 kr för att få ett startbesked till att kunna bygga ett Attefallshus. Avgifterna regleras av varje enskild kommun och kan därför komma att variera därefter enligt Attefallshus (2018).

### 7.1.3 Utan anmälan

Skulle ett Attefallshus byggas utan startbesked så riskerar ägaren att behöva betala en byggsanktionsavgift till byggnadsnämnden enligt Attefallshus (2018). Det kan bli en dyr process då handläggningskostnader, kostnader för dokument och platsbesök tillkommer. Vad dessa kostnader blir avgörs för varje fall.

Den olovliga byggnationen kommer antingen rivas eller få stå kvar i fall ny ansökan skickas in och blir godkänd.

### 7.1.4 Regler att följa

För att kunna få startbesked så krävs det att Attefallshuset och dess placering är anpassat efter följande mått och parametrar som Boverket (2018) tagit fram:

- Ett Attefallshus får som mest i dagsläget bestå av 25 kvadratmeter.
- Attefallshusets höjd får maximalt vara 4,0 meter.
- Huset måste vara placerat 4,5 meter från grannens tomt. I annat fall krävs grannens godkännande.
- Attefallshuset får inte placeras i ett strandskyddsområde utan tillstånd.
- Attefallshuset får inte placeras för nära allmän väg. Särskilda regler varierar för olika kommuner.
- Ska Attefallshuset användas för permanentboende så krävs det att huset uppfyller svenska standarder. Funktioner för sådant som inredning, utrustningen för personlig hygien och matlagning blir då viktigt. Attefallshus som skall användas som permanentbostad måste vara anpassat för personer med nedsatt orienteringsförmåga och rörelsehinder.

### 7.1.5 Slutbesked

När huset står klart krävs det att ett slutbesked innan Attefallshuset får tas i bruk. För att få ett slutbesked måste en anmälan göras. I den skall ingå en signerad kontrollplan och ett utlåtande från kontrollansvarig.

### 7.1.6 Överklagan

Ifall ett startbesked inte utfärdas kan den sökande överklaga detta beslut. Det som kan överklagas är byggnadsnämndens beslut. Det som däremot inte går att överklaga är val av kontrollansvarig, tekniskt slutsamråd eller särskild sakkunnig.

Är grannar missnöjda med hur kriterierna i Avsnitt 7.1.4 har följts har de möjlighet att överklaga.

## 7.2 Är processen anpassad för en privatperson?

För att en vanlig privatperson ska kunna få sitt startbesked så krävs det att hen följer Boverkets guide väldigt noga. Blir något fel vid ansökningen kan det krävas kompletteringar som drar ut på tiden. Den som vill få startbesked snabbt bör därför göra rätt från början.

Den administrativa processen i sig innehåller många steg och många dokument. Ifall personen inte arbetar i byggnadsbranschen så kommer hen troligtvis i kontakt med många nya okända begrepp som är viktiga att förstå. Förutom att ha koll på vilka de olika stegen är så behöver den sökande även kunna hitta de olika dokumenten och kartorna för sin egna tomt. Alla dokument måste även fyllas i och signeras på rätt sätt för att slippa komplettering. Avgifterna för att få den administrativa delen godkänd tillkommer i flera steg vilket kan ses som en försvårande faktor för den som vill göra allt korrekt.

### **7.3 Tidskrävande arbete för Zuburban**

Det administrativa arbetet tar Zuburban hand om och ser till så att deras kunder kan skaffa sig ett Attefallshus på ett smidigt sätt. Kunderna behöver i sin tur bara signera de ifyllda dokumenten. Men det är fortfarande en besvärlig och tidskrävande process som måste genomföras för att få ett startbesked. Zuburban löser det administrativa arbetet men tar en avgift för arbetet. Avgiften adderas på paketpriset för Attefallshuset tillsammans med de administrativa kostnaderna.

### **7.4 Hur har ansökningarna hanterats**

På senaste tid har Göteborgs stad (2018) haft väldigt många ansökningar om bygglov och andra ärenden. Belastningarna har bidragit till en tidsfördröjning på tio veckor. I intervjuerna i Bilaga 3 med Zuburbans kunder (2018) har väntetiden uppgått till upp emot sex månader. Förtydligande om ansökningsprocessen finns att läsa i Bilaga 5. Anledningen till den långa väntetiden för startbesked beror på att dessa blandas med bygglovsanmälningarna. Detta problem försöks lösas genom att skilja ansökningarna åt samt att erbjuda digitala checklistor för att minska risken för kompletteringsarbeten.

## 8 Enkätundersökning

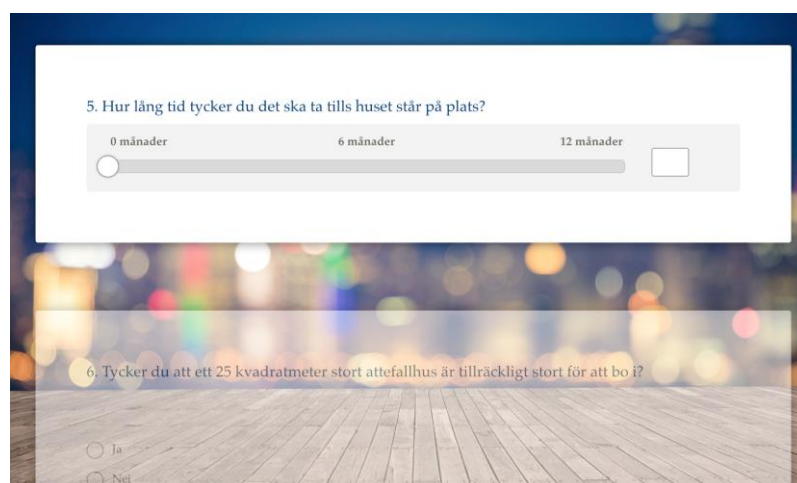
Efter diskussioner med handledare fattades beslutet att genomföra en enkätundersökning för att öka förståelsen över människors inställning till Attefallshus.

Frågorna som användes i enkätundersökningen skulle vara sådana som var enkla att förstå men samtidigt ge undersökningen tillräckligt med information för att ta arbetet vidare.

Platsen för enkätundersökningen fastställdes till Öjersjö. Det är ett område med mestadels villor, rad- och småhus. Området är beläget öster om Göteborg där de boende har nära till naturen.

Enkätundersökningen gick till på så vis att människor på gatan approcherades och tillfrågades om de ville delta i en kort undersökning. För att få så många deltagare som möjligt presenterades undersökningen tydligt. Vidare förklarades varför den tillfrågades svar betydde så mycket för undersökningen.

Under enkätundersökningen användes ett program vid namn SurveyMonkey. Fördelen med att använda sig av ett färdigt program är att svaren sparas säkert och att gränssnittet redan är utarbetat. Figur 4 visar hur enkätundersökningen såg ut.



Figur 4. Exempel på hur gränssnittet för enkätundersökningen såg ut.

De som ville gå vidare med undersökningen fick antingen frågorna upplästa för sig som de sedan besvarade muntligt eller så fick de själva knappa in svaren i en läsplatta.

Enkätundersökningen besvarades av 117 personer. Hela enkätundersökningen med samtliga frågor och svar går att studera i Bilaga 1.

### 8.1.1 Befintlig boplats

Då enkätundersökningen utfördes på en allmän plats med människor som både bodde i området men också de som bodde på andra ställen var det av intresse att få reda på hur deras boendesituation såg ut idag. Attefallshus lämpar sig bäst för de som har en tomt. Människor som bor i exempelvis lägenheter har det därför svårare att gå vidare

med införskaffandet av ett Attefallshus. Av den anledningen kan svaren ge en indikation på hur många som bor på ett sätt som gör de möjligt eller omöjligt att införskaffa sig ett Attefallshus.

De flesta av de tillfrågade visade sig bo i antingen lägenhet (37%), radhus (21%) eller villa (32%).

### **8.1.2 Kännedom om Attefallshus**

Ungefär 50 % kände till vad Attefallshus är för något, 32 % hade inte kännedom medan 18 % var osäkra på ifall de visste vad Attefallshus var för något.

För att de undersökningsspersonerna som inte kände till eller kanske kände till Attefallshus presenterades Zuburbans Attefallshus Leva. Detta gjordes för att hjälpa den tillfrågade att svara på de övriga frågorna.

### **8.1.3 Användningsområden**

En relativ majoritet på 32% svarade att de helst skulle ha använt sitt Attefallshus till att hyra ut det för en inkomst. 25% svarade att de skulle använda ett Attefallshus som ett gästhus och 24% för att själva bo i det. Resterande svarsalternativ utgjordes av 13% som skulle använt ett Attefallshus för ytterligare bostadsutrymme. 3% skulle använda det för förvaring och slutligen svarade 3% övrigt.

### **8.1.4 Värdet av ett Attefallshus**

Vilken nivå uppskattade undersökningsspersonerna priset till? Svaren hade en ganska bred spridning. Minsta svarsalternativet hamnade på 200 000 kronor och högsta landade på 1 000 000 kronor. Majoriteten av de som undersöktes valde att sätta ett pris mellan 300 000 till 500 000 kronor. Medelvärdet hamnade på 327 000 kronor och medianen på ca 370 000 kronor.

### **8.1.5 Tid för etablering av Attefallshus**

Undersökningsspersonerna tillfrågades hur lång tid de tycker det borde ta som mest att etablera ett Attefallshus. Kortaste tid som försökspersonen skulle kunna tänka sig att slutföra hela processen hamnade på en månad. Den längsta tiden hamnade på ett år. Majoriteten hamnade mellan 2,5 månader till 4,5 månader. Medelvärdet blev 3,2 månader och medianen 4 månader.

### **8.1.6 Är ett 25 kvadratmeter stort Attefallshus tillräckligt stort för att bo i?**

En relativ majoritet på 40 % tyckte att ett Attefallshus skulle vara tillräckligt stort för att bo i. 29 % tyckte inte att det var tillräckligt stort för att bo i medan 27 % hellre skulle kunna tänka sig att bo i ett 30 kvadratmeter stort hus. Därtill fanns även 4 % som inte riktigt visste ifall det skulle vara tillräckligt.

## **8.2 Slutsats av enkätundersökningen**

### 8.2.1 Boendeform

I enkätundersökningen tillfrågades 117 personer runtom i Öjersjö. Området är ett av de som har potential till att kunna uppföra fler Attefallshus då tomterna är relativt stora. I enkätundersökningen intervjuades inte bara villaägare i området utan även de som bodde i lägenhet och radhus. Detta leder till att slutsatser inte kan dras om hur villaägarna tänker. Istället ges en uppfattning om hur människor i största allmänhet ser på Attefallshus. Det som är intressant är att många som bor i bostäder utan egna tomter kommer ha svårigheter att uppföra ett Attefallshus. Dessa personers åsikter är fortfarande värdefulla då de kan betraktas som potentiella hyresgäster.

### 8.2.2 Kännedom

En intressant punkt är kännedomen kring Attefallshus. Cirka hälften av de intervjuade kände till vad ett Attefallshus är för något. Det kan både ses som bra men också dåligt. Det negativa är att Attefallshus som begrepp inte nått ut till hela befolkningen än. Det går att argumentera att en större spridning hade kunnat bidra till att fler människor hade gått i banorna om att uppföra ett Attefallshus. Det positiva är potentialen som finns ifall fler fick kännedom om dem. Kanske behöver folk få höra om Attefallshuset för att sedan väcka ett behov som i sin tur kan ha positiva effekter på marknaden för Attefallshus. Chansen finns att det blir något av en snöbollseffekt då fler hus letar sig ut runt om i landet. Begreppet har möjligheten att blir mer känt samtidigt som allmänhetens intresse väcks då de får se fler Attefallshus bland grannar och vänner.

### 8.2.3 Användningsområde

Användningsområdet skilde sig för tillfrågade. En iakttagelse är att endast 32% skulle hyra ut Attefallshuset om de uppförde ett. Jämförs den andelen med antalet Attefallshus som finns i landet tillkommer relativt få hyresmöjligheter för bostadssökande. Vidare undersökning krävs för att avgöra om Attefallshus kan påverka bostadsbristen i någon större utsträckning.

### 8.2.4 Tid för processen

Medelvärde för hur länge de tillfrågade tyckte det kunde ta innan Attefallshuset skulle stå på plats var 3,2 månader. Enligt Marcus Waserbrot (2018) från Zuburban är det inte ovanligt att köpare väntar 6 månader på startbeskedet. Då återstår fortfarande tiden för allt övrigt arbete. Köpprocessen, leveransen och markarbetet tar i sin tur veckor till månader att utföra.

Majoriteten av de tillfrågade tycker att väntetiden borde vara betydligt kortare än vad den är idag. För att fler Attefallshus ska nå ut på marknaden kan det argumenteras att tiden för den byråkratiska processen tar måste kortas ned markant. Företagen som säljer Attefallshus har ofta flertalet exemplar i lagret och kan leverera dessa inom ett par veckor. Beroende på vilka tillbehör som väljs och markarbeten som behöver utföras skulle ett Attefallshus teoretiskt stå på plats inom en månad. De långa väntetiderna grundar sig alltså i tiden det tar för ansökningen att godkännas och startbeskedet att



utföras. En annan synvinkel är att människor har en något för optimistisk uppfattning om hur lång tid processen tar.

### **8.2.5 30 kvadratmeter istället för 25**

Drygt en fjärdedel hade föredragit att Attefallshuset var 30 kvadratmeter. Det finns alltså anledningar för politikerna att undersöka förslaget om att öka arean. Lagändringen skulle alltså endast öka maxarean och är på så sett inte tvingande för de som är nöjda med mindre hus. 40% tyckte att ett 25 kvadratmeter stort Attefallshus skulle vara tillräckligt stort för att bo i. De flesta skulle alltså kunna tänka sig att bo i ett 25 eller i ett 30 kvadratmeter stort Attefallshus.

### **8.2.6 Vad kostar ett Attefallshus?**

Vad de tillfrågade ansåg att de maximalt skulle kunna tänka sig att betala skiljer sig en del från vad Attefallshuset kostar i dagsläget. Medelvärdet för vad de var beredda att betala var 327 000 kronor.

I Bilaga 4. görs en uppskattning om vad ett nyckelfärdigt Attefallshus kostar. Medelvärdet i den undersökningen var cirka 528 000 kronor exklusive markarbeten.

Jämförs enkätfrågans medelvärde med vad nyckelfärdiga Attefallshuset kostar skiljer det cirka 200 000 kronor. Detta utfall går att tolka på flera sätt. Ett sätt att tolka det är att folk i allmänhet har en dålig uppfattning om hur mycket ett Attefallshus faktiskt kostar. Då en stor andel av de tillfrågade inte kände till begreppet Attefallshus är det rimligt att anta att dessa inte är helt insatta i hur mycket ett hus kan tänkas kosta. Ett annat sätt att se på resultatet av enkätundersökningen är att de flesta inte är beredda att betala vad de flesta nyckelfärdiga Attefallshuset kostar. Snitthuset är alltså för dyrt för de flesta tillfrågade.



## **9 Intervjuer**

### **9.1 Intervjuer med kunder till Zuburban och andra Attefallshusägare**

Tre intervjuer med Zuburbans kunder och två med andra Attefallshusägare har hållits för att ge författarna en inblick i vilka tankar och åsikter de intervjuade har om Attefallshuset. Dessa tankar och åsikter är relevanta för att kunna identifiera svårigheter och möjligheter med Attefallshuset. Då de fått uppleva processen på nära håll har de insikter som är värdefulla för undersökningen. Intervjuer har hållits med både dem som gått hela vägen med att skaffa sig ett Attefallshus men även med dem som avbrutit köpet under processens gång. Intervjuerna finns att läsa i sin helhet i Bilaga 2 och 3.

#### **9.1.1 Hur ser ni på Attefallshuskonceptet?**

De som intervjuades hade generellt sett en positiv inställning till Attefallshuskonceptet. De som inte varit helt nöjda hade oftast till en början en god inställning. Åsikten skulle under processens gång ändras åt det negativa. De som intervjuades som använde sig av Zuburbans tjänst var sammanfattningsvis nöjda med servicen och den information de hade fått ta del av via Zuburban och tidningar.

De kände till hur processerna gick till och vilken nytta Attefallshuset skulle skapa för dem själva och för andra. En av Attefallshusägarna gillade köpet mycket på grund av att outnyttjat tomt nu skulle kunna utnyttjas på ett smartare sätt. En annan Attefallshusägare gillade konceptet men tyckte att det fanns för mycket oklarheter i vad saker och ting kostade.

#### **9.1.2 Varför vill ni äga ett Attefallshus?**

Anledningarna till varför de som intervjuades valt att skaffa ett Attefallshus varierade. Bland annat fanns det de som ville hyra ut husen för en extra inkomst samt några som såg huset som en investering av outnyttjad mark. De fanns även dem som hade tänkte att använda husen för eget bruk i form av kontor eller gäststuga. Huvudanledningarna var olika men gemensamt så fanns det en viss spänning till att skaffa ett Attefallshus vid något tillfälle under processen. En av de intervjuade nämnde att Attefallshuset kan komma att hjälpa till att hämma bostadsbristen vilket de upplevde som ett extra plus i kanten.

#### **9.1.3 Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?**

Svårigheterna som de intervjuade hade stöt på varierade. Sammanfattningsvis upplevde de svårigheter kopplat till priserna, det administrativa arbetet kring startbeskedsansökan och kontakt med underentreprenör för grundarbete. Generellt var de intervjuade ganska nöjda och de flesta insatta i processen tyckte att det fanns komplikationer men att det överlag flöt på.

### **9.1.4 Vilken del i processen av att införskaffa sig ett Attefallshus tycker du skulle kunna förbättras?**

Det framkom flera förslag om olika förbättringar som skulle kunna göras i processen. En förbättring som är högst relevant var handläggningstiden. De intervjuade som tryckte på denna punkt menade på att processen i sig flöt på rätt bra men att väntan på startbeskedet gjorde att projektet tog för lång tid än vad personen från början räknat med. Det fanns även en viss missnöjdhet kring hur byggföretagen lägger fram sina priser. En av de som intervjuats hade blivit förvirrad av hur mycket saker och ting kostar och hade svårt att avgöra vilka kostnader som var ofrånkomliga samt vilka som baserades på valfria tillägg.

### **9.1.5 Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?**

Tre av fem kunde tänka sig att rekommendera andra till att skaffa sig ett Attefallshus. De som rekommenderade tyckte att processen hade varit spännande eller att husen är en investering som fler borde utnyttja samtidigt som de två som inte skulle rekommendera andra till att skaffa sig ett Attefallshus tyckte att processen tog för lång tid. En av de som inte rekommenderade att skaffa Attefallshus hade själv genomgått hela processen och upplevde att den var för invecklad.

## **9.2 Slutsats och diskussion av intervjuerna**

### **9.2.1 Diskussion**

Intervjuerna ger en insikt i hur det faktiskt kan se ut då man tänkt investera i ett Attefallshus. De finns godkända delar i processen men också tillfällen då de intervjuade upplevt frustration då någonting inte går så snabbt som de tänkt sig. Fördelarna vägde i vissa fall tyngre än nackdelarna och projekten blev därmed slutförda. I ett av fallen blev väntan den nackdel som vägde så pass tungt att det ledde till att de var tvungna att avsluta kontraktet med det studerande Företaget.

Jämförs de som gjorde hela processen på egen hand med de som valde att anlita företag så finns det en del skillnader. Det studerande företags kunder upplevde inte stor börda som övriga då många av de besvärliga delarna i processen slapp göra av dem personligen.

Ett företag som hjälper till med hela processen från beställningen till att sedan fixa fram en hyresgäst underlättar processen enormt för privatpersoner. Motsatsen är de som bygger Attefallshusen på egen hand. Dessa behöver sätta sig in i hur processen fungerar på detaljnivå för att projektet ska vara möjligt. Personen från intervjun 1 i Bilaga 3, som byggt sitt Attefallshus med sin son visar dock att det är möjligt. Personen i fråga hade erfarenhet från arbetslivet vilket underlättade processen en hel del.

I intervjuerna avslöjas ett stort intresse för att hyra ut Attefallshusen. Det är något som är positivt för bostadsbristen men frågan är hur många av alla Attefallshus som faktiskt används till uthyrning. Används husen till annat än uthyrning så blir det inte en del av bostadsbristlösningen, som var huvudtanken med hela konceptet som Attefall presenterade 2012.

Fler interjuver med både Attefallshusägare och de som på något sätt har varit involvade i processen skulle kunna ge ännu fler ledtrådar till vad husen använts till och vad som är svårigheterna med att skaffa sig ett Attefallshus.

Ytterligare åsikter som dök upp utöver frågorna var en del kring priset, uthyrningspotentialen då hen bodde en bit utanför staden och om hyresgästerna som svårigheterna att hitta rätt hyresgäster till sitt Attefallshus.

Priset var en viktig faktor då en del behövt låna för att kunna köpa sig ett Attefallshus. Någon hade försökt hyra ut huset men inte riktigt lyckats till en början då läget ej var tillräckligt attraktivt. En annan tyckte inte om en av hyresgästerna de hade haft på besök och var tvungen att vidta åtgärder för att få bort hyresgästen. Alla dessa åsikter som dök upp under intervjuerna bevisar att komplexiteten kring Attefallshuskonceptet inte har en enkel förklaring.

### 9.2.2 Slutsats

Det som går att peka på efter intervjuerna är att personerna inte har varit nöjda med hur lång tid handläggningstiden har tagit. Detta blir därmed ett relevant problem att ta tag i för Göteborgs kommun för att främja byggandet av Attefallshus. Blir det ingen förbättring på den fronten riskerar staden att skrämja bort dem som tänkt att införskaffa sig ett hus. I intervju 2 som hittas i Bilaga 2 blev en av Zuburbans kunder en av dem som gav upp just på grund av att handläggningstiderna varit för långa.

En punkt som bör framhävas är att de flesta gillade att prata om sitt Attefallshus och det framgick även att de på ett eller annat sätt kände spänning under processen. Detta är positivt då de flesta skulle kunna tänka sig att rekommendera folk att skaffa sig ett Attefallshus. En av dem som inte skulle kunna tänka sig att rekommendera andra skulle kunna tänka sig att göra det om processen blev smidigare vilket avslöjar att det finns plats för förbättringar.

Anledningarna till varför folk ville äga ett Attefallshus varierade och därmed användningsområdena. Det är endast de hus som är bebodda som gör skillnad i bostadsbristen och därför bör mer göras för att locka fler att hyra ut sina hus.

## 10 Strategier för förbättring

### 10.1 Författarnas egna idéer

Enkätundersökningen visade tydliga siffror på att en stor del av befolkningen faktiskt inte känner till begreppet Attefallshus. För att ens försöka förbättra försäljningen måste eventuella köpare känna till Attefallshus och vilka möjligheter de bidrar till.

Zuburban som företag arbetar med marknadsföring genom att delta på utställningar samt genom sociala medier. De flesta av deras kunder tar därefter kontakt med dem.

Med en utbildning med fokus på entreprenörskap och kurser där vi fått lära oss om marknadsföring har vi kommit fram till förslag på hur Zuburban kan nå ut till fler kunder.

Med hjälp av GIS (Geografiskt informationssystem) kan företaget analysera olika områden och få svar på hur många fastighetsägare som teoretiskt kan få plats med ett Attefallshus på sin tomt. GIS är en avancerad typ av karta som med rätt databas kan erbjuda mängder med olika typer av information som kan komma till nytta. Zuburban kan göra förfrågningar där de sorterar ut tomter som är passande. Exempelvis går det att med hjälp av GIS få fram alla tomter som har en trädgård som är stor nog för ett Attefallshus samt har tillräckligt med utrymme kvar till grannar och andra byggnader. På detta vis går det att sortera bort fastigheter som är för små eller på andra vis opassande för uppförandet av Attefallshus.

### 10.2 Vykortsmarknadsföring

Vår idé är att sedan skicka hem ett vykort till de utvalda fastigheterna. På vykortet ska det finnas en satellitbild över fastigheten med ett tillagt skalenligt Attefallshus på tomten. Den personliga aspekten som satellitbilden bidrar till hjälper kunderna att förstå att det är möjligt för dem att ha ett Attefallshus på sin tomt. De vars uppmärksamhet fångats med bilden kan på baksidan läsa om vad ett Attefallshus är. Utöver detta presenteras tre olika typer av hus från Zuburbans sortiment och priser för dessa. Kontaktuppgifter och hur kunderna ska gå tillväga för att gå vidare med sitt köp ska framgå på vykortet.

Detta marknadsföringssätt har sina fördelar då reklamen är riktad på ett vis som är relativt ovanligt på marknaden idag. De som inte vet vad ett Attefallshus får det förklarat för sig och dessutom illustrerat. Beroende på hur väl detta tillvägagångssätt automatiseras bör kostnaderna inte bli allt för höga per vykort. Trots detta kommer kostnaderna vara högre än vad ett vanligt reklamblad skulle kosta. Förhoppningen är att de ökade kostnaderna som producerandet av vykortet bidrar till, motiveras genom att reklamen når den utsorterade mängden fastighetsägare som teoretiskt kan ha ett Attefallshus på sin tomt.

Naturligtvis är den ökande försäljningen som dessa vykort kan bidra till ett säljargument. Figur 5. visar hur ett sådant vykort kan se ut.



Figur 5. Förslag på vykortsdesign. Författarnas egna bild (2018)

### 10.3 Färdiga paketpriser

Samtliga Attefallshus som ingick i undersökningen i Bilaga 4 saknade priser för grundarbetet. Leverantören av ett Attefallshus är oftast inte densamma som leverantören av grundarbetet. Anlitas Zuburban så tar de hand om hela arbetet från början till slut. Det enda som behövs göras är att välja bland deras olika hustyper och signera de olika dokumenten. De olika hustyperna varierar i stil och prisklass.

Med tanke på att de finns så många detaljer som kan ändras i köpet av ett Attefallshus är det svårt för köparen att en exakt uppfattning om slutpriset. Grundarbetet kan skilja sig för varje tomt beroende på de geologiska förutsättningarna. Valet av material och vitvaror är ytterligare faktor som påverkar slutpriset

För att förenkla för kunderna är förslaget att summera dessa kostnader och presentera dem som olika paket i början av köpet. På samma sätt som deras hustyper kostar olika skulle dessa paket också kunna göra det. I ett standardpaket kommer allt ingå till ett förutbestämt pris. Detta leder till att mindre tid behöver läggas på långa konversationer med kunderna om vad som ingår i priset. Svårigheten är att ta fram en kostnad som kan användas som standard. Med hjälp av tidigare affärer kan Zuburban få fram vad medelvärdet är för dessa kostnader. En säkerhetsmarginal bör läggas till för de gångerna kostnader blir högre än väntat för Zuburban.

Fördelen är att paket som dessa, där olika mängder av tjänster ingår, gör det enkelt för en kund att planera sitt köp. Då kostnaden enkelt kan presenteras i början av köpro-

cessen är förhoppningen att kunden ska känna sig nöjd och säker med sitt köp. Förhoppningsvis bidrar denna metod till att bortfallet av kunder som ångrar sig mitt under förhandlingarna på grund av de oväntade kostnaderna minskar.

#### **10.4 Anordna event där Attefallshusen visas upp**

När Boplats anordnade en utställning på Rosenlundsplatsen dök många spekulanter upp för att ta del av hur Attefallshus kan se ut. Besökarna fick förklarat för sig vad ett Attefallshus är och samtidigt fick de möjligheten att ställa mer ingående frågor. Sådana event väcker folks nyfikenhet och enkätundersökningen i Bilaga 1 visar att det är många som fortfarande inte känner till dessa hus.

Förslagsvis kan utställningarna anordnas på platser där möjligheten för etablering av Attefallshus är hög. Dessa områden går att finna med hjälp av GIS som förklaras närmare i Avsnitt 10.1. Fördelen med detta sätt att marknadsföra på är att besökarna i större utsträckning kommer ha möjligheten att införskaffa sig ett Attefallshus.



## **11 Diskussion och slutsats**

### **11.1 Vill man ha en främling på sin tomt?**

Granskas enkätundersökningen från Bilaga 1 framkommer att 30 % av de tillfrågade personerna skulle kunna tänka sig att hyra ut sitt Attefallshus. Den låga procentsatsen indikerar att det finns en svårighet i att skapa fler bostäder som hyrs ut med hjälp av Attefallshusen. Kan det vara så att det finns en majoritet som inte vill ha främmande människor på sin privata tomt? Det finns inte tillräckligt med belägg för att dra den slutsatsen. Det som är tydligt är dock att fler måste vara villiga att hyra ut sina hus om Attefallshusen ska göra ett avtryck på bostadsmarknaden.

### **11.2 Finns det kännedom om Attefallshus hos allmänheten?**

Enligt enkätundersökningen i Bilaga 1. Kände ungefär hälften av de tillfrågade till Attefallshus. Detta indikerar att en hel del ändå kommit i kontakt med begreppet sedan reformen trädde i kraft. Samtidigt finns det en hel del personer som inte vet vad det är för något. Denna faktor är avgörande för hur pass bra Attefallshuskonceptet har potential att bli. Om inte tillräckligt många människor känner till konceptet, faller det naturligt att förväntningarna inte uppfylls.

### **11.3 Hur resoneras det kring handläggningstiden?**

När reformen som gav upphov till Attefallshusen trädde i kraft var situationen med de långa väntetiderna för startbesked ännu inte löst. Trots undantaget på krav om bygglov tar den byråkratiska processen för lång tid. Enkätundersökningen talar för att folk i allmänhet inte är villiga att vänta mer än 3 - 4 månader innan huset är uppfört. Det finns byggfirmor som kan leverera hus snabbt då de ofta har färdigställda hus i lager. Ansträngningarna måste därför göras för att korta ned tiden det tar att få alla dokument godkända.

### **11.4 Slutsats**

Efter att den nya reformen infördes har det inte byggts lika många hus som förväntat. Många aktörer gav sig in på marknaden i hopp om att få många hus sålda men så blev det inte riktigt. Begreppet lanserades som en del av lösning på bostadsbristen vilket i efterhand kan ifrågasättas. Framtida utredningar bör därför utföras på ett sätt där potentialen undersöks grundligare.

Det går inte peka på en specifik anledning till varför det har blivit som det blivit. Situationen är så pass komplex att det finns flera faktorer som avgör om de potentiella köparna går vidare med sitt köp. För vissa villaägare är det exempelvis fysiskt omöjligt att få plats med ett Attefallshus på sin tomt. Andra villaägare kanske ångrar sig då handläggningstiden tar för lång tid med det kompletterande arbetet.

Mycket talar emot Attefallshusen men samtidigt finns hopp om att öka antalet hus. Intervjuer med de som faktiskt införskaffat sig ett Attefallshus visar att det finns Attefallshusägare som är nöjda med sin investering.

Handläggningstiden är en barriär som skapar missnöje och leder till bortfall av ansökande. Detta är central faktor att ta hänsyn till för att skapa ett bättre rykte om processen som är förknippad med införskaffandet av Attefallshus.

Utöver processen är kännedomen om Attefallshus hos potentiella kunder låg. I enkätundersökningen framgick det att det fortfarande finns personer som inte kände till begreppet och därmed även möjligheten att införskaffa sig ett Attefallshus. Detta lämnar utrymme för företagen som säljer Attefallshus att plocka marknadsandelar med marknadsföringsförslagen som beskrivs i kapitel 10.

Ett annat problem som kan bli svårt att lösa är att minska gapet mellan priset som kunderna är villiga att betala och Attefallshusens faktiska pris.

## 12 Referenser

Agholme, Hammar. (2016) Effekten av Attefallshus. Tillgänglig: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/diariet-och-arkivredovisning/examensarbeten/fastighetsvardering-och-fastighetstaxering/2016/110-2016-2535.pdf>

Attefall (2014) Trots protester: Snart fritt fram bygga jättefriggebod. Hämtad: 2018-02-20, Från: <https://www.metro.se/artikel/trots-protester-snart-fritt-fram-bygga-j%C3%A4ttefriggebod-xr>

Attefallshus (2018) Statistik kring byggandet av Attefallshus. Hämtad: 2018-03-12, Från: <https://www.Attefallshus.se/statistik/>

Attefallshus. (2018) Ansökningshandlingar för att bygga Attefallshus (bygganmälan Attefallshus) Hämtad 2018-03-12, från: <https://www.Attefallshus.se/ansokningshandlingar-for-att-bygga-Attefallshus/>

Attefallsverket (2018) Våra hus. Hämtad: 2018-03-12, Från: <https://nya.boplats.se/om/statistik>: <https://Attefallsverket.se/v%C3%A5rahus>

Boplats (2018) Boplats i siffror. . Hämtad: 2018-04-22, Från: <https://nya.boplats.se/om/statistik>

Boverket (2013) Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/friggebodsrapport.pdf>

Boverket (2015) Behov av bostadsbyggande Nr 2015:18. . Hämtad: 2018-04-25, Från: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf>

Boverket (2015) Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/boverkets-indikatorer-maj-2015.pdf>

Boverket (2018) Detta gäller för Attefallshus. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygga-utan-bygglov/Attefallshus/>

Boverket (2018) Lovbefriade åtgärder, utvändiga ändringar och anmälan. Tillgänglig: [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/slutrapport-lovbefriade-atgarder\\_utvandiga-andringar-och-anmalan.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/slutrapport-lovbefriade-atgarder_utvandiga-andringar-och-anmalan.pdf)

Bryman, Bell. (2003): Business Research Methods. Oxford University Press, Oxford.

Enkelrum (2018) E25 Loft. Hämtad: 2018-04-15, Från: <http://enkelrum.se/hus/e25loft-Attefallshus-med-loft/>

Friggebo (2013) Friggeboden kan komma att bli större. Hämtad: 2018-03-15, Från: <https://www.expressen.se/leva-och-bo/tradgard/friggebodar/friggeboden-kan-komma-att-bli-storre/>

Göteborgs stad (2018) Ansök om bygglov och andra byggärenden. Hämtad: 2018-04-22, Från: [http://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterierochplanarbete/bygga-riva-och-forandra/ansokan-och-ansokningshandlingar/ansokan-for-byggarenden!/ut/p/z1/hY6xDoIwGISfhrX\\_XywtuHUwGHRx-IGAXA6YWEqCkVJv49OJoovG2y32XO1BQg5qaR28a39up-GVZ\\_VvzC4hxpwegh3504SkqTJ-NsntCw5VP8Atcb4QxKhANW3IwnXkSDZiJgLRgXL-hEh5LN7zcmo3qQHl9E077cjdra867-dlG2GEIQRirDWDJouO8Fujs4uH-gOE-eayfR13JF3SO2JY!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](http://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterierochplanarbete/bygga-riva-och-forandra/ansokan-och-ansokningshandlingar/ansokan-for-byggarenden!/ut/p/z1/hY6xDoIwGISfhrX_XywtuHUwGHRx-IGAXA6YWEqCkVJv49OJoovG2y32XO1BQg5qaR28a39up-GVZ_VvzC4hxpwegh3504SkqTJ-NsntCw5VP8Atcb4QxKhANW3IwnXkSDZiJgLRgXL-hEh5LN7zcmo3qQHl9E077cjdra867-dlG2GEIQRirDWDJouO8Fujs4uH-gOE-eayfR13JF3SO2JY!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

Göteborgs stad (2018) Taxa/Prislista för Göteborgs byggnadsnämnd. Hämtad: 2018-02-20, från: <http://goteborg.se/wps/wcm/connect/56bedbec-e30e-481c-b5ce-11541c2e90c4/Prislista+2018-01-01.pdf?MOD=AJPERES>

Göteborgsposten (2015) Attefallshusen har gett få bostäder. Hämtad: 2018-03-06, Från: <http://www.gp.se/Attefallshus-har-gett-f%C3%A5-bost%C3%A4der-1.94732>

Hem & hyra (2017) Attefallshusen blev en flopp. Hämtad: 2018-03-07, Från: <https://www.hemhyra.se/nyheter/Attefallshusen-blev-en-flopp/>

Husgrunder (2018) Husgrunder för Attefallshus. Hämtad: 2018-02-23, från <https://www.husgrunder.com/ny-husgrund/husgrunder-for-Attefallshus/>

Hyresgästföreningen (2014) Ett land fullt av bostadsköer. Sid 4. Tillgänglig: <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/ett-land-fullt-av-bostadskoer-2014.pdf>

Karlsson (2017) Bert Karlsson: Attefallshusen en bluff. Hämtad: 2018-02-26, Från: <https://www.di.se/opinion/bert-karlsson-Attefallshusen-en-bluff/>

Migrationsverket (2015) Verksamhets- och utgiftsprognos – Oktober. Nr 2015:2

Stadsbyggnadskontoret (2018) Personlig kommunikation (i form av e-mail) Den 2018-04-04

Statistiska centralbyrån (2015): Bostadsbyggandet ökar kraftigt. Nr 2015:141

Svenningsson (2014) Risk för straffavgifter vid bygge av Attefallshus. Hämtad: 2018-04-03, Från: <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/jonkoping/risk-for-straffavgifter-vid-bygge-av-Attefallshus>

Sveriges förenade studentkårer (2017) SFS Bostadsrapport 2017 Sid 3. Tillgänglig: [https://www.sfs.se/sites/default/files/sfs\\_bostadsrapport\\_2017\\_rattad.pdf](https://www.sfs.se/sites/default/files/sfs_bostadsrapport_2017_rattad.pdf)

Sydsvenskan (2006) Friggeboden har hängt med. Hämtad: 2018-03-03, Från: <https://www.sydsvenskan.se/2006-12-23/friggeboden-har-hangt-med>

Sydsvenskan (2014) Inte fritt fram att bygga Attefallshus. Hämtad: 2018-03-01: Från: <https://www.sydsvenskan.se/2014-07-01/inte-fritt-fram-att-bygga-Attefallshus>

Tjajkovski (2014) Riksdagen sade ja till Attefallshus. Hämtad: 2018-03-01, Från: <https://www.svd.se/riksdagen-sade-ja-till-Attefallshus>

Verksamhet. Hämtad: 2018-03-04, från: <http://goteborg.se/wps/wcm/connect/56bedbec-e30e-481c-b5ce-11541c2e90c4/Prislista+2018-01-01.pdf?MOD=AJPERES>

Villaägarna (2013) Enkätundersökning om bygglov. Tillgänglig: <https://www.villaagarna.se/Global/Enk%C3%A4tunders%C3%B6kning%20om%20bygglovskrav.pdf>

Villaägarna (2014) Attefallshus kan ge 200 000 nya bostadstillfällen. Hämtad: 2018-03-03, Från: <http://www.villaagarna.se/Press/Pressmeddelanden/Attefallshus-kan-ge-200-000-nya-bostadstillfallen/>

Waserbrot (2018) Intervju den 20 februari 2018

Zuburban (2018) Om Zuburban. Hämtad: 2018-03-04, Från: <https://www.zuburban.se/om-zuburban>

Zuburban (2018) Våra Attefallshus. [Elektronisk bild] <https://www.zuburban.se/ditt-Attefallshus> [Åtkomst 2018-04-04].

## Bilaga 1 – Insamlad data från enkätundersökningen

Tabell 2. Samtliga frågor och svar från enkätundersökningen

Fråga	Svar: A	Svar: B	Svar: C	Svar: D	Svar: E	Svar: F
<b>1. Idag bor jag i en/ett...</b>	<u>Lägenhet</u> 43st 36,8%	<u>Villa</u> 37st 31,6%	<u>Hus</u> 13st 11,1%	<u>Radhus</u> 24st 20,5%	<u>Fritidshus</u> 0st 0,0%	
<b>2. Känner du till Attefallshus?</b>	<u>Ja</u> 57st 48,7%	<u>Nej</u> 38st 32,4%	<u>Kanske</u> 22st 18,8%			
<b>3. Vad skulle du använda ditt Attefallshus till?</b>	<u>Bo i</u> 28st 23,9%	<u>Hyra ut</u> 38st 32,4%	<u>Ytterligare Bostads utrymme</u> 15st 12,8%	<u>Förvaring</u> 3st 2,5%	<u>Gästhus</u> 29st 24,7%	<u>Övrigt</u> 4st 3,4%
<b>4. Vad skulle du som mest betala för ditt Attefallshus?</b>	<u>Minsta:</u> 200 000 kr	<u>Högsta:</u> 1000 000kr	<u>Medelvärde:</u> Ca 327000kr	<u>Median:</u> 370000kr	<u>Majoritet:</u> 300000- 500000kr	
<b>5. Hur lång tid tycker du det ska ta innan huset står på plats?</b>	<u>Minsta:</u> 1månad	<u>Högsta:</u> 1år	<u>Medelvärde:</u> 3,2 månader	<u>Median:</u> 4 månader	<u>Majoritet:</u> 2,5 - 4,5 månader	
<b>6. Tycker du att ett 25 kvadratmeter stort Attefallshus är tillräckligt stort för att bo i?</b>	<u>Ja</u> 47st 40,2%	<u>Nej</u> 34st 29,0%	<u>30 kvadratmeter hade varit rymligare</u> 31st 26,5%	<u>Vet inte</u> 6st 4,3%		

## **Bilaga 2 - Intervjuer med Zuburbans kunder**

### **Intervju 1 - 2018-04-19**

#### **Hur ser ni på Attefallshuskonceptet?**

- Zuburbans koncept har gjort det enkelt och smidigt för oss att skaffa ett Attefallshus. Vi fixade själva med markarbetet medens de tog hand om det administrativa delarna med Attefallshuset.

#### **Varför vill ni äga ett Attefallshus?**

- Vi skaffade oss ett Attefallshus för att vi hade lite extra mark på tomten som vi ville utnyttja så när vårt intresse för Attefallshus växte så bestämde vi oss för att skaffa ett för uthyrning.

Vi har även använt oss utav Zuburbans uthyrningstjänst för att slippa direktkontakt med den vi hyr ut till så att vi kan ha en vanlig kontakt som grannar.

#### **Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?**

- Vi var nära på att avstå från att skaffa ett Attefallshus då vi skulle bli placerade sist i Zuburbans kö för få vårt ärende påbörjat. När vi begärde att få bli placerade först i kön så gick vi med på att skaffa ett Attefallshus. Handläggningstiden skulle ta 4 veckor men uppgick till 4 månader på grund av stadsbyggnadskontoret.

#### **Vilken del i processen utav etablering av Attefallshus tycker ni skulle kunna förbättras?**

- Det som skulle kunna förbättras är helt klart handläggningstiden. De får skaffa sig någon form av system på stadsbyggnadskontoret så att folk slipper vänta.

#### **Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?**

- Absolut! Det har varit väldigt roligt då det blivit en snackas med både vänner och med dem på jobbet om projektet. Extra spännande var det i grannskapet då de lyfte in huset med en kranbil.

### **Intervju 2 - 2018-04-19**

#### **Hur ser ni på Attefallshus konceptet?**

- Jag tyckte att iden med Attefallshus var väldigt bra till en början. Jag fick inspiration från tidningar som pratade gott om Attefallshus men också utav verksamma aktörer som Zuburban. Husen är fina och jag gillar iden med att utnyttja utrymmen på tomten som annars bara står tomma.

#### **Varför vill ni äga ett Attefallshus?**

- Jag ville investera i ett Attefallshus för att få tillgång till en extra inkomst samtidigt som det kändes bra att på något sätt bidra till att minska bostadsbristen i Göteborg.

Jag tycker att det är viktigt att unga studenter får någonstans att bo och där de trivs medens de studerar.

**Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?**

- Jag ville skaffa ett Attefallshus men när handledningstiden gällande startbesked tog så lång tid valde jag att avsluta kontraktet med Zuburban. Jag trodde processen skulle gå mycket snabbare och när det blev så himla långdraget så slocknade gnistan.

**Vilken del i processen utav etablering av Attefallshus tycker ni skulle kunna förbättras?**

- Jag tycker framförallt att handläggningstiderna från kommunen borde förkortas. Jag trodde inte att det skulle ta så lång tid att få fram huset på tomten när jag skrev på kontraktet. Allting kändes bra tills dess att inget hände och vi stod stilla i processen.

**Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?**

- Nej, inte förrän processen går snabbare.

### **Intervju 3 - 2018-04-19**

**Hur ser ni på Attefallshus konceptet?**

- Vi gillar Attefallshus konceptet. Husen är snygga och att man kan få hjälp med att skaffa ett är bra. Vi hade planer på att bygga ett men med tanke på att vi redan har pågående renoveringsprojekt så får vi vänta med det hela.

**Varför var vill ni äga ett Attefallshus?**

- Vi vill ha ett Attefallshus för att de skulle passa in snyggt på våran tomt. Att man kan hyra ut dem är bra men vi får se lite vad vi kommer använda huset till när det blir aktuellt. Med tanke på att bostadspriserna ökar så ser vi även en fördel med att sätta upp ett Attefallshus för att öka värdet på fastigheten ytterligare.

**Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?**

- Om vi har förstått det hela rätt så det hela rätt så ska det vara rätt smidigt att skaffa ett Attefallshus med hjälp av tjänster som Zuburban. Gör man jobbet själv däremot så antar jag att det krävs en hel del engagemang och planering från ens egna sida.

**Vilken del i processen utav etablering av Attefallshus tycker ni skulle kunna förbättras?**

(Kan inte svara på detta med tanke på att de inte genomgått processen.)

**Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?**

- Ja det skulle jag göra. Det är en god investering och husen är moderna och snygga.



## **Bilaga 3 - Intervjuer med Attefallshusägare**

### **Intervju 1 - 2018-04-24**

#### **Hur ser ni på Attefallshuskonceptet?**

- Attefallshusreformen gjorde det möjligt för mig och min 17-åriga son att driva vårt första projekt tillsammans. Det är bra att folk får mer möjligheter till att bygga och utnyttja sina tomter mer.

#### **Varför vill ni äga ett Attefallshus?**

- Huset var först ämnat till att bli en gäststuga men det slutade med att vi även installerad ett kök. Idag bor min son i huset ett tag till och sen får vi se ifall vi hyr ut det eller använder det som gästhus.

#### **Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?**

- Med tanke på att jag har jobbat i byggbranschen i några år så vet jag att hur processerna för husbygge ser ut. Vi var ute med att söka startbesked sommaren 2016 och kunde sedan komma igång med markarbetet i slutet av våren 2017. Vi behövde lite hjälp med markarbetet då vi använde oss utav platta på mark med förutom det så flöt projektet på bra.

#### **Vilken del i processen av att införskaffa sig ett Attefallshus tycker ni skulle kunna förbättras?**

- Vi hade ansvar för den större delen av processen och därför var det inga konstigheter. Men när jag läser i tidningarna om att det hela blivit en flopp så kan jag tänka mig att vanligt folk inte besitter kunskap i hur processen går till. Det kan därför vara bra om mer information om processen läggs ut på nätet, kanske i form av en checklista så att man vet att man inte missat något.

#### **Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?**

- Ja absolut!

### **Intervju 2 - 2018-04-24**

#### **Hur ser ni på Attefallshuskonceptet?**

- Jag gillar Attefallshus men husen är för dyra. När jag började spåna på att köpa ett Attefallshus såg priserna helt okej ut men när jag sedan hade bestämt mig och hörde av mig till byggfirman så visade det sig vara mycket dyrare. I paketet jag kollade så ingick inte markarbeten eller isolering. Jag hade inte så mycket kunskap på den tiden om vad det olika sakerna kostade men det kändes dyrt.

#### **Varför vill ni äga ett Attefallshus?**

- Jag ville köpa ett Attefallshus för att kunna ha mitt kontor i. Jag var i behov av att kunna ha en plats där jag kunde komma från familjen men samtidigt kunna jobba

hemifrån. Jag var även inne på att skaffa mig en friggebod men det skulle nog blivit för trångt.

**Vad skulle ni säga är svårigheten med att skaffa ett Attefallshus?**

- För mig var det allting nytt så jag följde bara kommunens instruktioner steg för steg och lyckades till slut. Då det kommer till det administrativa pappersarbetet till kommunen så hade jag missat någon signatur och fick komplettera min startbeskedsansökan. Det var lite irriterande men det gick bra till slut.

**Vilken del i processen av att införskaffa sig ett Attefallshus tycker ni skulle kunna förbättras?**

- Jag tycker att byggföretagen borde ha färdiga priser så att man som vanlig privatperson inte behöver anstränga sig så mycket för att förstå vad de olika sakerna kostar.

**Skulle du rekommendera andra att köpa ett Attefallshus?**

- Nej inte med tanke på hur lång tid det tar och hur invecklat det är.

## Bilaga 4 - Vad kostar ett Attefallshus?

Det finns väldigt många olika typer av Attefallshus. En del företag erbjuder kompletta lösningar där de tar hjälper kunden från början till slut. Andra företag ägnar sig åt att sälja byggsatser som man sedan får sätta ihop på egen hand. Beroende på utformning, material och övriga tillval kostar Attefallshus. De som väljer att köpa en byggsats måste fortfarande betala för monteringen såvida de själva inte tänker montera det. För att kunna göra en jämförelse med övriga Attefallshus som finns på marknaden behöver kostnader för montering tas fram.

Dessa Attefallshus saknar därtill möbler och vitvaror. När en köper till dessa varor blir den totala kostnaden betydligt högre än priset för byggsatsen.

En stor kostnad som tillkommer Attefallshusen är kostnaden för grundarbetet. Det finns flera olika alternativ att välja på. Husgrunder (2018) ger exempel på dessa. De anpassade grunderna för Attefallshus är enligt dem platta på mark, kryppgrund, hybridgrund, källare samt plintgrund.

I samtal med Zuburban framkom att snitthuset kostade ungefär en halv miljon. Av konkurrensskäl preciseras inte var dessa kostnader går. Det framgick att marginalerna var så pass små att kostnaderna för exempelvis tillverkningen redan var pressade till det yttersta. Waserbrot (2018) tydliggjorde att det inte fanns mycket att göra åt dessa kostnader idag. Arbetskostnaderna kan minskas något om tillverkningen görs utomlands istället. Zuburban väljer dock att fortsätta tillverka sina hus i Sverige för att på så sätt ha bättre kontroll över kvaliteten.

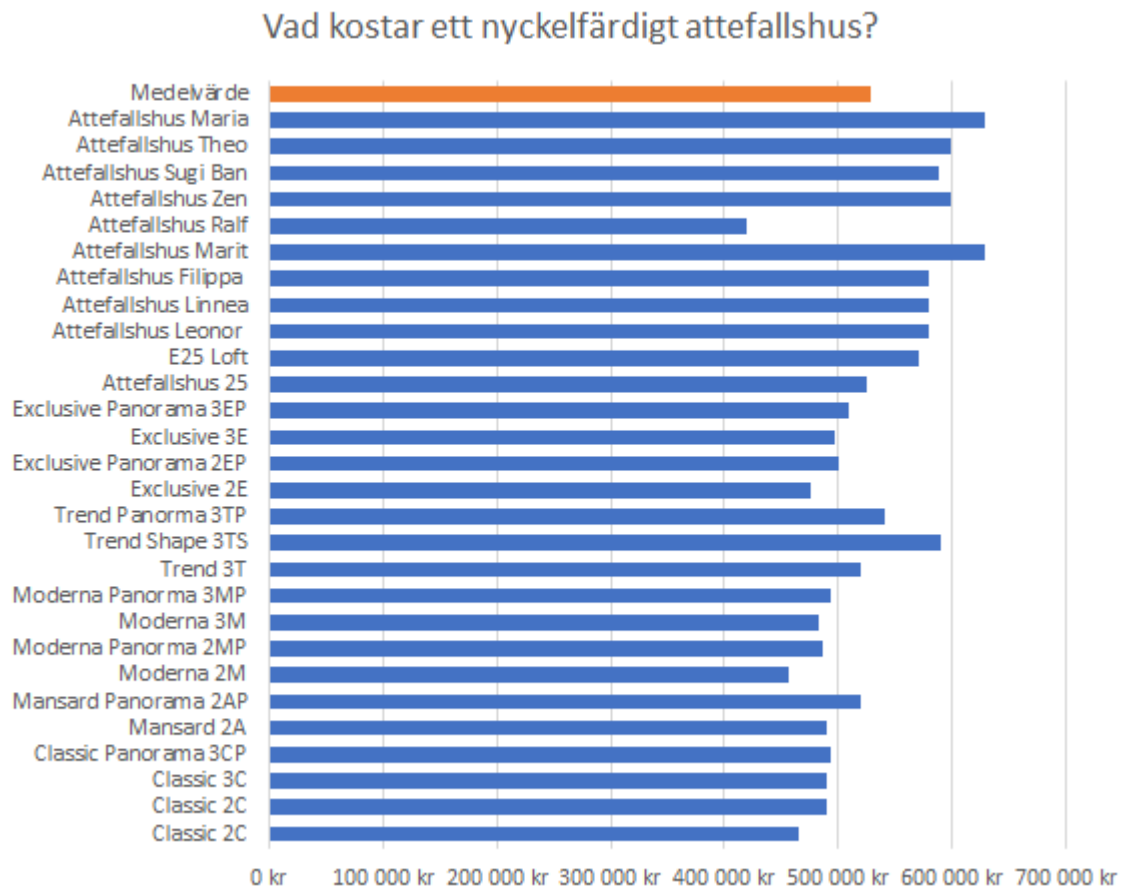
Vidare undersökning av vad ett hus faktiskt kostar gjordes genom samtal till säljare samt granskning av vad priserna var för Attefallshus gjordes på deras hemsidor.

Enkelrum (2018) säljer två olika sorters Attefallshus som är 25 kvadratmeter stora. Utan markarbeten är priset för de två 525 000 respektive 570 000 kronor. Det blir ett medelvärde på 547 500 kronor.

Attefallsverket (2018) är också en försäljare av Attefallshus. De har sammanlagt 17 modeller som går att köpa i dagsläget. Medelpriset för vad ett hus kostar hos dem är 499 900kr.

Modulhus (2018) erbjuder 9 olika modeller som kostar från 419 000 till 629 000 kronor exklusive markarbeten. Medelpriset för dessa modeller är 577 889 kronor. För samtliga Attefallshus som undersöktes blev medelpriset 528 368 kronor exklusive markarbeten.

Figur 7. Priset för olika nyckelfärdiga Attefallshus. Författarnas egna bild (2018).



## **Bilaga 5 - Intervju med stadsbyggnadskontoret**

### **Vad jobbar ni med på stadsbyggnadskontoret?**

På stadsbyggnadskontoret i Göteborg så jobbar vi med att hantera alla dokument som både kommer in och som ska ut. Som handläggare så kan man få ta hand om bygglovssökande med även fler ärenden. Vi tar också hand om ärenden som gäller startbesked för Attefallshus och friggebodar. En del av oss jobbar även med att hålla dokument och kartor uppdaterade och tillgängliga för allmänheten.

### **Varför har det skett ett så stort bortfall efter att människor skickat in en anmälan?**

Bortfall kan bero på en mängd olika saker. Vissa som söker efter startbesked ångrar sig. Andra fyller inte upp de krav som gäller för att få sätta upp ett Attefallshus. Exempelvis kan visa startbesked ansökningar inte godkännas för att huset är för nära placerad en väg. De har även funnits de fall då grannar har överklagat redan innan de fått startbesked.

### **Hur lång tid tar det att få startbesked för Attefallshus?**

De kan variera väldigt kraftigt beroende på hur många ansökningar som finns inne och hur många handledare som driver de olika fallen. I nuläget har ansökningar för bygglovshandlingar och startbesked fall legat i samma kö vilket resulterat i ännu längre väntetid för dem som ansöker om startbesked men detta är något som håller på att struktureras upp.

Det ska som minst ta 10 veckor innan fallet får en handledare men det kan ta ytterligare veckor beroende på antalet sökande. I dagsläget tar det rätt lång tid på grund av att det är många som söker.

### **Finns det något man kan göra för att få startbesked snabbare?**

I dagsläget så tar det generellt sätt några månader att få sitt bygglov eller startbesked beviljat. Vi gör redan idag så mycket vi kan för att få processerna att gå snabbare men förhoppningsvis så kommer det komma metoder som gör så att processen går snabbare. Det man kan göra i dagsläget som sökande är att se till så att alla dokument är underskrivna och rätt ifyllda för att inte behöva komplettera sina handlingar

