



Tillgänglighetskrav i nyproduktion

På vilka sätt påverkar tillgänglighetskraven nyproduktionen av bostäder?

Availability requirements in new construction

In what ways do the availability requirements affect the new construction of housing?

Eleonor Bengtsson, Hanna Silfver & Anna Ström Lind

Malmö Universitet VT19

KS - Urbana Studier

Fastighetsvetenskap

Kandidatuppsats, FF321F, 15 hp

Handledare: Gunnar Blomé

Examinator: Magnus Andersson

Förord

Den här kandidatuppsatsen är skriven vid fakulteten för kultur och samhälle på Malmö Universitet under vårterminen 2019. Vi vill framförallt tacka vår handledare, Gunnar Blomé, för alla tips och råd under terminen. Vi vill även tillägna ett tack till alla föreläsare och våra kurskamrater under våra tre år på Malmö Universitet.

Det största tacket vill vi ge till våra respondenter som tagit sig tid för intervjuer och bidragit med värdefulla kunskaper inom området. Samtliga intervjuer har varit till otroligt stor hjälp genom uppsatsen och har gett oss en djupare förståelse inom vårt område samtidigt som vi fått en inblick i branschen.

Malmö, maj 2019

Eleonor Bengtsson, Hanna Silfver & Anna Ström Lind

Abstract

Title: In what ways do the availability requirements affect the new construction of housing?

Subject, course: Real estate management, Bachelor degree thesis 15 hp

Keywords: Housing, disability, accessibility requirements, construction, production cost.

Sweden's building regulations are based on UNs conventions and it has been determined that all new construction should be accessible to everyone. Whether the accessibility requirements affect property development in Sweden is a well debated issue. Industry actors believe that the building regulations are too detailed and that the development opportunities in the real estate industry are small.

The purpose of the thesis is to investigate whether the accessibility requirements affect the new construction of housing and to find out whether the accessibility requirements entail consequences on the new construction of housing. The study was conducted using a qualitative method and contains interviews of a total of thirteen companies that all work in the real estate industry.

The companies agree that the accessibility requirements are a factor that influences and can inhibit the construction process, but they believe that it is not the solely factor, but there are requirements that affect even more, for example the requirement for noise and daylight. Another problem that the companies experience is that the great scope for interpretation, but the National Board of Housing believes that the scope for interpretations regarding accessibility requirements is not greater than in other requirements.

It is agreed that the trend today goes towards smaller housing, but many experiences that the accessibility requirements obstruct their construction on this type of smaller housing. The national Board of Housing has no direct perception on how the actual demand is on the real estate market. The companies have mixed opinions regarding whether all new construction should be available to everyone or if it is sufficient that a proportion of the construction follows the accessibility requirements. The National Board of Housing has no comment on this matter but claims that the laws are mandatory.

Sammanfattning

Titel: På vilka sätt påverkar tillgänglighetskraven nyproduktionen av bostäder?

Ämne, kurs: Fastighetsvetenskap, Kandidatnivå 15 hp

Nyckelord: Bostäder, funktionsnedsättning, tillgänglighetskrav, nyproduktion, produktionskostnader.

Sveriges byggregler grundar sig i FN:s konventioner och FN har beslutats att all nyproduktion ska vara tillgänglig för alla. Huruvida tillgänglighetskraven påverkar fastighetsutvecklingen i Sverige är en omdiskuterad fråga. Aktörer i branschen menar att byggreglerna är för detaljerade och att utvecklingsmöjligheterna i fastighetsbranschen är små.

Uppsatsens syfte är att undersöka om tillgänglighetskraven påverkar nyproduktionen av bostäder samt att ta reda på om tillgänglighetskraven medför konsekvenser på byggandet. Uppsatsen genomfördes med hjälp av en kvalitativ metod och innehåller intervjuer av totalt tretton bolag som alla arbetar på olika sätt inom fastighetsbranschen.

Bolagen är överens om att tillgänglighetskraven är en faktor som påverkar och kan hämma byggprocessen men menar att det inte enbart är de som påverkar, utan det finns krav som påverkar ännu mer till exempel kravet på buller och dagsljus. Ytterligare ett problem som bolagen upplever är det stora tolkningsutrymmet som tillgänglighetskraven öppnar upp för, men Boverket menar att tolkningsutrymmet gällande tillgänglighetskraven inte är större än i andra krav.

Idag går trenden mot mindre bostäder men det kan upplevas som att tillgänglighetskraven hämmar byggandet utav dem. Boverket har ingen direkt uppfattning om vad som faktiskt efterfrågas på marknaden. Bolagen har blandade meningar gällande om all nyproduktion bör vara tillgänglig för alla eller om det räcker med att en andel av byggnationerna följer tillgänglighetskraven. Det har Boverket ingen kommentar på, lagarna är tvingande.

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	6
1.1 Bakgrund.....	7
1.1.1 Tillgänglighetskravens historia	7
1.1.2 Bostadsutvecklingen i Sverige	8
1.2 Problemområde.....	9
1.2.1 Stigma kring funktionsnedsättningar	10
1.3 Syfte och frågeställningar	10
1.4 Avgränsningar.....	10
2. Metod	12
2.1 Litteraturstudier.....	12
2.2 Lagar och regler	13
2.3 Intervjuer.....	13
2.4 Urval	14
2.5 Reliabilitet, validitet och objektivitet.....	15
3. Teori.....	16
3.1 Gällande lagar och regler	16
3.2 Tillämpning.....	17
3.2.1 Bostadsdiskriminering.....	18
3.3 Fastighetsutveckling	18
3.3.1 Stadsutveckling	18
3.3.2 Bygglov	19
3.3.3 Byggkostnader.....	19
3.3.4 Innovation.....	20
4. Resultat	22
4.1 Fastighetsbolag	22
4.1.1 Privata bolag.....	22
4.1.2 Kommunala bolag	24
4.2 Boverket.....	26
4.3 Övriga aktörer	27
4.3.1 Arkitekter	27
4.3.2 Kommuner.....	29
4.3.3 Byggbolag	29
4.4 Sammanfattning av resultat.....	31
5. Analys och diskussion.....	32
5.1 Bostadsutvecklingen i Sverige.....	32
5.1.1 Påverkar tillgänglighetskraven bostadsbyggandet?	33
5.2 Efterfrågan på marknaden.....	33
5.3 Tolkningsutrymmet.....	34

5.4 Fastighetsutvecklingen och tillgänglighetskraven	34
5.5 Etik	36
6. Slutsats	37
7. Förslag på vidare studier	38
Referenser.....	39
Tryckta källor.....	39
Elektroniska källor	40
Lagar & regler.....	42
Illustrationer.....	42
Bilaga 1 - Intervjufrågor.....	43
Bilaga 2 - Kompletterande intervjufrågor	44
Bilaga 3 - Ordlista.....	45
Bilaga 4 - Tabeller.....	46

1. Inledning

Att leva med en funktionsnedsättning kan göra dagliga aktiviteter och processer betydligt svårare och mer komplicerade än för en person utan några begränsningar. Saker som för de flesta kan upplevas som petitesser kan innebära oöverstigliga hinder för andra. För en rullstolsburen person kan en tröskel ställa till problem, något som de flesta inte reflekterar över när de tar ett kliv över. För att förhindra den typen av diskriminering har vi idag tillgänglighetskrav som styr byggandet.

Sveriges lagar gällande tillgänglighetskraven är grundade i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar. Boverket har utifrån FN:s konvention och svensk lagstiftning utformat tillämpningsföreskrifter som idag är de gällande byggreglerna i Sverige, så kallade BBR (Boverkets Byggregler). Dagens BBR styr byggandet på detaljnivå, allt ifrån bredd mellan säng och vägg till hisskrav i byggnader med fler än två våningar. Aktörer i fastighetsbranschen menar att det hämmar utvecklingsmöjligheterna inom branschen och att BBR är allt för detaljerad.

SCB (Statistiska centralbyrån) har tagit fram statistik över funktionsnedsättnings utbredning i Sverige. Statistiken visar att idag är antalet personer över 16 år med en rörelsenedsättning i Sverige är ca. 479 000, vilket innebär ca. 5,9 % av befolkningen. Bilaga 4, tabell 1 visar även fördelningen mellan män och kvinnor (SCB, 2018: A).

Då andelen av befolkningen som lever med nedsatt rörelseförmåga är relativt liten bör det diskuteras om all nyproduktion ska vara tillgänglig för alla och om tillgänglighetskraven påverkar fastighetsutvecklingen i samhället.

I den här uppsatsen ställs frågan om huruvida tillgänglighetskraven påverkar nyproduktionen av bostäder och vilka konsekvenser de har på fastighetsutvecklingen. Olika aktörer inom fastighetsbranschen har intervjuats kring tillgänglighetskraven. Slutligen är svaren analyserade för att ge svar på uppsatsens frågeställning.

1.1 Bakgrund

Prognoser visar att år 2050 kommer 70 % av världens befolkning bo i städer, jämfört med 1950 då motsvarande siffra var 29 % (Niedomysl och Amcoff, 2011). Urbanisering innebär att varje kvadratmeter i de större städerna får större konkurrens. Det resulterar i sin tur att större bostäder i nyproduktion blir väldigt dyra och byggbolagen försöker därför bygga mindre bostäder som konsumenterna har råd med.

I lägenheter har den genomsnittliga kvadratmetytan förändrats över tid. På 1960- och 70-talet byggdes det till ytan små lägenheter, samtidigt som det under de följande två decennierna byggdes allt större och rymligare lägenheter. En nyproducerad etta på 1960-talet låg i genomsnitt på 40 kvm och i slutet på 1980-talet låg en etta på 47 kvm. På senare år har nyproducerade lägenheter krympt till samma storlek som på 1960-talet och det gäller inte enbart nyproducerade ettor, utan även lägenheter med fler rum (Skanska, 2016).

Konsumenternas efterfrågan på mindre bostäder kombinerat med attraktiva kvadratmetrarna kan anses generera höga kostnader för konsumenterna. Befintliga studier stödjer inte teorin om att flyttkedjor frigör fastigheter för ekonomiskt svaga i samhället, då en s.k. "begagnad" bostad enligt teorin ska minska i värde. Det har framgått att de ekonomiskt svaga grupperna i samhället nästan aldrig deltar i flyttkedjor som startas av en nyproducerad bostad, då de har ett högre värde än "begagnade" lägenheter. Nyproduktion skapar istället flyttkedjor för de ekonomiskt starka i samhället (Rasmusson, Grander, Salonen, 2019). En flyttkedja uppstår när en person flyttar till en bostad och därmed lämnar en vakant bostad efter sig, där någon annan kan flytta in. (Clark, Sarapuu, 1984). Antalet flyttar har ökat de senaste 18 åren. I början på 2000-talet låg antalet flyttar i Sverige på 1,2 miljoner per år medan de år 2018 ökat till 1,5 miljoner flyttar (SCB, 2019: A).

1.1.1 Tillgänglighetskravens historia

1967 presenterades tillgänglighetskraven i SBN (Svenska Byggnormer) och kraven skulle då främja personer i rullstol. De krav som ställdes var att lokaler, som till exempel hotell och skolor, skulle vara funktionella för personer med rullstol, men på vilket sätt de skulle vara funktionella framgick inte. Utöver funktionskraven som ställdes fanns det detaljkrav på exempelvis hissar, ledstänger och toaletters ytmått (SBN, 1967).

Andra versionen av SBN publicerades år 1975 och den ställde högre krav än tidigare. Tillgänglighetskraven kom nu att gälla alla arbetslokaler och inkluderade personer med nedsatt syn och hörsel utöver rullstolsburna personer. Tillgänglighetskraven kom att bland annat upprätta specifika ytmåttkrav gällande exempelvis hissar, toaletter och förflyttningsvägar (SBN, 1975). Till SBN 1980 ställdes nya krav på tillgänglighet i bostadshus men i övrigt gjordes få förändringar. I bostäder som hade fler än ett plan, skulle entréplanet rymma kök, matplats, hygienrum och antingen ett vardagsrum där sovplats kunde avskiljas eller två sovrum där ett var möblerat med soffgrupp. Entré och hygienrum skulle göras tillgängliga för personer med rullstol, därmed skulle det finnas en vändzon på 1,3 x 1,3 m samt att köket skulle utformas för att det efter ändring av inredning skulle kunna användas för matlagning av en person i rullstol (SBN, 1980).

I slutet av 1980-talet ersattes SBN av NR (Nybyggnadsregler) och formulerades som föreskrifter och allmänna råd. NR var ett förtydligande från den tidigare benämningens anvisningar (Boverket, 2014). Frånsteg från den detaljerade SBN gjordes och ersattes med tillgänglighetskrav och funktionskrav i NR (NR, 1989).

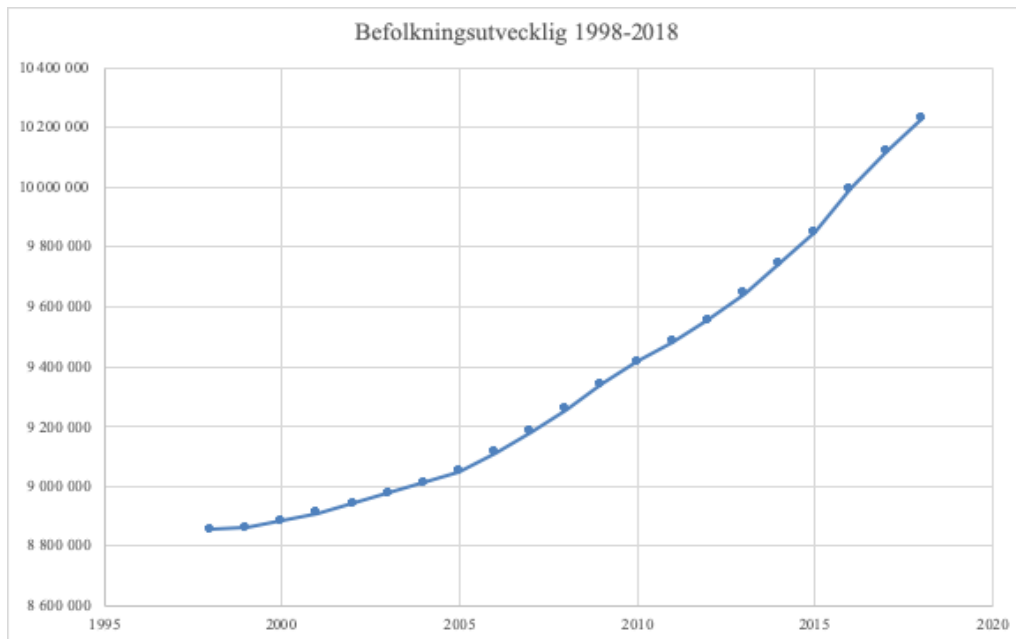
År 1994 kom första versionen av BBR (Boverkets Byggregler) och tillgänglighetskraven var inte reviderade från de som stod i NR. Krav på tillgänglighet och användbarhet definierades som funktionskrav medan detaljkraven gällde byggnadens säkerhet (BBR, 1994). Paragrafen gällande Enkelt avhjälpa hinder (HIN) antogs i PBL (Plan- och bygglagen) 2001, men det dröjde till 2003 innan Boverket gav ut råd och föreskrifter gällande HIN. Tillgänglighet på allmänna platser (ALM) tillkom 2004 och skrevs in i BBR 2008. När HIN och ALM fördes in i BBR fördubblades antalet ställda krav och råd gällande tillgänglighet (BBR 2015).

1.1.2 Bostadsutvecklingen i Sverige

Enligt Boverket har nyproduktionen av bostäder i Sverige minskat, under både 2018 och 2019 ligger antalet färdigställda bostäder på i snitt 55 000 per år. Enligt Boverket är det demografiska behovet på färdigställda bostäder per år ca. 67 000, vilket innebär att det årligen byggs ca. 12 000 bostäder för få för att täcka behovet i Sverige (Boverket, 2018: B).

Mellan åren 2017 och 2019 har antalet påbörjade bostäder i Sverige minskat med ca. 20 %. Siffran skiljer sig dock åt på olika håll i landet. I Göteborg har byggstarterna ökat, i Stockholm har de minskat och i Malmö är läget nästintill oförändrat. Trots att antalet byggstarter har minskat har bostadspriserna ökat sedan 2017 (Boverket, 2018: B).

I diagrammet nedan presenteras hur befolkningsutvecklingen i Sverige sett ut under de senaste 20 åren, dvs. mellan 1998–2018. Sverige hade år 1998 en befolkning på knappt 8,9 miljoner och 2018 låg samma siffra på drygt 10,2 miljoner. Det resulterar i en befolkningsökning på nästan 16 % (SCB, 2019: B) samtidigt som byggstarterna för nyproducerade bostäder har minskat (Boverket, 2018: B).



Figur 1: *Befolkningsutveckling 1998–2018* (SCB, 2019: B)

Sveriges bostadsbyggande har under de senaste decennierna varit lågt i historiskt sett. I perspektivet att Sveriges befolkning ökat under samma tid har bostadsbyggandet procentuellt blivit ännu lägre, det presenteras i bilaga 4, bild 2 (Emanuelsson. R, 2015).

1.2 Problemområde

Eftersom Sverige är medlem i FN och har ratificerat dess konventioner ska svensk lagstiftning anpassas efter konventionerna. Det innebär att de svenska byggreglerna fordrar att all nyproduktion av bostäder, offentliga lokaler och miljöer ska vara tillgänglig för alla.

Att bygga tillgängligt för alla innebär att en rullstol ska kunna föras fram obehindrat vilket kan resultera i ökade ytor och större materialåtgång och därmed färre bostäder inom samma område på fastigheten. Enligt Boverket byggs det för få bostäder idag (Boverket, 2018:B) men frågan är om det är tillgänglighetskraven som påverkar nyproduktionen av bostäder eller om det finns andra faktorer som har större påverkar.

En faktor som skulle kunna påverka bostadsbyggandet är urbaniseringen och att storstäderna är välbefolkade (Niedomysl och Amcoff, 2011). Till följd av urbaniseringen kan det antas att kvadratmeterna i städerna har stor efterfrågan. Utifrån antagandet om att efterfrågan är stor på marken i städerna och att 5,9 % av den svenska befolkningen har någon form av rörelsenedsättning (SCB, 2018: A) menar vissa aktörer i fastighetsbranschen att endast en del av nyproduktionen bör vara tillgänglighetsanpassad. På så sätt skulle det gå att bygga fler bostäder och spara in på både byggkostnader och material.

1.2.1 Stigma kring funktionsnedsättningar

Goffmans teori går ut på att vissa personer har större makt än andra och att de med makt ålägger normer och värderingar på dem utan makt. De med makt kategoriserar samhällets individer och menar att de som inte följer normerna uppfattas som avvikande. Det finns tre avvikelser från normen som enligt Goffmans teori påverkas, av stigma bland annat påverkan på den fysiska kroppen (Opini, 2012).

Resultatet blir att personer med funktionsnedsättning inom rörelse- och metodik anses vara avvikande från standarden och från vad som anses normalt. Stigma är komparativt men resultatet av teorin blir att det skapas grupper i samhället som diskrimineras (Opini, 2012).

1.3 Syfte och frågeställningar

Syftet i den här uppsatsen är att undersöka om tillgänglighetskraven påverkar nyproduktionen av bostäder och i så fall vilka konsekvenser de har på fastighetsutvecklingen.

Uppsatsen behandlar följande frågeställning:

- På vilka sätt påverkar tillgänglighetskraven nyproduktionen av bostäder?

1.4 Avgränsningar

Med bakgrund till det material som uppsatsen tar upp framgår det att tillgänglighetskraven är anpassad efter personer med funktionsnedsättningar i form av begränsad rörelse och metodikförmåga, vilket är den funktionsnedsättning som den här uppsatsen fokuserar på. Valet har gjorts att inte gå närmare in på krav gällande anpassningar som grundar sig på hörsel- och synskadade eller läs och skrivsvårigheter.

För att avgränsa bredden på uppsatsen görs avgränsningar från befintligt bestånd och ombyggnationer. Uppsatsen kommer endast fokusera på tillgänglighetskraven i nyproduktion av bostäder d.v.s. nyproduktion syftar enbart på bostäder och inte kommersiella lokaler eller offentliga miljöer.

Samtliga bolag som uppsatsen inkluderar verkar på den svenska fastighetsmarknaden. Därmed är tillgänglighetsfrågan i övriga delar av världen inte på något sätt analyserad.

Det hade varit intressant att intervjua personer som lever med olika typer av funktionshinder för att även få en inblick i deras syn på tillgänglighetskraven och hur kraven påverkar dem i vardagen. Eftersom den här uppsatsen fokuserar på den svenska fastighetsmarknaden och inte på individnivå är intervjuer av privatpersoner ett perspektiv som inte inkluderats.

2. Metod

För att besvara uppsatsens syfte togs väsentlig forskning och information gällande området fram i lagtexter, vetenskapliga artiklar, litteratur samt intervjuer med olika aktörer inom fastighetsbranschen.

Men hänseende till uppsatsens syfte och frågeställning har en kvalitativ metod använts för att få fram information från strategiskt utvalda bolag inom fastighetsbranschen. Anledningen till att valet föll på en kvalitativ metod är att den kvalitativa metoden fokuserar på individuella åsikter och värderingar i ett mindre antal observationer med begränsad information inom området. En kvantitativ metod fokuserar på att generalisera en stor mängd information. I en kvalitativ metod analyseras varje svar djupare än i en kvantitativ metod vilket är ett lämpligt tillvägagångssätt för uppsatsen (Bryman, 2011). Förklaringar på ord och förkortningar som använts i uppsatsen återfinns i ordlistan under bilaga 3.

2.1 Litteraturstudier

Uppsatsens teori är baserad på lagtexter och litteraturstudier. Lagtexterna är gällande lagar och främst Plan- och bygglag (2010:900) och Diskrimineringslag (2008:567). Boken *Bygg Ikapp* användes som ett uppslagsverk gällande tillgänglighetskraven och innehåller en fördjupad kunskap kring hur reglerna ska tillämpas i verkligheten.

För att finna vetenskapliga artiklar har Malmö Universitets biblioteks sökmotor använts, även Google, Google Scholar och LIBRIS har använts. Nyckelord som använts är bostäder, funktionsnedsättning, tillgänglighetskrav, nyproduktion, produktionskostnader. Det har även gjorts sökningar med den engelska översättningen för att finna vetenskapliga artiklar. Några vetenskapliga artiklar kopplade till tillgänglighetskraven i nyproduktion av bostäder har inte funnits.

Det finns många ord kopplade till funktionsnedsättning, de olika begreppen och dess definitioner återfinns under bilaga 3 ordlista.

2.2 Lagar och regler

Det här arbetet berörs av internationell lagstiftning i form av Europeiska Unionens stadga om de grundläggande rättigheter artikel 26 och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Av den svenska lagstiftningen tillämpas DiskL, PBL samt Plan- och byggförordning (2011:338). Stor del av det här arbetet refereras till Boverkets byggregler främst kapitel 3, 4 och 8.

2.3 Intervjuer

Intervjuerna är gjorda i linje med en kvalitativ metod och fokuserar på respondenternas egen tolkning och uppfattning om tillgänglighetskraven. Uppsatsen är skriven utan att ange namn på varken intervjuade personer eller bolag, med undantag för Boverket då det är de som tolkar lagarna och utformar byggreglerna. Anledningen till anonymiteten är att ämnet kan upplevas känsligt och det kan vara svårt att uttrycka sig p.g.a. osäkerheten i hur motparten ska tolka uttalandet. Därför är alla svar i den här uppsatsen anonyma för att på så sätt öka respondenternas vilja att svara på frågorna. Intervjuerna är indelade i fem kategorier och hänvisas som *Privata-* respektive *Kommunala fastighetsbolag, Byggbolag, Kommuner* och *Boverket*.

Intervjuerna har genomförts genom personliga möten i samtliga fall förutom tre. Det ena undantaget var på grund av att personen i fråga arbetar i Stockholm, det löstes genom att frågorna ställdes över en telefonintervju. Ytterligare intervjuer behövde göras för att komplettera och fördjupa arbetet. De är gjorda över mail och här tillkom även två nya bolag för att ytterligare bredda arbetet. Eftersom de kompletterande intervjuerna gjordes över mail blev inte svaren lika personliga som vid en personlig intervju, däremot blev svaren på frågorna väldigt konkreta. Anledningen till att personliga intervjuer valts som primärt tillvägagångssätt är för att på ett enklare sätt ställa följdfrågor och bygga upp en diskussion kring ämnet i utbildningssyfte.

2.4 Urval

Syftet i den här uppsatsen är att undersöka om tillgänglighetskraven påverkar byggandet. Utifrån syftet gjordes urvalet av respondenter.

Urvalet av aktörer gjordes utifrån tanken om att få en helhetsbild med tankar och åsikter från flera olika inblandade aktörer i byggprocessen. Intervjuerna gjordes därför med byggbolag, arkitektbolag och fastighetsbolag samt en kommun och Boverket. Bolagen är verksamma inom fastighetsbranschen i Sverige och arbetar på ett eller annat sätt med nyproduktion av bostäder.

Både kommunala och privata fastighetsbolag är inkluderade i uppsatsen utifrån antagandet att företagens mål och visioner kan skiljas åt då kommunala bolag troligen har ett större allmännyttigt intresse än privata bolag. Kommunen och Boverket valdes ut av den anledningen att de aktörerna har stort inflytande gällande besluten i byggprocessen och tolkandet av lagarna.

Alla bolag gavs möjligheten till en personlig intervju, men samtliga bolag kunde inte delta personligen. Då ämnet inte berör personliga åsikter hos respondenterna anses kroppsspråket mindre viktigt. Bedömningen gjordes att i de fall där personlig intervju inte var möjlig kunde frågorna besvaras via mail alternativt över telefon. Vilka aktörer som valdes ut och vilken typ av intervju som utfördes framgår av tabellen nedan.

Bolag	Antal	Typ av intervju
Privata fastighetsbolag	4	3 personliga 1 mail
Kommunala fastighetsbolag	3	2 personliga 1 mail
Arkitekter	2	2 personliga
Kommun	1	1 personlig
Byggbolag	2	1 personlig 1 telefon
Boverket	1	1 personlig

2.5 Reliabilitet, validitet och objektivitet

För att bedöma en uppsats trovärdighet kan dess reliabilitet, validitet och objektivitet mätas. Om uppsatsen genomförs på nytt bör den nya uppsatsens uppmätta reliabilitet uppnå samma resultat som den här uppsatsen. Eftersom endast en liten del av alla bolag som verkar på fastighetsmarknaden har intervjuats skulle uppsatsens reliabilitet öka om fler bolag deltagit. För att kunna dra en generell slutsats gällande hur tillgänglighetskraven påverkar nyproduktionen av bostäder borde fler aktörer involveras. Uppsatsen är enbart byggd på intervjuer, dvs. att inga projekt har följts och därmed har skribenterna själva inte observerat hur tillgänglighetskraven tillämpats. Det som kan påverka uppsatsen är olika förutsättningar samt tillfälligheter, dock är det något som reliabiliteten tar hänsyn till (Bryman, 2011).

För att mäta undersökningens relevans används måttet validitet. Validitet innebär att uppsatsen undersöks huruvida den mäter det som uppsatsen har som avsikt att undersöka. I den här rapporten har samma intervjufrågor ställts till ett flertal olika respondenter för att på så sätt öka uppsatsens validitet. Dock har validiteten minskat då enbart en liten del av fastighetsbranschen finns representerade och därmed kan endast en grov generalisering av frågorna göras. För att undvika kommunikationsmissar har minst två av skribenterna medverkat i alla intervjuer samt att samtliga intervjuer spelats in. Hur valen av respondenter gjorts återfinns under punkten *2.4 Urval* i den här uppsatsen.

Respondenterna talar anonymt i den här uppsatsen, det kan medföra en sjunkande objektivitet eftersom det inte går att se vem som har sagt vad. Samtidigt kan objektiviteten anses öka då bolagen inte kan se någon kommersiell vinning utifrån sina svar på frågorna. De olika svaren från bolagen är presenterade under kapitel *4 Resultat* för att läsaren ska kunna bilda sig en egen uppfattning och tolkning om resultaten av intervjuerna och därmed ökar uppsatsens objektivitet (Björklund och Paulsson, 2012).

3. Teori

Det är EU:s grundläggande rättigheter (2016/C 202/02), samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som är grunden vad det gäller lagar som berör den här uppsatsen. Av de svenska lagarna är det främst DiskL (SFS 2008:567), PBL (SFS 2010:900) och PBF (SFS 2011:338) som berör byggandet som i sin tur är förtydligade och konkretiserade i BBR 26.

3.1 Gällande lagar och regler

I EU:s rättighetsstadga går det att läsa om grundläggande rättigheter. Artikel 26 lyder enligt följande:

“Unionen erkänner och respekterar rätten för personer med funktionshinder att få del av åtgärder som syftar till att säkerställa deras oberoende, sociala och yrkesmässiga integrering och deltagande i samhällslivet.”

EU:s lagstiftning har företräde om det uppstår en situation där svensk lagstiftning går emot vad EU lagstiftat. Det innebär att Sverige måste rätta sig efter alla lagar som EU stiftat (Sveriges Riksdag, 2019). Artikeln ovan innebär att Sverige måste integrera personer med funktionsnedsättnings rättigheter i svensk lagstiftning och anpassa bland annat byggreglerna för att allt som byggs ska vara tillgängligt för alla oavsett funktionsvariation (2016/C 202/02).

Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter artikel 5 p. 2 är det förbjudet att diskriminera eller särbehandla personer med funktionsnedsättningar. I artikel 9 står det skrivet att personer med funktionsnedsättningar inte får särbehandlas och att de ska ha lika rätt som vem som helst att leva och verka i en miljö utan hinder i de dagliga processerna. Som exempel ska en rullstol kunna föras fram inne i bostaden samt in och ut ur alla offentliga miljöer såväl butiker som arbetsplatser (FN, 2008).

Enligt DiskL är särbehandling av personer med funktionsnedsättning grund för diskriminering enligt första kapitlet 4§. Då DiskL är tvingande lagstiftning innebär det att inga undantag får göras från vad som står skrivet i lagen, alltså måste all nyproduktion byggas till den grad att slutprodukten är tillgänglig för alla (SFS 2008:567).

I PBL finns föreskrifter om att en bostad ska uppföras för att vara tillgänglig för alla, oavsett vilka funktionsvariationer brukarna har (SFS 2011:338). Konkret hur byggnaderna ska utformas är öppet för tolkning men de finns förtydligade i BBR (BBR, 26).

3.2 Tillämpning

Då många krav i BBR är öppet för tolkning finns det allmänna råd som ger exempel på hur kravet kan uppfyllas (Boverket, 2018:C). Bostäder med area större än 55 kvm ska enligt BBR vara anpassade efter antalet personer de är avsedda för (BBR, 26). Det betyder att enligt det allmänna rådet ska bostäder större än 55 kvm ha ett sovrum med plats för en dubbelsäng med dimensionerat svängrum vid tre av sängens sidor (BFS, 2016). Generellt innebär dimensionerat svängrum en diameter på minst 1,30 m anpassat efter en rullstol med standardmått (Svensson, 2015).

Grundkravet för bostäder är att det ska finnas möjlighet att avskilja sovrum och kök, och att det då ska finnas fönster i båda rummen. Bostäder som är max 35 kvm är dock ett undantag, dvs. att ha både kök och sovrum i samma rum är accepterat (BFS, 2016). I bostäder som är utformade i mer än ett våningsplan räcker det med att entréplan är tillgängligt om där finns både kök, badrum och sovrum på entréplan (Boverket, 2019:C).

Parkeringsplats för bil anpassad för personer med funktionsnedsättning bör finnas i nära anslutning till bostadens entré. Det allmänna rådet säger att parkeringen bör vara 10 m från entrén men BBR säger max 25 m, och utan hinder såsom nivåskillnader eller rabatter, det får inte heller krävas att brukarna ska behöva runda andra parkerade bilar (Svensson, 2015).

Utöver de kraven finns det även särskilda krav för bostäder som är större än 35 kvm och högst 55 kvm, studentbostäder som är högst 35 kvm, bostäder som har gemensamma utrymmen samt särskilda boendeformer (Boverket, 2018: A). Om en bostad är byggd i flera våningsplan, till exempel småhus eller etagelägenheter, räcker det med att entrévåningen uppfyller tillgänglighetskraven (BBR, 26).

Enligt PBF 3 kap. 18 § finns det krav på att en byggnad ska utrustas med hiss för att den ska anses vara tillgänglig. Grundregeln innebär att alla fastigheter som är högre än en våning måste utrustas med hiss dock med undantag för bostäder med färre än tre våningar (SFS 2011:338). Alltså krävs det hiss i flerbostadshus med tre eller fler våningar.

3.2.1 Bostadsdiskriminering

Claudia Aranda undersöker huruvida personer med funktionsnedsättningar diskrimineras på hyresmarknaden. Resultatet av 1265 tester visar att rullstolsburna personer har svårt att hitta bostäder, de har även svårt att boka möten med fastighetsägaren för att se lägenheten och att få bestämda svar gällande sina tillgänglighetsanpassningar. Rullstolsbundna hyresgäster blir även behandlade sämre än ambulerande hyresgäster. De flesta av fastighetsägarnas kommentarer var neutrala, hjälpsamma och informativa men det förekom även negativa kommentarer (Aranda, 2015).

Även på bostadsrättsmarknaden förekommer viss typ av diskriminering. Rothstein och Rothstein menar att olika funktionsnedsättningar innebär olika stora risker för bankerna och att tekniken inom sjukvården idag gör det enkelt att förutse genetikens framtida utveckling. Personer med ekonomiskt intresse för den framtida hälsan hos individer kan därmed frestas att använda denna prediktiva information för att bedöma risken inför en fastighetsaffär. Rothstein och Rothstein menar i sin artikel att lagstiftning bör antas för att förhindra fastighetsrelaterade beslut baseras på genetisk information (Rothstein och Rothstein, 2016).

3.3 Fastighetsutveckling

Inom ramen för fastighetsutveckling kommer stadsutveckling, bygglov, byggkostnader samt innovation tas upp i det här kapitalet.

3.3.1 Stadsutveckling

I Sverige är det kommunerna var för sig som ansvarar för planläggningen av markområden inom den egna geografiska begränsningen. Kommunerna antar översiktsplaner, områdesbestämmelser och detaljplaner (Boverket, 2016).

Översiktsplanen beskriver kommunens markanvändning i övergripande drag och är inte bindande. Områdesbestämmelser är däremot bindande och innehåller regleringar från översiktsplanen. Det är även områdesbestämmelserna som avgör om ett bygglov krävs eller inte. Även detaljplaner är bindande. De reglerar hur marken ska användas och hur bebyggelsen inom kommunen ska se ut (Boverket, 2016).

3.3.2 Bygglov

Bygglov behövs i de flesta fall för såväl privatpersoner som kommersiella aktörer som vill uppföra en ny byggnad, bygga på en befintlig byggnad eller på något annat sätt göra ändringar. Att bygga en mur eller att sätta upp ett staket eller ett plank kan också kräva bygglov. Vissa åtgärder kräver en bygganmälan även om inte bygglov behövs. Det är upp till kommunerna att själva avgöra om varje enskilt fall kräver bygglov eller inte (Boverket, 2017). Men en grund för att ett bygglov ska ges är att det som ska byggas eller byggas om följer de s.k. utformningskraven (Boverket, 2019: B) vilket bland annat innebär att byggnaden måste följa tillgänglighetskraven (Boverket, 2018:D). Eftersom vissa krav ibland kan vara öppna för fri tolkning finns det s.k. allmänna råd för hur byggnaden kan utformas för att uppfylla kraven (Boverket, 2018:C).

3.3.2.1 Tillämpning av bygglov

Nyproduktioner kräver oftast bygglov. För att flytta en befintlig byggnad till en ny plats behövs det först rivningslov för ursprungsplatsen och därefter bygglov för den nya platsen. Tillbyggnad innebär att byggnadens volym ökar och kräver oftast bygglov. Byggnadens volym kan öka åt sidorna, uppåt eller neråt (Boverket, 2017).

Ligger byggnaden inom ett område med detaljplan behövs bygglov för att ändra byggnadens utseende. Exempel är byta färg eller beklädnad på fasaden eller byta takets material. Ska användningen av byggnaden ändras krävs bygglov. Det kan till exempel vara om en lokal ska göras om till en bostad eller ett förråd till en butik (Boverket, 2017).

Att göra ändringar i byggnaden såsom förändring av rumsindelningen, byta golv eller ta bort undertak kräver inte bygglov. Ska det däremot göra stora förändringar på planlösningen, renovera på ett sätt att det påverkar stommen eller vatten- och avloppsledningarna måste en anmälan lämnas till byggnadsnämnden (Boverket, 2017).

3.3.3 Byggekostnader

Den totala kostnaden för ett bostadsprojekt kallas för produktionskostnad. Produktionskostnaden är uppdelad i byggkostnad, byggherrekostnad, markkostnad och moms. Materialkostnaderna utgör 42 % av byggkostnaden och 22 % av den totala produktionskostnaden. Bilaga 4, bild 3 visar produktionskostnadernas fördelning (Sveriges Byggindustrier, 2019).

År 2016 låg snittet för produktionskostnaden i ett flerbostadshus i Sverige på 45 040 kronor per kvadratmeter. Året efter låg summan på 45.400 kronor per kvadratmeter (SCB, 2018: B). En av de främsta anledningarna till kostnadsökningen är de stigande materialpriserna. Bilaga 4, bild 4 visar utvecklingen av produktionskostnader från 1998–2016 (Sveriges Byggindustrier, 2019).

Under samma år som index för produktionskostnaderna har ökat från 100 till 600 har inflationen ökat från 100 till 150. Bilaga 4, tabell 5 visar inflationens prisnivå mellan åren 1998 - 2016 (SCB, 2019:C).

Psilander har i sin studie jämfört byggkostnaderna för ett stort och ett litet bolag genom att analysera data och justera avvikelser mellan två olika projekt i Sverige. Studien visar att ett bolags effektivitet inte nödvändigtvis behöver bero på bolagets storlek (Psilander, 2012).

Det mindre bolaget hade större frihet i processerna och behövde dessutom inte spendera resurser på marknadsföring. Friheten innebar bland annat att bolagen kunde anlita specialiserade underleverantörer. Vad som också skiljer sig åt är arbetsmetoderna. I det lilla bolaget har de inblandade varit med och tagit fram alla planeringssteg vilket innebär att de var bekant med projektet vid konstruktionens början. Det stora bolaget var däremot uppdelat i fyra olika ansvarsområden och alla viktiga beslut behövde passera de fyra nivåerna. Denna process innebar att tiden mellan idé och slutförande tog lång tid (Psilander, 2012).

Skillnaden i de olika arbetssätten och förutsättningarna resulterade i att det lilla bolaget var klara med sitt projekt på 16 månader medans det stora bolaget behövde 48 månader på sig för att avsluta sitt projekt. Det visade sig att det mindre bolaget, förutom att vara mer tidseffektiva, var 36 % mer kostnadseffektiva än det stora bolaget (Psilander, 2012).

3.3.4 Innovation

Den enklaste definitionen av innovation är att göra något annorlunda (Costello & Prohaska, 2013). Innovation kan även förklaras som en ny idé, produkt, enhet eller nyhet. Innovation är ett tankesätt, där innovatören bortser från nutiden och försöker tänka sig in i framtiden. Innovationer i sig är viktiga för företag och kan användas som bland annat processer, strategier eller förvaltningstekniker (Kuczmarksi, 2003).

Innovationer kan på en grundläggande nivå vara att generera och kombinera idéer för att lösa eventuella framtida problem (Baskaran & Mehta, 2016). Innovation är en stor del av näringslivet och ett hållbart sätt att skapa mervärde och konkurrensfördelar. Innovationer associeras vanligen med nya produkter, material, processer och tjänster. Det finns en rad olika definitioner på innovation som överlappar varandra och det finns ingen rak och tydlig definition av innovation (Baregheh, Rowley & Sambrook, 2009).

4. Resultat

Nedan följer en presentation av svaren på intervjuerna med ett urval av olika aktörer på fastighetsmarknaden. Svaren är indelade i privata- och kommunala fastighetsbolag, Boverket, arkitekter och byggbolag.

4.1 Fastighetsbolag

Fastighetsbolagen är indelade i privata- respektive kommunala bolag, då de styrs på olika sätt och kan ha olika primära mål med verksamheten.

4.1.1 Privata bolag

Ett av de privata fastighetsbolagen upplever att tillgänglighetskraven försvårar processen att rita yteffektiva bostäder, vilket sätter begränsningar för innovativt byggande. Bolaget tror att tillgänglighetskraven påverkar att det byggs för lite bostäder och menar att om alla aktörer hade kunnat rita mer yteffektivt skulle det finnas ett större utbud av bostäder som kan hyras ut till en lägre hyra. Det skulle även vara lättare att få till attraktiva planlösningar om projekteringen inte behövde ta hänsyn till tillgänglighetskraven i alla lägenheter.

Eftersom det behövs tillstånd att frångå tillgänglighetskraven, tror bolaget att det innebär att det experimenteras mindre. Dagens byggregler gällande tillgänglighet anses till viss del vara föråldrade. Bolaget tror att det krävs mer flexibilitet i utformningen av lägenheterna för att bygga bort bostadsbristen och kunna tillhandahålla bostäder som alla har råd med.

Det är bra att bostäderna är tillgängliga men bolaget tycker inte att alla nyproducerade bostäder behöver vara tillgängliga. Ett förslag är att 10 % av projektet byggs tillgängligt eller att planlösningarna är flexibla för att de enkelt ska bli tillgängliga om behovet skulle uppstå. Efterfrågan på bostäder idag anses vara störst på små, yteffektiva bostäder och bolaget hade gärna byggt mer kvadratsmart och yteffektivt.

På ett annat privat fastighetsbolag upplever de att tillgänglighetskraven hämmar kreativiteten i små bostäder vilket gör det svårt att göra dem attraktiva. Fastighetsbolaget har flertalet av sina fastigheter på centrala lägen i innerstäder. Många av fastigheterna är äldre och har små innergårdar. Bolaget tror inte att tillgängligheten generellt hämmar att det inte byggs mer, men kraven påverkar byggnationer på vindsutrymmen eftersom det då finns ett hisskrav.

Enligt tillgänglighetskraven måste fastighetsbolagen sätta upp dörröppnare samt garage till rullatorer och permobiler på de redan små innergårdarna vilket kan tyckas förstöra utemiljön på innergårdarna. Det är ett mindre problem på fastigheter där det redan finns stora ytor. Gällande hisskraven upplever bolaget att det finns ett stort tolkningsutrymme och att kraven kan skilja sig åt från år till år.

Trenderna idag tyder på mindre bostäder och kompaktare hus. Nya bostäder är förhållandevis dyra och stora bostäder konkurrerar med villamarknaden. Bolaget anser att efterfrågan är störst på mindre lägenheter. Men om lägenheterna krymps för mycket blir det inte alltid bra i slutändan. Hyran per kvadratmeter blir högre även i mindre bostäder eftersom det är kök och badrum som är mest kostsamma att uppföra och ska finnas i alla bostäder.

Fastighetsbolaget upplever att tillgänglighetskraven påverkar innovativt byggande, främst gällande badrum. I etagelägenheter går det inte att ha köket på andra våningen eftersom bottenvåningen måste vara tillgänglig.

Bolaget menar att det kan vara bra att våga utmana branschen och testa annorlunda saker eftersom branschen inte är särskilt föränderlig. Dagens byggregler gällande tillgänglighet anses inte vara föråldrade, däremot borde det finnas lättare sätt att få undantag från kraven.

Bolaget har inget behov av att bygga mer kvadratsmart och yteffektivt eftersom deras fokus främst ligger på befintliga charmiga hus. Att inte bygga all nyproduktion tillgänglig är ett alternativ som hade dragit ner på byggkostnaderna men de ställer sig frågan om vem som faktiskt hade tjänat på det.

Ett annat privat fastighetsbolag upplever att tillgänglighetskraven försvårar möjligheten att bygga yteffektivt i nyproduktion samt att de i vissa fall leder till ökad resursförbrukning. Bolaget upplever att det är många olika byggregler som tillsammans driver kostnaderna och kan vara en anledning till att det inte byggs tillräckligt. Ett krav som bolaget specifikt pekar på är kravet på dagsljus. En lösning kan vara att bygga mindre bostäder samt att kunna fördela ytorna på ett annat sätt än idag.

Fastighetsbolaget upplever att innovativt byggande påverkas av tillgänglighetskraven då det är mycket som styrs i detaljplanen och att det är svårt att få igenom alternativa lösningar i byggloven. Tillgänglighetskraven upplevs föråldrade och obalanserade mellan olika behov.

Tolkningsutrymmet skapar problem och respondenten tar upp ett exempel på en bostad som i en kommun fick beröm, men inte fick byggas i en annan kommun på grund av bristen på tillgänglighet.

Bolaget önskar kunna omdisponera ytorna i bostäderna främst genom att minska ytorna i hallen och har uppfattningen om att varje kvadratmeter i Malmö kostar i snitt 30- till 35 000 kr. De vill bygga yteffektivt för att få ner boendekostnaderna. Fastighetsbolaget hade gärna byggt mer yteffektivt men upplever att bland annat tillgänglighetskraven hindrar.

Att inte tillgänglighetsanpassa hela beståndet innebär att aktörerna i fastighetsbranschen väljer var personer ska bo. Bolaget ser däremot att en lösning skulle kunna vara att anpassa bostäderna vid behov eftersom alla behov är unika. För att kunna göra det hade besparingar kunnat göras i till exempel en fond, som sedan skulle användas för att anpassa bostäderna när behoven uppstår.

Ett annat fastighetsbolag ser att efterfrågan på små bostäder med låg hyra är störst. Men samtidigt blir kvadratmeterpriset för en etta dyrare än en tvåa på grund av kök och badrum kostar lika mycket oavsett hur många rum som byggs i lägenheten. Bolaget hade velat bygga mer yteffektivt men upplever att tillgänglighetskraven hindrar. Bolaget hade velat utnyttja volymen i bostäder på andra sätt.

Fastighetsbolaget menar att det hade räckt om en andel av det som byggs är tillgängligt och att det då skulle vara haft en högre standard än vad BBR idag föreskriver. Ett motargument till att frångå tillgänglighetskraven menar bolaget är att det under flera år byggts mycket som inte är tillgängligt. Därför tycker respondenten att det är rimligt att allt som byggs idag är tillgängligt för att den totala proportionen i samhället ska förbättras. Bolaget menar även att det inte går att bygga varje bostad tillgänglig för alla eftersom alla bostäder av ekonomiska skäl eller preferenser inte är lämpliga för alla.

4.1.2 Kommunala bolag

Ett av de kommunala bostadsbolagen säger att de har full förståelse för att tillgänglighetskraven finns men uppger att de är kostnadsdrivande i framförallt våtutrymmen. Vad som påverkar att det inte byggs tillräckligt mycket bostäder är komplext, men en faktor är att byggreglerna gällande främst buller och tillgänglighet är kostnadsdrivande. En lösning kan vara att förenkla regler för vissa kategoriboende till exempel smålägenheter.

Bolaget upplever att tillgänglighetskraven begränsar innovativt byggande. De tycker att byggreglerna gällande tillgänglighet borde ses över. Det kommunala bolaget menar att det borde finnas möjlighet till avsteg, till exempel att endast en viss andel av bostäderna inom ett projekt uppfyller kraven så länge det finns tillgängliga bostäder i alla byggnader. De personerna med särskilda behov ska ha förtur till de tillgängliga lägenheterna. På så sätt behöver inte alla bostäderna vara tillgängliga vilket ökar möjligheten att bygga kostnadseffektivt som i sin tur innebär lägre boendekostnader.

Bolagets generella uppfattning är att efterfrågan på bostäder är störst till de mindre bostäderna. Det byggs för många olika målgrupper, och en av grupperna är de som efterfrågar ett mer kvadratsmart boende för att i slutändan få en lägre månadskostnad.

Det andra kommunala fastighetsbolaget följer också BBR till fullo och gör aldrig några avsteg. De menar att tillgänglighetskraven är det som bestäms först i projekten och går inte att rubba på. De gånger det kan bli en diskussion gällande tillgänglighetskraven är i större ombyggnadsprojekt. Bolaget ser att efterfrågan är störst på mindre, billiga lägenheter. Fastighetsbolaget har dock inget problem med att få sina nyproducerade bostäder uthyrda.

Fastighetsbolagets marknadsanalyser har resulterat i att det gärna byggs mindre och billigare bostäder centralt och större bostäder i utkanten av städerna. De anser inte att endast tillgänglighetskraven hindrar från att bygga yteffektivt utan det är flera aspekter som spelar in. Att endast bygga en del av nyproduktionen tillgängligt anses som ett dåligt förslag eftersom alla kan drabbas av en olycka och i så fall bli tvungna att flytta.

Av det tredje kommunala fastighetsbolaget framkommer det att många kommuner tidigare har haft individuella krav när det gäller tillgänglighet men att de nu har ersatts av dagens byggregler. I det här bolaget finns de gamla kraven kvar eftersom de har högre standard än BBR. Det innebär att bolaget kan gå ner i storlek när de vill bygga små bostäder och samtidigt följa reglerna i BBR.

Om det byggs mindre bostäder är 1 dm mer eller mindre i slutändan värt mycket. Bolaget menar att många kan tycka att 1 dm inte gör någon större skillnad men faktum är att slutresultatet blir att det kan sparas in på 3–4 kvm i en bostad på 40 kvm, de menar då att hyran blir 500 kr lägre. Respondenten säger att bolaget försöker bygga yteffektiva bostäder och ser att efterfrågan är störst på bostäder med liten yta och många rum. De tror även att

hyresgäster hellre har ett mindre badrum som BBR förespråkar för att då ha en lägre hyra jämfört med de individuella kraven. Bolaget hade gärna byggt mer yteffektivt men upplever att tillgänglighetskraven driver upp ytorna. De tycker även att det borde gå att göra avsteg från att all nyproduktion ska vara tillgänglig.

4.2 Boverket

Boverket menar att tillgänglighetskraven är lagkrav och att deras uppgift är att skriva tillämpningsregler till dessa. De menar att tolkningsutrymmet för tillgänglighetskravet inte är större än tolkningsutrymmet gällande andra krav, men att det är lättare att mäta andra tekniska krav. Boverket håller med om att det finns en problematik gällande bygglov, men de menar att det är bygglovshandläggarens tolkning av kraven som styr problematiken och inte Boverket. Myndigheten menar att det finns å ena sidan de kommuner och bygglovshandläggare som avviker från kraven, och å andra sidan de som gör kraven striktare. Det ställs många frågor till Boverket gällande kommuners olika strikthet och tillgänglighetskonsulters olika utlåtande och Boverket menar att de är medvetna om problematiken. Myndigheten jobbar dagligen med att informera och vägleda på olika sätt för att kunskapen gällande kraven ska bli större. De hänvisar även till kommittén för modernare byggregler, vars uppdrag är att göra en översyn över dagens byggregler och hur de fungerar eller inte fungerar samt hur processen fungerar. Kommittén ska komma med ett utlåtande under 2019.

Boverket har ingen direkt uppfattning av hur konsumentens efterfrågan ser ut gällande bostäder. Dock blir tillgänglighetskraven mer framträdande i små bostäder kontra i de större eftersom oavsett hur stor övriga lägenheten är krävs det till exempel ett dimensionerat badrum. De ser dock en trend i en modernare variant av kollektiv, som på senare år i princip enbart funnits i studentkorridorer.

Boverket menar att tillgänglighetskraven är lagstadgade och att det i dagsläget inte finns några diskussioner på att ta bort eller justera kraven eftersom vem som helst kan råka ut för en olycka som resulterar i att bostaden behöver anpassas. I frågan om all nyproduktion behöver vara tillgänglighetsanpassat, har myndigheten inga åsikter.

Det står i PBL att alla nyproducerade bostäder ska vara tillgängliga, men det finns undantag. I bostäder med minst två plan, är det enbart bottenvåningen som behöver vara

tillgänglighetsanpassad. Sedan går det att söka dispens för att bygga ett så kallat experimentbyggnad, där går det att bortse från tillgänglighetskraven. Men det handlar då om att bygga och studera experimentet. Det är Boverket som beslutar om det får genomföras en experimentbyggnad.

Boverket vet inte om tillgänglighetskraven hämmar innovativt byggande, men de pekar på att det finns bidrag att söka för just innovativa lösningar gällande bostäder. Dock är utgångsläget att tillgänglighetskraven ska följas.

4.3 Övriga aktörer

Övriga aktörer är indelade i arkitekter, kommuner och byggbolag.

4.3.1 Arkitekter

Ett arkitektbolag menar att tillgänglighetskraven upprätthåller en hög bostadsstandard i Sverige med flexibelt boende, samtidigt som bostadsanpassningsbidragen hålls nere. Bolaget tror inte att det är tillgänglighetskraven i sig som håller tillbaka bostadsbyggandet. Vad som istället påverkar tros vara byggbar mark, detaljplaner och att branschen inte samarbetar bättre med varandra. En lösning kan vara att bygga varierade boenden med en andel mindre och en andel större bostäder i samma projekt. Respondenten menar att det idag byggs många små tvåor som inte är attraktiva men de säljs ändå och skapar problem senare när det krävs bostadsanpassningar. Ett alternativ till att bygga mindre bostäder är att uppföra gruppboendestäder.

Tillgänglighetskraven upplevs inte påverka innovativt byggande enligt arkitektbolaget. För att hitta en innovativ produkt krävs experter från flera olika områden. Respondenten menar att bristen på innovativt byggande orsakas av rädslan för förluster och trögheten i det traditionella byggandet. Det finns inget byggforskningsinstitut som kan driva en tryggare process för innovativa produkter vilket kan resultera i osäkerhet. Att bygga experimentbostäder tror inte arkitektbolaget är populärt hos kommunerna vilket innebär att det kan hämma utvecklingen. Arkitekten menar även att vissa av byggreglerna gällande tillgänglighet är motsägande av andra regler och är otydliga samt att branschen kommunicerar dåligt kring kraven.

Att vara certifierad tillgänglighetskonsult innebär att den sakkunnige kan PBL, PBF och BBR. Men även här tycker respondenten att kraven lämnar mycket åt tolkningar. För att

bättre få en samsyn över tolkningarna har det skapats nätverk och föreningar. Ett exempel är en mailtråd med över 200 personer som jobbar med tillgänglighet där det ställs just tolkningsfrågor. Mycket av jobbet som sakkunnig handlar om att informera och förklara reglerna som kan upplevas som omoderna för beställare eller byggherre. Dock innebär gråzonen i kraven att olika tolkningsfrågor kan leda till diskussioner.

Idag kan trenden gällande bostäder antas gå i en riktning där de blir mindre, arkitekten menar att det kan anses som en nackdel då lägenheterna kan anses bli mindre flexibla samt att förvaringsutrymmen minskas. Det upplevs att många mått från byggherrarna redan är bestämda när arkitekterna kommer in i processen och att antalet bostäder som ska få plats redan är bestämt, det försvårar arkitekternas arbete. Inom den svenska standardens förslag på hur en bostad kan möbleras kan en fullt tillgänglig bostad hamna på 21 kvm. Men respondenten menar att det kan påverka människors välmående.

Bolaget tycker att all nyproduktion ska vara tillgänglig för alla främst med tanke på äldrepolitiken. Är inte bostäderna tillgängliga måste det byggas fler äldreboenden. Arkitekten menar att inte kunna bo kvar på grund av ålder bör inte vara enda skälet för flytt, individen ska själv kunna bestämma om hen ska flytta eller inte.

Ett annat arkitektbolag tycker att det finns många gråzoner bland tillgänglighetskraven. De menar även att det är byggherrens uppgift att uppfylla lagar och krav för bostädernas utformning, samt att det ofta finns förutbestämda mått som påverkar arkitektens arbete. Det pågår en debatt om att det är svårt att bygga litet, men arkitekterna upplever att det går att bygga litet enligt de regler som finns och tycker att reglerna är bra. Reglerna finns för att bostäderna inte ska behöva anpassas i efterhand samt att det blir en högre standard för alla.

Även det här arkitektbolaget menar att det finns andra faktorer än tillgänglighetskraven som påverkar kostnaderna i projekten. Priserna på byggmaterial i världen går upp och ner men i Sverige är de relativt höga. Respondenten upplever efterfrågan på stora alternativt små bostäder som olika från projekt till projekt. De menar att enkel teknik hade kunnat användas för att minska vissa ytor. Exempelvis hade armbågskontakten kunnat placeras annorlunda för att minska måtten kring korridorer och dörrar.

Bolaget tycker att det är bra att tillgänglighetskraven finns med i projekten från början. Då att bostadsanpassningar minimeras och problem med att folk måste flytta om de skadar sig minskar samt underlättar för besökare med funktionsnedsättningar.

4.3.2 Kommuner

Kommunen som intervjuats uppger att tillgänglighetskraven gör att det blir lättare för äldre samt personer med funktionsnedsättningar att bo kvar i sitt hem och bolaget önskar att all nyproduktion följer tillgänglighetskraven. Dock upplever de att många har svårt att förstå tillgänglighetskraven som finns idag.

Kommunen tror att det är annat än tillgänglighetskraven som hindrar bostadsbyggandet. Kommunen menar att konsumenterna vill ha hållbara bostäder som är placerade centralt vilket innebär dyr mark. Kommunen menar att kanske är det bristen på arbetskraft som påverkar att det inte byggs fler bostäder. De tror att det behövs fler mindre bostäder på marknaden för att tillgodose efterfrågan. De vet inte hur experiment påverkar fastighetsutvecklingen.

4.3.3 Byggbolag

Ett byggbolag menar att tillgänglighetskraven sitter i ryggraden för nyproduktion och att tillgänglighetskraven inte är det som påverkar att det byggs för lite bostäder. Det som påverkar just nu är marknadskrafter. De tycker även att aktörerna på marknaden bör fundera kring vad en bra bostad egentligen är och menar att vi idag bygger lite för exklusivt, respondenten menar att kök idag rivs ut efter 10 år för att det har fel färg.

Byggbolaget menar även att det ibland krävs innovativa lösningar för att lyckas uppfylla tillgänglighetskraven men att tillgänglighetskraven inte påverkar innovativt byggande. Bolaget uppger även att det är väldigt sällan de ansöker om tillstånd för att komma ifrån tillgänglighetskraven. Att dagens byggregler är föråldrade håller de inte med om.

Anpassade bostäder menar bolaget innebär att fler äldre kan bo hemma längre, men samtidigt ställs frågan om det är så bra. Motargumentet menar respondenten är att hemtjänsten lägger mycket tid på att transportera sig till de äldre istället för att lägga tiden på att ta hand om de som behöver vård i ett samlokaliserat boende.

Byggbolaget ser till att tillgänglighetskraven följs och tar hjälp av arkitekter och tillgänglighetskonsulter. De anser att kraven är strikta, men de följs och måste genomsyra hela processen för bygget.

Bolaget ser en trend i att det för 10–20 år sedan producerades större bostäder än vad det görs idag. Idag finns det inte många nyproducerade bostäder som är över 100 kvm vilket innebär att allting blivit mer yteffektivt vilket byggbolaget menar är i sig klokt och hållbart för miljön. Det gäller bara att disponera kvadratmeterna rätt och en anledning är att vi kanske har färre ägodelar idag än förr och därför klarar oss på en mindre yta. Yteffektivitet resulterar också i att vi värmer upp en mindre yta per person vilket gynnar miljön.

Bolaget hade gärna byggt mer kvadratsmart än vad som görs idag. Dock menar byggbolaget att detaljplanen i stor utsträckning styr hur byggnaderna ska se ut och hur många bostäder som ska få plats i varje byggnad och då blir planlösningarna därefter. Byggbolaget menar att ett större samspel mellan aktörer under hela projekteringen skulle skapa mer yteffektiva och bättre lägenheter. Bolaget har ritat upp färdiga, yteffektiva lamellhus utan oanvändbara ytor, men de byggnaderna vill inte kommunerna ha eftersom de inte passar in i detaljplanerna.

Byggbolaget tycker att det borde räcka att endast en del av nyproduktionen är tillgänglig för alla men samtidigt kan det hindra besökare. Med hänsyn till det tycker bolaget att all nyproduktion bör vara tillgänglig eftersom vi bygger ett samhälle för alla. Allt byggande borde därför fokuseras på andra saker för att spara in på kostnaderna.

Respondenten tar upp ett exempel gällande bilar och menar att en begagnad bil är billigare än en ny bil och att samma koncept kan återspeglas på bostäder. De menar att det inte är en rättighet att alla ska kunna köpa en ny Ferrari, varför ska då alla kunna bo i nyproduktion när det redan finns många andra bra alternativ?

Ett annat byggbolag som intervjuats följer kraven till fullo men håller med om att tolkningsutrymmet är för stort. Bolaget upplever att det skapar problem då de måste ta till åtgärder och förändringar i efterhand även om de har både arkitekter och tillgänglighetskonsulter med i alla projekt. Byggbolaget upplever att konsumenterna vill ha stora lägenheter, men att de inte har råd att bo där, följden av det blir då att konsumenterna bor i mindre lägenheter. Bolaget upplever att det går att bygga kvadratsmart med dagens byggregler.

Byggbolaget tycker att all nyproduktion ska följa tillgänglighetskraven eftersom vi alla kan råka ut för en olycka, bolaget menar att standarden på lägenheterna i slutändan skulle sjunka om inte allt är tillgängligt. Bolaget menar att tillgänglighetskraven skapar fler kostnader i utemiljön än i själva byggnaden. De tror även att medel till finansiering för ny teknik hade kunnat underlätta till exempel rullstolar som kan gå i trappor skulle underlätta enormt. Men det finns ingen marknadskraft för att ta fram något sådant trots att det hade underlättat för fastighetsbyggandet.

4.4 Sammanfattning av resultat

Bolagen är överens om att tillgänglighetskraven är en faktor som påverkar och kan hämma byggprocessen men är tydliga med att det även är andra faktorer som påverkar. En faktor som bolagen upplever skapar stora problem är tolkningsutrymmet som ofta skapar frustrationer och merjobb för bolagen.

Resultatet visar att bolagen är eniga om att efterfrågan idag är störst på mindre bostäder, men att byggandet av små bostäder hämmas av tillgänglighetskraven. Bolagen vill bygga efter efterfrågan men upplever att det är svårt. Bolagen tvingas bygga större bostäder vilket medför att det byggs färre bostäder på samma yta. Större bostäder innebär även att produktionskostnaderna ökar, framförallt i storstäderna där varje kvadratmeter är dyrbar.

Bolagen har delade meningar gällande om all nyproduktion bör vara tillgänglig för alla eller om det räcker med att en andel av byggnationerna följer tillgänglighetskraven. Här har det etiska perspektivet en stor betydelse och väger ofta tyngre än viljan att spara in på kostnader. Det har Boverket inga kommentarer på, de hänvisar endast till att lagarna är tvingande.

5. Analys och diskussion

Nedan presenteras analys och diskussion av den teoretiska informationen tillsammans med resultaten från intervjuerna.

5.1 Bostadsutvecklingen i Sverige

I nyproduktionen från 1960 fram till 2015 har det skett en förändring när det kommer till lägenheternas yta. Det gäller alla lägenhetsstorlekar, exempelvis låg en etta på 1960-talet i genomsnitt på 40 kvm medans en etta på 1980- och 90-talet i genomsnitt hade en yta på 47 kvm. Sedan dess fram till 2015 har lägenheterna blivit mindre till ytan igen. Det skulle kunna kopplas till tillgänglighetskraven, då de blev detaljstyrda på 1970-talet och det infördes standardmått för att bostäderna skulle anses som tillgänglig miljö för rullstolsburna personer samt personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Som nämnts ovan har bostäder återigen blivit mindre till ytan. Trots tillgänglighetskrav på större ytor i bostäderna har arkitekter och byggbolag blivit bättre på att producera mer yteffektiva bostäder, det kan ha ett samband med att produktionskostnaderna och efterfrågan på mindre bostäder ökat.

Det har framgått att antalet flyttar i Sverige har ökat under de två senaste decennierna och år 2018 var det 1,5 miljoner flyttar. Det har också framgått att prisutvecklingen mellan år 1998–2016 gällande produktionskostnaderna ökat explosionsartat kontra inflationen och anledningen till att uppsatsen inte tagit upp kostnaderna som uppstår kring tillgänglighetskraven är för att det inte finns några uppgifter gällande dem. Eftersom tillgänglighetskraven är lagkrav ser inte bolagen någon anledning i att räkna på om kraven skapar ökade byggkostnader.

Svaret på om tillgänglighetskraven är föråldrade är tvetydigt. Fastighetsbolagen håller med om att kraven borde ses över och att det bör vara enklare att få avsteg ifrån dem. Ett av arkitektbolagen tycker att kraven i viss del är motsägande andra krav och att branschen borde kommunicera bättre kring dem. Kommunen upplever att många har svårt att förstå kraven.

5.1.1 Påverkar tillgänglighetskraven bostadsbyggandet?

Sedan år 1998 har Sveriges befolkning ökat med 16 % och bara under de två senaste åren har antalet byggstarter sjunkit med 20 %. Samtidigt höjs både produktionskostnaderna och bostadspriserna och det byggs årligen för lite bostäder för att uppfylla Sveriges demografiska behov.

Att tillgänglighetskraven driver kostnaderna är en faktor. Det är ofrånkomligt att en kubikmeter betong är billigare än två kubikmeter. Det byggs 12 000 bostäder för lite varje år men troligen är det inte enbart tillgänglighetskraven som hindrar att det inte byggs fler. Anledningen skulle snarare kunna vara marknadskrafter, kommunernas detaljplaner och andra krav som till exempel kravet på dagsljus och bullerkravet.

En lösning för att kunna bygga bort bostadsbristen tror aktörerna kan vara att bygga fler mindre lägenheter, bara det inte påverkar människors välmående. Men att bygga mindre ytor upplever många av bolagen är svårt med tanke på tillgänglighetskraven.

5.2 Efterfrågan på marknaden

Forskning visar att storleken på bostäder idag minskar och är liknande bostadsstorlekarna som byggdes under 1960-talet. Ett bolag upplever att efterfrågan är störst på stora bostäder men att konsumenterna inte har råd att bo där och att resultatet då blir att de flyttar in i mindre bostäder. Resterande bolag är eniga om att efterfrågan på bostäder är störst bland mindre bostäder med låg hyra. Boverket har ingen uppfattning om hur efterfrågan ser ut på fastighetsmarknaden.

En anledning till att det idag byggs mindre bostäder idag skulle kunna vara att konsumenterna inte har lika mycket ägodelar som förr. Ytterligare en anledning kan vara att produktionskostnaderna har stigit i en snabbare takt än inflationen vilket resulterar i att även bostadskostnaderna ökat. En nackdel med att bostäderna blir mindre kan vara att förvaringsutrymmet blir mindre, flexibiliteten för eventuell anpassning minskar och att människors mående i slutändan kan påverkas på grund av den minskade boendeytan.

Fastighetsbolagen är eniga om att de hade velat bygga mer yteffektivt men upplever att tillgänglighetskraven försvårar arbetet att rita funktionella yteffektiva bostäder. Ett exempel som kan påverka bostadsutformningen är att samtliga bostäder över 35 kvm ska ha

möjligheten att kunna avskilja sovrum från kök och då ha fönster i båda rummen. Ytterligare ett exempel på kraven är att bostäder över 55 kvm ska ha ett sovrum med plats för en dubbelsäng med dimensionerat svängrum vid tre av sängens sidor. Utifrån antagandet om att standardmåttet på en dubbelsäng är 1,8 m bred och 2 m lång samt att svängrummet är 1,3 m innebär det att sovrummet minst måste vara 14,5 kvm.

Arkitekterna däremot tycker inte att tillgänglighetskraven eller dagens byggregler hindrar från att bygga yteffektivt utan menar att kraven istället resulterar i bostäder med bra standard och flexibilitet. Ett av byggbolagen tycker att detaljplanerna styr husens utformning och att planlösningarna blir därefter men det andra byggbolaget ser inget problem i att bygga yteffektivt. Att detaljplanerna är så pass hårda innebär att bolagen inför varje projekt måste rita om byggnaderna istället för att spara tid genom att använda tidigare ritningar.

5.3 Tolkningsutrymmet

Utifrån intervjuer kan slutsatsen dras att tolkningsutrymmet gällande tillgänglighetskraven är stort vilket kan skapa merjobb och diskussioner, framförallt vid ombyggnationer. Ett exempel som återkommer i olika intervjuer är där bolagen i en kommun fått bygglov för en byggnad men fått avslag i en annan kommun på grund av bristande tillgänglighet i en likadan byggnad. Boverket menar dock att tolkningsutrymmet för just tillgänglighet inte är större än andra byggregler.

Myndigheten menar att de olika besluten från tillgänglighetskonsulter och gällande bygglov inte ligger på deras bord. Det är kommunerna och bygglovshandläggarens tolkning som genererar vilka bygglov som blir beviljade respektive inte blir beviljade. När det kommer till tillgänglighetskonsulter litar Boverket på de sakkunniga och att deras utlåtande följer tillgänglighetskraven.

5.4 Fastighetsutvecklingen och tillgänglighetskraven

Fastighetsbranschen kan upplevas som en trögrörlig bransch och de privata fastighetsbolagen är eniga om att tillgänglighetskraven på olika sätt begränsar innovativt byggande.

Arkitekterna håller inte med utan menar att innovativt byggande istället hämmas utav rädslan för förluster och att det som främst påverkar är att det inte finns något forskningsinstitut som ger trygghet i den innovativa processen. Byggbolagen ser inte att tillgänglighetskraven påverkar innovativt byggande. Andra menar att det kan vara bra att våga utmana den

trögrörliga branschen. Boverket upplever inte att tillgänglighetskraven påverkar fastighetsutvecklingen utan menar på att det finns ekonomiska bidrag att söka för innovativt byggande. Studier visar att olika arbetsmetoder inom bolagen på olika sätt påverkar kostnadseffektiviteten när det gäller produktionskostnaderna.

När det gäller nyproduktion eller tillbyggnad krävs det bygglov i de flesta fall. Dock krävs det inte alltid bygglov när det kommer till ombyggnation, det är enbart vid större förändringar på exempelvis planlösningen som det måste anmälas till byggnadsnämnden. Även om det inte krävs bygglov ska all ny-, om- och tillbyggnation följa tillgänglighetskraven till fullo.

Utifrån materialet i den här uppsatsen kan antagandet göras att tillgänglighetskraven har större påverkan på ombyggnation av det befintliga bostadsbeståndet snarare än nyproducerade bostäder. Tillexempel om en byggnad över två våningar inte är utrustad med hiss blir det ett krav som måste uppfyllas vid en renovering, vilket skulle kunna skapa problem dels om utrymmet inte finns samt att det driver upp kostnader.

Samtliga bolag håller med om att tillgänglighetskraven är bra och menar att de är ryggraden i många projekt. De inser även att det finns ett behov av tillgänglighetskraven på marknaden. Dock kan tillgänglighetskraven leda till ökad resursförbrukning och att bolagen måste installera produkter som förstör fastighetens estetik. Bostäder ska även ha en parkeringsplats för bil anpassad för personer med funktionshinder inom 25 meter från bostadens entré vilket kan ställa till problem för centralt belägna fastigheter.

Många av de tillfrågade bolagen tycker att det bör vara lättare att få avsteg från tillgänglighetskraven så länge det finns tillgängliga bostäder i byggnaden. Dock finns det redan undantag i kraven och det går delvis att göra avsteg beroende på vilken typ av bostad som byggs. Till exempel finns det inte krav på avskiljbarhet för bostäder under 35 kvm, vilket berör bland annat studentbostäder.

EU:s lagar, FN:s konventioner och den svenska Diskrimineringslagen är tvingande lagstiftning och måste därmed följas. Därför går det inte att göra några större avsteg så som lagen ser ut i dagsläget.

5.5 Etik

Att ha en bostad är en rättighet. Att ha tillgång till en bostad är en rättighet. Men det är ingen rättighet att ha tillgång till alla bostäder. Andelen rörelsenedsatta personer över 16 år i Sverige är 5,9 %. Är det då rimligt att all nyproduktion ska byggas fullt tillgänglig?

Artiklarna som använts i uppsatsen bygger på forskning kring rättigheter för personer med funktionsnedsättningar. Forskning på hur tillgänglighetskraven faktiskt påverkar samhället är ytterst begränsad. Personer med funktionsnedsättningar diskrimineras redan på bostadsmarknaden idag. Hur etiskt hade det då blivit att enbart bygga en andel tillgängligt?

Aktörerna håller med om att byggkostnaderna hade minskat genom att göra avsteg från tillgänglighetskraven men utifrån både intervjuer och teori har det inte framgått hur mycket pengar som kan sparas in på att göra avsteg. Samtidigt skulle andra delar av samhället påverkas såsom äldrepolitiken. Vem som helst kan vara med om en olycka som i en otillgänglig bostad kan leda till att konsumenten tvingas flytta. Att följa tillgänglighetskraven innebär att framtida bostadsanpassningar kan undvikas och därmed att fler kan bo kvar även efter en eventuell olycka.

Frågan om all nyproduktion ska följa tillgänglighetskraven eller inte är komplex och svaren från intervjuerna är varierade. Flera av bolagen tycker att det räcker med att endast en del av nyproduktionen kan följa tillgänglighetskraven men att det alltid finns tillgängliga bostäder och att det i så fall för enkelhetens skull kan vara bostäderna på bottenvåningen. Om det hade funnits ett begränsat antal tillgängliga bostäder i byggnaden hade det dock resulterat i att bolagen bestämmer var personerna med funktionsnedsättningar ska bo. Det skulle innebära att de personerna med en funktionsnedsättning inte kan bestämma var de ska bo och därmed blir behandlade annorlunda d.v.s. diskriminerade.

De tycker även att det borde vara enklare att få ta avsteg från kraven. Det kan antas att avsteg från tillgänglighetskraven skulle kunna göra produktionskostnaderna lägre och därmed gynna de ekonomiskt svaga i samhället. Boverket har inga synpunkter på frågan, de pekar istället på att det står i PBL att all nyproduktion ska vara tillgänglig. Frågan är dock om byggherrarna kommer dra nytta av vinsten eller om hyran kommer vara densamma och vinsten gå till fastighetsägaren eller kommer hyresgästerna faktiskt få en lägre hyra.

6. Slutsats

Uppsatsens syfte är att undersöka huruvida tillgänglighetskraven påverkar byggandet. Frågeställningen som besvaras lyder enligt följande:

- På vilka sätt påverkar tillgänglighetskraven nyproduktionen av bostäder?

Utifrån resultatet i uppsatsen skulle det kunna antas att tillgänglighetskraven driver upp storleken och kostnaderna för nyproducerade bostäder. Byggbolagen tvingas bygga större bostäder på en begränsad yta vilket resulterar i att antalet bostäder blir färre än vad de hade kunnat vara. När bostäderna blir större leder det även till att priset för konsumenten stiger. Trots det kan slutsatsen dras att det inte enbart är kraven på tillgänglighet som driver upp kostnaderna, utan att det finns även andra faktorer som spelar in.

Tillgänglighetskraven i BBR är tvingande och innebär att all nyproduktion av bostäder ska följa kraven. Men eftersom BBR är detaljstyrt och att fastighetsbranschen anses vara trögrörlig, blir resultatet att det hämmar innovativt byggande av bostäder. Konsumenterna efterfrågar idag mindre bostäder än förr samtidigt som utvecklingen av BBR inte följer med i samma riktning.

Trots avgränsningen från det befintliga bostadsbeståndet kan slutsatsen dras att tillgänglighetskraven har större påverkan på renoveringar och ombyggnationer av bostäder än vad de påverkar nyproduktionen. Troligen kan det bero på att när det befintliga bostadsbeståndet som ursprungligen inte är tillgänglighetsanpassat ska genomgå en renovering ska kraven om tillgänglighet uppfyllas. Vilket kan skapa problem i de byggnader där ytorna är begränsade. Samtidigt som byggbolagen idag har tillgänglighetskraven i ryggraden redan när de påbörjar sina nya projekt.

Slutligen kan det konstateras att det finns mycket forskning gällande både bostadsbyggandet och forskning kring rättigheter kopplade till funktionshinder. Dock finns det få forskningar angående hur tillgänglighetskraven faktiskt påverkar samhället och individen, d.v.s. att det inte finns någon forskning som fokuserar på tillgänglighetskravens faktiska kostnader och påverkan på nyproduktionen av bostäder.

7. Förslag på vidare studier

Resultatet visar att det är flera olika faktorer som tillsammans påverkar fastighetsutvecklingen och exempel på två krav som framkom är dagsljus och buller. Som förslag på vidare studier skulle därför följande frågeställningar kunna besvaras:

- Hur påverkar dagsljuskravet fastighetsutvecklingen?
- Hur påverkar bullerkravet fastighetsutvecklingen?

Under de intervjuer som utförts uppkom även frågan om all nyproduktion bör vara tillgänglig för alla. För att undersöka det skulle följande frågeställning kunna vara intressant att svara på:

- Bör all nyproduktion vara tillgängligt för alla ur ett etiskt perspektiv?

För att få en annan synvinkel på frågorna skulle det också vara intressant att intervjua personer som lever med olika funktionsnedsättningar och därmed ha med det etiska perspektivet på frågan.

Det skulle också vara intressant att titta på hur kraven gällande tillgänglighet ser ut i andra länder och jämföra de med tillgänglighetskraven i Sverige. Att även undersöka huruvida tolkningsutrymmet är större i tillgänglighetskraven än i andra krav skulle också kunna vara ett intressant perspektiv att undersöka.

Att följa ett nyproduktionsprojekt i ett bolag från början till slut istället för att bara ha intervjuer hade gett en bredare insyn i området om hur tillgänglighetskraven faktiskt framkommer. Det skulle också vara intressant att studera hur tillgänglighetskraven påverkar det befintliga bostadsbeståndet. Under arbetets gång har det framkommit att kraven troligtvis har större påverkan vid ombyggnation än vid nyproduktion. Det hade därför varit intressant att undersöka om tillgänglighetskraven begränsar möjligheten att rusta upp äldre bestånd.

Referenser

Tryckta källor

Aranda, C. (2015). *Targeting Disability Discrimination: Findings and Reflections From the National Study on Housing Discrimination Against People Who Are Deaf and People Who Use Wheelchairs*. *Cityscape*, Vol. 17, No. 3, Housing Discrimination Today (2015), pp. 103-122.

Baregheh, A., Rowley, J. & Sambrook, S. (2009). *Towards multi-disciplinary definition of innovation*, *Management decisions*, 47:8, 1323-1339.

Baskara, S. & Mehta, K. (2016) *What is innovation and why? Your perspective from resource constrained environments*, *Technovation*, 52:53, 4-17.

Björklund, M. Paulsson, U. (2012). *Seminarieboken – Att skriva, presentera och opponera*. Studentlitteratur AB: Lund.

Bryman, A. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Liber AB: Malmö.

Costello, T. & Prohaska, B. (2013) *Innovation, IT professional*, 15:3, 62–64.

Clark, E. Sarapuu, J. (1984). *Flyttningskedjor i sydvästra Skåne och Stor-Stockholm: bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden*. Statens råd för byggnadsforskning.

Emanuelsson, R. (2015). *Utbudet av bostäder i Sverige*. Penning- och valutapolitik 2015:2. Sveriges riksbank, 2015, s.47–73 (Hämtad 2019-05-19).

Niedomysl, T. Amcoff, J. (2011). *Is There Hidden Potential for Rural Population Growth in Sweden?* *Rural Sociology* 76(2), 2011, pp. 257–279.

Opini, B. (2012). *Barriers to Participation of Women Students with Disabilities in University Education in Kenya*. *Journal of Postsecondary Education and Disability*, 25(1), 65 - 79.

Kuczmarksi, T. D. (2003). *What is innovation? And why aren't companies doing more of it?* The Journal of Consumer Marketing, 20:6, 536-541.

Psilander, K. Ph.D. (2012). *Managing Production Costs of Small and Large Developers in Sweden: A Case Study on Multi-Family Construction*, International Journal of Construction Education and Research, 8:1, 47-62.

Rasmusson, M. Grander, M. Salonen, T. (2019). *Flyttkedjor - en litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*, Malmö Universitet.

Rothstein, M. Rothstein, L. (2016). *How Genetics Might Affect Real Property Rights*. The Journal of Law, Medicine & Ethics: A Journal Of The American Society Of Law, Medicine & Ethics, 44 (2016): 216-221.

Svensson, E. (2015). *Bygg ikapp*. 6. uppl. Hässleholm: Norra Skåne Offset.

Elektroniska källor

1177, Funktionsnedsättning, (2013) www.1177.se (Hämtad 2019-04-15).

Boverket, *Bostadsutformning*, (2018: A) www.boverket.se (Hämtad 2019-04-23).

Boverket, *Bostäder i flera plan*, (2019: C) www.boverket.se/ (Hämtad 2019-05-23).

Boverket, *Byggregler - en historisk översikt från BABS till BBR*, (2019: A) www.boverket.se (Hämtad 2019-05-19).

Boverket, *Föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler*, (2018: C) www.boverket.se (Hämtad 2019-04-21).

Boverket, *När du behöver bygglov*, (2017) www.boverket.se (Hämtad 2019-04-16).

Boverket, *Splittrad utveckling*, (2018: B) www.boverket.se (Hämtad 2019-04-16).

Boverket, *Så planeras Sverige*, (2016) www.boverket.se (Hämtad 2019-04-16).

Boverket, *Tillgänglighet*, (2019: B) www.boverket.se (Hämtad 2019-05-22).

Boverket, *Vilka byggregler är utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav?* (2018:D) www.boverket.se (Hämtad 2019-05-22).

FunkTek, *Ordlista*, (2019) www.funktek.se (Hämtad 2019-04-16).

SCB, *Befolkningsutveckling -födda, döda, in- och utvandring samt giftermål och skilsmässor 1749-2018*, (2019: B) www.scb.se (Hämtad 2019-05-19).

SCB, *Flyttar inom Sverige*, (2019: A) www.scb.se (Hämtad 2019-05-19).

SCB, *Statistik om personer med funktionsnedsättning, tabeller 2016-2017*, (2018: A) www.scb.se (Hämtad 2019-05-19).

Skanska, *Skanskas bostadsrapport 2015*, (2016) www.skanska.se (Hämtad 2019-05-13).

Sveriges byggindustrier, *Kostnader*, (2019) www.sverigesbyggindustrier.se (Hämtad 2019-03-18).

Sveriges Riksdag, *EU:s lagar och regler*, (2019) www.riksdagen.se (Hämtad 2019-05-19).

THL, *Om att använda rätt begrepp - funktionshinder, funktionsnedsättning eller funktionsvariation?* (2018) www.blogi.thl.fi (Hämtad 2019-04-16).

Lagar & regler

Boverkets byggregler 26

Boverkets byggregler 1994.

Boverkets Författningssamling (2016:6).

EU:s grundläggande rättigheter (2016/C 202/02).

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (2008:23).

Nybyggnadsregler 1989.

Svenska Byggnormer 1967.

Svenska Byggnormer 1975.

Svenska Byggnormer 1980.

SFS 2008:567. *Diskrimineringslag*.

SFS 2010:900 *Plan- och bygglag*.

SFS 2011:338 *Plan- och byggförordning*.

Illustrationer

Figur 1: SCB, *Befolkningsutveckling -födda, döda, in- och utvandring samt giftermål och skilsmässor 1749-2018*, (2019:B) www.scb.se (Hämtad 2019-05-19).

Bilaga 4, tabell 1: SCB, *Statistik om personer med funktionsnedsättning, tabeller 2016-2017*, (2018:A) www.scb.se (Hämtad 2019-05-19).

Bilaga 4, tabell 2: Emanuelsson, R. (2015). *Utbudet av bostäder i Sverige*. Penning- och valutapolitik 2015:2. Sveriges riksbank, s.47–73 (Hämtad 2019-05-19).

Bilaga 4, tabell 3: Sveriges byggindustrier, *Kostnader*, (2019) www.sverigesbyggindustrier.se (Hämtad 2019-03-18).

Bilaga 4, tabell 4: Sveriges byggindustrier, *Kostnader*, (2019) www.sverigesbyggindustrier.se (Hämtad 2019-03-18).

Bilaga 4, tabell 5: SCB, *Inflation i Sverige 1831–2018*, (2019:C) www.scb.se (Hämtad 2019-05-22)

Bilaga 1 - Intervjufrågor

Juridik

1. Hur tolkar/ställer ni er till tillgänglighetskraven som styr byggandet?
2. Har ni någon gång fått avslag på ett bygglov för att det inte var tillgänglighetsanpassat? Vad hände?
3. Vem avgör om bygget är tillgänglighetsanpassat? Hur ser er process ut?

Miljö

4. Det går åt mer byggmaterial vid tillgänglighetsanpassning, hur hanterar ni det?
5. Ungefär hur mycket mer material uppskattar ni att det går åt?
6. Ur en hållbar synvinkel, tycker ni att man borde ändra byggreglerna? Hur?

Ekonomi

7. Bygga tillgängligt för alla blir ekonomiskt dyrare, hur tänker ni kring det?
8. Hur mycket tror ni tillgänglighetskraven påverkar de ekonomiskt svagare i samhället?
9. Ur ekonomisk synvinkel, tycker ni att man borde ändra byggreglerna? Hur?

Teknik

10. Vad upplever ni att konsumenterna efterfrågar? Var vill konsumenten ha kvadratmeterna? Mindre och billigare eller större och dyrare bostäder?
11. Hade ni velat bygga mer kvadratsmart och yteffektivt?
12. Ur konsumentens synvinkel, tycker ni att man borde ändra byggreglerna? Hur?

Etik

13. Tycker ni att all nyproduktion ska vara tillgänglig för alla? Eller räcker det med att en del av produktionen är tillgänglighetsanpassat?
14. Har ni någon gång byggt något som inte är tillgänglighetsanpassat? Hur tänker ni då?
15. Ur en etisk synvinkel, tycker ni man borde ändra byggreglerna? Hur?

Avslutning

16. Går det att bygga för alla?

Bilaga 2 - Kompletterande intervjufrågor

1. Fastighetsutveckling

- a. På vilka sätt upplever ni att tillgänglighetskraven påverkar nyproduktionen av bostäder?
- b. Enligt Boverket byggs det för lite bostäder, är tillgänglighetskraven en faktor som påverkar detta? Om inte, vad är det som påverkar?
- c. Kan en lösning på bostadsbyggandet vara att bygga mindre bostäder?

2. Innovativt byggande

- a. Upplever ni att tillgänglighetskraven påverkar innovativt byggande? Hur?
- b. För att frångå tillgänglighetskraven krävs tillstånd från Boverket för att bygga "experiment". Hur påverkar detta fastighetsutvecklingen?
- c. Upplever ni att dagens byggregler gällande tillgänglighet är föråldrade?

Bilaga 3 - Ordlista

ALM - Tillgänglighet på allmänna platser.

BBR - Boverkets Byggregler.

BFS - Boverkets författningssamling.

Bostad – Alla upplåtelseformer, d.v.s. hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt, äganderätt.

DiskL - Diskrimineringslag.

Funktionshinder - Funktionsnedsättningar innebär inte funktionshinder i alla sammanhang utan endast då omgivningen inte är anpassad till funktionsnedsättningen (THL, 2018).

Funktionsnedsättning - Nedsättning av den fysiska, psykiska eller intellektuella funktionsförmågan. Funktionsnedsättningen kan uppstå efter en sjukdom eller olycka men den kan även vara medfödd. Den kan vara tillfällig eller vara hela livet (1177, 2013).

Funktionsvariation - Alla har en unik uppsättning av styrkor, svagheter, förmågor och oförmågor, funktionsvariation beskriver denna variation utan att värdera den (Funktek, 2019).

HIN - Enkelt avhjälpna hinder.

NR - Nybyggnadsregler, föregångare till BBR.

PBF - Plan- och byggförordning.

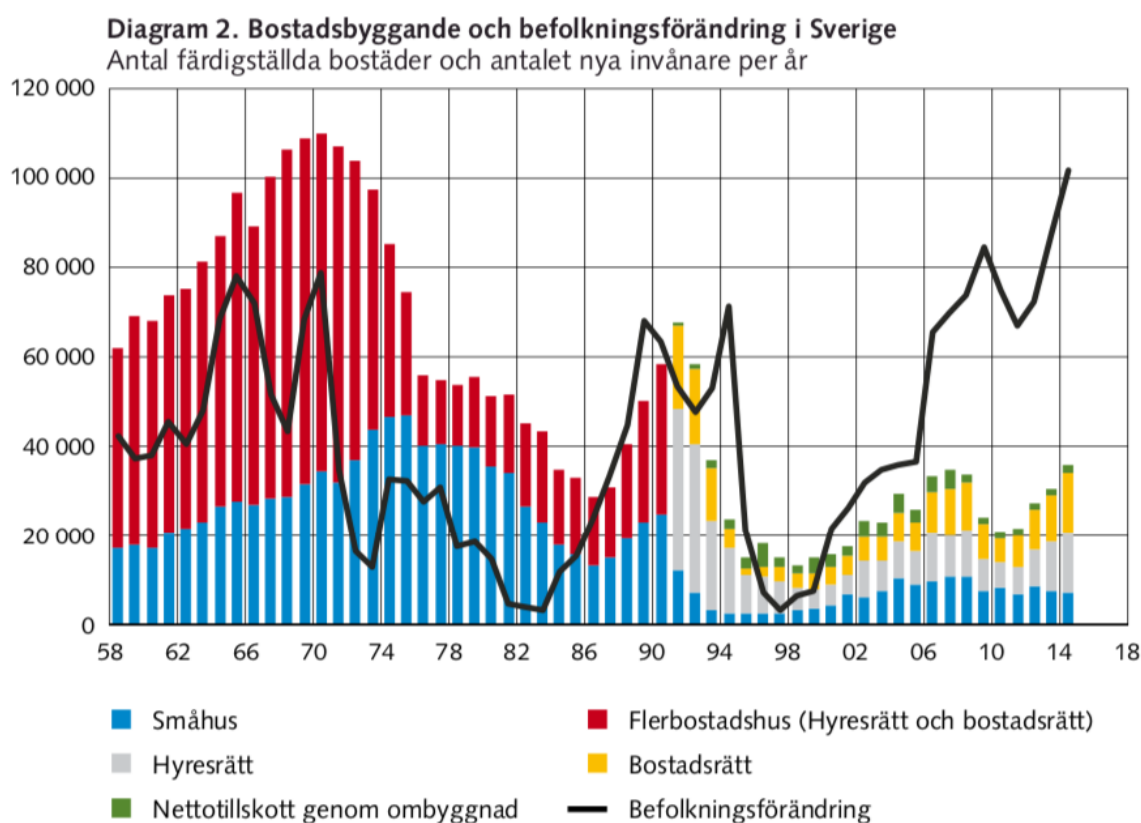
PBL - Plan- och bygglag.

SBN - Svenska byggnormer, föregångare till NR.

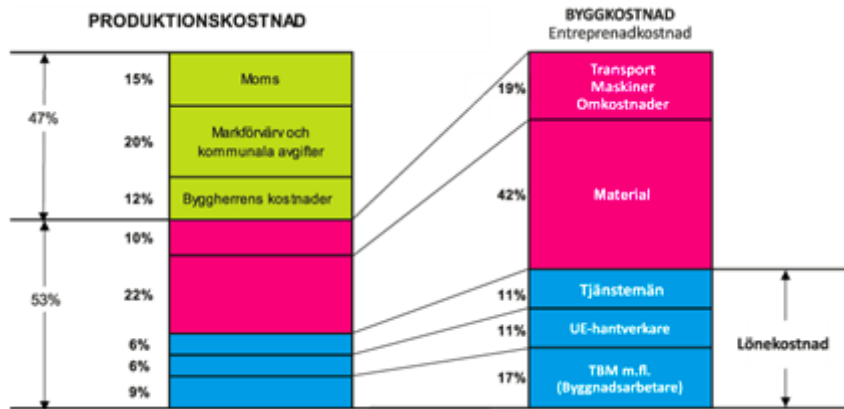
Bilaga 4 - Tabeller

Definitioner	Personer med nedsatt rörelseförmåga			
	Andel	Fel-marginal	Skattat antal i befolkningen (i tusental)	Antal intervjuer
Samtliga 16+ år	5,9	± 0,4	479	656
Män 16+ år	4,0	± 0,5	164	228
Kvinnor 16+ år	7,7	± 0,7	315	428

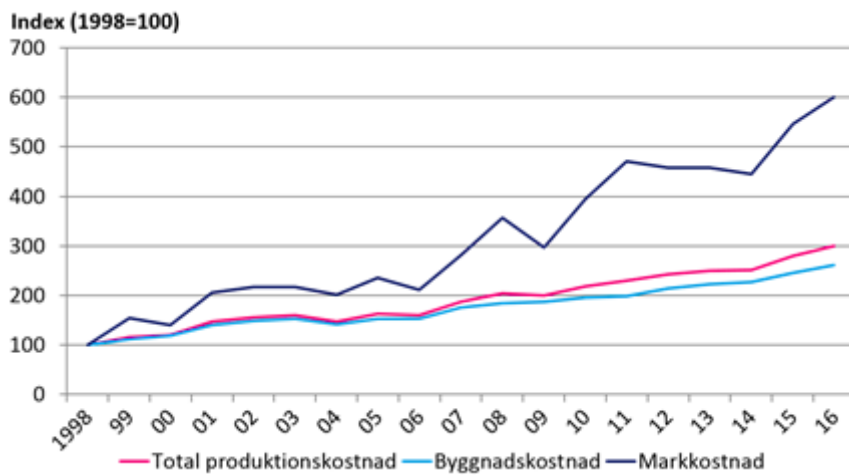
Tabell 1: Tabellen visar statistik om personer med nedsatt rörelseförmåga (SCB, 2018: A).



Tabell 2: Bostadsbyggande och befolkningsförändring i Sverige (Emanuelsson, R, 2015).

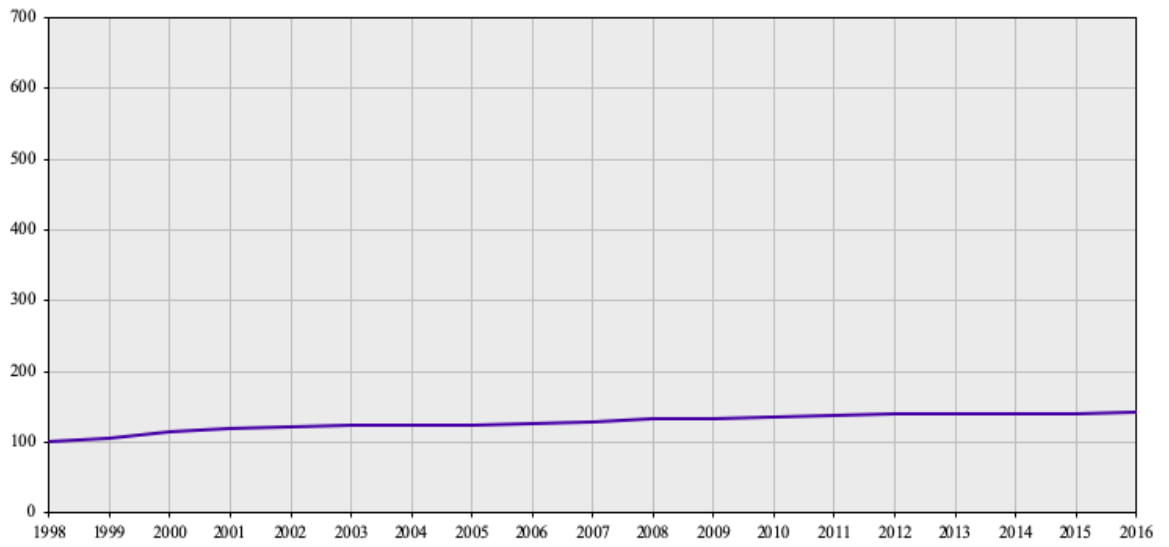


Tabell 3: Produktionskostnader i ett bostadsprojekt, baserats på byggda projekt 2014 (Sveriges Bygginstrumenter, 2019).



Tabell 4: Produktionskostnadens utveckling (Sveriges Bygginstrumenter, 2019).

Inflationens prisnivå 1998-2016
Index 1998=100



Tabell 5: *Inflation i Sverige 1998–2016*, (SCB, 2019:C)