

## Bilaga 2

# Boverket

## Rapport: Uppföljning av revidering 2005 av BBR 3:21

*”Regeln är tydlig och bra, frågan är hur känd den är?”*



December 2008, Markör Marknad och Kommunikation AB



<b>Uppdrag:</b>	Kvalitativ undersökning om den ändring om bostadsutformning i BBR avsnitt 3:21 som gjordes under 2005. Reglerna trädde i kraft 1 december 2005 (BFS 2005:17, BBR 11) med övergångsbestämmelser till den 1 juli 2006.
<b>Beställare:</b>	Boverket
<b>Kontaktperson:</b>	Ingrid Hernsell
<b>Projektledare Markör:</b>	Lena Adem
<b>Undersökningsperiod:</b>	November 2008

## **Markör Marknad och Kommunikation**

*Markör hjälper större företag och organisationer att fatta rätt beslut – det gör vi genom utredningar, undersökningar och utvecklingsarbete på plats hos våra kunder.*



# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>4</b>
<b>Bakgrund och syfte</b>	<b>4</b>
<b>Metod, population och urval</b>	<b>5</b>
<b>Bortfall i undersökningen</b>	<b>5</b>
<b>Rapportens disposition</b>	<b>6</b>
<b>Resultat</b>	<b>7</b>
<b>De som ingår i undersökningen</b>	<b>7</b>
<b>Kunskap om regeln</b>	<b>8</b>
<b>Synen på regeln</b>	<b>11</b>
<b>Att hålla sig inom 55 kvadratmeter</b>	<b>14</b>
<b>Varför just 55 kvadratmeter?</b>	<b>17</b>
<b>Underlättar regeln projekteringen?</b>	<b>18</b>
<b>Har regeln påverkat hur man bygger?</b>	<b>19</b>
Det stora flertalet anser inte att regeln har påverkat	19
Några exempel finns där regeln upplevs ha haft en påverkan	20
<b>Vad påverkar byggandet?</b>	<b>22</b>
<b>Sjunker kostnaden vid byggandet av dessa små bostäder?</b>	<b>24</b>
<b>Regelns efterlevnad</b>	<b>25</b>
<b>Regelns tydlighet och verifierbarhet</b>	<b>28</b>
Regeln är tydlig och verifierbar!	28
Otydligheter i regeln	28
<b>Övriga synpunkter</b>	<b>30</b>
Oklarheter kopplat till funktionskrav och användning av BBR och SIS	30
Reglerna omkring kök	32
Att låta regler komma i andra hand och unika behov i första	33
<b>Sammanfattning</b>	<b>35</b>
<b>Bilaga 1. Intervjuguide</b>	<b>37</b>
<b>Bilaga 2. BBR 3:21</b>	<b>41</b>



# Inledning

## Bakgrund och syfte

En mindre ändring om bostadsutformning i BBR avsnitt 3:21 gjordes under 2005. De ändrade reglerna trädde i kraft 1 december 2005 (BFS 2005:17, BBR 11) med övergångsbestämmelser till den 1 juli 2006.

Ändringen innebär följande: Uttrycket "bostäder för endast en person" användes tidigare i Boverkets byggregler utan att det definierades närmare. Det medförde i extremfall att väldigt stora bostäder klassades som enpersonsboheter. Förändringen i BBR innebär att det som tidigare gällde för "bostäder för en person" (utan definierat mått) nu gäller för bostäder upp till 55 kvadratmeter BOA. I en sådan lägenhet behöver inte sovrummet/sovdelen ha plats för parsäng och det räcker att antingen köksdel eller sovdela är avskiljbar.

Denna förändring, tillsammans med förändringarna i SS 91 42 21 ska underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och minska kostnaderna. Genom ändringen förhindras också möjligheten till avsteg via klassningen "enpersonsbohet" för bostäder som är så stora att de rimligen bör kunna rymma fler personer. För att öka verifierbarheten i föreskriften preciserades även att bostäder större än 55 m<sup>2</sup> BOA ska innehålla minst ett rum eller avskiljbar del av rum med plats för parsäng.

Inför den stora översynen av BBR som drevs parallellt med denna begränsade översyn av avsnitt 3:21 tog Boverket fram ett antal grundläggande principer för förvaltandet av byggreglerna. Av dessa principer användes i ändringen av den här aktuella regeln: "att öka reglernas verifierbarhet och tydlighet". Syftet var att underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och därmed minska kostnaderna. SIS genomförde dessutom parallellt med den aktuella regeländringen en översyn av bostadsutformningsstandarden SS 91 42 21. Ändringarna i standarden var tänkta att komplettera de ändrade reglerna i BBR 3:21.

Markör Marknad och Kommunikation har fått i uppdrag av Boverket att genomföra en kvalitativ undersökning om hur den aktuella förändringen i BBR 3:21 uppfattas i branschen. Boverket vill genom undersökningen få en indikation på om syftet med regeländringen har uppfyllts, det vill säga att underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och därmed minska kostnaderna. Boverket vill också med hjälp av undersökningen fånga upp eventuella tillämpningsproblem utifrån hur regeln är formulerad idag.



## Metod, population och urval

Undersökningen har genomförts som telefonintervjuer med hjälp av en frågeguide (se bilaga). Frågeguiden har tagits fram i samråd med Boverket. Eftersom ämnet inte är av personlig karaktär har intervjuerna genomförts via telefon. Intervjuerna har tagit mellan en kvart och en halvtimme att genomföra och har genomförts av projektledaren för undersökningen.

Urvalet i undersökningen ser ut enligt tabellen nedan. Sammanlagt har tjugotvå intervjuer genomförts med företag och arbetsplatser av varierande storlek. De intervjuade är fördelade över hela landet, men med en tonvikt på den södra halvan av Sverige, eftersom flest byggen skett där under den aktuella perioden. En förutsättning för att vara intressant i undersökningen har varit att de intervjuade företagen/arbetsplatserna har varit i kontakt med/arbetat med nyproduktion av bostäder från det att reglerna har trätt i kraft (efter i juli 2006).

Yrkeskategori	Urvalsram	Antal genomförda intervjuer
Arkitekter	Arkitektguiden	6
Byggherrar	Byggherrar/fastighetsägare som köper byggtjänster och sedan har kvar fastigheterna.	5
	Byggherrar som bygger själva men sedan säljer såsom SKANSKA, NCC etc. Byggherrar som är särskilt inriktade på bostadsrätter.	
Kommunala tjänstemän	Byggnadsinspektörer	5
Länsstyrelsepersonal	Länsbostadsdirektör eller annan personal på dennes avdelning som granskar planlösningar.	6

De som deltar i undersökningen är garanterade anonymitet varför avslöjande detaljer har tagits bort ur intervjuerna. Observera också att de personer som har intervjuats inte svarar för hela verksamheterna utan utifrån egna kunskaper.

## Bortfall i undersökningen

Ingen av dem som har kontaktats har tackat nej till att delta i intervjun. Däremot har flera arkitekter utgått eftersom det visat sig att de inte har varit inblandade i bostadsprojekt under den aktuella perioden. Vissa av de tilltänkta intervjuade har också utgått för att vi inte har kunna nå dem inom den aktuella fältarbetsperioden och några stycken har vid det inplanerade intervjutillfället inte varit anträffbara.



## Rapportens disposition

Resultatet redovisas under följande rubriker genom beskrivande text och citat från intervjuerna:

- De som ingår i undersökningen
- Kunskap om regeln
- Synen på regeln
- Att hålla sig inom 55 kvadratmeter
- Varför just 55 kvadratmeter?
- Underlättar regeln projekteringen?
- Har regeln påverkat hur man bygger?
- Vad påverkar byggandet?
- Sjunker kostnaden vid byggandet av dessa små bostäder?
- Regelns efterlevnad
- Regelns tydlighet och verifierbarhet
- Övriga synpunkter

Rapporten avslutas med en sammanfattning som lyfter fram huvudresultatet. I bilaga till rapporten finns intervjuguiden som har använts i undersökningen.



# Resultat

## De som ingår i undersökningen

### Arkitekter

Arkitekterna har valts ut ur Arkitektguiden utifrån att de profilerar sig som att de arbetar med flerbostadshus. De intervjuade arkitekterna finns både i större och mindre städer och spridda över Sverige. Vissa företag är mindre och andra större. Antalet som arbetar på arbetsplatserna varierar mellan ett par och femton personer. Tre av de intervjuade arkitekterna är män och tre kvinnor. De intervjuade har arbetat på den aktuella arbetsplatsen mellan två och fyrtio år och varit i branschen i mellan fem och fyrtio år.

### Kommuner

Kommunerna som ingår i undersökningen är spridda över landet och majoriteten kan beskrivas som medelstora. De kommunala tjänstemännen som har valts ut för intervju är samtliga byggnadsinspektörer. De intervjuade är män. De har arbetat på sin arbetsplats mellan ett och sjutton år och i branschen mellan sjutton och fyrtiotvå år. Mellan två och tio personer arbetar med liknande frågor på de aktuella arbetsplatserna.

### Byggherrar

Byggherrar har valts ut på så sätt att vissa arbetar på företag som säljer bostäder vidare efter att de är färdigbyggda, medan andra behåller fastigheten och anlitar byggföretag för byggandet. Ett av företagen arbetar främst med bostadsrätter. Det varierar i vilken grad de intervjuade har projekterat flerbostadshus efter 2006. En av de intervjuade menar att de har projekterat hundratals flerbostadshus medan andra endast projekterat något enstaka. Samtliga byggherrar är män. De har arbetat på sin arbetsplats mellan 2 och 26 år och inom branschen mellan 5 och 28 år. Antalet som arbetar med samma frågor på företaget varierar från ett par till hundratals.

### Länsstyrelser

Vi har genomfört intervjuer med länsstyrelser spridda i landet varav några i storstadsregioner och andra på mindre orter. På länsstyrelserna har vi intervjuat länsbostadsdirektör eller annan person som arbetar med granskning av planlösningar. Fyra av de intervjuade är kvinnor och två män. De har arbetat på sin arbetsplats mellan tre och fjorton år och i branschen mellan tre och fyrtiofem år. På de flesta arbetsplatser är det några stycken som har ansvar för frågorna.



## Kunskap om regeln

Det är i tydligt att detta inte är en regel som det stora flertalet har varit i direktkontakt med i så måtto att de har läst regeln och reflekterat över att den har ändrats. Flera av de intervjuade känner inte heller till ändringen före intervjun.

*Jag kände ju inte till regel innan intervjun... Men om jag försöker tänka vilken påverkan denna nya regel kan ha... (läser regeln) Resultatet borde bli att kan man göra upp till 55 kvadrat utan att stycka av ett rum eller kök?!*

Byggherre

*Ja, det är ju en allmän text. Jag vet inte vad jag ska säga om den. Har den ändrats?*

Byggherre

Det är inte heller en regeländring som de intervjuade upplever har lett till diskussioner eller svårigheter inom branschen, utan regeländringen har passerat ganska obemärkt förbi. Flera har således också svårt att avgöra vad som är själva förändringen i regeln, vilket följande citat visar:

*Ja, regeln är väl ett led i det här med handikapptillgängligheten. Jag tycker nog att regeln är sämre idag. Det borde finnas flera olika varianter på boende. Problemet är att det kan bli ett in-effektivare utnyttjande av ytan. Jag trodde att syftet var att de här bostäderna skulle ligga på bottenplan, det tycker jag är otydligt, det framkommer inte. Om det är så måste det förtydligas*  
Arkitekt

*BBR kommer vi i kontakt med varje dag. Då slår man upp boken och tittar om man behöver... En del har man ju snappat upp. De har ju lättat lite på kraven med denna ändring, det går inte att få in allt på en så liten yta. Det har vi sett genom fingrarna med tidigare också. När det har varit så små lägenheter och man inte har fått ihop det. Så det tycker vi är bra, den ändringen.*  
Kommun

Andra känner till regeln, men har svårt att dra sig till minnes när exakt de fick höra talas om den. De vet bara att regeln finns.

*Ja, jag kände till den, men jag vet inte riktigt hur jag fick reda på den.*

Arkitekt

*Ja, det kände jag till. Jag vet inte hur jag fick reda på det. Det skickas ju ut sådant...*

Länsstyrelse



Känslan från intervjuerna är att också att bland dem som uppger sig känna till ändringen, är det flera som inte har reflekterat närmare över regeln före intervjun.

*Jag kände till regeln. Kanske inte precis att man hade ändrat den, men jag vet ju att den finns och hur den är. Vi jobbar ju efter den.*

Byggherre

Några har dock en något tydligare bild av regeln och när de fick höra talas om den:

*Jag tror att vi fick ett utskick från ett branschföretag i Skåne. Man får alltid information därifrån när ändringar har skett. Men sen är det ju så att man har ju inte allt i huvudet, utan man kontrollerar ju inför varje projektering vad som gäller.*

Arkitekt

*Jag har hört talas om den genom kurser jag varit på. Av Boverket och byggtbildarna och inspektörsföreningen.*

Kommun

De som i högst grad tycks känna till regeln lite mer detaljerat är dels de bland de intervjuade som har haft kontakt med de räntebidrag som det tidigare var möjligt att söka för små bostäder, och dels enskilda personer som av någon annan anledning har stött på regeln i samband med att de har projekterat.

*Ja, den regeln kände jag till eftersom vi jobbade med ett bostadsbyggande när man kunde söka räntebidrag och länsstyrelsen var inne och granskade byggandet. Det var då det blev aktuellt.*

Arkitekt

Flera av de länsstyrelser vi intervjuar påpekar att denna regel inte är en fråga de arbetar med idag. Skillnad var det för några år sedan då räntebidraget för småbostäder fanns. Länsstyrelserna uppger att det de granskar nu är äldre bostäder och studentbostäder. Ansvaret att granska området för den aktuella regeln upplevs istället ligga på kommunerna.

*Det är detta med boende för äldre, det är det stödet vi ser på nu. Förut hade vi det du pratar om, med räntebidragen. Men vi har inga sådana bidrag nu. Nu blir det kommunerna. När vi tittade på det tidigare hade i och för sig kommunerna inte riktigt kläm på det där. I bygglovet gick man inte in på detaljer i lägenheten. De tittade i stort. Men de kanske ser på det nu? Det skulle kunna komma in i våtutrymmen och tillgänglighetsgrejerna. Allt sådant var de ganska noga på i kommunerna. Tillgängligheten är ju väldigt viktig. Länsstyrelsen*



En länsstyrelse menar att man visserligen på ett långsökt sätt skulle kunna se att granskning av uppfyllandet av BBR också är Länsstyrelsens sak, dock inte i den grad att det är aktuellt att fördjupa sig frågor kopplat till just denna regeländring:

*Vi är samhällsbyggnadsenheten och man kan säga att vi har två aspekter som vi kommer i kontakt med detta. Först är det direkt statliga stöd till bostadsbyggande, som till exempel de generella räntebidragen. Vi har haft i uppgift att se om bestämmelserna är uppfyllda i de konkreta ärendena. En annan aspekt är plan och bygglagen som via andra lagar i och för sig kommer till BBR. Men Länsstyrelsens engagemang i plan- och bygglagen är omfattande och inte så direkt i djupet på just denna sak.*

Länsstyrelse



## Synen på regeln

Hur upplever då de intervjuade regeln och regeländringen? Det är viktigt vid tolkningen av resultaten att påpeka att en relativt stor del av de intervjuade inte tidigare har reflekterat över ändringen och inte heller kände till den före intervjun. I praktiken har vi därför under intervjun förklarat regeln utifrån den information vi har fått från Boverket (se inledningen). De intervjuade har sedan börjat fundera över hur de ser på regeln och vad regeländringen kan tänkas innebära i praktiken.

Flera ser spontant den nya regeln som bättre eftersom den innehåller ett tydligt mått.

*Det är bättre att det är yta, då är det klart. Annars kan man ju bygga stort och hävda att det är för bara en person och det blir ju lite fel.*

Byggchef

*Jag har inte så stora åsikter om det, men det är bra att ha en gräns så att man har något att gå efter. Det är lite lättare att jobba om det finns handfasta regler. Samtidigt är det stick i stäv med att det inte ska finnas så mycket lösningar vilket ju ska gälla idag...*

Kommun

*Vi anlitar arkitekter och projektledare. Det är de som håller reda på det. Jag tycker i och för sig att det blir mycket klarare med mått. Det är väldigt abstrakt med en, två eller tre personer.*

Kommun

*Diskussioner om denna regel finns ju inte. Men jag förstår andemeningen, ju mindre det är desto svårare är det att ha avskiljbara delar. Det är bra att det finns en sådan regel. När man inte har mått kan det också bli diskussion om hur stor den kan vara och hur många det kan bo där. Så det blir tydligare och klarare med mått.*

Byggherre

*Den här regeln är trots allt lite tydligare än tidigare. Förut kunde en tvåa vara nittio kvadrat och räknas som enpersonsbofastad!*

Länsstyrelse

Flera påpekar också att måttet är lämpligt, kanske främst med tanke på att en lägenhet över 55 kvadratmeter bör fungera för fler än en person:

*Det är klokt att när man kommer över det måttet så måste det få plats en dubbelsäng!*

Arkitekt



*Jag kan tänka mig att i Stockholmshem är man glada om det går in två sängar i lägenheter över 55 kvadratmeter. För man är kanske två personer som hyr det och då blir det jobbigt om det bara finns plats för en enkelsäng i en så stor lägenhet.*

Arkitekt

Regeln har inte ha lett till några som helst svårigheter eller diskussioner menar flera. Det påpekas också att regeln som den är utformad ligger väl i linje med hur man redan bygger. Sammantaget anses det vara några anledningar till att ändringen har passerat så obemärkt.

*Som jag ser det innebär regeln inte några problem. Den passar bra med det man bygger. Man behöver inte göra några stora ändringar eller anpassa sig. Det är troligen därför man inte har hört talas om den. Det är inte något som någonsin har diskuterats vad jag kan komma ihåg?*

Arkitekt

*Jag har aldrig hört några diskussioner om denna regel... Jag tror inte att det är några problem med den. Vi har inte märkt några problem.*

Kommun

*Nej den innebär inga problem, inte vad jag vet. Jag har aldrig hört att detta har diskuterats överhuvudtaget.*

Byggherre

*Detta har inte diskuterats. Det jag vet att man har diskuterat är i så fall detta om "etta med plats för parsäng". Vad är en parsäng? Det har man diskuterat.*

Byggherre

*Den här regeln tycker jag är bra! Det är inte alls dramatiskt med ändringen. Men när det kommer till ofullständig mathållning är jag mer kritisk.*

Länsstyrelse

Flera av de intervjuade är förvånade över att intervjun "endast" handlar om denna "lilla" ändring som de upplever sig ha väldigt lite synpunkter på. Inte minst eftersom det finns mycket annat i BBR de har en hel del åsikter om. Nämns gör exempelvis energidelen i BBR. Det påpekas också att BBR inte är en bok man läser från pärm till pärm utan främst om det uppstår frågor. I detta fall är det tydligt att frågor oftast inte har väckts varvid regeln och regeländringen har passerat förbi relativt obemärkt.



Med detta som bakgrund är det inte helt förvånande att flera av de intervjuade har få om ens några synpunkter på ändringen, vilket nedanstående citat visar.

Hur ser du på regeln och regeländringen? Finns det fördelar eller nackdelar?

*Det är en OK regel, men vi jobbar ju inte så att vi har alla regler i huvudet. Man kollar ju inför varje projektering. Så det den innebär, är väl att det kan bli lite mer flexibelt... Jag ser inga direkta nackdelar. Vi påverkas ju av så många regler, så detta är ju bara en liten del. Jag kan inte säga att just den regeln innebär något särskilt.*

Har det blivit lättare att projektera enligt den nya regeln?

*Nej, det är ingen skillnad, den påverkar inte.*

Innebär regeln någon slags svårighet eller skapar den något slags problem som du ser det?

*Nej, det tycker jag inte*

Arkitekt



## Att hålla sig inom 55 kvadratmeter

Några funderingar kring regeln framkommer dock i intervjuerna. De flesta kretsar omkring att hålla sig inom 55 kvadratmeter. Ett påpekande är att även om det är bra med ett mått innebär det samtidigt en begränsning, eftersom det inte bör överskridas. En av de intervjuade arkitekterna resonerar omkring måttets lämplighet. Å ena sidan, säger den intervjuade, kan det finnas personer som lever ensamma och vill ha större lägenhet än 55 kvadratmeter men som inte vill ha både avskiljbart kök och sovrum. Å andra sidan handlar det också om nästa person som ska bo i lägenheten. Planering av lägenheter blir därmed till sist en samhällsfråga, inte en personlig fråga:

*Det är ganska bra att man kan utforma mer flexibelt för dem som vill ha större lägenhet men ändå är ensamma. Det finns trots allt olika behov och det är bra att kunna bygga för olika grupper. Samtidigt kan det vara nackdelar för miljön att bygga för stora lägenheter för bara en person. Men det är inte vårt beslut att ta. Det kan vara en nackdel med stora lägenheter för en person, men samtidigt är det många ensamstående idag som vill ha större med ett större rum och en mindre sovplats. En del tycker kanske inte att köket är viktigt heller. Om man vill ha flexibilitet och folk vill bo som de vill, då kan man kanske frångå kraven. Men samtidigt är bostäder en samhällsangelägenhet och de står ofta längre. Och kommer någon efter så kanske den inte vill ha det så, så det klart.*

Arkitekt

Ytterligare en arkitekt tar spontant upp att han tycker att 55 kvadratmeter är för litet.

*Jag tycker man borde gå lite längre. När man jobbar med trespännare blir det en tvåa i mitten. För att få ihop det är det en fördel om man inte behöver skilja av kök och vardagsrum. Man är ute efter fasadlängder, att den inte ska bli för lång. När man skiljer av blir det 3,5 meter för varje, så det blir 7 meter fasadlängd. Om man istället kan ha kök och vardagsrum tillsammans är det 5,5 tillsammans. 65 kvadratmeter kommer man upp i då!. Vi jobbar bara med lägenheter med utökad tillgänglighet och då ökar lägenheterna några kvadratmeter. Även när det gäller smålägenheter har vi större badrum. Då är de svårt att komma under 55 kvadratmeter, man kommer upp i 65. 55 kvadratmeter är ett för lågt mått och jag skulle vilja upp i 65 kvadratmeter istället.*

Arkitekt

Ytterligare en arkitekt menar att 65 kvadratmeter vore att föredra med tanke på tillgänglighetskraven och att de flesta som bor ensamma förr eller senare blir två:

*65 kvadratmeter skulle man vilja ha med hänsyn till kvarboende och tillgängligheten.*

Arkitekt



Vi ställer också i intervjun en direkt fråga om måttets lämplighet. Det framkommer då att det stora flertalet av de här intervjuade ser måttet som lagom. Nedan följer exempel på citat från dem som menar att det är oproblemiskt att hålla sig inom 55 kvadratmeter:

*Att hålla sig inom 55 kvadratmeter är inte alls svårt. Det är realistiskt!*

Arkitekt

*Det är inga problem, man får in alla funktioner på den ytan.*

Länsstyrelse

*55 kvadratmeter är tillräckligt för att göra en ganska stor lägenhet. Jag har framför mig dessa 55 kvadratmeter nu. Då har jag kök med vanlig inredning och utrymme för tvättställ och även för sovrum med en dubbelsäng. Jag får lite trångt men inte så trångt att det inte funkar med en säng på 1.80. Sedan har jag inte garderober inne i rummet. Sedan detta med en och två personer! Det är en men det blir till slut oftast två. Eftersom det oftast blir två ska man ska inte göra för en! Garderober behöver däremot inte vara där inne i sovrummet. Det behöver inte ens vara en dörr till sovrummet eftersom man inte stör varandra på samma sätt som om det är tre eller fyra personer som bor någonstans. Jag ser inget problem med att göra en lägenhet på 55 kvadratmeter som också har en egen skrivhörna och en insynsskyddad annan arbetsplats. Kök som motsvarar ett normalt kök för umgänge får plats och vardagsrum med plats för tio personer. Det går att göra man behöver inte anstränga sig för det!*

Arkitekt

*Det måttet kan man nog få till en bra tvåa på, som har ett rum med parsäng. Om det var under 50 kvadrat skulle man kunna reagera att det var för litet, men detta är OK.*

Kommun

*Nej, att det skulle vara svårt, det har jag inte hört. Man får anpassa sig efter den yta man får. Man kan lösa det rätt så bra tycker jag, fast det är litet.*

Kommun

*Det tycker jag inte är för litet. Det känns lagom med 55 kvadratmeter. Det är oftast köket som inte blir avskiljbart. Det känns bra som det är.*

Byggherre

*Det har vi faktiskt ritat till och med, så det klarar man ju...*

Byggherre



Andra och framförallt byggherrar i de större byggföretagen, är lite mer tveksamma till storleken. Inte till att det inte går, men man undrar om det verkligen finns en marknad för så små lägenheter. Det ligger dessutom i tiden med mycket fönster och ljusa lägenheter varför ett byggande av detta slag upplevs extra oattraktivt. Samtidigt påpekas att det är något som kan komma att förändras beroende vad som sker på marknaden.

*Det är en väldigt, väldigt liten tvåa som jag ser det. Vi bygger inte mindre än 55. De kunderna vänder vi oss inte till. De har inte de resurserna... Små lägenheter blir så dyra. Då köper man hellre en större. Men små kan behövas på sikt och priserna just nu sjunker faktiskt på allt utom små lägenheter... så imorgon kanske vi tänker om.*

Byggherre

*Arkitekter är ju oerhört måna om ljus så det kanske inte riktigt är rätt i tiden. Man kan möjligen tänka sig att man kanske skulle kunna ha det måttet på en lägenhet utan att det blir dåligt...möjligen.*

Byggherre



## Varför just 55 kvadratmeter?

Ett par av de intervjuade skulle vilja ha tydligare förklaringar till varför det är just 55 kvadratmeter som gäller.

*Regeln är bra men sedan finns problem med hänvisning till standarder. Något är lurigt i och med att man hänvisar till detta. Men det är samtidigt det enda som finns. Det är något med att det inte finns någon som kan berätta varför det ska vara just så stort. Det är svårt att bedöma om det finns andra sätt att göra, när man inte vet bakgrunden. Man behöver någonstans få en förklaring att det är en generell nivå som passar för flera, att det kanske handlar om att en rullstol ska få plats. Man måste förklara detta för att skapa en förståelse. Men det går kanske inte att lösa. Betjäningssektorer runt toastolar till exempel, de är rätvinkliga. Det kan vara svårt att förstå att det måste vara så allra längst in vid väggen. Men det är för att det ska kunna stå en hjälpare där och lyfta. Då kan man tycka att han kan nog stå någon annanstans. Men då är ett bra exempel att det finns vissa handikappade som måste sitta bakochfram och för att de ska slippa slå i knäna, kanske är det därför. Men jag vet inte om det är därför? Om man vet varför en regel finns är det mycket lättare att jobba med måttet och se nya och andra lösningar. I detta fall kan man fråga varför är det precis 55 kvadratmeter och just den formen? Vad ska man kunna göra? Någonstans skulle man kunna få en förklaring till varför. Det gjordes mycket forskning på 40-50-talet men kunskapen förnyas och den måste vidmakthållas i branschen!*

Länsstyrelse

*Varför just 55 och över 55 kvm. Hur kom man fram till det? Har man ritat på det? Jag tycker att det kanske är lite i högsta laget, det kunde vara lite mindre. Det stod något här också med 45 men nu hittar jag inte det... Det är klart om det ska vara ett riktigt kök då tycker jag att det kan vara i minsta laget.*

Länsstyrelse



## Underlättar regeln projekteringen?

Vi ställde också i intervjun frågan om projektering underlättas av den nya regeln. Flera menar att regeln inte har påverkat projekteringen överhuvudtaget, inte minst med tanke på att flera av de här intervjuade inte ens känner till den aktuella regeln. De som upplever att regeln i någon mån har underlättat projektering menar främst att måttangivelser alltid är underlättande.

*Ja, det blir ju lättare på sitt sätt när det är ett noggrant angivet mått. Men det är inte så att det är en hejdundrande förändring. Det är ingen större grej. Men allt som förenklar och förtydligar är förstås bra.*

Byggherre

Ytterligare ett påpekande är att ändringen, med möjlighet till flera olika slags öppna lösningar för mindre lägenheter, i viss mån underlättar projektering:

*Det blir lite andra möjligheter och man kan ha de 55 kvadratmetrarna öppet i stort sett... Naturligtvis blir det också lättare att projektera med regeln.*

Kommun

*Det kan ju ge lite mer möjligheter, men mer än så är det inte.*

Arkitekt

En av bygherrarna berättar att regeln är direkt underlättande för dem vid projektering eftersom de kan bygga på ett annat sätt under 55 kvadratmeter. Idag bygger de därför små lägenheter på 54 kvadratmeter:

*Jo vi utnyttjar regeln med 55 kvadrat eftersom nu gör vi små lägenheter på 54 kvadrat. Det är ju lättare att göra mindre med den nya regeln.*

Byggherre

Det finns också motsatta åsikter. En arkitekt menar att gränser och mått av detta slag alltid gör det svårare att projektera.

*Det var bättre när man inte hade någon gräns. Då var det också lättare att projektera.*

Arkitekt



## Har regeln påverkat hur man bygger?

### Det stora flertalet anser inte att regeln har påverkat

I intervjuerna frågades om regeländringen har lett till att man bygger annorlunda idag. Flera har svårt att svara på om regeln gör att man bygger annorlunda idag och en vanlig åsikt är att regeländringen inte har haft någon direkt påverkan på byggandet.

*Jag har inte sett några sådana tendenser. Jag har inte sett en förändring.*

Länsstyrelse

*Jag vet inte om det är så vanligt med så små lägenheter. Det klart vi har XX här och han kör med små lägenheter, så honom passar det perfekt. De flesta är annars större idag. Nu är det förstås helt tvärstopp. Vet inte hur mycket byggen som bara har lagts på is sista tiden.*

Kommun

De flesta byggherrar, bortsett från den ovan citerade, upplever inte heller att regeländringen har påverkat hur de bygger och menar att lägenheter av det slag som är möjligt att göra under 55 kvadratmeter inte är särskilt efterfrågade idag:

*Jag tycker inte att regeln berör oss, vi bygger inte så litet. Det skulle vara studentlägenheter, annars är det för litet. Det känns inte aktuellt med så små lägenheter. Jag vet inte ens om jag skulle vilja ha en sådan lägenhet om man tänker sig. Utan fönster i köket till exempel? Det har jag bara varit med om en gång när jag jobbade på xxx, men det var 10 år sedan. Då hade man något man kallade för amerikanskt kök och då låg det ett kök utan fönster inne i huskroppen. Det var för att man inte fick till det annars. Men jag minns inte om det var för en person... Normalt sett ritar vi inte så. Jag har inte, vad jag vet, varit med om den frågeställningen i något annat sammanhang, så jag tycker inte att ändringen påverkar.*

Byggherre

*Vi har inte byggt så mycket som är 55 kvadratmeter. Det är i huvudsak när det är studentboende och äldreboendet som vi gör små lägenheter och det har vi inte byggt på länge. Det är i och för sig ett projekt framöver som det kan bli aktuellt med mindre än 55 kvadratmeter. Där det är vanliga lägenheter för enpersonshushåll och inga institutioner. Men inte så att vi nu skulle bygga mycket fler sådana...så är det inte.*

Byggherre

*Det är ju ganska stora lägenheter, men som det troligen inte finns särskilt mycket efterfrågan på. Små lägenheter är ju mer som ett instegsboende och det finns väl en och annan som behöver utstegslägenhet också förstås. Men nej, det känns inte som det påverkar hur man bygger.*



*Jag uppfattar det som att kunderna vill ha ettor, tvåor treor och fyror. Man räknar i hög grad hela rum. Möjligtvis kan man göra en sådan lösning i djupare hus? Men, nej, jag har inte märkt av några sådana tendenser.*

Byggherre

*Det kan väl hända att vi bygger någon tvåa någon gång som är liten...men inte att vi har tänkt så att den skulle vara under 55 kvadratmeter?*

Byggherre

*Nej, vi har inte projekterat så mycket små lägenheter och i så fall bara speciallägenheter som äldreboende och studentboende. Enstaka, små lägenheter har inte påverkats av detta med regeländringen hos oss.*

Arkitekt

*Vi har inte minskat våra lägenheter på grund av regeln, vi gör som tidigare. Det är inga problem med det.*

Arkitekt

Även inom en del av kommunerna finns liknande reflektioner och att lägenheter under 55 kvadratmeter inte är särskilt vanliga:

*Jag har inte haft på något mindre än 55 kvadratmeter. De som har byggts har varit tvåor, treor, fyror och femmor. I större lägenheter finns det ju alltid sovrum.*

Kommun

### **Några exempel finns där regeln upplevs ha haft en påverkan**

En av de intervjuade arkitekterna menar att det är möjligt att en förändring i en av deras projekteringar beror av den här aktuella regeländringen:

*I det senaste vi projekterade, hade vi ettor, men det var en streckad vägg där man kunde avskilja köket. Sedan när vi har små tvåor har vi sovrum med parsäng. Så vi har uppfyllt det kravet. Jag tror vi hade mindre sovrum först i tvåorna, men vi upptäckte att vi var tvungna att ha parsäng. Det är smått i lägenheterna och så var vi tvungna att ändra alla, de var nog över 55 kvadratmeter från början skulle jag tro.*

Arkitekt



En länsstyrelse berättar också att det har förekommit att de inte har godkänt lägenheter som har varit större än 55 kvadratmeter utan plats för parsäng. Detta upplevs vara lättare att genomföra idag med den nya regeln

*Vi har granskat efter det, även om jag inte var medveten om huruvida det var gamla eller nya byggreglerna. Och i något fall har vi dragit bort något sådant fall. Är de större än 55 kvadratmeter ska det vara mått för parsäng. I något fall har vi haft sådana fall där det inte har varit det och då har vi dragit in. Även tidigare tänkte man så men det var inte så lätt att gå in och säga som nu när man har ett mått. Det är bra för det är lättare att visa på det som inte är uppfyllt. Sedan detta med smålägenheter, det är lite besvärligare.*

Länsstyrelsen

En av de intervjuade anser att regeln kanske särskilt kan ha en påverkan på hur mindre byggföretag bygger:

*Ja, det kan jag nog tänka mig att man gör, Inte NCC och liknande, de bygger till penningstinna, men andra som sagt, mindre företag. Det kan de nog göra dem mindre.*

Kommun

En annan åsikt är att allmännyttan troligen kan ha nytta av regeln i samband med produktion av billiga hyresrätter:

*Vi gör ju mest bostadsrätter och vi gör sällan en förening med ettor och tvåor enbart. Det blir enstaka sådana lägenheter. Annars handlar det ju om kategoriboende då är det studentbostäder och sådant. Allmännyttan kan ju ha mer sådant tänk och nytta av den nya regeln eller synpunkter på den. Jag tänker på "jagvillhabostad.nu". Där har man börjat titta på billiga hyresrätter så där kan det säkerligen vara mer spännande och intressant. Där kanske man mer tänker på sådana här grejor. Våra kunder är för konservativa, de vill ha treor och så vidare.*

Byggherre



## Vad påverkar byggandet?

I samband med att en stor del av de intervjuade har förklarat att denna regel inte påverkar byggandet idag, är det flera som spontant tar upp vad som istället upplevs direkt påverka. Flera av de intervjuade menar exempelvis att storleken på bostäder i hög grad påverkas av tillgänglighetskraven:

*Det med att man bygger mindre på grund av regeln är jag tveksam till. Det är ju allmänt svårt att göra små ettor så att de blir bra. Om man tänker tjugo kvadrat så är det omöjligt idag om man tänker på tillgänglighetskraven. Det har påverkat tillgängligheten mer. Detta med dörrmått och köken, det har påverkat mer än denna regel. Sedan förstås detta att man ska kunna skilja av, det kan ha fått ett visst genomslag. Jag har märkt att man i högre grad streckar in en vägg, om man skulle vilja skilja av.*

Arkitekt

*Vi har haft diskussioner om tillgänglighetskraven och parsäng, att man ska komma åt från båda sidor. Om man har det kravet blir det ett väldigt stort sovrum och då blir det inte så stort vardagsrum och kök. Samma sak är det med badrum och hall om det också är tillgänglighetsanpassat. Om både badrum, sovrum och hall är det, då försvinner ytorna på 55 kvadratmeter mer och mer. Tillgänglighetskraven är egentligen inte svåra att uppfylla men om man samtidigt ska ha en liten boyta då låser man upp ytor och det blir mindre flexibilitet.*

Arkitekt

*Jag tror inte bostäder under 55 har ökat. Vi hamnar i allmänhet omkring 65. Det hänger ihop med tillgänglighetsmått. Det är många kommuner som villkorar det när man köper kommunal mark, att man ska ha bättre tillgänglighet.*

Byggherre

*Småbostäder är ju svåra att projektera men det beror ju främst på handikappkraven. De gör att du hamnar mellan 35-40 kvadrat på en liten lägenhet.*

Byggherre

En annan påverkande faktor anges vara subventioner och bidrag av olika slag:

*Det är nog mer så att subventioner, för t.ex. studentlägenheter/äldreboende har lett till en ökning av små bostäder för vår del. Sedan är det ju mer behovsstyrd produktion, men då har det ju oftast varit upp till 70 kvm.*

Arkitekt



*Nej, det märks ingen skillnad i och med regeln. Det man möjligtvis ser är denna gräns med 70 kvm som investeringsbidraget hade som gräns, då var många lägenheter 69,5 Det fick genomslag. Det var underförstått att det var därför.*

Länsstyrelse

Lågkonjunkturen beskrivs också ha större påverkan på byggandet än regeländringen:

*Det tror jag inte jag har hört...Här byggs det inte så mycket överhuvudtaget. Men kanske det har blivit lite mer småbostäder och kanske kommer det att bli ännu mer med lågkonjunkturen. Men om det är regeln som påverkar är tveksamt. Det är mer att det allmänt går mot mindre och billigare, inte regeln.*

Kommun

Flera byggherrar menar att det är efterfrågan som styr och att de i första hand rättar sig efter vad kunderna vill ha:

*Vi måste ta ställning till vad marknaden vill ha och utifrån det projekterar vi våra lägenheter. I början (2004) var det stora lägenheter, 3- och 4-rummare som var stora till ytan som behövdes. Idag är det inte samma efterfrågan. När konjunkturen går ner blir det mer yteffektiva lägenheter med mindre yta. Mer små lägenheter med tre rum. Förr kunde de ligga på 85-99 kvm. Idag ligger de på 75-85 eller 85-90 kvadratmeter.*

Byggherre



## Sjunker kostnaden vid byggandet av dessa små bostäder?

Flera av de intervjuade har svårt att svara på om det blir billigare att bygga dessa små bostäder under 55 kvadratmeter. Någon enstaka menar att det kanske kan bli billigare:

*Nja....Det är lättare att producera förstås och när man inte måste ha avskiljbart kök med fönster så borde det bli billigare än om man gör en normal lägenhet med avskiljbart kök.*

Byggherre

Flertalet av de här intervjuade är dock övertygade om att det inte blir billigare att bygga dessa små bostäder:

*Kvadratmeterpriset blir dyrare på mindre bostäder. Det gör inte så mycket på priset därför. Jag har räknat på totalentreprenad, då är det 12 000 på den aktuella ytan och sedan för en ytökning, där är det inte mer än 4000- 5000 kronor. Så det är ingen ide att minska av den anledningen.*

Arkitekt

*Nej egentligen blir det dyrare. Det är billigare att bygga stora. Kök och badrum är det dyra, inte de andra rummen. Det blir dyrare per kvadratmeter med små lägenheter.*

Byggherre

*Det tror jag inte. Det ska till kök och badrum i alla fall och det är det som kostar.*

Kommun

En av de intervjuade menar att även om det inte blir billigare att bygga blir kostnader för uppvärmning när lägenheten väl tas i bruk billigare.

*Vad jag har förstått är det kök och badrum som är de tunga kostnaderna därför att de är förhållandevis dyra per kvadratmeter. Därför blir det dyrare ju mindre man bygger. Å andra sidan kan man ju tänka sig att ju mindre man bygger desto billigare blir det att värma upp och så vidare. Så det finns ju andra aspekter också än just byggkostnaderna.*

Arkitekt



## Regelns efterlevnad

Resultatet visar att många inte känner till den aktuella regeln och regeländringen idag. Detta är också något som flera av de intervjuade har reflekterat kring. En vanlig åsikt är att även om regeländringen är bra är det inte säkert att man tar hänsyn till den då den är relativt okänd.

*Det här är allmänna riktlinjer detta med 55 kvadratmeter (läser i BBR)? Det hade vi ingen aning om. Vi visste inte att det hade ändrats. Man märker det inte ens. Det är ju inte så att man lusläser reglerna och letar efter ändringar. Det är förstås ett bekymmer, hur ska man veta det? Men där köper vi konsulter. Nu när du säger det om att man antingen ska kunna skilja av del av rum för sömn och vila eller för kök. Det har jag inte tänkt på. Man har ju mycket öppna planlösningar. Oftast kan man nog skilja av båda? Men, ärligt talat jag tror inte att regeln påverkar till någon ändring alls. Jag pratade faktiskt inför intervjun med en arkitekt om skrivningen igår och frågade om han visste något om ändringen i regeln. Men han kände inte heller till vad det kunde vara som hade ändrats.*

Byggherre

En fråga som särskilt ställs av länsstyrelserna är i vilken grad denna aspekt överhuvudtaget granskas idag. Länsstyrelserna uppger att de inte har granskningsansvar för detta område för tillfället utan att det borde vara kommunerna som sköter detta, i vilken grad det nu sker.

*Vi granskar inte, vi hanterar bara bidrag. Just nu finns det inga bidrag. De försvann 2007. Det var länge sedan vi granskade detta. Särskilda boendeformer för äldre är det vi granskar nu, inte alls dessa typer av bostäder. Det är kommunerna som gör.*

Länsstyrelse

*Innebär regeln någon slags svårighet eller skapar den något slags problem som du ser det? Inte några större problem har det varit. På Länsstyrelsen har vi tappat våra vapen. Det är inga statliga pengar i boendet. Det vi granskar mest nu är äldreboenden.*

Länsstyrelse

*Tidigare när vi såg mer på det här i samband med räntebidraget var det tydligt att det fanns vissa kommuner som inte tog så hårt på det här...*

Länsstyrelse

*En aspekt under PBL ner till BBR är ju att Länsstyrelsen har tillsynsansvar och det har talats mycket om det de senaste åren. I den stora PBL-utredningen som kom, kom man inte fram till vad som är statens ansvar och vilket tillsynsansvar man har. Det har gjort att vi har identifierat kommunerna som vårt tillsynsobjekt, att de tar sitt ansvar. De tar emot byggnads- och byggnämälän. Kommunen bevakar det i vardagslivet och länsstyrelserna funderar hur det ska tillses. Vi*



*har fokus på energifrågor och även tillgänglighetsaspekter har varit på tapeten. Som det är nu har vi vissa frågor per år. Energi har vi detta år. Alla länsstyrelser samverkar omkring detta nationellt. Så vi har inget uppdrag på detta område även om vi umgås med tankarna på vad som händer med planlösningarna. Så gott som alla hyresrätter och bostadsrätter har ju tidigare varit föremål för granskning genom att de har sökt stöd, men nu är det en annan situation. Vad händer nu? Kommer kommunerna att granska detta? Vi har tidigare inte sett att de tar upp detta som en särskild punkt utan det ligger på byggherren, att han tar sitt ansvar och den kvalitetsansvarige. Men har man satt upp ett krav ska det ju upprätthållas och inte negligeras. För att det verkligen ska ske bör någon göra tillsyn! Frågan är hur det är idag?*

Länsstyrelse

*En stor risk är resursfrågan i olika kommuner. Vi har inventerat kommuners kompetens och kunskaper för att se hur det ser ut i verkligheten. Har de möjlighet att genomföra det här? Har de resurser och kompetens? Det är så och så med det. Det har att göra med avregleringen när man flyttade över ansvaret till aktörerna och de kvalitetsansvariga.*

Länsstyrelse

Även bland övriga yrkeskategorier i undersökningen finns de som är tveksamma till regelefterlevnaden och huruvida det finns en granskning av att regeln efterlevs:

*En intressant fråga är också om den regeln efterföljs och vem som granskar? Det är ju i så fall vid bygganmälan?*

Arkitekt

Kommunerna som av länsstyrelserna pekas ut som ansvarig för granskning uppger att detta inte är en fråga som de granskar särskilt mycket:

*Det är ju mycket andra krav också. Vad som kan vara problem kan vara tillgänglighet till sutterängshus eftersom allt på bottenvåningen ska vara tillgängligt. Det ska vara toaletter, sovrum och möjlighet till matlagning. Frågan är om man själv vill vara på första våningen när alla andra är på andra våningen? Tillgänglighet är ju något vi tittar vi mer på idag och sedan förstås framförallt placering på tomt och utformning. Det är det vi ser på i första hand. Vi försöker ju titta tillsammans med arkitekter så man är med i första svängen.*

Kommun

*Det är ingen stor grej för oss. Det är en regel bland alla andra att ta till. Det har inte varit några diskussioner eller negativt kring den. Det finns i så fall frågor som är större och vi är ju inte så granskande längre. De ska sköta det själva. Vi är inte så noga på detaljer av det slaget.*

Kommun



*Vi besiktigar ju inte...*

Kommun

*I de flesta fall går nog inte kommunerna in i sådana diskussioner. Man har inte den tiden att sitta och granska ritningarna i detalj. Det man ser på är tillgänglighet. Det är viktigare med tillgänglighetsfrågor i badrum och passager osv.*

Kommun

Det framkommer också i materialet att det finns byggherrar som känner till regeln och som ändå inte bryr sig om den, utan att det leder till problem för dem:

*Vi går ju inte in och granskar sådana frågor men vi har ju ett och annat exempel sedan tidigare när vi granskade där man inte brydde sig om detta.*

Länsstyrelse

*Man har ändå inte brytt sig om det så det påverkar inte hur man bygger.*

Länsstyrelse

*Regeln ändrar inte byggandet. Möjligen finns de som håller högt på byggnaders tillgänglighet och har stort engagemang för det. Men generellt sett ägnar man sig inte åt frågor av det här slaget i bygglov utan det är energikravet. Detta är ingen modefråga. Vi har ingen samlad kunskap om hur stor skadebilden är. Det är också oklart hur det är med byggherrens ansvar när det inte följs upp och vi ska ju inte göra det just nu. Vad vi märkte när vi hade bidragen var att det fanns två olika slags aktörer. En aktör som fick avslag och rättade till det hela och en annan som struntade i bidraget och byggde ändå. De överklagade beslut och jag antar att en del av dem finns hos Boverket idag. Hur som helst har våra tolkningar hållit så långt jag vet.*

Länsstyrelse

*Vi fuskar. Vi har inte avdelbart på trespännare. Då är det inte avdelbart, men 65 kvm där kök och vardagsrum hänger ihop. Det går inte att dela och det är ingen som klagat på det. Sedan är det ju även det med 25 kvadrat för studentboende. De bättre måtten på toaletten gäller även på studentbostäder. Det klarar man inte på 25 kvadrat. Det blir 30. Det går inte att dela. Det är inte avskiljbart, den borde upp till 30-35. Man resonerar som så att om studenterna minskar i framtiden då kan man göra äldreboenden. Det tar mycket yta och entrén blir också lite bredare.*

Byggherre

*Vi gör ibland mindre än 55. Sedan ibland i punkthus med femspännare blir det en lägenhet i mitten. Men i den uppfyller man inte de reglerna. Där har man inget avskiljbart, för då har man sovalkov utan fönster.*

Arkitekt



## Regelns tydlighet och verifierbarhet

### Regeln är tydlig och verifierbar!

Det intervjuade är i stort sett eniga om att regeln, så som den lyder idag, är tydlig och verifierbar.

*Tydligheten den fattar man ju. Det är inga som helst problem med den.*

Arkitekt

*Den är bra som den är. Det är ingen stor ändring men den är tydlig och bra.*

Byggherre

*Den är helt kristallklar. Sedan kan man ju alltid diskutera detaljer. När det gäller verifierbarheten är det bara att se på ritningen.*

Kommun

*Det är väl tydligt medan det med personer aldrig var tydligt. Så detta är bättre det här med mått.*

Byggherre

*Måttet känns lite enklare. Att arbeta med det är mer preciserat. Det är inga problem med den här regeln.*

Länsstyrelse

Ett par av de intervjuade tjänsmännen på länsstyrelsen upplever sig också ha haft direkt hjälp av regeländringen i slutfasen med räntebidragsarbetet:

*Risken med regeln som den var förut var att det inte fanns ett tydligt mått. Man tänkte så och det var något man ständigt pratade om, men hade svårt att hävda. Det blev lättare med denna förändring och förtydligande som hjälpte oss i mötet med de olika aktörerna i slutspurten med räntebidragsarbetet för stimulans.*

Länsstyrelse

### Otydligheter i regeln

Vissa otydligheter med regeln lyfts också fram. En av de intervjuade frågar sig hur stort fönstret måste vara i den avskiljbara delen.

*Nej, regeln skulle inte kunna bli tydligare än vad den är, som jag kan se. Man kan ju möjligen diskutera detta med fönsterplacering. Måste man ha fönster vid köksplats till exempel? Det kanske är en del som inte lagar mat så mycket. De kanske hellre vill ha fönster någon annanstans.*



*Andra kanske vill ha hur många fönster som helst i köket, kanske mer än vardagsrummet. Avskiljbar del ska ju ha fönster, står det. Hur mycket ljus behövs är en annan fråga? Det finns inga mått.*

Arkitekt

Ytterligare några skulle vilja ha förtydliganden på vissa punkter. En av tjänstemännen på länsstyrelser skulle vilja ha kvar "enpersonsbofastad" kopplat till det aktuella måttet för att ytterligare förtydliga:

*Jag tycker man kan förstå den regeln, det är kopplat till vad som gäller för bostäder som är större än 55 kvadrat. Jag förstår syftet och det var otydligt när man skulle sitta och diskutera den. Jag gillar särskilt den andra delen, det som står om över 55 kvadratmeter. Det har på något sätt blivit tydligare det tycker jag. Sedan när det gäller under 55 kvadrat skulle jag någonstans ändå vilja ha kvar "enpersonsbofastad" också för att förtydliga ytterligare.*

Länsstyrelse

Ytterligare någon föredrar en tydligare text med "inte" istället för "antingen".

*När man skriver "antingen", så blir det alltid lite otydligt. Man kan skriva "inte" istället tycker jag.*

Arkitekt

Ett förtydligande kring innebörden av parsäng är efterfrågat också:

*I så fall detta med parsäng vad det är? Annars är den tydlig.*

Byggherre

En av de intervjuade har egentligen inga problem med tolkningen av regeln men menar att det i praktiken ändå kan vara svårt att göra avskiljningar i en bostad även om det ser ut att fungera bra på en ritning:

*Sedan detta med avskiljbarhet och hur man klarar det praktiskt är frågan? I praktiken kan det vara svårt även om man kan rita och hävda att det går. Det kan vara svårt hur det går att göra sedan i praktiken med avskiljbarhet.*

Kommun



## Övriga synpunkter

### Oklarheter kopplat till funktionskrav och användning av BBR och SIS

Ytterligare synpunkter om tydlighet och möjlighet att verifiera regler är mer allmänt kopplade till utformningen av dagens byggregler och inte till den aktuella regeln. Ett par av de intervjuade, som idag arbetar på länsstyrelser, är kritiska till hur det fungerar idag med BBR, funktionskrav och SIS. Farhågan är att det system som finns idag är svårarbetat, otydligt och många gånger utan granskning vilket leder till olika tolkningar av reglerna.

*Jag tycker inte att den förra regeln var så bra heller. Jag skulle vilja tillbaks ännu längre för att styra upp hårdare än idag. Nu pratas det mycket om funktioner, SIS och annat. Det är väldigt snårigt för projektörer och arkitekter att tolka detta. Vi på myndighetssidan har det också svårt och det blir ett varierat utfall i resultatet. Det krävs mer granskning från vårt håll. Det tar längre tid att granska. Innan jag började var jag projektör och arkitekt och ritade själv. Det tar också längre tid när det inte är så klara regler. Jag vet inte om kvaliteten i boendet ökar med detta, snarare tvärtom. Jag vill ha mer tydligt. Det ger kvalitet i boendet.*

Länsstyrelse

*Det gäller med nya regler att man hittar dem. Det är också svårt detta med att BBR finns och sedan SIS. Det är bara rådgivande en del, men det tas väldigt seriöst. Det måste man komma överens med beställaren egentligen. Man blandar lätt ihop det som är krav och det som är råd. Det är allmänt oklart. Många ser på bostadsbestämmelser, men det ser jag bara som en handbok som tillhör BBR. Det är ju BBR som är reglerna. Det råder lite förvirring omkring detta kan man säga.*

Arkitekt

*Vi använder ju mycket Svensk standard och där finns ju mycket. Sen när det gäller BBR och tolkningar av den, där kan oklarheter uppstå. Man skulle vilja veta mer om tolkningar, ha mer exempel. Man slår ju det hela när man projekterar.*

Arkitekt

*Jag har inte något mer om just den här regeln. Det är mer allmänt att det är bättre att sätta mer krav än råd. Råd blir det alltid diskussioner omkring. Jag har jobbat med SBN 80, det var minimikrav. Det var lite lättare och rakare. Nu är det handböcker och så tillbaks. Och går man tillbaks så blir det SBN 80 ändå.*

Kommun



Det påpekas av vissa att utformningen med BBR och standarder (i den mån man tar hänsyn till dessa) inte lyckas med att bevara ett generellt och långsiktigt tänkande och god kvalitet på bostäder som har funnits tidigare:

*Jag tycker att ändringen i denna regel redde upp en del. Men jag har bestämd kritik mot reglerna. Man skulle behöva ha mer precisa regler. Det är något lurigt med funktionskrav. Som det fungerar lägger man sig på minimikravet. Man letar efter möjligheter att slinka undan. Lägenheterna blir mindre användbara. Utvecklingen är att rummen inte har samma möblerbarhet. Det blir mindre användbara lägenheter i och med fönstersättningen och hur man hanterar den yta man har. När vi hade mindre lägenheter förr fanns det ordentliga mått, i gamla byggnormen. Då fanns det kvadratmeter på hur stort ett sovrum skulle vara. Nu är det bara att det måste finnas parsäng, matplats och något för samvaro. Förr var det att det skulle få plats skrivbord, två stolar och tvåbäddsrums. Det ledde till att man kunde möblera bättre. Nu med de regler vi har idag blir det en slags krock mellan avregleringen och att man ändå ställer krav. Konsulter och byggare har svårt att hantera detta. Boendet blir sämre även om människor kanske inte alltid ser att man inte får plats på samma sätt som förr. Jag tror egentligen att detta är en politisk fråga på hög nivå. Det är avreglerat kan man säga. Det är ett otroligt knepigt läge för dem som ska hävda reglerna. Man pratar om regelförenkling men jag tycker att en förenkling ska innebära ett förtydligande.*

Länsstyrelse

*Föret var det ett evigt pratande om behovet av detaljbestämmelser. Men för dem som inte orkar hävda sig mot byggherren är det viktigt med tydlighet. Jag tycker att när vi gick över från 80-talet från att ha väldigt petimeteraktiga bestämmelser, då släppte man och skapade nybyggnadsregler. Då försvann också de specifika måtten på rummen. Det man fick lära sig vardagsrum var ett visst antal kvadratmeter och sovrum 12 kvadrat och tio och sju minsta. Det var gamla tumregler. På något sätt sedan finns det kvar via standarders krav, men det är en tidsfråga innan man helt glömt det i kåren. Man har tappat hållhakar. Det är som man måste titta igen hur stor en säng och en garderob och dörr kan tänkas vara, när man inte har detta med sig. Standarder bör man förstås använda. Men frågan är vilket fokus som läggs på det om man tänker på Chalmers och KTH. Det som jag har förstått det är det bara några timmar på det vid utbildning. Som jag har förstått det, vilket kanske är min förutfattade mening, finns ingen sådan tyngdpunkt när man ska bli bostadsarkitekt. Vardagsrum blir mer kommunikationsutrymme med öppna planlösningar. Vad får man plats med idag? Om man skulle följa standarders måttkejdor då är det många projekt som skulle falla. Om sovrum, toalett, klädkammare, arbetsplats och allt detta ska läggas in så faller många. Det är en fråga för framtiden. BBR och standarder håller på och urvattna detta med generella behov. Det finns en risk att det blir trendbyggande som inte håller. Aktörer vet vilka de bygger mot, de som kan betala mest. Det blir inte det generella tänkandet och ett hundraårsperspektiv.*

Länsstyrelse



Andra efterfrågar ännu mindre styrning än idag och är nöjda med funktionskrav istället för detaljstyrning:

*Det jag tycker är att BBR i stort fortfarande är för detaljstyrt på vissa ställen och lite dumt. Ibland följer vi dem inte medvetet, det är bara så. Men inte i det här fallet är det inga problem. Denna regel är inga problem.*

Kommun

### **Reglerna omkring kök**

En av de intervjuade undrar om det verkligen är OK med små kök utan den vanliga köksutrustningen med tanke på den långsiktiga användbarheten:

*Eftersom de som bygger vill göra så plutt små kök var det lättare när regeln kom, för då var det lättare att godkänna dem. Sedan kan jag själv tycka att det är ett tokigt resonemang. Mina barn som studenter hade mer långkok och så vidare än jag själv. Men jag tror att kan vara en grupp som varierar ganska mycket. Vissa lagar mycket mat och andra inte alls. I folkhälsoperspektiv undrar jag varför det är Ok. Problemet är att de ska vara billiga. Frågan är vad det gör. Gör de mindre blir de ju dyrare per kvadratmeter. Man måste tänka på den långsiktiga användbarheten också. Bostäder kan inte vara kortsiktiga trender utan man måste tänka mer långsiktigt. Det gäller även äldre bostäder. Vi har fått slåss för att studentlägenheter ska ha ugn. Har man micro så klarar man sig har man resonerat. Det underlättade med ändringen för ofullständigt mathållning.*

Länsstyrelse

Det finns dock även exempel på motsatta åsikter och de som skulle vilja ha ännu mindre krav och mer möjligheter till särskilda lösningar kopplat till personliga behov. Exempelvis menar någon att man inte skulle behöva ha så välutrustade kök som är fallet idag

*Jag undrar allmänt om köksdelen och kraven på den. Hur mycket kök behöver man idag när många äter ute och använder det lite? Det står inte om det, men det är en fråga man kan ställa sig. Kanske skulle det kunna vara möjligt att ha lägre krav. Samtidigt i vissa fall vill man ha ett kök. Men det är en stor kostnad på lägenheterna. Så man skulle kunna välja mer. Men det måste vara mer tillfälliga bostäder. Det kan finnas studenter som vill bo så till exempel.*

Arkitekt



En av de intervjuade har svårt att avgöra vad som egentligen menas med skrivningen "(kök)" i regeln 3.21 och hur mycket utrustning som krävs.

*Det verkar vettigt. Men jag har ett stort frågetecken under 3: 21. Det står rum eller avskiljbar del av rum med livsmedel (kök). Kök innebär ju ett stort krav på köksinredning. Man kan missuppfatta när det står kök och inte skriver något mer efter eftersom då uppfattar man att det som måste vara ett kök. Då kan det vara svårt att få in funktionerna, det är en helt annan inredningslänk på kök än på annat som kokskåp exempelvis. Kök tar ju mycket yta och sedan när det står inom parentes borde man ha haft en förklaring, tycker jag.*

Länsstyrelse

Ytterligare ett påpekande kopplat till kök är att begreppet "kök" är missvisande när det handlar om öppna planlösningar. Ett nytt begrepp efterfrågas därför som tydligare beskriver vad det handlar om:

*Förut sa man en trea eller fyra, men nu har man gått tillbaks till att säga fyra rum och kök. De mindre bostäderna borde vara på samma sätt. Man är så van vid det gamla ett rum och kök, även om det sällan är ett kök. Det är också lite missvisande om allt är öppet. Det är lite klurigt tycker jag. Sedan när man har fyra rum och kök då tänker man automatiskt ett rum med dubbelsäng och sedan två rum med enkelsäng, även om inget säger att det ska vara så. Kanske kunde man ha något annat begrepp än kök eftersom det inte alltid är ett kök idag? För ett kök ska ju vara ett rum.*

Arkitekt

### **Att låta regler komma i andra hand och unika behov i första**

Ytterligare en arkitekt har ett förhållningssätt där regler kommer i andra hand och enskilda människors unika behov och egen fria planering kommer i första hand. Han menar att han inte i första hand följer de regler som finns:

*I min planering har jag undvikit att följa regler behårt. Jag går mer efter rumsupplevelser och livet mellan fyra väggar. Jag börjar med en fri planering. Jag har inte en regelbok framför mig, Jag har arbetat lite annorlunda, inte för okända personer. Jag har varit med i Bo100-projektet där vi genom tidningsannonser försökt att nå hyresgäster. Alla fick frågan om hur de ville ha och alla fick rita sin egen lägenhet. Det viktigaste med lösningarna var att rummen och livsrummen passade folket. Det är lite polemiskt. Jag har i och för sig inget mot regler. Det är ofta en viktig ram innanför vilken man kan prova egna önskemål. Men om något går emot regeln brukar jag inte tveka att strunta i regeln. Bland annat genom att göra flyttbara väggsystem om de behövs eller av annan anledning. Men de tillåts bli borttagna om invånaren önskar det. Jag tolkar regeln efter dess nyttighet.*

Arkitekt



Den ovan citerade arkitekten går vidare med sitt resonemang och menar att regler egentligen sällan hindrar utan att det är upp till arkitekten att finna fantasifulla och bra lösningar. Han kritiserar starkt den standardiserade bostadsproduktion som till stor del förekommer idag:

*Regeln hindrar inte om man anstränger sig. Men idag blir reglerna oftast lästa på ett fantasilöst sätt av dem som behärskar byggandet. Det är inte arkitekter utan producenter. De riktar sig till en marknad som består av okända personer och de standardiserar så mycket som möjligt. De vill standardisera för att tjäna så mycket som möjligt. Det är inte Planverkets eller Boverkets regler som gör att lägenheter blir enformiga, det är produktionen. Det är fabriksstillverkningen och profit-tänkandet som ger dåliga arkitekter. För att Boverkets regler ska ha en positiv påverkan på byggandet skulle man ägna mer kraft på att visa ideala förslag i anslutning till reglerna. Exempel som stimulerar fantasin, mästerliga exempel av många olika riktigt bra arkitekter. En gång i tiden fanns en bok med både exempelritningar och kvadratmeter. Man skulle beskriva olika livssituationer och visa väldigt bra och från varandra avvikande planer med liknande mått. Man skulle visa vad man kan göra om man använder mycket fantasi sett från brukarens sida. Att i högre grad prioritera brukaren inte producentens perspektiv. Brukaren idag har inget att säga till om. Det är ett slags hyckleri om man menar att reglerna tillåter större valfrihet för brukarna. Det är inte brukarna flerbostadshus. Det byggs av stora byggindustriella komplex som vill göra rum med låga arbetskostnader. Om någon tycker 58 och 61 är bättre då bör han få göra det. Jag tycker inte om dessa bestämmelser, de missbrukas av de starkaste. De gör aldrig mer än 55 kvadratmeter. I X var det tydligt att enskilda människor är oerhört nyfikna och intresserade att göra ett gott arbete själva med hjälp av experter. De har också visat sig att de har ett mycket högt kostnadsmedvetande, eftersom de vet att ju mer kostnader ju högre hyra. Det är mer kostnadsmedvetna än industrin eller myndigheter. De exempel som många gånger lyfts fram är sådant som "turning torso", som är roligt men där det inte går att bo och som har kostat tre gånger så mycket som nödvändigt. Om man vill ta vara på många människors talanger att själva kunna göra sina egna boplatser riktigt bra, då måste man inleda en läroprocess. Det räcker inte med ord eller kvadratmeter. Man måste visa vad som finns. Man kan inte överlåta till de stora tidningarna att styra, de visar alltid det som är trendigt. De brukar alltid ledas av folk som har råd att delta i detta. Resultatet är att i våra förorter har vi mindre intressanta lägenheter. Det har blivit normalt att man satsar på de fina områdena och inte på de andra. Vi måste också gå till realistiska exempel. Inte se hur man gör i Brasilien utan vi har ett stort behov av förnuftliga och vinterbeständiga lösningar. Som det är idag föredrar många att hålla tyst när producenter förordar en viss teknik som kanske egentligen inte är så bra. Arkitekter behöver uppdragsgivare och pengar.*

Arkitekt



## Sammanfattning

En undersökning har genomförts med ett tjugotal arkitekter, byggherrar, kommunala tjänstemän och länsstyrelser som sedan ändringen i regel 3:21 (där begreppet "enpersonsbostad" ändrades till 55 kvadratmeter) kommit i kontakt med flerbostadshus som projektörer eller i granskande funktion.

Undersökningen visar att regeländringen är relativt okänd för det stora flertalet intervjuade. Länsstyrelser upplever vidare att de inte har ett granskningsansvar för denna regel utan att detta faller på kommunerna. Flera av kommunerna påpekar att de sällan eller aldrig granskar just detta. Byggherrar och arkitekter har inte heller upplevt att regeln är en fråga som diskuteras i branschen eller att man skulle bygga annorlunda på grund av regeländringen. Större påverkan på byggandet anses tillgänglighetsfrågorna och konjunkturen ha. Det påpekas av någon att regeln i det stora hela anknyter väl till hur man redan bygger idag. Flera av de större byggherrarna menar också att de sällan eller aldrig bygger lägenheter under 55 kvadratmeter och att ljus generellt sett eftersträvas.

Även om regeln inte är särskilt känd eller omdiskuterad finns det enstaka exempel där arkitekter tror sig ha genomfört ändringar på grund av den nya regeln och någon kommun och länsstyrelse (i samband med räntebidragen för små lägenheter) menar att de har granskat och stoppat lägenheter i flerbostadshus som inte uppfyller den aktuella regeln. Samtidigt finns det också de som menar att de känner till regeln men inte alltid bryr sig om den, vilket inte upplevs ha inneburit problem.

Regeländringen rent faktiskt upplevs främst som av godo eftersom det ger en tydligare riktlinje om vad som gäller. Det fåtal länsstyrelser (i samband med räntebidragen för små lägenheter) och kommuner som har granskat denna aspekt mer direkt menar att det blir betydligt enklare att diskutera frågorna utifrån ett mått jämfört med hur regeln var utformad tidigare. Måttet i sig, 55 kvadratmeter, råder det dock delade meningar om. Vissa ser det som fullt tillräckligt för att få in de viktiga funktionerna medan andra är mer skeptiska, särskilt om lägenheterna också ska anpassas utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Vissa hävdar att deras kunder inte vill ha så små lägenheter. Några av dem ser 55 kvadratmeter som ett lämpligt mått när förutsättningen är att lägenheten är tänkt för en person med avseende på utrustning etc. En större yta, men fortfarande utrustad för enpersonshushåll, ökar risken för att lägenheten i praktiken används av två personer trots bristande utrustning.

En central fråga i undersökningen var om regeln upplevs ha lett till större produktion av små bostäder. Så upplevs inte vara fallet eftersom regeln på det stora hela inte anses vara känd eller diskuterad,



menar de intervjuade. Att regeln betyder att man kan bygga billigare lägenheter än tidigare är det också få som instämmer i med motiveringen att det som kostar är kök och badrum inte övrig yta.

Viktigt att tänka på vid tolkningen av resultaten är att det möjligtvis finns vissa grupper som i högre grad känner till regeln och har nytta av den. Om vi ser på det som framkommer i denna undersökning nämns exempelvis SABO-företag och mindre byggherrar.



## Bilaga 1. Intervjuguide

BREV ATT SKICKA TILL TILLTÄNKTA INTERVJUPERSONER VIA MAIL

Hej!

En mindre ändring av **bostadsutformning i BBR avsnitt 3:21** (se medskickad fil) gjordes under 2005. De ändrade reglerna trädde i kraft 1 december 2005 (BFS 2005:17, BBR 11) med övergångsbestämmelser till den 1 juli 2006. Boverket vill nu genomföra en uppföljning av förändringen för att få en indikation på hur den nya regeln uppfattas av dem som direkt eller indirekt kommer i kontakt med regeln.

Boverket har gett oss, som fristående undersökningsföretag, i uppdrag att genomföra en undersökning. Vi undrar därför om du har möjlighet att vara med i en telefonintervju. Du behöver inte vara närmare insatt i regeln eller regeländringen för att vara med i undersökningen, däremot **bör du ha varit delaktig i nyproduktion av bostäder efter 1 juli 2006**. Du och ditt företag/din arbetsplats är naturligtvis **anonyma i undersökningen**. Du är slumpmässigt utvald på ett sätt så att endast vi som genomför undersökningen vet att du deltar. Resultatet kommer att redovisas i en skriftlig rapport där det inte framgår vilka som deltar i undersökningen.

Vi beräknar att intervjun tar mellan en kvart och en halvtimme beroende av hur mycket åsikter du har. Eftersom undersökningens tillförlitlighet är beroende av att så många som möjligt av de som tillfrågas är med i undersökningen, hoppas vi att du har möjlighet att vara med.

Återkom gärna själv med en tid då det passar att vi genomför intervjun, annars återkommer vi till dig. Hör gärna av dig om du har fler frågor om undersökningen. Vår kontaktperson på Boverket är Ingrid Hernsell.

Med vänlig hälsning

Lena Adem (projektledare och intervjuare)

Markör Marknad och Kommunikation AB

Lena.adem@markor.se

Box 396 (Kungsgatan 1)

701 47 Örebro

Telefon: 019-161616

Direkt: 019-161611

Mobil: 070-696 06 08 Fax: 019-161617



### **Bakgrundsfrågor**

Företag

Namn

Ålder

Vad arbetar du med/yrke?

Hur länge har du arbetat på din arbetsplats?

I branschen?

Hur många arbetar på din arbetsplats?

Med samma frågor som dig?

Hur länge har du varit i branschen?

### **Kunskap om regeln**

Kände du till regeln före du fick förfrågan om intervju?

*Om ja:*

Hur fick du kunskap om regeln?

*Om nej:*

Känner du till regeln nu?

*Om inte:*

Berätta att regelförändringen innebär att:

- I bostäder på 55 m<sup>2</sup> BOA eller mindre räcker det med den nya lydelsen att antingen sovrum eller kök är avskiljbart.
- Bostäder större än 55 m<sup>2</sup> BOA ska innehålla minst ett rum eller avskiljbar del av rum med plats för parsäng.

### **Synen på regeln**

Vad tycker du om regeln så som den är utformad idag?

Vilka fördelar finns med regeln?

Vilka nackdelar finns med regeln?

Vad tycker du, är regeln bättre eller sämre än tidigare?

Varför?

Har det blivit lättare att projektera enligt den nya regeln?

Innebär regeln någon slags svårighet eller skapar den något slags problem som du ser det?

### **Tillämpning av regeln**

Tror du att regeln har lett till att man bygger annorlunda idag än tidigare?



I vilken grad?

Varför/varför inte?

Beskriv förändringen!

Upplever du att produktionen av småbostäder under 55 kvadratmeter har ökat i och med regeländringen (efter juli 2006)?

I vilken grad har en ökning skett?

Vad tror du att det beror på?

Har ni ökat er produktion av småbostäder? Hur mycket? (endast arkitekt, byggherr)

Upplever du/tror du att kostnaderna för att bygga små bostäder har minskat genom ändringarna i regeln?

Vad tror du att det beror på?

Har ni kunnat minska kostnaderna? (endast arkitekt, byggherr)

**Att hålla sig inom 55 kvadratmeter** (endast arkitekt, byggherr o vissa fast.äg)

Hur fungerar det att bygga/rita lägenheter som inte är större än 55 kvadratmeter?

*(vara lyhörd för synpunkter om andra mått, kan vara vanligt att man ser 60 kvm som bättre, gå vidare med det i så fall. Kräver man regeländring eller är det OK?)*

Upplever du att ni har minskat arean i små lägenheter som ni bygger på grund av den nya regeln?

OM JA:

Hur mycket har ni minskat på den ungefär i genomsnitt (kvadratmeter per lägenhet)?

Var lyhörd för detaljer. Be gärna om exempel och mer exakta förklaringar. Har det skett ofta eller vid enstaka tillfällen?

**Regelns tydlighet och verifierbarhet**

Hur ser du på regeln så som den är formulerad är den tydlig eller otydlig?

Skulle den kunna förtydligas ytterligare?

Är den lika tydlig, tydligare eller otydligare i jämförelse med hur regeln var förrut?

Hur är det med verifierbarheten, går det på ett enkelt sätt att verifiera att man följer regeln eller finns tvetydigheter?

Beskriv eventuella tvetydigheter!

Är verifierbarheten lika bra, sämre eller bättre än före den nya regeln?

**Slutfråga**



Är det något mer du vill framföra till Boverket när det gäller utformningen av den aktuella regeln och tillämpningen av den?

*Vara lyhörd generellt för om det är så att man ser en regeländring som nödvändig eller om man trots allt är ganska nöjd idag...*



## Bilaga 2. BBR 3:21

### Utdrag ut Regelsamling för byggande 2006

# BOVERKETS FÖRFATTNINGSSAMLING

**BFS 2006:12**  
**BBR 12**

Utgivare: Anders Larsson

**Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler  
(1993:57) – föreskrifter och allmänna råd;**

Utkom från trycket  
den 21 juni 2006

Omtryck

3:2 Bostäder

3:211 Bostadsutformning

I bostaden skall finnas

- minst ett rum med inredning och utrustning för personhygien,
- rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,
- rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,
- rum eller avskiljbar del av rum med inredning och utrustning för matlagning och förvaring av livsmedel (kök),
- utrymme för måltider i eller i närheten av köket,
- utrymme för hemarbete,
- entréutrymme som ger plats för ytterkläder och dylikt samt
- utrymmen för förvaring.

*Avskiljbar del av rum* skall ha fönster och utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet.

Bostäder skall dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

Bostäder med en bostadsarea (BOA) större än 55 m<sup>2</sup> skall utformas med hänsyn till det antal personer för vilka de är avsedda. De skall dock alltid ha plats för parsäng i minst ett rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila.

Bostäder med en BOA om högst 55 m<sup>2</sup> skall utformas med hänsyn till sin storlek. I sådana bostäder behöver *antingen* del av rum för sömn och vila *eller* del av kök inte vara avskiljbar. De behöver inte heller utformas med plats för parsäng.

(BFS 2005:17)

I bostäder avsedda för endast en studerande behöver avskiljbar del av rum för matlagning inte ha fönster. (BFS 2000:22)

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse BFS 2005:17.



*Allmänt råd*

Balkong, uteplats eller dylikt bör finnas i anslutning till bostaden.

Dimensionerande mått som är lämpliga vid bedömning av bostadens utformning finns i SS 91 42 21. (*BFS 2005:17*)

I bostäder avsedda för endast en studerande är inredningslängder för ofullständig mathållning tillräckliga. När det gäller krav på dagsljus och vädring se avsnitt 6:2 och 6:3. (*BFS 2006:12*)