



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2014:28  
REGERINGSUPPDRAG

# Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget





# Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget

Boverket oktober 2014

Titel: Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget

Utgivare: Boverket oktober 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 50

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-170-7

ISBN pdf: 978-91-7563-169-1

Sökord: Boendeinflytande, hyresgäster, allmännyttan, löpande förvaltning, boendekostnader, nominera ledamöter, möten, arbetsgrupper, hyresgästföreningar, hembesök, enkäter, sociala medier

Dnr: 20110-297/2014

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2014

# Förord

Boverket har, i enlighet med uppdrag nummer 6 i 2014 års regleringsbrev S2013/8937/SAM (delvis), i uppdrag att följa upp tillämpningen av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011 (se lagen 2010:810 om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) och lagen 2010:811 om ändring i jordabalken). I denna del har Boverket lämnat en rapport i mars 2014 till Regeringskansliet (Socialdepartementet).

Boverket har enligt samma punkt i regleringsbrevet även i uppdrag att följa och redovisa i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Denna del av uppdraget ska redovisas senast den 31 oktober 2014.

Denna rapport är rapporteringen av sista delen av uppdraget. Alexander Forslund har deltagit i arbetet med framtagande av underlaget. Rapporten är skriven av Felix Törnqvist och Assar Lindén där den sistnämnde varit föredragande.

Karlskrona oktober 2014

*Janna Valik*  
generaldirektör



# Innehåll

Sammanfattning .....	7
1. Inledning: Boendeinflytande – vad menas? .....	9
1.1 Bakgrund .....	9
1.2 Det generella lagstadgade boendeinflytandet.....	10
1.2.1 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete.....	10
1.2.2 Hyresgästens rätt att måla om m.m. ....	10
1.3 Boendeinflytandet i allmännyttan .....	10
1.4 Enkät om boendeinflytandet i allmännyttiga bolag.....	11
2. Boendeinflytande i den löpande förvaltningen .....	13
2.1 Övergripande om boendeinflytandet i den löpande förvaltningen 13	
2.1.1 Inflytande genom öppna möten.....	14
2.1.2 Inflytande genom arbetsgrupper .....	14
2.1.3 Boendeinflytandeavtal med lokal hyresgästförening.....	15
2.1.4 Boendeinflytande genom systematiska hembesök.....	15
2.1.5 Enkäter till stöd för boendeinflytande .....	15
2.1.6 Användning av sociala medier .....	16
2.1.7 Andra former av boendeinflytande .....	16
3. Boendeinflytande med avseende på hyresgästens egna boendekostnader i den löpande förvaltningen .....	17
3.1 De boendes möjlighet till att påverka sina boendekostnader .....	17
3.1.1 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.....	18
3.1.2 Hyresgästernas möjlighet till självförvaltning .....	19
3.1.3 Hyresgästernas möjlighet att påverka sina boendekostnader genom mätning av värme- och vattenförbrukning .....	19
3.1.5 Hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader på något annat sätt? .....	20
3.2 Boendeinflytande efter den 1 januari 2011 .....	21
4. Boendeinflytande i bolaget .....	23
4.1 Boendes representation i styrelserna .....	23
4.2 Inflytande i bolaget efter den 1 januari 2011 .....	24
5. Boendeinflytande – avslutande kommentar .....	25
Bilaga .....	27
Utsänd webenkät.....	27





# Sammanfattning

Det aktuella uppdraget är att följa och redovisa i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Boverket har i hög utsträckning förlitat sig på en tämligen omfattande webbenkät som gått ut till de allmännyttiga bolag som omfattas av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.<sup>1</sup> Vissa uppföljande intervjuer har gjorts med avseende på frågan om hyresgästernas inflytande i bostadsbolagen.

Det finns en rätt till boendeinflytande som följer av reglerna i 12 kap. jordabalken – oftast kallad hyreslagen – och detta gäller alla hyresgäster oavsett om hyresvärden är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag eller privatägt bostadsbolag. Detta boendeinflytande kommer främst till uttryck vid standardhöjande ombyggnadsåtgärder som kan medföra hyreshöjningar.

Boendeinflyttandet enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är emellertid något som går utöver inflyttandet enligt hyreslagen. Den uppdelning av boendeinflytande som legat till grund för denna rapport görs dels från boendeinflytande i den löpande förvaltningen och siktar främst på de frågor som påverkar hyresgästerna som kollektiv, dels från boendeinflytande som är mer individrelaterat och rör boendekostnaderna samt boendeinflytande i bolaget.

Svarsfrekvensen var lägre än förväntat då knappt hälften av de tillfrågade bolagen svarade på enkäten. Spridningen mellan storstäder och mindre orter och från olika delar av Sverige är god även om norra Sverige är mer glest representerat. Utifrån svaren från de bolag som kommit in genom enkäten kan följande iakttagelser göras.

- I de allra flesta (87 procent) allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag arbetar man med någon form av boendeinflytande i den löpande förvaltningen.
- Det är också vanligt – i två tredjedelar av bolagen – att hyresgästerna har möjlighet att påverka sina boendekostnader. Detta gäller både att öka och sänka boendekostnaderna.
- Slutligen kan konstateras att hyresgästernas inflytande i bolaget är väldigt lågt – åtminstone sett utifrån det exempel som gavs i förarbetena till lagen. Det vill säga hyresgästernas möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna till bolagets styrelse.

---

<sup>1</sup> Kommunala bostadsstiftelser och ekonomiska föreningar omfattas inte av lagen.



# 1. Inledning: Boendeinflytande – vad menas?

## 1.1 Bakgrund

Enlig 1 § första stycket punkt 3 i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL) förväntas de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Detta är inte något som är helt och hållet nytt för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen – i fortsättningen kallade ”de allmännyttiga bolagen” – eftersom den lag<sup>2</sup> som föregick den nu gällande lagen hade en liknande förväntan. Den var att ”ett allmännyttigt bostadsföretag skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget.” Formuleringen ”sträva efter” visar att det var något de allmännyttiga bolagen kunde förhålla sig till på olika sätt eftersom boendeinflytande var en målsättning, men ingen absolut skyldighet. I sammanhanget bör man komma ihåg att den föregående lagen även gällde ekonomiska föreningar och stiftelser.

Med inflytande avses, både i den gamla och nya lagen, såväl inflytande över den egna lägenheten som gemensamt inflytande i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans, till exempel att bolaget för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i frågor om hur tryggheten i boendet i hyresrätt kan utvecklas. Ett exempel på inflytande över de allmännyttiga bolagen kan vara att hyresgästerna ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse.

Genom den nya lagstiftningen<sup>3</sup> ges ett tydligare uppdrag till de allmännyttiga bolagen att försöka etablera former för boendeinflytande. Hyresgästernas inflytande i boendet och i företaget är en del av det allmännyttiga syftet. Därför ska bolagen också erbjuda sådant inflytande. Tanken är att inflytande främjar delaktighet och ansvarstagande samt bidrar till ökad gemenskap i ett bostadsområde. Därmed främjas även

---

<sup>2</sup> Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

<sup>3</sup> Prop. 2009/10:185, sid 43.

integration och segregation motverkas. Boendet är också något som påverkar varje individs vardag och hyresrätten ger av naturliga skäl inte samma möjligheter att påverka sitt boende som andra boendeformer ger. Det är därför viktigt att hyresgästerna ges de möjligheter som ändå finns för att kunna ha ett så stort inflytande som möjlighet över sitt boende.

Av förarbetena till den nu gällande lagstiftningen framgår även att lagstiftaren ansett att det saknas anledning att reglera i vilka former boendeinflytandet ska ske, utan att det bör beslutas utifrån lokala förutsättningar.

## 1.2 Det generella lagstadgade boendeinflytandet

Det finns ett lagstadgat boendeinflytande som gäller alla hyresrätter – oavsett ägare. Det är reglerat i 12 kap. jordabalken – i fortsättningen benämnt hyreslagen – och avser vissa rättigheter knutna till den egna lägenheten eller gemensamma ytor.

### 1.2.1 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Enligt 18 d § i hyreslagen får en fastighetsägare endast under vissa förutsättningar utföra standardhöjande ombyggnadsarbeten eller arbeten i gemensamma utrymmen. Det ställs vissa minimikrav om de boendes rätt till information och inflytande i samband med ombyggnad. Bland annat har hyresgästerna rätt att få skriftlig information om planerad ombyggnad och den enskilde hyresgästen ska godkänna åtgärderna.

Däremot kan hyresvärden till exempel genomföra sedvanligt underhåll som att måla, tapetsera, byta golvbeläggning, slipa parketten eller byta vitvaror utan hyresgästernas medgivande. Att till exempel enbart byta rörstammarna är också underhåll och kräver alltså i sig inte något godkännande. Godkännande eller tillstånd behövs inte heller om de åtgärder som vidtas görs för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § hyreslagen sjätte och sjunde styckena.

Vid ombyggnadsarbeten som avser gemensamma delar av en fastighet behöver hyresvärden godkännanden från minst hälften av hyresgästerna.

### 1.2.2 Hyresgästens rätt att måla om med mera

Vidare har en hyresgäst – enligt 24 a § hyreslagen – rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i sin lägenhet. Men om lägenhetens bruksvärde skulle minska på grund av detta, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Det finns undantagsbestämmelser i 24 a § för villor, ägarlägenheter och före detta bostadsrättslägenheter. I detta sammanhang är sistnämnda undantagsbestämmelser av försumbart intresse.

## 1.3 Boendeinflytandet i allmännyttan

Det boendeinflytande som de allmännyttiga bolagen förväntas ha ska rimligen vara något som går utöver det som beskrivits ovan. Men det har inte närmare reglerats i AKBL vad som avses med detta. I stället förväntas detta boendeinflytande utveckla sig ur de lokala

förutsättningarna. Det måste tolkas som att lagstiftaren är öppen för att boendeinflytande kan se ut på olika sätt och ha olika omfattning. Dessutom är formuleringen i lagen ”att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget” förlåtande i den meningen att om ett bolag trots försök misslyckats med att etablera ett fungerande boendeinflytande – utöver vad som krävs av hyreslagen – så har bolaget troligen ändå uppfyllt lagens intentioner.

Hur ser detta inflytande ut? För att närmare beskriva detta har vi valt att dela in boendeinflytandet i tre delar:

- Boendeinflytande i den löpande förvaltningen.
- Boendeinflytande med avseende på hyresgästens egna boendekostnader.
- Boendeinflytande i bolaget.

Genom denna uppdelning har vi försökt särskilja mera kollektivt boendeinflytande från det som är mera individuellt. Dessutom uppfattar vi inflytande i själva bolaget som en fråga för sig.

## 1.4 Enkät om boendeinflytandet i allmännyttiga bolag

För att skapa oss en bild av i vilken utsträckning och i vilka former som boendeinflytandet enligt AKBL kommer till uttryck i de allmännyttiga bolagen sett över hela riket har vi skickat ut en webbaserad enkät till nästan samtliga allmännyttiga bolag<sup>4</sup>. Enkätens utformning framgår av bilagan.

### Enkätens svarsfrekvens

Svarsfrekvensen, det vill säga antalet mottagare som svarat på enkäten, är – trots påminnelse – inte så hög som vi hoppats på. Enkäten har riktats till 235 allmännyttiga bolag medan antalet bolag som svarat uppgår till 111. Det motsvarar drygt 47 procent. Den givna frågan är då hur representativa svaren får anses vara när drygt än hälften av bolagen avstått från att svara. Den måttliga svarsfrekvensen är naturligtvis beklaglig men det finns dels en god spridning över landet även om norra Sverige har få svar, dels en blandning vad avser storleken på bolagen – i termer av antalet bostäder.

---

<sup>4</sup> Dels saknas kommunala stiftelser och ekonomiska föreningar som inte omfattas av lagen, dels har vi i till exempel Stockholm och Göteborg valt ut ett av de allmännyttiga bolagen som ingår i de kommunala koncernerna.



## 2. Boendeinflytande i den löpande förvaltningen

### 2.1 Övergripande om boendeinflytandet i den löpande förvaltningen

Utifrån enkätens inledande fråga kring boendeinflytande så säger sig 94 av 111 av de svarande bolagen (84,7 procent) erbjuda möjlighet till boendeinflytande i den löpande förvaltningen.

Av de övriga 17 bolagen har 14 angett att de av olika anledningar inte erbjuder boendeinflytande i den löpande förvaltningen. Emellertid har 3 av de 17 bolagen angett att de erbjuder andra former av inflytande i stället.<sup>5</sup> Den korrekta siffran anser vi därför vara 97 av 111 (87,4 procent) som erbjuder boendeinflytande. De övriga 14 bolagen – vare sig de angett skäl eller ej – har enligt vår tolkning för närvarande inget fungerande boendeinflytande i den löpande förvaltningen. De skäl som anges av bolagen uppges hänga ihop med bristande intresse från hyresgästerna, att man från bolagets sida inte verkat för det samt problem med att få till stånd ett gemensamt arbete med lokala hyresgästföreningar.

Samtliga bolag som för närvarande inte har ett fungerande boendeinflytande har sin verksamhet i kommuner som har runt 25 000 invånare eller färre.

---

<sup>5</sup> Enkäten är uppbyggd så att svaranden lotsades vidare i webbenkäten till en uppsamlingsfråga om varför sådant boendeinflytande inte erbjöds. Därefter fortsatte enkäten med frågor kring boendeinflytande med avseende på hyresgästernas boendekostnader. De tre bolagen har därför inte sett att det fanns alternativ som rimligen kunnat anse motsvara deras form av boendeinflytande. Detta är grunden för justeringen.

### 2.1.1 Inflytande genom öppna möten

Öppna möten är en av de mest använda formerna för boendeinflytande.

Tabell 2.1 Boendeinflytande – Öppna möten. Baserat på 97 bolag.

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Öppna möten	77 procent	23 procent

Mer än tre fjärdedelar av de 97 bolagen med boendeinflytande har öppna möten som en av sina metoder. På frågan om hur många som deltagit på det senaste mötet av de som kallats anges ett medeltal strax under en femtedel. Det är en öppen fråga om det är en rimlig nivå. Men man bör ställa detta i relation till hur lätt eller svårt det är att få sådant gensvar i andra liknande sammanhang över en längre tid.

Inbjudan till öppna möten går till alldeles övervägande del ut halvårs- eller årsvis.<sup>6</sup>

Vi har även ställt frågan kring vad som brukar diskuteras på mötena. Det visar sig att det är likartade ämnen som diskuteras och som har den närmsta boendemiljön i fokus. Det rör sig både om den rent fysiska miljön (både inne- och utemiljön) men även trivsel- och trygghetsfrågor. Renoveringsinsatser och ekonomiska frågor finns också på agendorna.

### 2.1.2 Inflytande genom arbetsgrupper

Drygt hälften av bolagen med boendeinflytande uppger att de använder sig av arbetsgrupper som en form av boendeinflytande.

Tabell 2.2 Boendeinflytande – Arbetsgrupper Baserat på 97 bolag.

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Arbetsgrupper	56 procent	44 procent

Ungefär hälften av dessa bolag har en arbetsgrupp medan den övriga hälften har flera arbetsgrupper. I detta avseende verkar kommunstorleken inte vara av större betydelse då det finns både stora och mindre kommuner inom dessa båda grupper.

Arbetsgrupperna träffas till största del, 60 procent, en gång per halvår. Helt ovanligt är det inte med tätare träffar då knappt 30 procent träffas varannan månad. I övrigt är det få som träffas med andra intervall. De ämnen som tas upp överensstämmer i stort med vad som gäller öppna möten även om svaren ger intryck av mer struktur och planering vilket ligger i sakens natur.

I dessa arbetsgrupper finns – från företagets sida – olika ansvariga eller funktioner representerade. De möjliga svaren i enkäten var vd, fastighetschef, områdesansvarig, kundansvarig samt ”annan”. Vanligen fanns mer än en av dessa närvarande. Vanligast var områdesansvarig som representerade i 60 procent av fallen följt av vd med 40 procent. Men övriga kategorier var representerade i åtminstone 20 procent av fallen.

<sup>6</sup> Med fördelningen 48,6 procent halvårsvis och 37,1 procent årsvis.



### 2.1.3 Boendeinflytandeavtal med lokal hyresgästförening

Bland bolagen med boendeinflytande svarade nästan fyra femtedelar att de hade ett lokalt boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen. Det är i regel mindre bolag som saknar boendeinflytandeavtal men det kan noteras att bland annat två stora bolag i Stockholms län saknar avtal.

Tabell 2.3 Boendeinflytande – Boendeinflytandeavta. Baserat på 97 bolag.

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Boendeinflytandeavtal	78 procent	22 procent

Mötesfrekvensen mellan bolag och hyresgästförening är i huvudsak mellan varannan månad och halvårsvis med övervikt på halvårsalternativet. Mera ovanligt är årsvisa möten och mest sällsynt är täta eller långa intervall – det vill säga månadsvisa eller mer sällan än årsvisa möten.

Mötena uppges huvudsakligen var positiva och ge form och struktur för informationsutbytet mellan bolag och hyresgäster. Det är dock så att det i ett flertal svar uttrycks visst tvivel på om avtalen fyller sin avsedda funktion, det vill säga att bostadsföretagen och hyresgästföreningen åtar sig att informera de boende och samråda med varandra om till exempel förvaltningen bostäderna och aktuella förändringar i boendemiljön<sup>7</sup>. Det bör poängteras att detta är bolagets åsikt i sammanhanget och att frågan inte ställts till berörd hyresgästförening.

### 2.1.4 Boendeinflytande genom systematiska hembesök

Denna metod var enligt de svarande bolagen ovanlig. Endast i en dryg tiondel av bolagen gjordes systematiska hembesök.

Tabell 2.4 Boendeinflytande – Hembesök Baserat på 97 bolag.

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Hembesök	12 procent	88 procent

Bland de få bolagen som ändå gjorde det skedde det i de flesta fallen vart annat eller vart tredje år. Syftet med besöken är i huvudsak olika former av kontroller, till exempel av innemiljön, brand och säkerhetskontroll.

### 2.1.5 Enkäter till stöd för boendeinflytande

Det är vanligt med enkäter för att hämta in information om vad hyresgästerna anser i olika frågor. Bland bolagen som säger sig ha boendeinflytande använder sig tre fjärdedelar av dem av enkäter.

<sup>7</sup> Nyttan med Allmännyttan – Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar. Boverket 2008.

*Tabell 2.5 Boendeinflytande – Enkäter Baserat på 97 bolag.*

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Enkäter	75 procent	25 procent

Bolagen uppger att de har en svarsfrekvens på i genomsnitt 57 procent. Vad som är en god svarsfrekvens kan givetvis diskuteras men detta genomsnitt får ändå betraktas som fullt acceptabelt med hänsyn till att det rör sig om återkommande enkäter.

Enkäterna går ut som tätast en gång per år hos en knapp fjärdedel av företagen. Vanligast är däremot vart annat år – i knappt 60 procent av fallen – medan vart tredje år är mera ovanligt och motsvarar knappt en femtedel av fallen. Ett fåtal sänds ut vart fjärde år.

### **2.1.6 Användning av sociala medier**

Ett sätt att underlätta boendeinflytandet är att kommunicera ut information via olika sociala medier vilket i sin tur skapar möjligheter för boendeinflytande. Detta är inte så vanligt bland de svarande bolagen även om man bör undvika att i nuläget dra alltför långtgående slutsatser om användningen framöver. En dryg fjärdedel av bolagen använder sig av sociala medier.

*Tabell 2.6 Boendeinflytande – Sociala medier Baserat på 97 bolag.*

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Sociala medier	28 procent	72 procent

De bolag som använder sig av sociala medier är tämligen väl representerade i både stora och små kommuner. Däremot är representationen svag i den norra delen av Sverige. Det i särklass vanligaste är Facebook medan Twitter och Instagram är mera sällsynt.

Det ligger i de sociala mediernas natur att de kan användas lite ”efter behag” och som väntat pendlar användandet mellan dagligen till väldigt sporadiskt.

### **2.1.7 Andra former av boendeinflytande**

Drygt en tredjedel av de svarande bolagen anger att de erbjuder andra former av boendeinflytande. Här döljer sig ett flertal mötesformer. Det är både sådana som borde falla in under de ovan nämnda rubrikerna till exempel ”öppna möten” och sådana som är mera av trivselkapande karaktär. Man försöker även skapa olika grupper, till exempel boinflytandekommittéer. Riktade inbjudningar till berörda grupper är ännu ett medel för att involvera hyresgästerna. Hyresgäststyre eller valfritt lägenhetsunderhåll anges även under denna rubrik. Utöver variationen framkommer att vissa bolag upplever att det är svårt att få hyresgästerna att engagera sig i boendeinflytandet.

### 3. Boendeflytande med avseende på hyresgästens egna boendekostnader i den löpande förvaltningen

#### 3.1 De boendes möjlighet till att påverka sina boendekostnader

Som nämndes i inledningen av rapporten avser vi inte att redovisa det boendeflytande som hyresgästerna har vid standarhöjande ombyggnadsåtgärder enligt hyreslagen. I stället handlar det i detta avsnitt om de möjligheter som boendeflytandet kan ge hyresgästen att påverka sina boendekostnader. Det kan röra sig om självförvaltning, individuell mätningen av värme och vatten men även annat underhåll och tillval av viss utrustning.

Nästan två tredjedelar (72 bolag) av de bolag som svarat på enkäten har sagt att hyresgästerna har möjlighet att påverka sina boendekostnader.

De flesta företag som uppgett att hyresgästerna inte har möjlighet att påverka sina boendekostnader har angett skäl. Flera hänvisar till att det är med hyresgästföreningen diskussionerna kring kostnaderna förs. I en del fall säger man sig ha för avsikt att titta närmare på möjligheten framöver. Andra bolag förknippar detta med individuell mätning vilket man inte har. De flesta bolagen i denna kategori ligger i mindre kommuner.

### 3.1.1 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Av de bolag där hyresgästerna kan påverka sina boendekostnader tillämpar hälften hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

*Tabell 3.1 Boendeinflytande på boendekostnader – Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll Baserat på 72 bolag*

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	49 procent	51 procent

Även om möjligheten finns hos ett bolag är det – av olika skäl – inte alltid alla hyresgäster som har denna möjlighet. Bland de nu aktuella bolagen är andelen hyresgäster som kan påverka lägenhetsunderhållet hög med ett genomsnitt på knappt 90 procent.

*Tabell 3.2 Boendeinflytande på boendekostnader – Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll Baserat på 35 bolag.*

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) – Antal bolag	Andelen hyresgäster som har HLU
22	100 procent
10	85 procent i genomsnitt
1	50 procent
2	16 procent i genomsnitt

Den höga siffran förklaras av att de flesta av dem (22 bolag) säger sig kunna erbjuda detta till alla hyresgäster. Spridningen över riket och mellan stora och små kommuner får i sig betraktas som god.

Enkätsvaren är uppbyggda så att de fyra vanligaste tillvalen respektive frånvalen har kunnat anges. Utifrån detta kan konstateras att tillvalen är de i särklass vanligaste. Inom denna grupp finns åtgärder som rör installation av vitvaror för disk och tvätt. Höjd standard i kök är även vanligt medan det är ovanligare för badrum. Inglasning av balkong och val av golv är inte helt ovanligt. Inte alla bolag svarade med exemplifiering av åtgärder medan det var tydligt att de som gjorde det ofta erbjöd flera olika tillval.

Exemplen på frånval var väsentligt färre – fem – och ska ur statistisk synpunkt därför behandlas med försiktighet.

Huruvida möjligheten till hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll i sin tur påverkar bolagets ambitioner med övrigt underhåll som kräver boendeinflytande är inte kartlagt i enkäten. Men i den mån det handlar om underhåll med mera i anslutning till genomgripande renoveringar av försörjningssystemen i ett hus – som till exempel stambyten – så borde det definitionsmässigt falla utanför eftersom det då är ett ”hyresvärdsstyrt” lägenhetsunderhåll.

### 3.1.2 Hyresgästers möjlighet till självförvaltning

Av de två tredjedelar av bolagen som svarade på frågan om de erbjuder hyresgästerna möjlighet att påverka boendekostnaderna genom självförvaltning angav endast en femtedel att de erbjuder hyresgästerna självförvaltning.

*Tabell 3.3 Boendeinflytande på boendekostnader – Självförvaltning. Baserat på 72 bolag.*

Boendeinflytande	Andel Ja	Andel Nej
Självförvaltning	21 procent	79 procent

Att självförvaltning erbjuds av en relativt låg andel företag förstärks av det faktum att de företag som erbjuder det i regel inte gör det i någon större utsträckning. Det är i väldigt varierande grad som hyresgästerna deltar i självförvaltningen. I ett ungdomsboende deltar alla i självförvaltningen men det kan nog betraktas som lite unikt.

Det som självförvaltningen omfattar är i allmänhet skötsel av utemiljön och skötsel av den inre miljön som till exempel trappstädning samt enklare reparationsarbeten.

Ett påtagligt undantag är MKB (Malmös Kommunala Bostäder) som har självförvaltning i hela 11 av 25 bostadsområden. Där omfattar självförvaltningen utemiljöskötsel, trappstädning samt skötsel av tvättstugor. Däremot gör man bedömningen att i genomsnitt endast åtta procent av hyresgästerna deltar.

### 3.1.3 Hyresgästernas möjlighet att påverka sina boendekostnader genom mätning av värme- och vattenförbrukning

Återigen, av de 111 respondenterna svarade 72 bolag på frågan om hyresgästernas möjlighet till individuell värme- och vattenmätning. Drygt hälften – 37 bolag – svarar att de har någon form av system för att mäta individuell värme- eller vattenförbrukning. Systemen gör det möjligt för hyresgäster att påverka sin energiförbrukning och de utgifter som det innebär. Mätsystemen gör det också möjligt för hyresgästen att kvantifiera sin egen påverkan på klimatet, vilket kan ses som ett egensyfte.

*Tabell 3.4 Boendeinflytande på boendekostnader – mätning av värme- och vattenförbrukning Baserat på 72 bolag*

Boendeinflytande	Andelen av bolagens bestånd; i medeltal
Individuell vatten och värmemätning	Andel av bolagen
Individuell vattenmätning	29 procent
Individuell värmemätning	4 procent
Både vatten- och värmemätning	18 procent
Ingetdera	49 procent
	19 procent vatten
	16 procent värme
	-

Den geografiska spridningen är blandad med såväl storstadsregionerna som landsorten representerad. I materialet finns det dock inga företag från norra Sverige.

Bland de bolag som använder sig av olika sorters mätsystem är spridningen ojämn sett över hela beståndet. Bland de bolag som mäter

vattenförbrukning är det bara ett som har i det närmaste total täckning<sup>8</sup>. Flertalet har enstaka procent i sitt bestånd.

De bolag som har utrustat bostäderna med enbart vattenmätare har gjort detta i en femtedel av beståndet – sett som totalt genomsnitt för alla dessa bolag.

Bland de bolag som enbart mäter värmeförbrukning finns det ingen som täcker mer än en tiondel av sitt bestånd. De bolag som mäter både vatten- och värmeförbrukning har en jämförbar fördelning i beståndet, vad gäller mätning av vattenförbrukningen, med de som enbart mäter vattenförbrukningen. Värmemätningen är man däremot något bättre på än de bolag som enbart mäter värmeförbrukningen, med ett medeltal på en sjättedel i beståndet.

Effekten av mätningarna varierar mellan bolagen. De flesta av de bolag som mäter vattenförbrukningen säger sig se en minskning av vattenförbrukningen, i något fall med upp till 35 procent, medan något enstaka inte säger sig se någon effekt på förbrukningen.

De bolag som mäter värmeförbrukningen ser en relativt liten minskning i värmeåtgång, med reaktioner som varierar från enstaka procent till vad som beskrivs som en ”markant” minskning.

### **3.1.5 Hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader på något annat sätt?**

Som ytterligare en fråga på boendes möjlighet att påverka sina boendekostnader har enkäten lämnat utrymme för fria svar. Av alla de bolag (72 av 111) som har svarat på frågan så anser hälften av dem att det finns möjlighet att påverka sina boendekostnader på annat sätt. Det rör sig om olika åtgärder som både ökar och sänker boendekostnaderna. En hel del av dessa kan rimligen hänföras frågor kring lägenhetsunderhåll och frånval/tillval. Vidare är viss förbrukning – som till exempel kostnader per tvätt – möjliga att minimera genom effektiv planering från den enskildes sida. Ett annat sätt för hur hyresgästerna kan påverka boendekostnaderna, men mera indirekt, är att iaktta varsamhet, följa ordningsregler och anvisningar om källsortering och energibesparing. Detta får antas medföra att bolaget får sänkta kostnader vilket i sin tur skulle ge bättre lönsamhet och därigenom minska behovet av hyreshöjningar.

En kommentar från ett bolag som svarade att hyresgästerna inte kan påverka sina boendekostnader är att ”tidigare självkostnadsbaserade driftkostnader områdesvis tvingades vi att ta bort genom den nya "allbolagen" 2011.” Detta lyfter en något oväntad aspekt på boendekostnaderna: Ska bolaget erbjuda möjligheter som inte lönar sig för bolaget men som utifrån ett hyresgästperspektiv är intressanta? I varje fall torde förväntningarna i AKBL vara att bolaget kan erbjuda detta om ”vinsten” av en åtgärd kan delas lika mellan hyresgäst och bolaget eller om det är en långsiktig satsning som kan räknas hem genom till exempel lägre omsättning bland hyresgästerna.

---

<sup>8</sup> VätterHem Bostads AB (99 procent har individuell vattenmätning).

### 3.2 Boendeinflytande efter den 1 januari 2011

I den lag som föregick AKBL skulle bolagen sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företag. I den nya lagen räcker det inte att ”sträva efter” detta utan bolaget ska erbjuda sådant inflytande. Det har därför varit aktuellt att fråga om bolagens arbete med boendeinflytande och hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolagets styrelse förändrats efter att lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag började gälla den 1 januari 2011.

Endast 13 av 111 svarar ja på frågan och övriga nej. Bland de tretton bolagen anger två att man sagt upp boendeinflytandeavtalet medhyresgästföreningen. I det ena av dessa bolag anger man att det var till förmån för direkta kontakter med hyresgästerna. I ett annat bolag har man gått åt motsatt håll och slutit ett boendeinflytandeavtal med hyresgästerföreningen. I de övriga fallen – utom ett – visar svaren på ett ökat engagemang och bättre organisation kring frågorna. I det återstående fallet hävdas att den nya lagen hindrar hyresgästerna från att ha ekonomiskt inflytande gemensamt och områdesvis.





## 4. Boendeinflytande i bolaget

### 4.1 Boendes representation i styrelserna

I förarbetena till AKBL ges få exempel på vad det innebär att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget.<sup>9</sup> Men det sägs att hyresgästerna kan ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse.<sup>10</sup>

I enkäten svarade enbart fyra bolag att de har boende representerade i styrelsen. Ingen av dessa har gjort det i uttalat syfte att ge boende inflytande, utan har styrelsemedlemmar som av en händelse bor i beståndet. Resterande bolag har ingen boenderepresentation i sina styrelser över huvud taget. Ett urval av bolagen kontaktades därför för att svara på frågan varför det är så.

De skäl som bolagen anför för att inte ta in boende i styrelserna varierar, men handlar i de flesta fall om att det skulle riskera att föra in en intressekonflikt i styrelsen. Man misstänker att boende skulle ha svårt att hålla isär sitt egenintresse som hyresgäster och bolagets bästa. Flera av bolagen pekar här särskilt på skärningspunkten mellan allbolagslagen och de ordinarie bestämmelser som finns för aktiebolag. Det har bland annat handlat om ett upplevt behov av sekretess i affärsbeslut och det krav på marknadsmissighet som förts in i allbolagslagen.

Majoriteten av de tillfrågade bolagen föredrar att hålla sig till – och möjligen utveckla – existerande samarbeten med en tydlig motpart, snarare än att inkludera boende i det egna arbetet. Även bolag som gett uttryck för att hyresgästföreningen på deras ort antingen är ineffektiv eller inte helt representativ ser helst att hyresgästföreningen stärkts än att man vidtar andra åtgärder.

Representativitet bland de boende beskrivs av flera bolag som ett problem, både vad gäller boendeinflytande och inflytande i bolaget. Man pekar exempelvis på att få hyresgäster medverkar i de samarbeten som finns, och att de dessutom ofta domineras av de som ropar högst. Att från

<sup>9</sup> Enlig 1 § första stycket 3 p. lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

<sup>10</sup> Prop. 2009/10:185, sid 84.

ett sådant urval välja ut en person som kan värna bolagets bästa och representera hyresgästerna uppfattas som problematiskt.

Ett fåtal av de granskade bolagen har uttryckt intresse för en fördjupning av de boendes inflytande. Ett av storstädernas allmännyttiga bolag har annonserat sin avsikt att inkludera boende i bolagsstyrelsen, medan ett annat övervägt alternativa former för att hyresgästföreningens frågor ska få en tydligare plats på styrelsemötena, dock utan representation.

Ytterligare några bolag säger sig se en fördel i att ha styrelsemedlemmar med ett hyresgästperspektiv, men betraktar det i regel som en sekundär egenskap.

## 4.2 Inflytande i bolaget efter den 1 januari 2011

Som ovan nämnts i avsnitt 3.2 har vi frågat om bolagens arbete med hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolagets styrelse förändrats efter att lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag började gälla den 1 januari 2011. Inte i något fall verkar lagen ha påverkat hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolaget.

## 5. Boendeinflytande – avslutande kommentar

### Boendeinflytande i allmänhet

Boendeinflytandet har inte närmare reglerats och detta är helt avsiktligt från lagstiftarens sida. Det är de lokala förutsättningarna som ska utgöra grunden för hur inflytandet ska se ut. Mot denna bakgrund är det som framkommit i enkäten inte att betrakta som ett förvånande resultat såvitt avser boendeinflytande. Det kan konstateras att de bolag som erbjuder boendeinflytande oftast gör det på mer än ett sätt.

Det framkommer av en del av svaren att det inte är helt lätt att upprätthålla ett boendeinflytandearbete med ett relativt högt deltagande av hyresgäster. Stora ombyggnadsprojekt med åtföljande hyreshöjningar torde var ett särfall men i dessa fall ingår det å andra sidan ett i hyreslagen reglerat boendeinflytande.

I de relativt fåtal fall (14 bolag) där det för närvarande saknas ett fungerande boendeinflytande verkar det hänga samman med ett svagt intresse från minst en av de aktuella parterna; bolaget, hyresgästföreningen eller hyresgästerna. Mot bakgrund av att det dessutom är på mindre orter som det fungerar dåligt bör man inte dra alltför stora växlar på resultatet även om det i sig är beklagligt utifrån lagstiftarens intentioner.

En väl så intressant fråga är i stället vilket engagemang som den genomsnittlige hyresgästen kan förväntas ha i sina boendefrågor. Det är detta engagemang som de allmännyttiga bolagen är hänvisade till att dra nytta av för att uppfylla AKBL:s förväntningar. Andra samhällsengagemang är kanske svåra att jämföra med boendeinflytande, men det engagemang som kan förväntas av medlemmar i en bostadsrättsförening borde kunna användas som jämförelse.

Bostadsrättsföreningar har emellertid inte heller helt lätt att uppbåda engagemang hos sina medlemmar och då finns det, typiskt sett, ett starkare ekonomiskt incitament i botten genom de stora värden som en

bostadsrätt ofta motsvarar för den enskilde.<sup>11</sup> Förhoppningarna på omfattningen av engagemanget från hyresgästerna bör därför ställas i proportion till hur väl bostadsrättsföreningar lyckas och då kan viss ödmjukhet vara på sin plats.

## Inflytande i bolaget

Det går emellertid inte att bortse från att resultatet är en besvikelse när det gäller hyresgästers inflytande i bolaget. Det ligger långt under jämfört med vad man hoppades på då AKBL infördes 2011. Men de invändningar som framkommit vid några kontakter är inte helt ovidkommande. Förarbetena till lagen har i och för sig inte öppnat för att dessa invändningar ska kunna utgöra grund för att inte ha representanter i styrelsen som nominerats av hyresgästerna. Men man bör kanske ändå stanna upp och granska förutsättningarna för de allmännyttiga bolagen innan kritiken formuleras.

De allmännyttiga bolagen förväntas sedan 2011 bland annat bedriva sin verksamhet utefter affärsmässiga principer – i allt väsentligt som ett jämförbart privatägt bostadsbolag. Det ska till exempel inte vara någon större skillnad på ett allmännyttigt bolags avkastning på längre sikt i jämförelse med ett privatägt bolag på en given lokal bostadsmarknad. Så långt ter sig allt rimligt.

Men det tillkommer dock ett antal moment för ett allmännyttigt bolag som inte gäller för ett privat bolag. Till att börja med ska bolagen – i allmännyttigt syfte – förvalta sina fastigheter och främja bostadsförsörjningen i kommunen. Vad som exakt avses med allmännyttigt syfte utvecklas inte i någon större omfattning i förarbetena till AKBL men ett innebär i vart fall ”att erbjuda bostäder till alla kommuninvånare och tillgodose olika bostadsbehov som invånarna i kommunen har. I uppgiften ingår bland annat att bygga hyresbostäder.”<sup>12</sup> Det förtjänar att betonas att ett allmännyttigt bolags verksamhetsområde är geografiskt begränsat. Dessutom är de allmännyttiga bolagen underkastade lagen (2007:1091) om offentlig upphandling. Slutligen ska bolaget erbjuda hyresgästerna boendeinflytande utöver de krav som ställs enligt hyreslagen samt inflytande i bolaget.

Det kan vara så att det är en utmaning för de allmännyttiga bolagen att förena kravet på affärsmässighet med de andra förutsättningarna.

---

<sup>11</sup> Se till exempel Lägre intresse att engagera sig i styrelsen i BRF, Fastighetsägarna Stockholms bostadsrättspanel, april 2011.

<sup>12</sup> Prop. 2009/10:185 sid. 83.

# Bilaga

## Utsänd webenkät

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att under 2014 följa och redovisa i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 31 oktober 2014.

Som ett led i att samla in uppgifter i detta uppdrag skickar vi ut denna enkät.

Vi ber att få tacka dig och dina medarbetare redan på förhand!

Hälsningar

Alexander Forslund och Assar Lindén

Boverket

Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om  
boendeinflytande och inflytande i bolaget

### Personuppgifter

Namn

---

E-mail

---

Titel/position

---

Företagsnamn

---

**Hur stor del av den lokala hyresmarknaden äger bolaget?**  
0 – 100 %

## **Del I , boendeinflytande i den löpande förvaltningen**

*(Frågor om inflytande kring boendekostnader och inflytande i styrelsen kommer i del II respektive del III)*

**Erbjuder ni hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande i den löpande förvaltningen?**

Ja

Nej

**Erbjuder ni boendeinflytande genom öppna möten?** Ja Nej**Hur stor andel av de som blev kallade till det senaste mötet deltog i mötet?**

0 – 100 %

**Hur ofta bjuder ni in till öppna möten?** En gång i veckan En gång i månaden En gång per halvår En gång per år Mer sällan**Vilka frågor brukar diskuteras på mötena?**

---

---

---

---



**Erbjuder ni boendeinflytande genom arbetsgrupper?**

- Ja, en arbetsgrupp
- Ja, flera arbetsgrupper
- Nej

**Hur ofta träffas arbetsgruppen/grupperna?**

- En gång i månaden
- Var annan månad
- En gång per halvår
- En gång per år
- Mer sällan än en gång per år

**Vilka ingår i arbetsgruppen/grupperna från bostadsbolaget?**

- VD
- Fastighetschef
- Områdesansvarig
- Kundansvarig
- Annan

**Ge exempel på arbetsgruppen/gruppernas uppgifter?**

---

---

---

---

**Finns det ett lokalt boinflytandeavtal med den lokala Hyresgästföreningen?**

Ja

Nej

**Hur ofta hålls möten inom ramen för boinflytande?**

En gång i månaden

Var annan månad

En gång per halvår

En gång per år

Mer sällan än en gång per år

**Vilken funktion fyller avtalet om boinflytande för er som hyresvärd?**

---

---

---

---

**Genomförs hembesök systematiskt?** Ja Nej**Hur ofta gör ni hembesök?** En gång per halvår En gång per år Vart annat år Vart tredje år**Vad är syftet med hembesöken?**

---

---

---

**Genomför ni regelbundet enkätundersökningar hos hyresgästerna?** Ja Nej**Vilken svarsfrekvens har enkäterna?**

0 – 100 %

**Hur ofta skickar ni ut enkäterna?**

- En gång per halvår
- En gång per år
- Var annat år
- Var tredje år
- Var fjärde år

**Använder ni sociala medier för att nå ut till hyresgästerna?**

- Ja
- Nej

**Vilka sociala medier använder ni?**

- Facebook
- Twitter
- Blogg

Annat:

---

**Hur ofta förmedlar ni information via sociala medier?**

---

---

**Erbjuder ni någon annan form av boendeinflytande i den löpande förvaltningen?**

Ja

Nej

**Vi erbjuder annan form av boendeinflytande, nämligen:**

Beskriv kortfattat vilken metod ni använder, hur stort engagemanget från hyresgästerna är samt uppskattade effekter av boendeinflytandet. Rutan lämnas tom om ni inte erbjuder någon annan form av boendeinflytande.

---

---

---

---

**Varför erbjuder ni inte hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande?**

Beskriv varför ni inte gör det eller varför ni inte gör det längre.

---

---

---

---

## Del II, boendeinflytande och boendekostnader

Har hyresgästen möjlighet att påverka sina boendekostnader?

Ja

Nej

Kan hyresgästerna påverka sina kostnader genom hyresgäststyrt  
lägenhetsunderhåll?

Ja

Nej

Hur stor andel av hyresgästerna har hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll?  
0 – 100 %

Vilka är de vanligaste tillvalen och frånvalen som ni erbjuder?

Tillval

---

Tillval

---

Tillval

---

Tillval

---

Frånval

---

Frånval

---

Frånval

---

Frånval

---

**Erbjuder ni hyresgästerna möjlighet till självförvaltning?**

Ja

Nej

**Hur många områden har självförvaltning**

X av Y områden:

---

**I genomsnitt, hur stor andel av hyresgästerna i områdena med självförvaltning deltar ?**  
0 – 100 %

**Vilka delar av förvaltningen har hyresgästerna tagit över?**

---

---

---

---

---

**Har ni individuell vatten- eller värmemätning?**

- Individuell vattenmätning
- Individuell värmemätning
- Båda
- Nej

**Hur stor del av beståndet har individuell vattenmätning?**

0 – 100 %

**Hur stor del av beståndet har individuell värmemätning?**

0 – 100 %

**Vilken typ av individuell värmemätning använder ni er av?**

---

---



**Hur stor del av beståndet har individuell vattenmätning**

0 – 100 %

**Hur stor del av beståndet har individuell värmemätning?**

0 – 100 %

**Vilken typ av individuell värmemätning använder ni er av?**

---

---

**Om ni använder individuell värmemätning, har den gett någon effekt vad gäller temperatur i lägenheten?**

---

---

---

**Om ni använder individuell vattenmätning, har det gett någon effekt vad gäller tappvattenförbrukningen?**

---

---

---

**Kan hyresgästerna påverka sina boendekostnader på något annat sätt?**

Ja

Nej

**Om ja, beskriv på vilket annat sätt hyresgästen kan påverka sin boendekostnad**

---

---

---

---

**Vad är skälet till att hyresgästerna inte har möjlighet att påverka sina boendekostnader?**

Beskriv varför hyresgästerna inte har möjlighet att påverka sina boendekostnader eller varför de inte har gjort det längre.

---

---

---

---

## Del III, hyresgästernas inflytande i styrelsen

Har ni hyresgästrepresentation i bolagets styrelse?

Ja

Nej

Om ja, hur stor andel av styrelsen är hyresgäster?

Besvaras X av Y

---

Har hyresgästerna någon annan form av inflytande i bolaget?

---

---

---

---

Har arbetet med boendeinflytande och hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolagets styrelse förändrats efter att lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag började gälla den första januari 2011?

Ja

Nej

Om ja, på vilket sätt har arbetet förändrats?

---

---

---

---

Vi tackar dig för din medverkan. Resultatet kommer att finnas tillgängligt på [www.boverket.se](http://www.boverket.se) i samband med att uppdraget redovisas den 31 oktober 2014. Avsluta enkäten genom att klicka på "Skicka".

Därefter finns möjligheten att få en sammanställning av frågorna och dina svar.

Om ni har några frågor så kan ni vända er till:

[assar.linden@boverket.se](mailto:assar.linden@boverket.se)





# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Besök Karlskrona: Drottninggatan 18  
Besök Stockholm: Karlavägen 108  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)