

**Styrelsehandling nr 11**  
Datum 2021-02-09  
Diarienummer 2021-0003

Handläggare  
Anna Staxång  
Telefon: 031-774 7552  
E-post: anna.staxang@framtiden.se

## **Samlingsärende - Återrapportering av uppdrag om bygglov direkt, halvering av koldioxidutsläpp och självbyggeri**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:**

1. Att ge Framtiden Byggutveckling i uppdrag att i ett pilotprojekt ansöka om bygglov i ett område där man utan detaljplan kan gå direkt på bygglov på egen mark.
2. Att ge Framtiden Byggutveckling i uppdrag att återkomma med ett investeringsärende där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv.
3. Att ge Egnahemsbolaget i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri vid produktion av äganderätter och godkänna återrapportering av Egnahemsbolagets uppdrag om självbyggeri i Framtidenkoncernens affärsplan 2020-2022.
4. Att ge VD i uppdrag att komplettera Framtidenkoncernens affärsplan för 2021-2023 med ovanstående tre uppdrag till Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling.

### **Sammanfattning**

Samlingsärendet innehåller återrapportering av status och förslag på fortsatt hantering för två uppdrag som kommunfullmäktige givit Förvaltnings AB Framtiden i budget och utanför budget under 2020 samt ett uppdrag som Förvaltnings AB Framtiden givit Egnahemsbolaget i affärsplan 2020-2022. Återrapporteringen omfattar följande uppdrag:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark. (KF budget 2020)
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att under 2020 påbörja ett projekt där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv. (KF 2020-06-16 §12)
- Egnahemsbolaget ges i uppdrag att fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden. (Framtidenkoncernens affärsplan 2020-2022)

Bolaget föreslår att den fortsatt hantering av uppdragen omhändertas genom uppdrag till Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget. Framtiden Byggutveckling föreslås få i uppdrag att återkomma med ett investeringsärende där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv samt att i ett pilotprojekt ansöka om bygglov i ett område där man utan detaljplan kan gå direkt på bygglov på egen mark.

Egnahemsbolaget föreslås få i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri vid produktion av äganderätter.

Samtliga uppdrag föreslås inarbetas i koncernens affärsplan för 2021-2023. Detta för att underlätta styrning och uppföljning av uppdragen framåt och undvika parallella styrsystem för dotterbolagen.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Samverkan**

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

### **Expedieras**

Egnahemsbolaget

Framtiden Byggutveckling

### **Bilagor**

1. *Egnahemsbolagets rapport och utvärdering om självbyggeri.*

## Ärendet

Samlingsärendet innehåller återrapportering av status och förslag på fortsatt hantering av två uppdrag som kommunfullmäktige givit Förvaltnings AB Framtiden i budget och utanför budget under 2020 samt ett uppdrag som Förvaltnings AB Framtiden givit Egnahemsbolaget i affärsplan 2020-2022.

## Beskrivning av ärendet

Samlingsärendet innehåller återrapportering av status och förslag på fortsatt hantering av två uppdrag som kommunfullmäktige givit Förvaltnings AB Framtiden i budget och utanför budget under 2020 samt ett uppdrag som Förvaltnings AB Framtiden givit Egnahemsbolaget i affärsplan 2020-2022. Återrapporteringen omfattar följande uppdrag:

- Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark. (KF budget 2020)
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att under 2020 påbörja ett projekt där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv. (KF 2020-06-16 §12)
- Egnahemsbolaget ges i uppdrag att fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden. (Framtidenkoncernens affärsplan 2020-2022)

## Kommunfullmäktige uppdrag om bygglov direkt

I kommunfullmäktiges budget för 2020 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark. I budgettexten beskrivs att de kommunala bostadsbolagens bostadsområden ska göras mer trygga och attraktiva genom att det byggs mer inom befintligt bestånd och att bolaget ska förtäta på egen mark för att få mer stadsliknande områden samt för att bygga ihop staden.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade i samband med affärsplan 2020-2022 att:

- Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget får i uppdrag att i nyproduktionsstrategin inarbeta kommunfullmäktiges uppdrag om att ta fram riktlinjer och förslag på områden för att utan detaljplan gå direkt på bygglov på egen mark och om att ta fram en strategi för att minska produktionskostnader för att möjliggöra billiga bostäder. Uppdraget ska återrapporteras senast 30/6 2020.

Under 2020 har Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget gemensamt omhändertagit uppdraget genom att i dialog med Stadsbyggnadskontoret försöka klargöra de juridiska förutsättningarna för att kunna gå direkt på bygglov. Arbetet har främst fokuserat på vilka möjligheter lagen ger att uppföra nyproduktion utan planstöd där en

äldre detaljplan finns, möjlighet kan också finnas utanför planlagd mark. För koncernens räkning är det främst det förstnämnda som är aktuellt eftersom tilltänt mark för möjliggörande av uppdrag till stor del är detaljplanerad.

Möjligheten till att få bygglov utan stöd i gällande detaljplan regleras i 9 kap 31 c § PBL. När den aktuella paragrafen tillkom syftade lagändringen till att skapa större utrymme för avvikelser från detaljplan. Syftet var att undvika resurskrävande planändringar och att föråldrade planer kunde hindra lämpliga och angelägna åtgärder och kompletteringar inom befintlig bebyggelse. En avvikelse som är förenlig med lagändringen ska tillgodose ett allmänt intresse och vara till nytta för en samhället eller en bredare allmänhet.

Bolaget har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret gått igenom ett antal typfall för bostadsproduktion som skulle kunna vara av allmänt intresse och där bygglov direkt skulle kunna vara möjligt. Någon samsyn kring möjligheterna för att använda bestämmelsen för bygglov gällande uppförande av flerbostadshus har inte nåtts. Förvaltnings AB har fått likalydande uppdrag även i Kommunfullmäktiges budget för 2021 och gör därigenom tolkningen att genomförande och åiterrapportering till fullmäktige av uppdraget har förlängts till 2021.

### **Kommunfullmäktige uppdrag om halvering av koldioxidutsläpp**

Kommunfullmäktige beslutade 2020-06-16 § 12 att ge Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att under 2020 påbörja ett projekt där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv. Förvaltnings AB Framtiden ombads att återkomma med en redovisning av hur långt man kan komma i att minska klimatpåverkan till kommunstyrelsen då projektet är upphandlat.

Projektet har påbörjats genom ett antal olika aktiviteter. Exempelvis har Framtidenkoncernen deltagit aktivt i samarbetsprojektet ”Klimatkrav till rimlig kostnad” med bland annat av Sveriges Allmännyttan, Kommuninvest och IVL Svenska miljöinstitutet. En vägledning och modell har tagits fram i branschsamverkan för att införa klimatkrav i upphandling och utvärdering av byggprojekt. Bolaget har i samverkan med dotterbolagen i koncernen också genomfört en omvärldsanalys, tagit del av andra goda exempel, deltagit på digitala konferenser inom området och i allmänhet fördjupat kunskaperna inom ämnesområdet.

### **Uppdrag till Egnahemsbolaget om självbyggeri**

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2019-12-12 om *Framtidenkoncernens affärsplan 2020-2022*. I affärsplanen ges Egnahemsbolaget i uppdrag att fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Det anges vidare att eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden.

Egnahemsbolaget har med anledning av uppdraget genomfört en utredning om förutsättningarna för självbyggeri under 2020. Utredningen har sammanfattats i en rapport (se bilaga 1) som utgår från följande punkter:

- Marknadsanalys

- Upplåtelseform
- Legala förutsättningar
- Ekonomiska konsekvenser för bostadsköparen
- Ekonomiska konsekvenser för bolaget
- Påverkan på Egnahemsbolagets organisation

I rapporten kommer Egnahemsbolaget fram till att det inte finns några legala hinder för självbyggeri, att upplåtelseformen för självbyggeri bör vara eget ägande och att efterfrågan för att köpa bostad med självbyggeri finns i en annan målgrupp än den som bolaget vänder sig till. Eftersom syftet med självbyggeri är att möjliggöra för grupper som saknar eget kapital att köpa en bostad bedömer bolaget att självbyggeri inte kommer att bidra till att fler som står långt ifrån bostadsmarknaden kan köpa och äga sin egen bostad.

## **Bolagets bedömning**

### **Kommunfullmäktige uppdrag om bygglov direkt**

Bolagets bedömning är att det bör vara möjligt att göra avvikelser från detaljplan med stöd av PBL 9 kap. 31 c § för etablering av privatbostäder i såväl småhus som flerfamiljehus, mot bakgrund av att det i PBL 2 kap. 3 § finns ett tydligt utpekat allmänintresse i att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Bolaget gör även bedömningen att förtätning kan tillgodose ett allmänt intresse av att åstadkomma tryggare miljöer genom att bygga bort miljöer som upplevs som otrygga, länka ihop befintlig bebyggelse och skapa ökad rörelse och närvaro i området.

Bedömningen är att nästa steg i arbetet med bygglov direkt bör vara att välja ett pilotprojekt där frågan om bygglov för bostäder får prövas, vilket är av intresse mot bakgrund av begränsad praxis i rättstillämpningen. Framtiden Byggutveckling föreslås därför att få i uppdrag att i ett pilotprojekt ansöka om bygglov i ett område där man utan detaljplan kan gå direkt på bygglov på egen mark.

### **Kommunfullmäktige uppdrag om halvering av koldioxidutsläpp**

Enligt Framtidenkoncernens beslutade strategi för investeringar i nyproduktion ska nyproduktionsportföljen bidra till ökad ekologisk hållbarhet.

Koncernens inriktning är att klimatpåverkan från nyproduktion av bostäder ska minska. Genom att ställa krav på klimatberäkningar och klimatprestanda i upphandling av nyproduktion kan vi som stor beställare också påverka och driva branschen i rätt riktning. Vi har beslutat att i varje upphandling av projekt ska klimatkrav ställas så att all påbörjad bostadsbyggnation efter 2025 sker med minst en halverad klimatpåverkan jämfört år 2020.

Bolaget bedömer att nästa steg i hanteringen av uppdraget bör vara att uppdraga åt Framtiden Byggutveckling att konkretisera och möjliggöra en upphandling av ett pilotprojekt. Inriktningen ska vara att minst halvera koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv. Därigenom kan koncernen inhämta den kunskap och erfarenhet som

krävs för att, i enlighet med koncernens strategi för investeringar i nyproduktion, fram till 2025 kunna ställa om all bostadsproduktion till en halverad klimatpåverkan både för nybyggnad och vid ombyggnad.

### **Framtiden uppdrag till Egnahemsbolaget om självbyggeri**

Förvaltnings AB Framtiden gör fortsatt bedömningen att självbyggeri i rätt projekt har potential att bidra till minskad bostadssegregation genom ett ökat eget ägande av bostäder. Projekt för självbyggeri bör kunna utformas så att det möjliggör ägande i den målgrupp som Egnahemsbolaget vänder sig till.

Att genomföra ett pilotprojekt bedöms som en lämplig metod för att utveckla och testa en modell för självbyggeri. En lämplig inriktning bör vara att utforma projekt med stort inslag av självbyggeri och att aktivt arbeta för att identifiera potentiella kunder som har intresse för att bygga själva. Bolaget gör därför bedömningen att Egnahemsbolaget trots de svårigheter som framkommit i genomförd undersökning bör gå vidare med arbetet genom att undersöka möjligheten att genomföra ett pilotprojekt för självbyggeri vid produktion av äganderätter. Bolaget bör välja ett område där förutsättningarna bedöms goda, pilotprojektet behöver inte utföras i ett utvecklingsområde.

Bolaget bedömer att uppdraget i Framtidenkoncernens affärsplan 2020-2022 om att *”Egnahemsbolaget ges i uppdrag att fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden”* därmed är avslutat.

### **Komplettering av affärsplan 2021-2023**

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen besluta om affärsplan för 2021 senast i februari månad. Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade om affärsplan för 2021-2023 på sitt sammanträde 2020-12-15. Bolaget föreslår i detta ärende att ge VD i uppdrag att inarbeta tre nya uppdrag i den redan beslutade affärsplanen för 2021-2023. Det möjliggörs inom ramen för stadens tidplan för beslut om affärsplan och bolaget har bedömt att det tydliggör och underlättar styrning och uppföljning av uppdragen att de inkluderas i affärsplanen.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna-Karin Trixe  
Stabschef

## Rapport – Självbyggeri

Sammanfattning:

Förvaltnings AB Framtiden lämnade i affärsplanen 2020-2022 ett särskilt uppdrag till Egnahemsbolaget:

- Egnahemsbolaget ges i uppdrag att fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden.

Egnahemsbolaget har därefter utrett upplåtelseform, legala förutsättningar, ekonomiska konsekvenser, organisatoriska konsekvenser samt gjort en marknadsanalys för självbyggeri.

Upplåtelseformen för självbyggeri bör vara eget ägande. Dels för att skapa ett tydligt gränssnitt mellan Egnahemsbolagets ansvar och kunden dels för att reduktionen av köpeskillingen vid brf blir mycket mindre. Utöver ekonomi och gränssnitt ställs stora krav på styrelsen i en Brf om bostadsrätterna säljs med självbyggeri.

Det finns inga legala hinder för att Egnahemsbolaget ska genomföra projekt med självbyggeri. De ekonomiska konsekvenserna för bolaget är obefintliga, för köparen innebär det en reduktion av köpeskillingen om 600 000-700 000 kr. Bolagets organisation påverkas inte.

Marknadsundersökningen visar att intresse för att köpa bostad med självbyggeri finns. Intressegruppen för självbyggeri visar sig vara par i övre medelåldern, utan hemmaboende barn, med god ekonomi.

Syftet är emellertid att uppföra bostäder med självbyggeri för att underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att köpa en bostad. Marknadsanalysen visar att den kundgrupp som är intresserad av självbyggeri är kapitalstark.

Egnahemsbolaget kan fortsättningsvis erbjuda bostäder med självbyggeri som tillval mot en reducering av köpeskillingen. Självbyggeri i Egnahemsbolagets regi kommer inte att medföra att fler som står långt från bostadsmarknaden kan köpa sin bostad.



## **Inledning**

Den 15 juni 1933 beslöt stadsfullmäktige att de första egnahemmen, "småstugorna", skulle byggas under sommaren 1934. En delegation inom den första avdelningen skulle ha hand om byggnadsverksamheten. I Bräcke skulle 230 småstugor uppföras och målet var att göra egnahem tillgängliga för den breda allmänheten, främst gruppen kroppsarbetare. På Drätselkammarens första avdelning bildades samtidigt Småstugebyrån som tog hand om det praktiska arbetet. När egnahemsverksamheten startade erbjöd Småstugebyrån småstugor. Ordet skulle markera möjligheten att skapa sig ett hem av egen kraft, det kontrasterade hyreskasernerna i innerstaden.

Självbyggeri var en bärande del av egnahemsbyggandet i Göteborg. Principerna för egnahemsområden var att välja plana områden för att undvika sprängningsarbeten, att staden bestämde hustyper och att gatorna hölls smala för att minska kostnader för anläggningsarbeten. Det bestämdes också att husen uppfördes med tomträtt. Kontantinsatsen ersattes av eget arbete och innebar cirka 200 dagsverken. Åttatimmarsdagen som införts 1919 var en viktig orsak till att självbyggeri blev möjligt när arbetarna fick mer fritid.

Småstugebyrån efterfrågade och valde noga ut folk med fast arbete och ordnade förhållanden. Det var viktigt att personen i fråga skulle kunna genomföra självbyggeriet.

Självbyggeri är Egnahemsbolagets ursprung.

## **Bakgrund**

Hösten 2019 var Egnahemsbolaget medarrangör till en konferens med namnet "Socialt byggande och modernt självbyggeri". Vid konferensen presenterade Egnahemsbolaget en utredning av de legala förutsättningarna för självbyggeri i regi av ett kommunalt bolag. Utredningen visar att det inte föreligger några legala hinder varken ur aktiebolagslagen, kommunallagen eller lagen om offentlig upphandling.

Vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte den 12 december 2019 ges Egnahemsbolaget ett särskilt uppdrag:

- Egnahemsbolaget ges i uppdrag att fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden.

Egnahemsbolaget har med anledning av det särskilda uppdraget utrett konsekvenser på bolagets ekonomi, kostnaden på en bostad med självbyggeri, konsekvenser för organisationen och genomfört en marknadsundersökning.

## Syfte

Egnahemsbolagets uppdrag är att uppföra bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt eller äganderätt framförallt i områden som domineras av hyresrätt. Bolagets primära målgrupp är "Förstagångsköpare i ett miljonprogramsområde". Syftet med självbyggeri blir för Egnahemsbolaget att kunna erbjuda målgruppen bostäder till en lägre kostnad.

## Metod

Egnahemsbolaget har utrett frågan om självbyggeri utifrån flera aspekter:

- Upplåtelseform
- Legala förutsättningar
- Ekonomiska konsekvenser för bolaget
- Ekonomiska konsekvenser för bostadsköparen
- Påverkan på egnahemsbolagets organisation
- Marknad

Utredningar av legala förutsättningar samt marknadsanalys har gjorts av konsulter.

Utredning av ekonomiska konsekvenser för bolaget samt påverkan på organisationen har gjorts internt.

Utredningen av de ekonomiska konsekvenserna för bostadsköparen har gjorts med kalkyler baserade på erfarenhetstal och nyckeltal.

## Resultat

### *Upplåtelseform*

Egnahemsbolaget uppför bostäder med två typer av upplåtelseformer, bostadsrätt eller eget ägande.

### Bostadsrätt

Upplåtelseformen bostadsrätt är vanlig i Sverige. I övriga världen förekommer den i princip inte alls. Principen med bostadsrätt är att de boende gemensamt äger och förvaltar gemensamma funktioner som exempelvis tekniska system, fasad, tak, fönster, ytterdörrar. Bostadsrättsinnehavaren äger rätten att bo i sin lägenhet. Rätten till lägenheten innebär även att alla ytskikt och fast monterade möbler är bostadsrättsinnehavarens. Det som går att se på i en bostadsrätt är bostadsrättsinnehavarens egendom. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren har rätt att måla om invändigt, byta ut sitt golv, byta kök, flytta innerväggar som ej är bärande, byta ut innerdörrar mm.

I princip betyder det att självbyggeri är möjligt i en bostadsrättslägenhet. Självbyggeri i bostadsrätt skulle kunna utformas med att bostaden levereras med ett enkelt kök och

ett badrum. Bostadsrätten är bobar och kan erhålla slutbesked. Bostadsrättsinnehavaren uppför efter tillträdet sin lägenhet.

För bostadsrättsinnehavaren innebär det att lägenheten köps för en lägre köpeskilling, stor frihet i val av ytskikt, planlösning, kök. Självbyggeri i bostadsrätter medför stor risk för störningar för grannarna under tiden lägenheten byggs färdigt. Kravet på fackmannamässigt utförande måste uppfyllas för våtutrymmen, elinstallationer måste utföras av certifierad elektriker. Bostadsrättsföreningen äger det elektriska systemet samt ventilationssystemet. Bostadsrättsinnehavaren har inte rätt att göra åtgärder som påverkar funktionerna av dessa system.

För bostadsrättsföreningen innebär självbyggeri en risk i gränssnittet mellan bostadsrättsföreningens egendom och bostadsrättsinnehavarens egendom. Risken föreligger främst i fasad, stomme och tekniska system kopplat till kraven på fackmannamässigt utförande.

#### Eget ägande

Upplåtelseformen Eget ägande eller Äganderätt är typisk för småhus (friliggande hus, radhus och kedjehus). Upplåtelseformen förekommer även i mycket begränsad volym för lägenheter. Anledningen till att ägarlägenheter ej är vanligt förekommande i Sverige är att skillnaden mot en bostadsrätt är liten, en ägarlägenhet går att hyra ut.

Vid Eget ägande övertar köparen hela fastigheten av säljaren. Den blir köparens egendom. Köparen äger efter övertagandet av bostaden full rätt att bygga om, ändra planlösning, byta ut tekniska system även bygga ut under förutsättning att bygglov erhålls.

#### Slutsats

Egnahemsbolagets bedömning är att självbyggeri i Egnahemsbolagets regi ej ska omfatta bostadsrätt utan strikt gälla eget ägande. Fortsättningsvis utgår denna rapport från att självbyggeri uppförs med upplåtelseform äganderätt.

### *Legala förutsättningar*

Egnahemsbolaget anlidade advokatfirman Front i augusti 2019 för att utreda de legala förutsättningarna<sup>1</sup>. Frågeställningen som Front utredde var: Finns det legala hinder för att ett kommunalt bolag som Egnahemsbolaget uppför bostäder med självbyggeri?

Analysen visar att det inte finns några legala hinder.

Däremot bör det beaktas vid vilken färdigställandegrad som bostaden överlämnas till kunden.

1. Bottenplattan är gjuten. Bostadsköparen köper av Egnahemsbolaget en tomt med en färdig bottenplatta. Avlopp och vatten är ingjutet i bottenplattan. De arbeten som Egnahemsbolaget utfört besiktas innan överlämnande. Ansvaret för färdigställande av bostaden och erhållande av slutbesked för bostaden behöver föras över från Egnahemsbolaget till köparen. Bostadsköparen färdigställer resten av bostaden själv.
2. Bottenplattan och klimatskalet är färdigställt. Bostadsköparen köper ett tätt hus med fungerande klimatskal (tak, ytterväggar, fönster, ytterdörr). De arbeten som Egnahemsbolaget utfört besiktas innan överlämnande. Ansvaret för färdigställande av bostaden och erhållande av slutbesked för bostaden behöver föras över från Egnahemsbolaget till köparen. Bostadsköparen färdigställer bostaden invändigt själv.
3. Bottenplatta, klimatskal och nedervåning är färdigställt. Bostadsköparen köper en bostad som är beboelig med fullt fungerande kök, badrum och klädvårdsmöjligheter. Bostaden besiktas och erhåller slutbesked innan den överläts till kunden. Bostadsköparen färdigställer övervåningen själv.

Front rekommenderar alternativ 3 i det fall Egnahemsbolaget ska erbjuda bostäder med självbyggeri till försäljning. Det alternativet erbjuder ett tydligt juridiskt gränssnitt där ansvaret helt övergår från Egnahemsbolaget till köparen.

### Slutsats

Självbyggeri som modell för bostadsproduktion har inte några legala hinder. Det som behöver beaktas är graden av färdigställande i syfte att minimera risken för Egnahemsbolaget.

Fortsättningen av denna rapport baseras på att alternativ 3 enligt ovan är modellen för självbyggeri i Egnahemsbolagets regi.

---

<sup>1</sup> PM – Självbyggeri, Front advokater, 2019-09-27, se bilaga 1

### *Ekonomiska konsekvenser för bolaget*

Egnahemsbolagets kärnverksamhet är att bygga och sälja bostäder. Bolaget har krav att ha en ekonomi i balans och effektiv verksamhet. För Egnahemsbolaget är den stora risken att vi producerar bostäder som förblir osålda.

För att hantera den risken genomförs för varje projekt en marknadsanalys som visar på köpintresse, köpkraft, fördelning mellan olika upplåtelseformer, marknadspriser. Marknadsundersökningen är ett viktigt underlag vid utvecklingen av bolagets bostadsprojekt så vi tillför bostäder som människor vill och kan köpa.

Skulle Egnahemsbolaget börja producera bostäder med självbyggeri är de ekonomiska konsekvenserna främst de som uppstår när bostäderna förblir osålda. Marknadens intresse för att köpa bostäder med självbyggeri finns men är liten. Detta utvecklas längre fram under rubriken marknadsanalys.

Osålda bostäder med oinredd övervåning skulle Egnahemsbolaget behöva färdigställa för att antingen kunna hyra ut eller sälja. Att bygga färdigt efter slutbesiktning medför en ökning av kostnader vilket direkt påverkar bolagets ekonomi negativt.

### Slutsats

Risken för Egnahemsbolaget är att ha osålda bostäder. Vid projekt med självbyggeri bör det erbjudas genom att välja bort inredd övervåning. Detta för att minska risken med osålda bostäder som Egnahemsbolaget behöver färdigställa efter slutbesiktning.

### *Ekonomiska konsekvenser för bostadsköparen*

Egnahemsbolaget har analyserat hur mycket billigare det blir att köpa en bostad med oinredd övervåning.

Skillnaden i kostnad mellan helt färdigställt hus och ett hus med oinredd övervåning är ca 500 000 kr<sup>2</sup>.

För att ytterligare minska kostnaderna kan huset säljas med grundmålad fasad och grovplanerad tomt. Kostnadsbesparingen är ca 100 000 kr för tomten och 50 000 kr för målning av fasaden.

Total reducering av kostnaderna med självbyggeri kan bli i storleksordningen 600 000 – 700 000 kr vid köp av Egnahemsbolaget.

När kunden ska färdigställa övervåning, finplanera sin tomt och måla färdigt sin fasad kommer den totala kostnaden att bli lika med eller högre för köparen än om Egnahemsbolaget byggde helt färdigt från början. Orsakerna till detta är främsta att vissa arbeten måste en fackman utföra, exempelvis elinstallationen och att byggmaterial måste köpas in som privatperson. Byggentreprenörerna har rabatter på allt byggmaterial de köper. Rabatter som en privatperson inte har.

### Slutsats

Bostäder med självbyggeri blir billigare att förvärva för köparen. Slutkostnaden för köparen blir sannolikt högre än om Egnahemsbolaget levererat bostaden färdigbyggd.

### *Påverkan på Egnahemsbolagets organisation*

Egnahemsbolaget är organiserat för att utveckla, bygga och sälja bostäder. För Egnahemsbolaget föreligger en utökad risk avseende garantier och reklamationer. Behovet av utredningar i syfte att klarlägga ansvaret för felet kommer sannolikt att öka vid självbyggeri. Dessa utredningar utförs av besiktningsmän eller andra sakkunniga.

### Slutsats

Att uppföra bostäder med självbyggeri medför inte att Egnahemsbolaget behöver utöka sin organisation med kompetens eller resurser.

---

<sup>2</sup> Analysen är baserad på jämförelser bland uppförda bostäder med självbyggeri i Göteborg, exempelvis Riksbyggens bostäder på Kryddhyllan i Gårdsten. Bostaden är ett tvåvåningshus på 110-120 kvm.

### Marknadsanalys

Att köpa en bostad med oinredd övervåning är möjligt hos varje småhusleverantör. Hos exempelvis Älvsbyhus går det inte att köpa till inredd övervåning. Deras bostäder innebär alltid självbyggeri. Det som krävs är en tomt.

Tillgång till byggbar mark i Göteborg är mycket begränsad för privatpersoner. För Egnahemsbolaget är möjligheten att få tillgång till mark lämpad för småhusbebyggelse bättre än för enskilda privatpersoner. Ska Egnahemsbolaget ägna sig åt att erbjuda bostäder med självbyggeri behöver det finnas en marknad. Finns det ett intresse för att köpa bostäder med självbyggeri?

För att få svar på den frågan har Egnahemsbolaget anlitat Prognoscentret för att göra en enkätundersökning<sup>3</sup>. I enkäten fick respondenterna ta ställning till om de:

- Vill köpa en färdigställd bostad på 120 kvm för 3,5 Mkr
- Vill köpa en bostad med oinredd övervåning för 3,0 Mkr

Enkäten skickades ut till 4 700 personer hämtade ur Egnahemsbolagets register av intressenter. 670 personer svarade på enkäten. Enkäten skickades till dem som är intresserade av att köpa en bostad i Angered, Bergsjön, Hisings Backa och Länsmansgården.

Av dessa 670 svara 45 % att de vill köpa en färdigställd bostad på 120 kvm för 3,5 Mkr. 30% svarar att inget av alternativen passar dem. De vill köpa en lägenhet. 25% svarar att de vill köpa en bostad med oinredd övervåning för 3,0 Mkr.

Vilka är dessa som har svarat att de vill köpa en bostad med oinredd övervåning?

Medelålders par, med god ekonomi, utan hemmaboende barn.

Enkäten visar att det finns en marknad för att köpa bostäder med självbyggeri. Kundgruppen ligger långt ifrån målgruppen för uppdraget.

I enkäten framkommer att en bostad med oinredd övervåning är för dyr. I exemplen som använts i denna rapport har skillnaden i kostnad mellan ett helt färdigställt hus och ett hus med oinredd övervåning angetts till ca 500 000 kr. Skulle upplåtelseformen ändras till bostadsrätt blir skillnaden för ett helt färdigställt hus ca 800 000 – 900 000 kr. I de områden där Egnahemsbolaget har sitt huvuduppdrag är upplåtelseformen bostadsrätt den som ger flest personer möjlighet att köpa sin bostad.

### Slutsats

Det finns en marknad för självbyggeri. Framst i kategorin medelålders par, med god ekonomi, utan hemmaboende barn. Majoriteten av de som visar intresse för självbyggeri tänker låta hantverkare utföra delar eller hela självbyggeridelen.

---

<sup>3</sup> Självbyggeri – rapport juni 2020, Prognoscentret, bilaga 2



## Summering och slutsats

Uppdraget till Egnahemsbolaget var att *fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Eget arbete kan användas som en del av finansieringen och därmed underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att få tillgång till egna boenden.*

Syftet med självbyggeri är att kunna erbjuda bostäder till en lägre kostnad för att ge fler möjlighet att köpa sin bostad. De analyser som har gjorts klargör att det inte finns några hinder för bolaget att utveckla bostadsområden med självbyggeri.

Marknadsundersökningen pekar på att det finns en marknad för bostäder med självbyggeri. Kundgruppen som visar intresse har goda ekonomiska förutsättningar.

För att självbyggeri ska kunna genomföras behöver upplåtelseformen vara äganderätt. I exemplen som använts i denna rapport har skillnaden i kostnad mellan ett helt färdigställt hus och ett hus med oinredd övervåning angetts till ca 500 000 kr. Skulle upplåtelseformen ändras till bostadsrätt blir insatsen för ett helt färdigställt hus ca 2,7 Mkr, en reduktion av köpeskillingen på ca 800 000 kr mot samma hus med upplåtelseformen eget ägande.

I socioekonomiskt svaga områden är upplåtelseformen bostadsrätt att föredra eftersom den innebär att lägre krav på tillgång till eget kapital.

Egnahemsbolaget kan fortsättningsvis erbjuda bostäder med självbyggeri som tillval mot en reduktion av köpeskillingen. Självbyggeri i Egnahemsbolagets regi kommer inte att medföra att fler som står långt från bostadsmarknaden kan köpa sin bostad.

Göteborg, 2020-10-01



*Erik Windt-Wallenberg*

VD

## Bilagor:

1. PM – Självbyggeri, Front advokater
2. Självbyggeri – rapport juni 2020, Prognoscentret



# FRONT ADVOKATER

PM

---

<b>Till</b>	Egnahemsbolaget
<b>Från</b>	Front Advokater
<b>Datum</b>	2019-09-27
<b>Angående</b>	Självyggeri

---

## 1 UPPDRAG

1.1 Göteborgs Egnahems Aktiebolag ("Egnahemsbolaget") överväger möjligheten att erbjuda sina kunder småhus enligt ett självbyggeri-koncept. I anledning härav har Egnahemsbolaget givit Front Advokater i uppdrag att utreda de juridiska förutsättningarna för att sälja småhus enligt ett självbyggeri-koncept. Under punkt 2 nedan beskrivs begreppet självbyggeri. Därefter följer en juridisk utredning under punkt 3. Slutligen under punkt 4 förs visst resonemang om vilken färdigställandegrad som kan vara lämplig vid självbyggeri. Den juridiska utredningen omfattar möjligheten att tillhandhålla entreprenader avseende uppförande av hus till en lägre färdigställandegrad än fullt färdigställd, möjligheten att tillhandhålla försäljning av husbyggsats samt möjligheten att tillhandahålla ytterligare tjänster och rådgivning till självbyggaren.

## 2 KONCEPTET ORGANISERAT SJÄLVBYGGERI

### *Bakgrund*

2.1 Självbyggeri introducerades av Stockholms stads Småstugebyrå under 1920-talet som ett led i att under bostadsbristen möjliggöra för fler att skaffa sig ett eget hem. Kostnaderna, och tillika trösklarna för ett eget hem, minskade genom användandet av egen arbetsinsats. Till hjälp hade självbyggarna "instruktörer" och materialet levererades till stor del i monteringsfärdigt skick. Arbeten som krävde särskild fackkunskap, exempelvis

## FRONT ADVOKATER

vatten och avlopp, el och gas, utfördes av fackmän i Stockholm stads regi. Man kan något förenklat beskriva uppförandet av husen som ett samarbete mellan självbyggarna och småstugebyrån.

### *Självbyggeri idag*

- 2.2 Idag används självbyggeri fortfarande som koncept om än i något förändrad tappning. Detta sker genom att självbyggeridelen främst avser färdigställande av husen invändigt genom egen arbetskraft eller anlitan av hantverkare<sup>1</sup>. Det är således frågan om uppförande av ett ickefärdigt hus där köparen själv färdigställer vissa delar av huset efter att entreprenaden är avslutad, snarare än ett löpande samarbete mellan självbyggare och entreprenören avseende uppförande av huset.
- 2.3 I vissa fall har självbyggeri även återintroducerats på ett sätt som i större utsträckning motsvarar det ursprungliga självbyggeriet. Småa AB, vars föregångare Stockholms stad Småstugebyrå introducerade självbyggeriet i Sverige, erbjuder självbyggeri vid försäljning av småhus. Småa AB:s koncept innebär att Småa AB ansvarar för en stor del av uppförandet av småhusen och överlåter till självbyggarna att färdigställa huset invändigt med stöd av Småa AB. Småa AB erbjuder självbyggarna en kontaktperson för stöd och råd under byggnationen samt en inredningsarkitekt som kan hjälpa självbyggarna att planera utformningen av boendet. Självbyggarna ges möjligheten att utföra arbetet helt på egen hand eller att ta hjälp av hantverkare. Självbyggeridelen motsvarar de arbeten som inte kräver någon särskild fackkunskap, bland annat uppsättning av gips på innerväggar, innertak, målning och spackling samt montering av kök och golvläggning och uppskattas till en kostnad om cirka 150 000 – 300 000 kronor, motsvarande den kostnad som Småa AB skulle haft om bolaget hade anlitat hantverkare för att utföra arbetet. Självbyggeridelen och övriga arbeten utförs parallellt och ingår i samma tidsplan. För att inte garantier ska påverkas av självbyggeridelen så får självbyggarna inte göra ingrepp i arbeten som exempelvis el, värme, ventilation, sanitet och tätskikt i våtrum.

---

<sup>1</sup> <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/bygg-bogemenskaper/angransande-begrepp/>

## FRONT ADVOKATER

### 3 RÄTTSLIG UTREDNING

#### 3.1 Inledande utgångspunkter

3.1.1 Historiskt har begreppet självbyggeri inneburit ett samarbete mellan självbyggaren och en annan aktör, ofta kopplad till det offentliga. Idag används begreppet även vid upplägg som formellt sett utgör sedvanliga entreprenader, dock avseende uppförande av ett hus till lägre färdigställandegrad, där tanken är att beställaren själv ska slutföra uppförandet.

3.1.2 Något förenklat kan således sägas att självbyggeri har tre potentiella beståndsdelar;

1. uppförande av småhus till en lägre färdigställandegrad än fullt färdigställd, eller
2. försäljning av husbyggsats (helt hus eller delar av hus med eller utan ihopmontering), och/eller
3. tillhandahållande av tjänster till självbyggaren för att underlätta dennes arbete (ex. arbetsledning, rådgivning eller expertkunskap).

3.1.3 Nedan följer en genomgång av punkt 1-3 ovan, se punkt 3.2-3.4.

3.1.4 Oaktat om självbyggerikonceptet innebär en tillhandahållande av en entreprenad eller försäljning och montering av husbyggsats aktualiserar uppförandet av ett hus reglerna i plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL"). Reglerna kring detta redogörs för under punkt 3.5 nedan.

#### 3.2 Uppförande av småhus till lägre färdigställandegrad än fullt färdigställd

##### *Inledning*

3.2.1 Vad gäller punkt 1 ovan föreligger inte några juridiska hinder mot att använda konceptet självbyggeri för Egnahemsbolaget. Entreprenad- och konsumentköpsrättsligt är det ingen formell skillnad mellan att uppföra ett färdigställt småhus och uppföra ett småhus till lägre färdigställandegrad. Egnahemsbolaget och konsumenterna kan i stort sett avtala fritt om tjänstens omfattning så länge vissa minimikrav i Konsumenttjänstlagen ("KtjL") avseende tjänstens utförande och beskaffenhet beaktas<sup>2</sup>. Självbyggeriet medför

---

<sup>2</sup> Johansson, Konsumenttjänstlagen – en kommentar, s. 142.

## FRONT ADVOKATER

inte någon förändring av det ansvar som åligger Egnahemsbolaget enligt lag. Dock medför självbyggerikonceptet ett visst avsteg från hur en konsumenttjänst ”normalt sett” utförs varmed vissa bestämmelser i KtjL tjänar att uppmärksammas.

### *Resultatansvar*

- 3.2.2 En näringsidkare åläggs ett resultatansvar i KtjL. Det innebär att näringsidkaren svarar för att åstadkomma ett visst resultat, som följer av parternas avtal och vad konsumenten i övrigt haft att räkna med, genom utförandet av tjänsten. Kravet gäller även om näringsidkaren kan betraktas ha utfört tjänsten fackmässigt och beaktat tillbörlig omsorg. Det som är föremål för tjänsten ska därmed fungera på det sett som avtalet går ut på. När Egnahemsbolaget säljer ett uppförande av ett småhus till en konsument tillhandahåller Egnahemsbolaget en tjänst som resulterar i ett nybyggt och färdigställt hus för konsumenterna att flytta in i. Ett småhus ska för att vara ändamålsenligt kunna bosättas utan att det föreligger risk för hälsa och säkerhet. Konceptet självbyggeri innebär som ovan nämnts att konsumenten genom egen arbetskraft färdigställer viss del av huset för att sänka kontantinsatsen. Istället för att tjänsten som Egnahemsbolaget erbjuder resulterar i ett färdigställt småhus blir resultatet av tjänsten ett påbörjat, halvfärdigt eller  $\frac{3}{4}$  färdigt hus beroende på vilken färdigställandegrad Egnahemsbolaget väljer att tjänstens ska omfatta. Härav förtjänar nedanstående stycken om omfattning och avgränsning att uppmärksammas eftersom det anger ramarna för tjänsten och Egnahemsbolagets ansvar.

### *Omfattning*

- 3.2.3 För att Egnahemsbolagets ansvar enligt KtjL inte ska utvidgas till att omfatta resultatet av det arbete som konsumenten utför är det viktigt att tydligt specificera tjänstens omfattning till att endast avse utförande till viss färdigställandegrad. Det får inte råda några missförstånd mellan konsumenten och Egnahemsbolaget om vad som ingår i tjänsten eller vilket material som kommer att användas. Om omfattningen av tjänsten inte preciseras och därmed inte framgår av ett skriftligt avtal eller omständigheterna i övrigt, gäller enligt 51 § KtjL vad konsumenten påstår har avtalats. Därmed kan information som lämnas under säljprocessen även inverka på bedömningen. Det är Egnahemsbolagets ansvar att undanröja missförstånd och oklarheter. Genom att tydligt avgränsa tjänstens omfattning minimerar Egnahemsbolaget riskerna att svara för annat

## FRONT ADVOKATER

arbete än det som Egnahemsbolaget utför inom ramen för tjänsten, och tillika sin del av uppförandet.

### *Avgränsning*

- 3.2.4 En byggprocess med konceptet självbyggeri kräver stor tydlighet avseende avgränsningen mellan parternas ansvar. Riskerna för avgränsningsproblematik när ett fel uppmärksammas ökar när flera entreprenörer arbetar sida vid sida i en entreprenad. Än större får riskerna betraktas vara när en konsument som saknar erfarenhet kring byggnation agerar sidoentreprenör. Avlämnande vid högre färdigställandegrad medför en lägre risk för avgränsningsproblematik eftersom endast arbete som inte kan anses ha en betydande inverkan på byggnadens bestånd eller övriga arbeten kvarstår vid ett senare avlämnande, exempelvis ytskikt. Det ska härmed framhållas att det för avgränsningsfrågorna är enklare om Egnahemsbolaget och konsumenterna inte utför arbeten samtidigt utan att processen istället delas upp i två etapper där Egnahemsbolaget svarar för den första etappen och konsumenten den andra.
- 3.2.5 I det fall omfattningen av tjänsten och avgränsning av ansvar inte tydligt regleras finns det risk för att självbyggeridelen kan anses ingå i tjänsten vilket medför att Egnahemsbolaget kan ådra sig ett ansvar i självbyggeridelen som följer av den allmänna omsorgsplikten i KtjL. Det ska särskilt framhållas att sådant ansvar föreligger om Egnahemsbolaget är delaktig i självbyggeridelen.

### *Omsorgsplikt*

- 3.2.6 För konsumenttjänster åläggs näringsidkaren att beakta en allmän omsorgsplikt. Den allmänna omsorgsplikten ålägger även näringsidkaren en skyldighet att samråda med konsumenten i den utsträckning som behövs och är möjlig, att ge konsumenten lämpliga råd samt vägleda konsumenten i valsituationer. Ansvaret har tillkommit till följd av att konsumenter i allmänhet saknar den kunskap och erfarenhet som krävs för att hantera olika omständigheter som uppkommer under tjänstens utförande.<sup>3</sup> Inom ramen för Egnahemsbolagets omsorgsplikt ingår även att avråda från olämpliga lösningar och granska material som konsumenten har tillhandahållit. Om konsumenten väljer material som inte är fackmässigt lämpligt och som därmed kan påverka resultatet av tjänsten

---

<sup>3</sup> Johansson, s 133.

## FRONT ADVOKATER

åligger det Egnahemsbolaget att upplysa om detta. Av ansvaret följer även att informera och ge anvisningar till konsumenten för redan utfört arbete så att det inte tar skada<sup>4</sup>. Om en näringsidkare inte följer detta kan det medföra att tjänsten inte anses ha utförts felaktigt.

### *Fackmässighet*

- 3.2.7 Kravet på att *tjänsten* ska utföras fackmässigt utgör en allmän rättsgrundsats.<sup>5</sup> Vad som är fackmässigt styrs av branschpraxis vilket varierar beroende på fackområde, för byggbranschen gäller Boverkets byggregler ("BBR"). Kravet gäller inte enbart det faktiska arbetsutförandet, utan alla moment i näringsidkarens prestation som kan hänföras till tjänsten<sup>6</sup>. Begränsningen av ansvaret till tjänsten innebär att Egnahemsbolaget inte kommer att ha ett ansvar för fackmässighet för andra entreprenader som utförs, så till vida inte avtalen eller tjänsten utformas till att även omfatta delar av exempelvis självbyggeriet. En tydlig beskrivning av omfattningen av tjänsten så att den avgränsas från självbyggeridelen blir därmed viktig även avseende kravet på fackmässighet.

### *Tjänstens upphörande*

- 3.2.8 De två olika entreprenaderna (Egnahemsbolagets entreprenad samt självbyggeridelen) bör åtskiljas genom en slutbesiktning. Slutbesiktningen blir särskilt viktig när uppförandet av småhuset ska delas upp mellan Egnahemsbolaget och konsumenten. Genom godkänd slutbesiktning ska tjänsten anses avslutad och entreprenaden avlämnad. Felbedömningen förändras inte i och med ett självbyggerikoncept, dock kan svårigheter uppkomma med att härleda vad som orsakat felet och vem som ansvarar för felet eftersom delar av Egnahemsbolagets entreprenad kan byggas in av konsumentens entreprenad. Dessa frågor är dock vanliga i delade entreprenader och ej endast hänförliga till självbyggeridelen. En noggrann utförd slutbesiktning blir härav viktig. Det som däremot kan medföra en viss skillnad är bestämmelsen i 59 § KtjL som innefattar ett presumtionsansvar för näringsidkare. Det medför att småhusentreprenaden alltid ska anses felaktig om förhållanden enligt felreglerna i KtjL visar sig inom två år efter

---

<sup>4</sup> Prop. 1984/85:110 s. 160.

<sup>5</sup> Johansson, s. 128.

<sup>6</sup> Johansson, s. 130.

## FRONT ADVOKATER

godkänd slutbesiktning eller avlämnande. Näringsidkaren svarar dock aldrig för fel eller förhållanden som beror på konsumenten men har bevisbördan för att felet beror på konsumenten. Om konsumenten själv utför arbete genom ett självbyggerikoncept svarar konsumenten därmed alltid för eventuella fel i det som de själva utför men bevisbördan för fel som uppkommer inom två år från avlämnandet åläggs Egnahemsbolaget. Trots detta är det konsumenten som står risken för entreprenaden under självbyggeridelen och som riskerar att orsaka fel och skador på såväl sin egen som Egnahemsbolagets entreprenad och får därmed stå för avhjälpandet om felet härleds till konsumenten.

### *Egnahemsbolagets inverkan under självbyggeridelen*

- 3.2.9 Om Egnahemsbolaget väljer att vara en stödfunktion för konsumenterna under självbyggeridelen uppkommer ett ansvar för de råd som ges. En tjänst som omfattar rådgivning under självbyggeridelen utgör en större risk för Egnahemsbolaget eftersom ansvarets utbredning och effekterna av den rådgivning som ges blir mer svåröverskådlig. Om samtliga band klipps genom slutbesiktningen minskar risken för Egnahemsbolaget. Möjligheterna att erbjuda rådgivningstjänster som går utöver tjänsten utvecklas mer under punkt 3.4 nedan.

### *Konsumenttjänstlagen i kombination med konsumentköplagen*

- 3.2.10 De tjänster som tillhandahålls av Egnahemsbolaget kan även kombineras med avtal om köp och de köprättsliga reglerna vilket kan bidra till större valmöjligheter för projektets utformning av. Tjänsteavtalet kan därmed begränsas till mindre utföranden vilket lättare kan avgränsas och vara underordnat ett köpeavtal. Se mer om detta under punkt 3.3.

## 3.3 Försäljning av husbyggsats

- 3.3.1 Här ska nämnas att tillverkning av monteringsfärdig byggnad med tillhörande montering undantas från KtjL då det anses utgöra lös egendom. Detta framgår av 2 § 1 och 2 punkten KtjL. Det innebär att montering (som utgör ett tjänstemoment) kan tillhandahållas inom ramen för köpeavtalet om det utförs för att fullgöra avtalet. Montering som sker för att uppfylla köpeavtalet omfattas då av konsumentköplagens ("KKöpl") regler om tjänstemomentet kan betraktas vara underordnad köpet.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Johansson, s. 107 f.

## FRONT ADVOKATER

Avgörande är dock att Egnahemsbolaget utformar avtalet som ett enhetligt avtal och avstår från att upprätta flera olika avtal eftersom dessa riskerar att bedömas var för sig. Frågan om avtalet ska ses som enhetligt eller utgöra en kombination av avtal har varit omdiskuterat i utredningar till såväl köplagen som KtjL med delade slutsatser. I slutändan är en samlad bedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet avgörande för hur avtalen ska kategoriseras och vilken lag som därmed äger tillämplighet. Vid uppförande av husbyggsats brukar avtalen betraktas som enhetliga eftersom uppförandet/monteringen ses som en biförpliktelse. Det ska även uppmärksammas att jordabalkens regler äger tillämplighet om en fastighet överlåts i samband med försäljningen. Fastighetsöverlåtelsen regleras då enligt jordabalkens regler medan KKöpL gäller för köpet av byggsats.

3.3.2 Resultatet av att avtalet hanteras av KKöpL istället för KtjL medför att det är varan (byggsatserna) och inte tjänsten som utgör föremål för felbedömningen. Därtill förändras tiden för att kunna påtala fel. Näringsidkaren träffas av ett presumtionsansvar för fel som visar sig inom två år för husbyggsatser vilket är desamma som i KtjL. Av särskild relevans får däremot lagvalsfrågan avseende preskriptionstiden. För KtjL gäller en preskriptionstid om tio år för småhusentreprenader medan preskriptionstiden i KKöpL är begränsad till tre år vilket innebär att konsumenten endast kan göra gällande fel inom tre år från leverans. Ett upplägg med monteringsfärdiga hus kan vara lämpligt i ett självbyggerikoncept eftersom ansvarsperioden kortas ner samtidigt som självbyggardelen blir omfattande och möjligen mer lik det historiska självbyggerikonceptet.

3.3.3 Försäljning av husbyggsats kan även kombineras med ett separat tjänsteavtal med utförande av grund och markarbeten som Egnahemsbolaget tillhandahåller. Avtalet kommer dock att regleras av KtjL regler. Beroende på tjänstens omfattning och värde bör tjänsten särskiljas från köpeavtalet så att det inte påverkar bedömningen av monteringsmomentets förhållande till köpet.

### 3.4 Tillhandahållande av tjänster till självbyggaren

3.4.1 Beroende på Egnahemsbolaget val av utformning av självbyggerikonceptet kan möjligen viss vägledning och projektledning erbjudas som separata "tilläggstjänster". Begreppet tilläggstjänster har en något annorlunda innebörd i konsumentsammanhang jämfört



## FRONT ADVOKATER

med kommersiella entreprenader. Det finns bland annat inte någon reglering i hur beställda tilläggstjänster ska hanteras och det uttrycks varken någon rättighet eller skyldighet för näringsidkaren att utföra dessa. Av 8 § KtjL framgår att om det uppkommer behov av arbete som på grund av sitt samband med uppdraget lämpligen bör utföras samtidigt ska näringsidkaren underrätta konsumenten och söka anvisningar. Bestämmelsen är inte helt lämplig vid självbyggeri eftersom sådant behov kommer att föreligga under hela utförandet. De tillkommande tjänsterna som Egnahemsbolaget kan tänkas erbjuda under självbyggeridelen bör med tanke på KtjL:s utformning inte benämnas tilläggstjänster.

- 3.4.2 Det bör observeras att vissa tjänster undantas från KtjL. Konsultuppdrag som utgör ett immateriellt uppdrag är en sådan typ av undantag. KtjL gäller inte för tjänster av den art som konsulttjänster innebär.<sup>8</sup> Att erbjuda projektledning i form av rådgivning som en tjänst kopplat till självbyggeridelen men frikopplat från Egnahemsbolagets entreprenaddel skulle på så vis vara ett sätt att bidra till att husen uppförs fackmässigt och enligt gällande samhällskrav utan att uppdraget träffas av bestämmelserna i KtjL. Dock bör observeras att oskäligen villkor allmänt sett inte blir giltiga mot en konsument och KtjL kan vara vägledande i bedömningen gällande reglerna om att uppdraget ska utföras fackmässigt, att beställarens intressen ska tillvaratas samt att konsulten ska avråda från lösningar som inte är lämpliga bör därmed gälla oavsett varför detta alternativa upplägg medför små fördelar.

### 3.5 Offentligrättsligt ansvar – plan- och bygglagen

#### *Inledning*

- 3.5.1 Egnahemsbolaget har som näringsidkare ett civilrättsligt ansvar gentemot konsumenterna. Den tjänst som Egnahemsbolaget utför ska utföras utan fel. I kontrast till det civilrättsliga ansvaret för byggnationen och de krav som uppställs på utförandet som åläggs den som utför arbetena, åläggs den så kallade byggherren det offentligrättsliga ansvaret för utförandet. Detta ansvar följer således av lag.

#### *Byggherre – offentligrättsligt ansvar för byggnationen*

---

<sup>8</sup> Hedberg och Johansson, Konsumententreprenader, s. 14 ff.

## FRONT ADVOKATER

- 3.5.2 Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten<sup>9</sup>. Begreppet byggherre är inte kopplat till ägandet av en fastighet utan snarare till ägandet av det som uppförs. Byggherren åläggs idag ett stort ansvar i byggprocessen. Detta ansvar har inte alltid ansetts lämpligt att ålägga privatpersoner. Byggherren ansvarar för att alla åtgärder som omfattas av det lov som sökts följer lagar och föreskrifter samt att byggnationen följer lovet. Kraven avser såväl tekniska egenskaper som kvalité.
- 3.5.3 Ansökan om bygglov kan göras av annan än byggherren. Detta fråntar dock inte byggherre från ansvaret för eventuell byggnation enligt bygglovet, i förhållande till det offentliga. Efter ansökan om bygglov och innan byggprocessen får påbörjas måste startbesked meddelas. Till grund för ställningstagandet om startbesked ska meddelas ligger det förslag på kontrollplan som byggherren ansvarar för att ta fram, tekniska handlingar och ansökningshandlingarna.
- 3.5.4 För att en byggnad som omfattas av bygglov ska få användas och bebos krävs att slutbesked har meddelats. Oavsett vem som har ansökt om bygglovet åligger det byggherren att visa att samtliga samhällskrav som ställs på byggnation samt kraven enligt erhållet bygglov är uppfyllda för att ett slutbesked ska erhållas.<sup>10</sup> Genom slutbesked godkänner byggnadsnämnden att byggnaden får tas i bruk om byggherren har visat att alla krav som gäller för bygglovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och nämnden inte funnit skäl att ingripa. Utöver vissa allmänna krav om bland annat byggnadens ändamålsenlighet ska byggnaden även uppfylla vissa tekniska krav.

### *Offentligrättsligt ansvar vid självbyggeri*

- 3.5.5 Vid självbyggeri är självbyggaren ägare till det uppförda huset. Omfattar konceptet en entreprenad är självbyggaren även beställare av entreprenaden. Det är således självbyggaren som är byggherre och som är ansvarig enligt PBL. Detta gäller även vid Egnahemsbolagets nuvarande koncept (således "vanliga" entreprenader utan inslag av självbyggeri).

---

<sup>9</sup> Plan- och bygglagen 1 kap. 4 §.

<sup>10</sup> Plan- och bygglagen 10 kap. 5 §.

## FRONT ADVOKATER

- 3.5.6 Egnahemsbolaget har enligt nuvarande koncept utformat avtalen så att Egnahemsbolaget tillser att beställarens skyldigheter såsom byggherre avseende entreprenaden enligt PBL fullgörs. Egnahemsbolaget kan vid självbyggeri använda sig av samma typ av reglering. Egnahemsbolaget kan därtill komplettera regleringen med ett tillägg innebärande att Egnahemsbolagets åtagande att tillse att beställarens skyldigheter såsom byggherre fullgörs upphör vid godkänd slutbesiktning och därmed tjänstens avslutande.
- 3.5.7 Enligt nuvarande koncept är Egnahemsbolaget sökande av bygglov. Förslagsvis använder sig Egnahemsbolaget även av samma tillvägagångssätt även vid självbyggeri. Även om Egnahemsbolaget är sökande så är det utifrån den offentlighetsregleringen byggherrens ansvar att visa att åtgärderna som ska vidtas antas uppfylla de krav som ställs enligt PBL och tillhörande föreskrifter. Egnahemsbolaget riskerar därmed inte att ådra sig ansvar gentemot det allmänna för arbeten som utförs inom självbyggeridelen och som eventuellt inte lever upp till samhällskraven. Mellan Egnahemsbolaget och konsumenterna blir det dock viktigt att civilrättsligt tydliggöra genom avtalen att Egnahemsbolaget inte svarar för att konsumenterna erhåller ett slutbesked och att det inte ska betraktas som ett fel i entreprenaden.

## 4 VILKEN GRAD AV FÄRDIGSTÄLLANDE ÄR LÄMPLIG INNAN BOSTADEN LÄMNAS ÖVER TILL SJÄLVBYGGAREN?

- 4.1 Även om ett nutida självbyggeri inte stöter på juridiska hinder uppkommer andra hinder. Regelverken för byggnation har sedan första egnahemsrörelsen startade utvecklats och blivit mer omfattande med högt ställda lägstanivåer för godkännande. Det kan därmed ifrågasättas om det är lämpligt att införa ett självbyggerikoncept där konsumenterna utan fackkunskap uppför hus från grunden eller övertar ansvaret för byggnationen innan de krav som ställs på fackmässighet kan sägas vara uppfyllda och husen bebodda. Den nivå på teknisk kunskap som krävs för att genomföra en byggnation med godkänt slutresultat enligt de regler och standarder som finns påverkar lämplig grad av färdigställande innan ett överlämnande kan ske. Lämplighetsbedömningen blir därav snarare teknisk än juridisk. Möjligheten för

## FRONT ADVOKATER

oerfarna konsumenter utan fackkunskap att utföra byggnationen bör avvägas mot syftet med projektet.

4.2 Följande färdigställandegrader kan användas i projektet:

### *1. Grund + vatten och avlopp*

4.3 En inledande färdigställandefas utgör ett färdigställande av grund och stomme. Även om denna färdigställandegrad är fullt möjlig utifrån ett avtalsrättsligt perspektiv så kan resterande arbeten i självbyggeridelen bli alltför betungande för en ”vanlig” konsument att utföra som saknar fackkunskap. Dels riskerar ett tidigt avlämnande att endast premiera konsumenter som besitter efterfrågad fackkunskap, dels medför det att konsumenter som saknar denna kunskap ändå kommer att behöva anlita en entreprenör för utförandet. Det kan därmed ifrågasättas hur väl syftet med självbyggeriet, sänkta kostnader, uppfylls.

4.4 Eventuellt kan denna färdigställandegrad kombineras med ett köp av monteringsfärdig byggnad. Det innebär att konsumenten kan få hjälp med uppförandet av husbyggsatserna som en del av köpet och samtidigt nyttja den egen arbetskraften i stor utsträckning.

### *2. Tät byggnad (ej behov av brådiskande åtgärder)*

4.5 En mer långtgående färdigställandegrad som medför stor frihet för konsumenterna avseende utformningen är att Egnahemsbolaget färdigställer husen till den grad att det inte föreligger några brådiskande moment för konsumenterna att åtgärda. Det innebär att det inte ska föreligga risk för att byggnationen tar skada om åtgärderna drar ut på tiden. Byggnaden ska därmed stå emot yttre påverkan, vara tät och skyddad mot intrång. Det ska observeras att konsumenten oavsett kunskapsnivå kommer att behöva anlita fackmän för el och vvs, till följd av att dessa arbeten kräver särskild behörighet för att få utföras.

### *3. Slutbesked*

4.6 Genom att Egnahemsbolaget ansvarar för att färdigställa husen till dess att slutbesked erhålls säkerställs att de hus som konsumenterna tar över är bebodiga samt uppfyller kraven på fackmässighet. På så vis utförs el, vvs, värme, avlopp och vatten och

## FRONT ADVOKATER

ventilationsarbeten i Egnahemsbolagets regi. Genom att slutbesked har erhållits får byggnaden tas i bruk vilket möjliggör ett successivt färdigställande för konsumenterna.

- 4.7 En variant av denna färdigställandegrad som medför är att Egnahemsbolaget färdigställer husen till vad som benämns som "oinredd övervåning". En oinredd övervåning hindrar inte att slutbesked lämnas. Det kan dock finnas behov av att dela upp byggnationen och kontrollplanen i etapper och att då Egnahemsbolaget färdigställer sin del (undervåningen) utges ett interimistiskt slutbevis och att slutligt slutbevis erhålls först när konsumenten har färdigställt övervåningen. Det bör av ansökan och parternas avtal vara enkelt att uppdelning i etapper även i förhållande till bygglovsprocessen. Eftersom Egnahemsbolaget inte är byggherre riskerar Egnahemsbolaget inte ett byggherreansvar. Egnahemsbolaget står angiven som sökande i bygglovsprocessen och sköter inledningsvis kontakten med byggnadsnämnden. Det kan därför även av den anledningen vara en fördel att dela upp bygglovsprocessen i etapper för att tydliggöra när kontakten ska övergå till att ske med byggherren.

### **4. Ytskikt**

- 4.8 De självbyggerikoncept som presenteras idag på marknaden liknar i mångt och mycket en färdigställandegrad fram till ytskiktet. Det innebär att kravet på fackkunskap är uppfyllt och huset är beboeligt. Konsumenterna kan då i egen takt, utan tidspress, färdigställa huset efter egen förmåga såväl avseende tid och ekonomiska möjligheter. Det bör dock beaktas och ifrågasätta hur väl ett färdigställande fram till ytskiktet uppfyller syftet med projektet. Troligtvis har ett färdigställande av ytskiktet en marginell påverkan på den totala kostnaden. Likaså innebär denna färdigställandegrad mindre möjligheter för konsumenterna att påverka utformningen av boendet.

## **5 SAMMANFATTNING**

- 5.1 Sammanfattningsvis får framhållas att självbyggeri juridiskt sett är möjligt att genomföra. Utifrån ett juridiskt perspektiv går konceptet att utforma på olika sätt och i olika omfattning. Det enklaste och mest riskfria tillvägagångssättet för Egnahemsbolaget är att tillhandahålla en entreprenad avseende uppförande av småhus till en uppförandegrad lägre än helt färdigställd och därefter avlämna entreprenaden. Det är

## FRONT ADVOKATER

också möjligt att sälja en husbyggsats i kombination med vissa tilläggstjänster. Slutligen är det också möjligt att tillhandhålla andra rådgivningstjänster. Det ska dock betonas att de flesta juridiska utmaningarna som konceptet medför kan hanteras genom tydligt skrivna avtal och riskhantering. Slutsatsen blir därför att frågan om vilken omfattning och utformning som är lämplig för konceptet inte främst är kopplat till juridiska ställningstaganden. Det är snarare vad som är byggnadstekniskt lämpligt, vilka ekonomiska krav som Egnahemsbolaget har på projektet, Egnahemsbolagets förutsättningar vad gäller organisation och kompetens, samt målsättning med konceptet som bör vara avgörande för vilken utformning och omfattning av konceptet som man väljer.

- 5.2 Förslagsvis bör Egnahemsbolaget göra en närmare bedömning om hur man självt önskar utforma konceptet. Därefter kan eventuellt en fördjupad bedömning av juridiska ställningstaganden göras. Front Advokater bistår gärna i diskussioner avseende lämplig utformning av konceptet i enlighet med vad som har beskrivits ovan.



# En undersökning om **Självbyggeri**

*Intressant eller inte, det är frågan ...*



Ansvariga analytiker på Prognoscentret:  
Ellinor Lindström, Ola Stadler & Maria Solén



## Bakgrund och syfte

Egnahemsbolaget AB har givit Prognoscentret AB i uppdrag att genomföra en mätning där syftet är att ta reda på **intresset för att köpa ett småhus till ett lägre pris men med en oinredd övervakning jämfört med intresset för ett nyckelfärdigt hus till ett högre pris**. Undersökningen ska även ge svar på hur målgruppen ser ut för ett hus med s k självbyggeri respektive ett färdigställt hus.

Undersökningen har genomförts via webben och urvalet är **Egnahemsbolagets egna register över intressenter i Angered, Bergsjön, Hisings Backa och Länsmansgården**.

Vi skickade ut

- 4271 st enkäter varav
- 137 st var felaktiga
- 16% svarsfrekvens

Totalt har **670 svar samlats in**

Mellan de utvalda områdena fördelade sig svaren på följande sätt:

Område	Antal
Angered	204
Bergsjön	51
Hisings Backa	257
Länsmansgården	158
Totalt	670







# Rapportens upplägg

- ❑ Inledningsvis redovisas svarsfördelningen för merparten av de bakgrundsfrågor som vi ställt i undersökningen t.ex. nuvarande bostad, familjesituation, hushållsinkomst, ålder och flyttplaner.
- ❑ Därefter presenteras resultatet från undersökningens kärnfråga som handlar om att ta ställning till de två alternativen;
  - 1 – Att kunna köpa en nybyggd villa** med två våningar och en total yta på 120 kvm (60+60 kvm) (ett så kallat nyckelfärdigt hus). **Priset är 3.500.000 kr.**
  - 2 – Att kunna köpa ett hus med en ofärdig övervåning till ett lägre pris.** (En ofärdig övervåning innebär att isolering, innerväggar och installationer saknas). Övervåningen är helt färdigställd och motsvarar en lägenhet på två rum och kök. **Priset är 3.000.000 kr.**
- ❑ De som svarat att man är intresserad av "självbyggeri" har fått svara på några frågor om själva inredningsförfarandet.
- ❑ Ett syfte med undersökningen har varit att ge svar på målgrupper, något som också redovisas i rapporten.
- ❑ Den sista delen innan sammanfattningen handlar om fördelar respektive nackdelar med "självbyggeri" samt varför respondenten inte är intresserad av vare sig ett färdigt hus eller "självbyggeri".





---

## **Vilka har deltagit i undersökningen?**

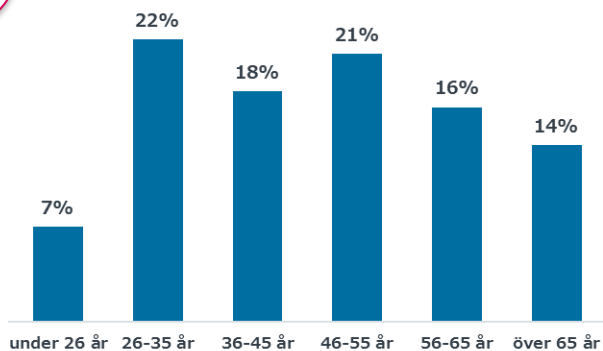
Här redovisas inledande bakgrundsfrågor; nuvarande bostad, familjesituation, hushållsinkomst, ålder och flyttplaner.



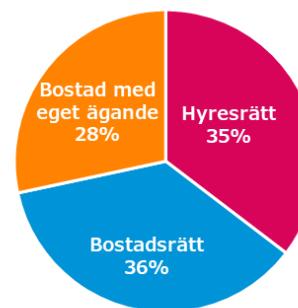
# Vilka har svarat?

Få under 26 år

## Ålder



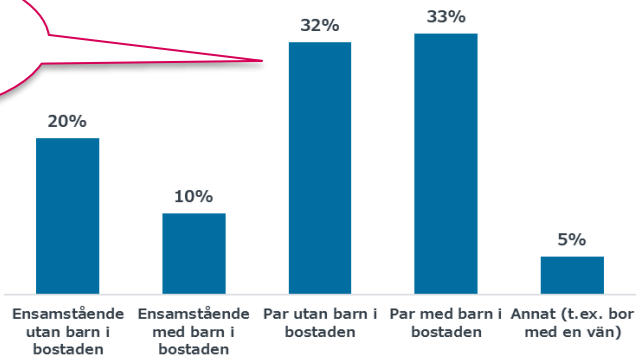
## Nuvarande boendeform



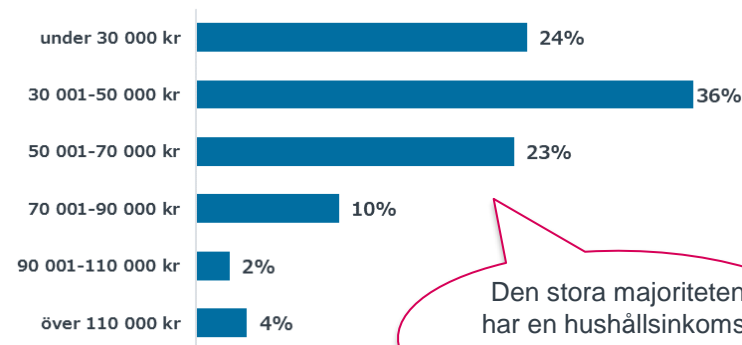
64% bor i lägenhet, 23% i villa och resterande 13% i rad/kedje/parhus

## Familjesituation

De flesta bor med en annan vuxen



## Hushållets månadsinkomst



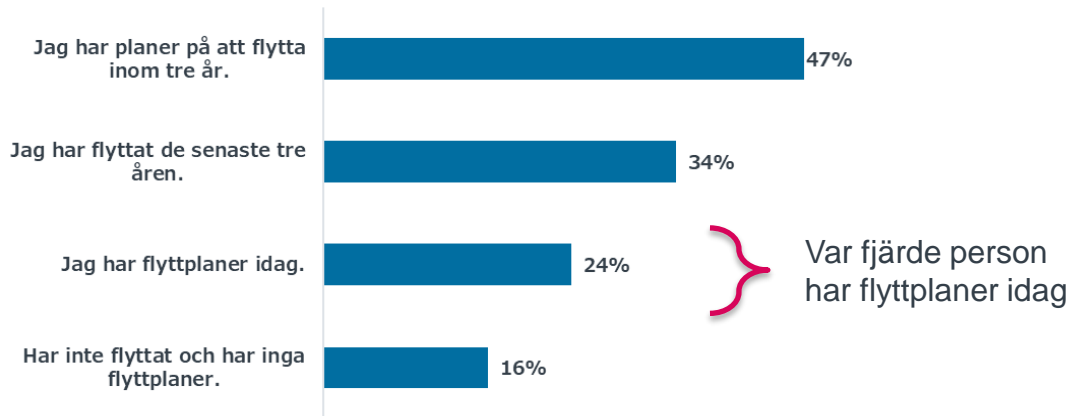
Den stora majoriteten har en hushållsinkomst lägre än 70 000 kr före skatt.

Bas: 670 personer

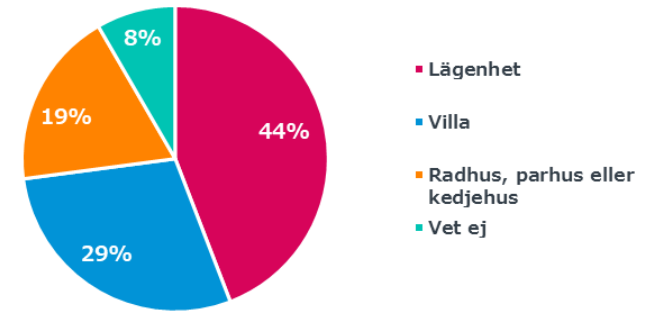


# Flyttplaner och vilken bostad som önskas

## Flyttplaner



## Önskad bostad



*Obs! Höga flyttvärden beror på att respondenterna finns med i Egnahemsbolagens intresseregister för en ny bostad.*

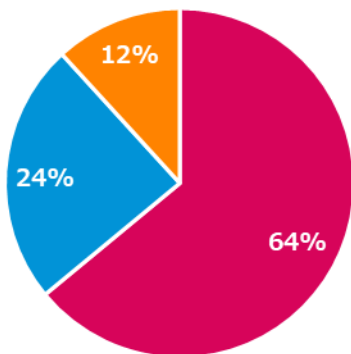
Bas: 670 personer





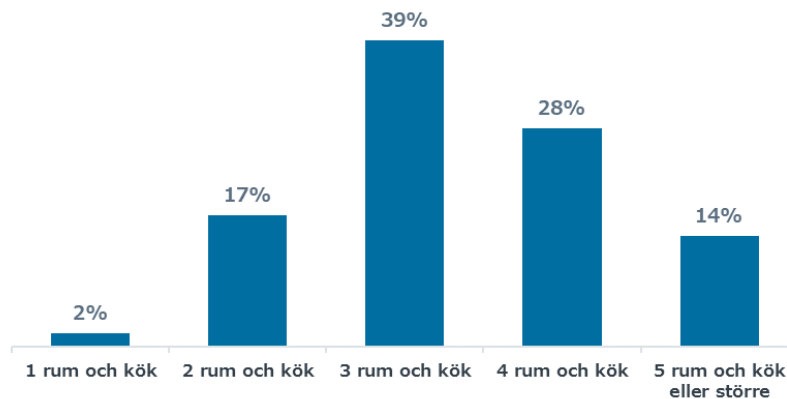
# Flyttplaner och vilken bostad som önskas

## Hyra eller köpa?



- Mera troligt köpa
- Ungefär lika troligt att hyra som köpa
- Mera troligt hyra

## Hur stor bostad?



Bas: 670 personer





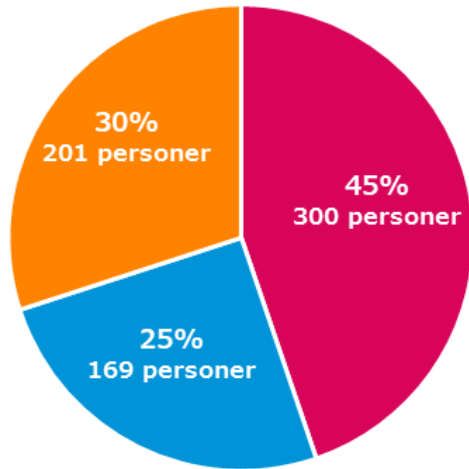
---

## **Hur intressant är ett nytt hus?**

Om du blev erbjuden att köpa ett nytt hus i ditt område, vad skulle du välja....



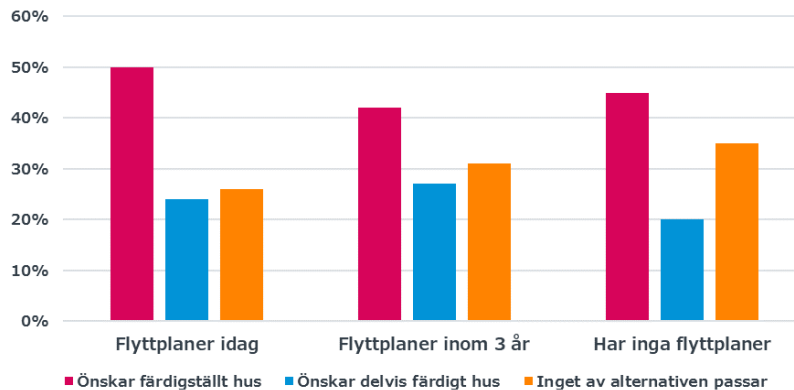
# Intresset för ett nytt hus



- Ett helt färdigställt hus - till ett pris av 3 500 000 kr.
- Ett hus där du själv ansvarar för att färdigställa övervåningen - till ett pris av 3 000 000 kr.
- Inget av alternativen passar mig.

Färre i Bergsjön som är intresserade av ett helt eller delvis färdigt hus, i övrigt små skillnader mellan områdena.

## Flyttplaner



*Övriga likheter och skillnader redovisas på sidan om målgrupper*

Bas: 670 personer



---

## Självbyggeri

De som tänker välja "självbyggeri"; Hur skulle de gå tillväga för att färdigställa övervåningen? Hur lång tid uppskattar de att det skulle ta innan övervåningen blev färdig?

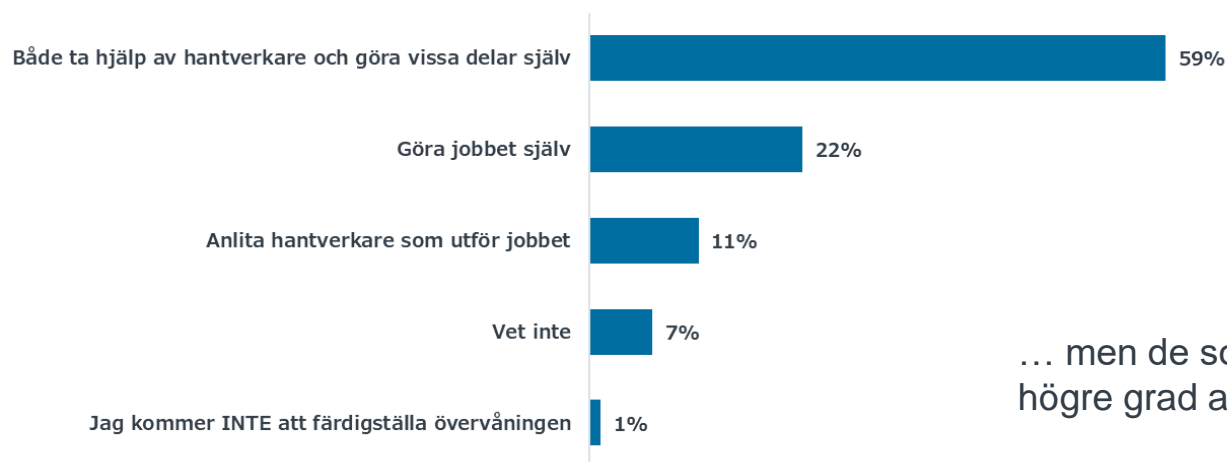




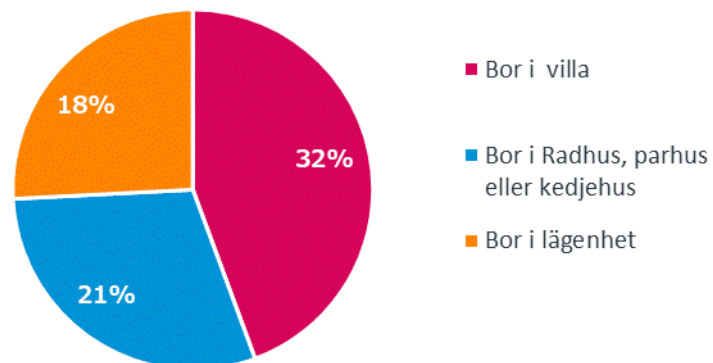
# Vem kommer inreda övervåningen?



De flesta tänker helt eller delvis ta hjälp av hantverkare!



... men de som idag bor i villa kommer i högre grad att göra jobbet själv



Bas: 169 personer

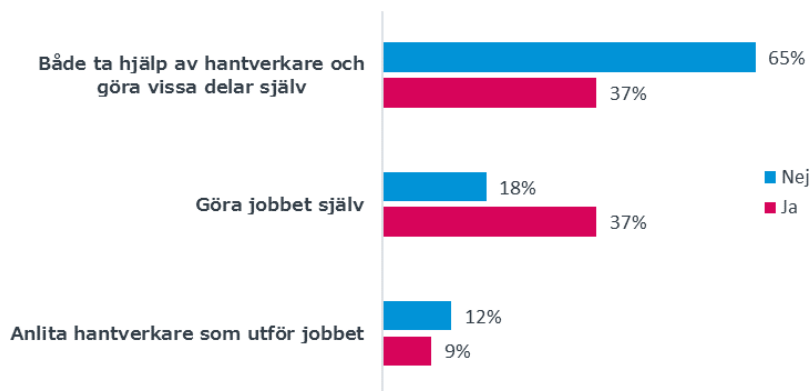
Andel som tänker färdigställa övervåningen utan hantverkshjälp.



# Vem kommer inreda övervåningen?



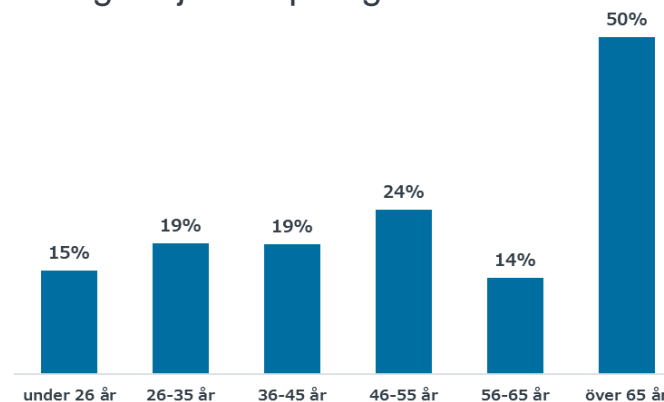
Med hantverkare i hushållet görs jobbet oftare på egen hand



Ja = hantverkare finns i hushållet

Bas: 169 personer

Pensionärer är de som oftast planerar att göra jobbet på egen hand



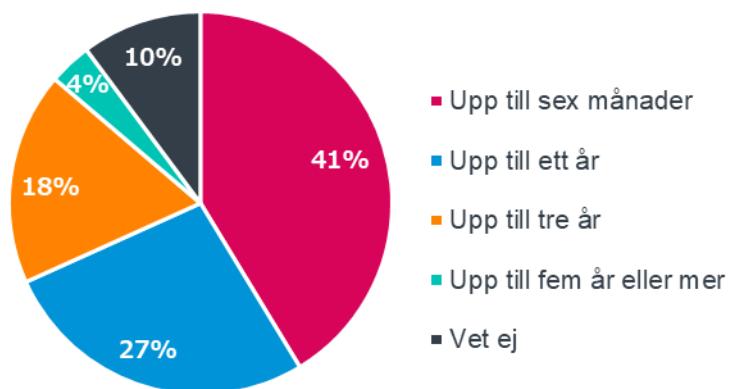
Andel som tänker färdigställa övervåningen utan hantverkshjälp.



## Hur lång tid tar det innan övervåningen blir färdig?



Två av fem bedömer att det skulle ta upp till ett halvår att färdigställa övervåningen.



Arbetstid	under 26 år	26-35 år	36-45 år	46-55 år	56-65 år	över 65 år
Upp till sex månader	38%	53%	48%	38%	30%	43%
Upp till ett år	31%	25%	19%	25%	30%	36%
Mer än ett år	15%	11%	29%	23%	30%	14%
Vet ej	15%	11%	3%	15%	11%	7%

Bas: 169 personer



---

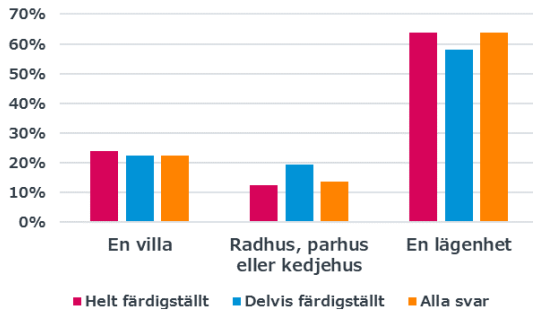
## Målgrupper

Hur ser målgrupperna ut för de två husalternativen? Vilka skulle välja ett nyckelfärdigt hus och vilka skulle välja självbyggeri?

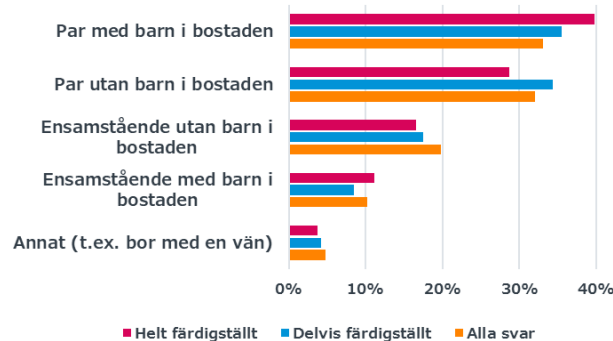


# Målgrupper

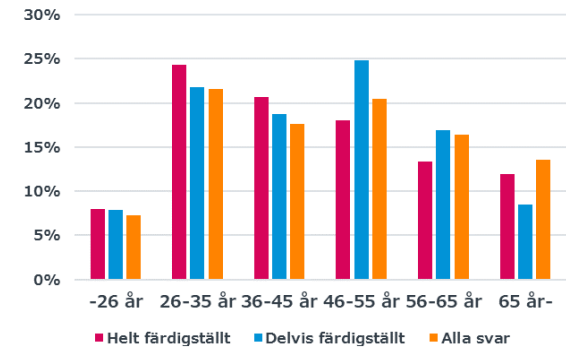
## Bostadstyp



## Typ av hushåll



## Ålder



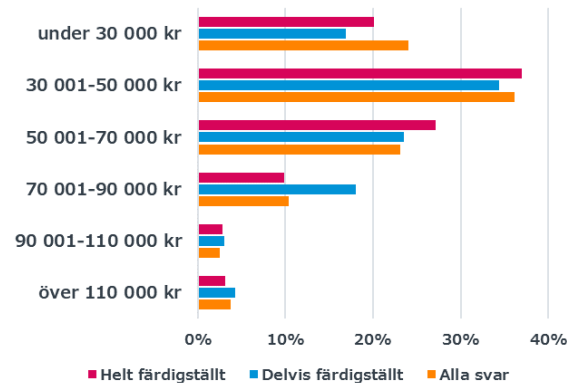
### De som föredrar en helt färdigställd bostad:

- Hushållet består i högre grad av två vuxna med barn.
- Tillhör oftare åldersgruppen 26-45 år
- Önskar mer än andra en stor bostad med minst 5 rum och kök
- Förhållandevis många har flyttplaner idag

#### Målgrupp:

Unga vuxna i familjebildande fas

## Hushållsinkomst



### De som föredrar en delvis färdigställd bostad:

- Bor oftare i radhus, parhus eller kedjehus idag
- Är i högre utsträckning par utan barn i bostaden
- Förhållandevis många är mellan 46 och 55 år.
- Relativt många tillhör hushåll med hög inkomst.
- Planerar oftare än andra att flytta inom 3 år

#### Målgrupp:

Äldre medelålders par utan hemmaboende barn med god ekonomi.

Ingen skillnad gällande nuvarande boendeområde.



---

## **Fördelar/nackdelar**

Vilka är fördelarna respektive nackdelarna med självbyggeri?



## Att bygga klart på egen hand har sina fördelar!

"Anpassat efter min plånbok och förutsättningar just nu. Jag behöver inte hela ytan nu, men när barnen blir större. Möjlighet att anpassa mer så som jag själv vill ha det."

"Priset - avgörande för att alls kunna köpa. Därefter kunna färdigställa utifrån ekonomi och behov."



"Kanske om man inte vet hur man vill ha planlösningen, kanske om man bara är två i hushållet så länge men planerar skaffa barn i framtiden då behöver man inte nyttja övervåningen."

"Fler valmöjligheter, kan ändra planlösning, färgsättningar, materialval etc. Även möjlighet att påverka kostnaden genom att vänta med iordningställandet eller att göra de jobb som tillåts på egen hand"

"Har idag inget behov av större ytor, vid försäljning kan köpare inreda efter egen smak och till den tidens mode."



## .... men kan också ha sina nackdelar...

"Kan kosta mer än man tror.  
Svårt att hitta duktiga och  
pålitliga byggare"

"Garantifrågor, vem ansvarar  
för vad? Kan det bli oklarheter  
vid försäkringar mm?"



"Att bygga egna badrum ser jag  
som riskmoment och bättre att  
de är klara innan. Samt  
isolering för att inte tappa  
värme från huset om den egna  
etappen skulle dröja. Risker är  
att det inte blir gjort."

"Att låna ytterligare en halv  
miljon är billigt idag. Förtjänsten  
måste vara kännbar och  
upplevas som en win-win affär  
av båda parter."

"Skulle inte vilja flytta in i ett  
sådant hus där en före mig har  
byggt själv. Det kan vara dåligt  
gjort och då får jag dras med  
det eller själv bekosta  
renovering."





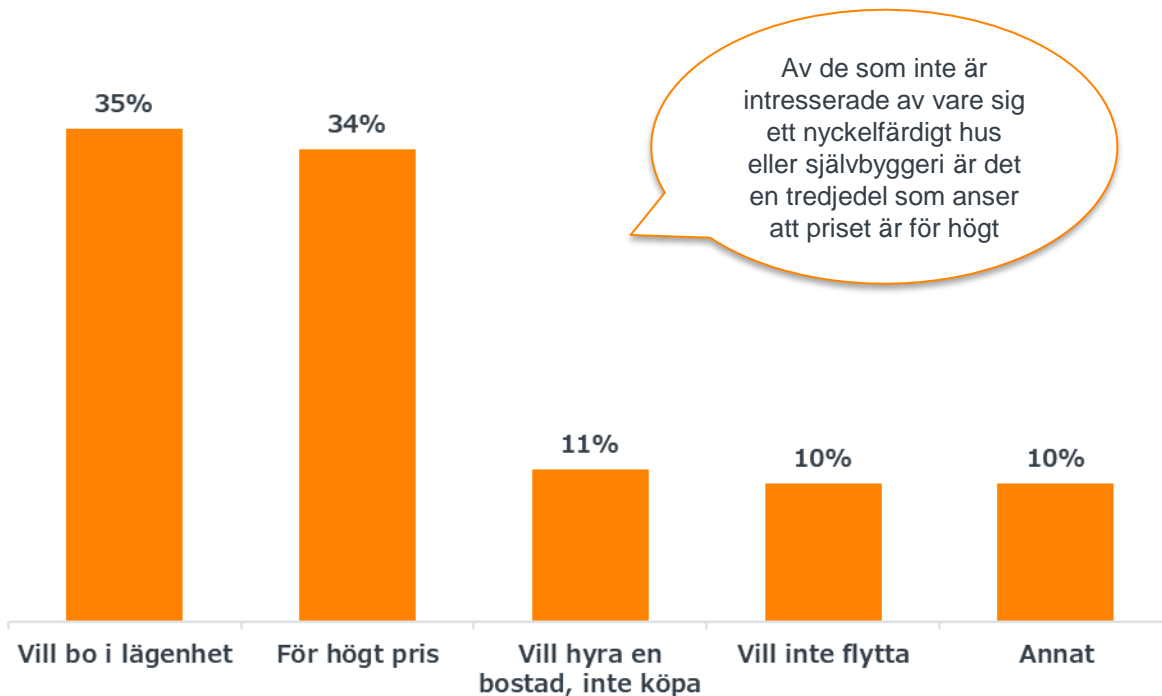
---

## **Inget intresse för de två husalternativen**

De som inte lockas av vare sig ett nyckelfärdigt hus eller självbyggeri; Vilka är de främsta anledningarna till att man inte är intresserad?



# Det höga priset avskräcker vissa



Orsak	under 26 år	26-35 år	36-45 år	46-55 år	56-65 år	över 65 år
För högt pris	33%	64%	50%	37%	27%	8%
Vill bo i lägenhet	25%	27%	17%	34%	46%	41%
Vill hyra en bostad, inte köpa	17%	6%	25%	7%	5%	15%
Vill inte flytta	8%	3%	0%	15%	15%	10%
Annat	17%	0%	8%	7%	7%	26%



**Exempel på andra anledningar;**  
 Ålder - för gammal  
 Storlek - huset är för stort  
 Önskar enplansvilla

Bas: 201 personer



## Summering

- ❑ Huvudsyftet med undersökningen är att mäta intresset för att köpa **ett småhus till ett lägre pris** men med en oinredd övervåning jämfört med intresset för ett **nyckelfärdigt hus till ett högre pris**.
- ❑ Totalt har **670 personer** från Egnahemsbolagets egna register över intressenter i Angered, Bergsjön, Hisings Backa och Länsmansgården besvarat den **webbaserade** undersökningen.
- ❑ 45 % av respondenterna svarar att de är intresserade av ett helt färdigt hus medan **25 % skulle välja ett ofärdigt hus där man själv färdigställer övervåningen**, men till ett lägre pris.
- ❑ Unga vuxna i familjebildande fas är målgruppen för ett helt färdigt hus medan **äldre medelålders par utan hemmaboende barn är målgrupp för hus med "självbyggeri"**.
- ❑ Ett högt pris och viljan att bo i lägenhet är de viktigaste anledningarna till att respondenterna inte är intresserade av vare sig ett nyckelfärdigt hus eller självbyggeri.
- ❑ **Merparten** av de som önskar självbyggeri tänker **anlita hantverkare till att inreda övervåningen**. Pensionärer tänker mer än andra att göra jobbet själva.
- ❑ Två av fem uppskattar att det skulle ta upp till ett halvår att färdigställa övervåningen. Unga vuxna (26-35 år) "är snabbast".
- ❑ **Priset**, att få ner kostnaden är **en fördel** som nämns av många respondenter. **Även valmöjligheten**, att kunna påverka inredning men även när i tiden det passar med en större bostad. Ser vi till negativa aspekter nämns i högre grad att det kan dra ut på tiden, att det är påfrestande, att man saknar kunskap etc.

