

# Krav på tillgänglighetsanpassning vid renovering

– ett diskussionsinlägg

TORD AV KLINTBERG

OCH

HANS LIND





# **Krav på tillgänglighetsanpassning vid renovering: Ett diskussionsinlägg**

**Tord af Klintberg**

**Hans Lind**

**Institutionen för Bygghälsa  
Institutionen för Fastigheter och Byggnad**

**ISBN: 978-91-85783-64-9  
TRITA-FOB-Rapport-2016:3**

## Förord

Denna rapport är skriven inom ramen för Formasprojektet "Mixed renovation strategies" och ska mer ses som ett diskussionsinlägg än som en konventionell forskningsrapport. En viktig bakomliggande fråga är hur olika regelverk påverkar vad som är rationellt för ett företag att göra. I en tidigare rapport (Lind 2015) har vi diskuterat hur regelverket kring hyressättning vid renovering påverkar företags strategier. Har vi regelverk som leder till strategiskt beteende och till renoveringar som inte styrs av en avvägning mellan kundnytta och kostnad?

Under arbetet i projektet har vi mött kommentarer om hur byggreglerna rörande tillgänglighet påverkar renoveringar och syftet med denna rapport är enbart att redovisa vårt begränsade empiriska material, peka på möjliga sidoeffekter av reglerna samt peka på ett alternativt angreppssätt där tillgänglighetskrav frikopplas från renovering. Fördjupande forskning både om hur företag agerar idag och vilka effekter olika åtgärder kan få är mycket välkommen.

Vi fokuserar på bostadsbeståndet som helhet och tanken att på sikt ska alla lägenheter vara tillgängliga för alla och därför diskuteras inte bostadsanpassningsbidrag eftersom det handlar om anpassning av en enskild lägenhet när en specific boende behöver det. Boverket (2014) diskuterar bostadsanpassningsbidraget och hur de kan behöva utvecklas.

Bostadsanpassningsbidraget är sannolikt särskilt viktigt på vikande marknader där det kanske inte är ekonomiskt rationellt att renovera, men där det behövs särskilda insatser särskilt för äldre. En diskussion om detta finns t.ex. i EU och kommunernas bostadspolitik (SOU 2015:58). Vårt projekt var dock primärt inriktat på situationen på marknader med stor efterfrågan och de speciella problemen i glesbygdskommuner med åldrande befolkning behandlas inte. Åtgärder med fokus på de äldres situation diskuteras också i "Bostäder för äldre", SOU 2015:85.

Till sist vill vi tacka alla som gett värdefulla synpunkter på vår preliminära version.

## Innehåll

<b>1. Inledning</b>	<b>1</b>
<b>2. Vad säger dagens regler</b>	<b>2</b>
2.1 De allmänna reglerna	2
2.2 Exempel på vad som kan göras för att tillgänglighetsanpassa	2
<b>3. Effekter av byggregler vid renovering: Teoretisk analys</b>	<b>4</b>
<b>4. Vad säger branschen?</b>	<b>6</b>
<b>5. Ett förslag</b>	<b>8</b>
5.1 Orimligt med olika principer för olika upplåtelseformer	8
5.2 Frikoppla tillgänglighet och renovering	8
<b>Referenser</b>	<b>10</b>
<b>Bilaga: Hisskrav och lönsamhet av påbyggnad</b>	<b>11</b>

## 1. Inledning

Byggregler förändras över tiden. När en stor del av vårt bostadsbestånd byggdes under 1950- och 1960-talen var det t ex tillåtet att bygga trevåningshus utan hiss och det fanns inte krav på att badrummen skulle byggas så att det var möjligt att använda dem för rullstolsburna. När det nu är dags att renovera stora delar av detta byggnadsbestånd så uppstår frågan om det är dagens regler som ska gälla eller om det är de regler som gällde när huset byggdes.

Om hela husets innanmäte blåses ut och helt nya lägenheter byggs, kan det tyckas rimligt att det är dagens regler som ska gälla. Samtidigt är det kanske lika rimligt att inte kräva handikapp-anpassning av badrummen bara för att man fräschar upp ytskikten i lägenheten. Men hur ska man se på alla fall däremellan, med mer eller mindre långtgående renoveringar? Och vad har det för konsekvenser om gränsen dras på det ena eller andra sättet?

Fokus i denna rapport ligger på tillgänglighetsfrågor, men i grunden finns samma problematik finns när det gäller förändrade krav på t.ex. energiförbrukning.

I denna rapport ges i avsnitt 2 en översikt av de formella reglerna vid renovering. Därefter finns en mer principiell analys av vad olika sätt att dra gränsen har för effekter. I avsnitt 4 redovisas resultat från intervjuer som genomförts, liksom en mindre enkät, och även vad som framkommit i tidigare studier. Förslag på ändrat regelverk presenteras i avsnitt 5.

Vår utgångspunkt är dagens värderingar, som de kommer till uttryck i de regler som gäller för nyproduktion. Synsättet där är att alla lägenheter ska vara tillgängliga för alla, och att det ska vara möjligt för en person med funktionshinder att utan hjälp kunna besöka personer i vilken lägenhet som helst. Det handlar t ex om att undanröja hinder för en rullstol, det kan då vara trappor, för trånga dörrar, och toaletterum som är för små för rullstolars svängradie. Det kan också, som nämndes ovan, handla om att installera hissar i trevåningshus. *Det mål som ligger till grund för denna rapport är alltså att dagens krav på sikt ska vara uppfyllda i hela bostadsbeståndet*, även om takten naturligtvis får anpassas till vad som är ekonomiskt rimligt, och om det finns särskilda kulturhistoriska aspekter att beakta. Om detta är "rätt" mål eller inte diskuteras alltså inte i denna rapport, utan frågan om hur detta mål ska kopplas till just kraven i en renoveringssituation.

## 2. Vad säger dagens regler

### 2.1 De allmänna reglerna

Reglerna för vad som gäller vid ändring av byggnad finns i Plan- och Bygglagen, 2010:900, Plan- och byggförordningen 2011:338, med förtydliganden i Boverkets byggregler BFS 2011:6 med ändringar tom 2015:3, presenterat vad gäller ändring i (2013:1) "Boverket informerar om regler för ändring av byggnader i Boverket byggregler".

Utgångspunkten är att dagens regler ska gälla även vid ändringar, men enbart den ändrade delen av byggnaden (*ändringens omfattning*). Det spelar ingen roll om åtgärden är bygglovspliktig eller inte. Det finns dock ett antal omständigheter som gör att nybyggnadsreglerna inte behöver följas fullt ut vid en ändring i en befintlig byggnad och det kan gälla *byggnadens förutsättningar* (som kan göra anpassningen kostsam) till exempel att det finns kulturhistoriska värden som bör bevaras (s 1)/ inte får förvanskas, enligt PBL 8 kap 13§. I tillämpningsföreskrifterna (avsnitt 3:5) sägs följande om krav på tillgänglighet "Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till *ändringens omfattning* och *byggnadens förutsättningar*", "Hygienrum i bostadslägenheter bör göras så tillgängliga och användbara som möjligt." "Är det inte möjligt att flytta en vägg kan inredningen placeras på bästa möjliga sätt." Karlsson (2013) anger utifrån ett antal intervjuer med fastighetsägare att omfattande renovering ibland tolkas som att kostnaderna är minst 25% av nyproduktionskostnaden.

Här kan man notera flera saker:

- Det sker en rimlighetsbedömning och eftersom denna rimlighetsbedömning görs på kommunal nivå kan det finnas skillnader i bedömningen mellan kommuner. Karlsson (2013) presenterar en enkät till 21 större fastighetsbolag där hälften svarade ja och hälften nej på frågan om stambyte innebär krav på breddade toalettdörrar.
- Kraven gäller för alla byggnader, dvs egna hem, bostadsrätter och hyreshus, men eftersom det kan vara åtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan, kontrolleras såvitt vi kan bedöma i praktiken inga krav på tillgänglighetsanpassning i bostadsrätter och egnahem när dessa renoveras. Någon koppling till tillgänglighetskrav finns t ex inte om man ansöker om rot-avdrag för en badrumsrenovering. Om målet är att göra det möjligt för funktionshindrade att utan besvär besöka alla bostäder är naturligtvis detta ett problem.

### 2.2 Exempel på vad som kan göras för att tillgänglighetsanpassa

Olika tekniska anpassningar kan göras för att förbereda en bostad till en högre framtida tillgänglighet. Dessa anpassningar kan kosta olika mycket beroende på i vilken grad exempelvis ett badrum byggs om.

### *Borttagbart badkar*

Det är lättare för en rörelsehindrad att duscha istället för att bada. Ett badkar bör alltså vara borttagbart och golvbrunnen bör vara lagd så att den både passar för bad och dusch.

### *Placering av toalett*

En toalett bör placeras mitt på en vägg, detta underlättar exempelvis för medhjälpande personal att komma till då assistans vid toalettbesök behövs.

### *Väggar*

Om badrumsväggar byggs om så bör de byggas som montageväggar, detta underlättar för att senare montera handtag som i sin tur underlättar säkerhet och förflyttning.

### *Dörrar och trösklar*

Det är vanligt att exempelvis badrumsdörrar breddas och trösklar sänks så mycket som möjligt när ett badrum byggs om i exempelvis de allmännyttiga hyresbostäderna. Eftersom enbart den del som renoveras behöver tillgänglighetsanpassas kan det dock uppstå situationer där badrumsdörrar breddas men inte ytterdörren till lägenheten, eller att det fortfarande saknas hiss.

I Stockholm har det funnits lokala bestämmelser att en badrumströskel ska vara bara en cm hög, jämfört med det gängse kravet på två cm. Det behövs dock en viss höjd på en tröskel för att ge en tillräcklig höjdskillnad till golvavloppet, varför låga trösklar kan vara problematiska ur andra perspektiv.

### *Badrumsyta*

En rullstol har en viss svängradie, vilket i sin tur ställer krav på badrumsytan. Det kan vara svårt att åstadkomma en sådan yta i ett befintligt badrum. Ett alternativ kan dock vara att ha ett fällbart handfat. När det är nedfällt/uppfallt så finns tillräcklig golvyta för svängradien. Produkten finns men det är såvitt vi kan bedöma, ovanligt att den väljs i samband med renoveringar.



### 3. Effekter av byggregler vid renovering: Teoretisk analys

Låt oss först tänka oss en situation där regelverket inte ändrats över tiden. På en konkurrensmarknad utan hyresreglering skulle en fastighetsägare göra de renoveringar som är lönsamma vid den tidpunkt där de är lönsammast. Lönsamheten bestäms dels av hur mycket drift- och underhållskostnader minskar, dels av hur mycket betalningsviljan för lägenheten ökar.

Antag nu att vid tidpunkt (T) så kommer en regel som säger att om en lägenhet renoveras, överstigande en viss omfattning (O), så måste badrummen efter renoveringen uppfylla ett nytt striktare tillgänglighetskrav (TK).

Det finns två situationer där en sådan regel inte har någon effekt på företagets beslut:

- Att renovera så att tillgänglighetskravet TK är uppfyllt är det mest lönsamma så det skulle gjorts i vilket fall som helst. Det kostar lite att uppfylla kravet och/eller så höjer det i det aktuella fallet betalningsviljan tillräckligt mycket.
- Det är inte lönsamt för företaget att göra en så omfattande renovering att regeln blir gällande. Man kan tänka sig att fastigheten ligger på en vikande marknad, där det rationella är att "köra fastigheten i botten" och sedan riva den. Det kan också vara så att företagen följer en strategi med en kontinuerlig skötsel av fastigheten och utbyte av enskilda komponenter istället för någon större renovering. Att fastighetsägaren inte tänker sig att göra en renovering kan i teorin också bero på att det är en växande marknad där det är rationellt att riva byggnaden och bygga ett större hus, även om denna situation är ovanlig i Sverige.

Om inget av dessa fall gäller, så är situationen den att företaget från början tänkt sig att renovera mer än i omfattning O, men när man inser att det nya tillgänglighetskravet då måste uppfyllas så ändrar man sina planer. (Det kan som framgått finnas möjlighet till undantag av tekniska eller ekonomiska skäl men vi antar här att företaget inte räknar med att få ett sådant undantag.) Vid den aktuella tidpunkten är det inte lönsamt att renovera i omfattningen O om det då är så att man måste uppfylla det nya tillgänglighetskravet. Företaget kommer då att göra ändringar i sin strategi och det kan göra *två olika anpassningar* för att öka sin lönsamhet.

1. Den första anpassningen gäller den optimala *renoveringstidpunkten*. Om driftskostnader och kostnader för akut underhåll ökar över tiden i den befintliga byggnaden, så kommer en kostnadsökning för själva renoveringen att leda till att en given renoveringsåtgärd genomförs senare. Det hårda tillgänglighetskravet kommer i detta fall att leda till att renoveringar skjuts upp. Hur länge man väntar beror på exakt hur mycket kostnaden stiger för åtgärden och hur snabbt drift och underhållskostnaderna stiger i den orenoverade byggnaden.

2. Den andra tänkbara anpassningen för fastighetsägaren är att justera *renoveringsnivån* så att åtgärderna kommer precis under den nivå där tillgänglighetskravet slår till. Det gäller att "komma under radarn" som en intervjuperson uttryckte det. Istället för att göra en större renovering så gör man kanske flera mindre steg och bedömer att man på det sättet undgår det högre kravet på tillgänglighetsanpassning.

Båda dessa anpassningar innebär samhällsekonomiska kostnader, i det första fallet en välfärdsförlust under de extra år som går innan renoveringen genomförs. Förlusten motsvarar skillnaden i företagets överskott och skillnaden i de boendes konsumentöverskott under den perioden. I det andra fallet motsvarar förlusten skillnaden i överskott mellan den optimala högre renoveringsnivån och den lägre nivå som nu väljs för att undvika tillgänglighetskravet. Dessutom innebär ju båda att det under en kortare eller längre tid faktiskt inte blir några tillgänglighetsanpassningar.

I den mån som renoveringen har positiva externa effekter, t. ex minskad energiförbrukning så minskar också dessa positiva externa effekter p.g.a. att tillgänglighetskravet leder till att renoveringen skjuts upp eller får mindre omfattning (om denna mindre omfattning innebär att energiförbrukningen inte minskar lika mycket).

## 4. Vad säger branschen?

I den ovannämnda enkäten (Karlsson 2013, s 14) ställdes också frågan om Boverkets krav gällande ändring av byggnad hade påverkat företagets beslut. Även här fanns stor spridning i svar där t ex långsiktiga förvaltare med god ekonomi inte bedömde att det vara några stora effekter eller problem. Vissa var oroliga över framtida möjliga konsekvenser eller möjligheten att höja hyrorna så mycket att merkostnaderna täcktes om det var en svagare marknad. Andra agerade strategiskt och anpassade omfattningen så man skulle undvika stora krav på anpassningar. Renoveringarna blev mindre omfattande än vad man tänkt från början.

Under hösten 2015 genomförde vi en kortfattad enkät till ett antal större privata och kommunala bostadsföretag där en fråga var: ”Har tillgänglighetskraven i dagens byggregler påverkat er renoveringsstrategi?” Av de 17 företag som besvarat denna fråga så svarade 2 ”Ja, mycket”, 10 svarade ”Ja, lite” och 5 företag svarade Nej. Utifrån den teoretiska analysen ovan är detta ganska förväntade svar – att vissa företag inte påverkas kan ju bero på att de redan från början hade bestämt sig för att det bästa antingen är en försiktig renovering som det tror ligger under den nivå som leder till tillgänglighetskrav.

Vi har även genomfört ett mindre antal intervjuer med olika berörda aktörer för att få en bild av problematiken. Det bör betonas att materialet är begränsat och att vi inte kan säga något om hur representativa olika påståenden är. Ur vårt perspektiv är det centrala att peka på att det finns ett problem och att det därför är viktigt att diskutera alternativa angreppssätt.

Ett intervjuat *kommunalt bostadsföretag* betonade att tillgängligheten var en stor sak för dem i deras planering. De hade många diskussioner om vad de måste stryka för att inte komma upp i det som intervjupersonen kalla den farliga zonen där de högre tillgänglighetskraven slår till. Det går många arkitekttimmar till detta. På vägen hjälpte kommunen till genom att rubricera vissa saker som underhåll för att bolaget skulle slippa komma upp över gränsen. Bolaget betonade att det finns ett ”skyfflande av samhällets kostnader”. Om företaget byter entrédörrar så kan kommunen kräva att vi ska sätta in dörröppnare. Det blir då en infekterad diskussion när kostnader upplevs att skjutas över till bolaget när det egentligen skulle ha varit en vårdkostnad. Samspelet med kommunen kunde vara både bra och dåligt, där företaget ibland ritar fram något och sedan får kritik från kommunens bygglovsavdelningen. Man ville att kommunen är med i ett tidigt skede och preciserar sina krav. Sammanfattningsvis så upplevde företaget att reglerna är mycket stelbenta. Personen hade deltagit i en debatt kring renoveringsprocessen” med Boverket och Energimyndigheten. De hade lovat att komma till ett av företagets område för att uppleva ett stambyte. Det är ju lite speciellt att pådyvla en barnfamilj större toalettdörr och ventilation bara för att man ska göra allt på en gång. De ansvariga myndigheterna, både lokalt och centralt, har en för abstrakt syn på situationen enligt den intervjuade personen.

Enligt den *intervjuade kommunen* har kommunen två uppgifter. Den första är att planera och tillse att det byggs nya tillgängliga lägenheter och miljöer. Kommunen ska också lyfta befintliga miljöer när tillfälle ges. Detta senare innebär att kommunen ska hävda tillgänglighetskrav exempelvis för att få in hissar. Dessa krav har skärpts för trevåningshus som ofta saknar hiss och det blir därmed ett ekonomiskt kostsamt krav. Den aktuella kommunen har det dock lättare än andra kommuner då de flesta hus i kommunen är moderna hus som har hiss. Processen är en dialog mellan kommunens bygglovsenhet och byggherrens sakkunniga, och byggherren har ett krav på sig att ha en sådan sakkunnig (internt eller genom en konsult). Certifierade sakkunniga finns på ett antal områden. Mellan dessa parter ska ske ett tekniskt samråd. Detta gäller inte bara tillgänglighet utan det kan vara fråga om energibesparing, kultur eller brandskydd. Den intervjuade tjänstemannen förstår att hyresgäster kan vara mindre benägna att gilla dessa åtgärder om det drar med sig kostnader. Dock finns det en klar förståelse att handikappsintessen är legitima anser han. Han anser också att de ekonomiska konsekvenserna är fastighetsföretagets ansvar. Kommunens roll är att hålla koll på lagstiftning och tillfredsställande tekniska lösningar. Detta kan ju gå bra för en större kommun men kan vara svårare för en mindre kommun.

Enligt den intervjuade personen på *Boverket* finns i branschen en missuppfattning om att Boverket har utförandekrav/funktionskrav för tillgänglighet, att det ska finnas bestämda ytor mm. Boverket efterfrågar istället en ökad innovationsförmåga med avseende på t ex fällbara handfat, men anser att branschen är tämligen konservativ. Den övergripande tanken är att man ska bygga om den ändrade delen av byggnaden när man ändå vidtar åtgärder och det innebär att man till slut har man byggt om alla delar. Boverket tycker också att det är problematiskt när olika kommuner har egna krav, och i diskussionen kom det upp att kanske borde kommunerna fråntas sin roll på detta område och endast ha ett planeringsmonopol avseende var hus ska ligga och hur de ska vara byggda med avseende på höjd, utsträckning och utseende? Istället skulle man då kunna ha en certifiering av kunskapsbolag, på vilket ansvaret för bra lösningar låg. Detta görs ju med avseende på exempelvis brandfrågor. Detta skulle också kunna bidra till mer standardiserade och kostnadseffektiva åtgärder. Boverket arbetar dock inte med enskilda kommuner utan med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), och inte heller med enskilda fastighetsbolag, utan med de allmännyttiga företagens organisation (SABO) och Fastighetsägarna. Byggherren är den som är ytterst ansvarig för att byggreglerna följs. Tjänstemannen har en förståelse för motståndet hos en hyresgäst som inte ser den egna nyttan med arbetet. Om hyresgästen dessutom behöver betala det hela ur egen ficka så blir det ju ännu tuffare. Det är ju förståeligt att hyresgästerna inte gillar detta eftersom det inte är kopplat till den som bor där idag, när folk som bor där nu inte har funktionshinder (och inte räknar med att de kan få besök av t.ex. äldre släktingar eller bekanta med funktionshinder).

## 5. Ett förslag

### 5.1 Orimligt med olika principer för olika upplåtelseformer

Ska man ta tillgänglighetskraven på allvar måste rimligen samma grundläggande regler tillämpas på alla upplåtelseformer. Att i praktiken enbart lägga krav på den del av beståndet där hushållen med lägst inkomster bor är svårt att försvara. Tänker stat och kommun inte på allvar driva krav på tillgänglighet i det privatägda bostadsbeståndet så talar det för att man i alla fall inte ska driva hårda kostnadsdrivande krav på tillgänglighet i samband med att hyreshus renoveras.

I fortsättningen utgår vi dock från att kravet på tillgänglighet ska tas på allvar i hela bostadsbeståndet och vilka regler som då är rationella.

### 5.2 Frikoppla tillgänglighet och renovering

Vill man undvika sidoeffekter i form av senareläggning eller justering av renoveringsnivåer och godtycke vid bedömning av vad som är en omfattande renovering, så är ett alternativ att helt frikoppla krav på tillgänglighet från renoveringstidpunkt. Regelverket ska helt enkelt säga att *en viss andel av lägenheterna i ett bestånd ska vara tillgänglighetsanpassade inom ett visst tidsintervall*, typ 10% inom 5 år, 40% inom 20 år. Sen är det upp till fastighetsägaren att avgöra om detta ska göras i samband med en renovering eller inte. På detta sätt kan fastighetsägaren först anpassa de lägenheter som är relativt billiga att anpassa och sedan hoppas på en teknisk utveckling som även gör de andra lägenheterna relativt billiga att anpassa. Incitamenten för att ta fram innovativa lösningar borde öka när man vet att saker måste göras under kommande år. Det borde också bli ett incitament att göra sådana kostnadseffektiva anpassningar som finns beskrivna i avsnitt 2.2 ovan. Det blir med en sådan frikoppling inte intressant att genom strategiskt utformade renoveringar undkomma tillgänglighetskravet helt.

Ett annat sätt att uttrycka detta är att säga att företagen ska vara "tillgänglighetscertifierade" inom ett visst tidsintervall och att det då finns stor frihet för hur företaget ska förbättra tillgängligheten och i vilka lägenheter. Över tiden kan staten skruva upp kraven för certifiering så att en allt större andel av lägenheterna ska vara tillgängliga.

Man kan t.ex. kräva att information om tillgänglighetsanpassning ska finnas på företaget hemsida eller motsvarande. Ett slumpmässigt urval av företag kan kontrolleras varje år förutom den kontroll som medborgare själva kan göra. Företag som inte uppfyller kraven får ekonomiska sanktioner som anpassas efter hur allvarliga avvikelserna är. Man kan också tänka sig ekonomiska incitament som t.ex. innebär en skattereduktion om man kan visa att mer än x% av lägenheterna är tillgängliga. Det bör betonas att stöd till själva åtgärderna är en diskutabel metod: De som byggt rätt från början eller redan vidtagit åtgärder får då inget stöd och det kan också leda till strategiskt beteende om företag tror att stödet kan öka i framtiden.

Vill man undvika risk för kommunala skillnader i tolkningen av regelverk kan man som antydde ovan lägga ansvaret på Boverket/Länsstyrelserna istället. Idag finns olika tolkningar och regelverk rörande t.ex. trösklar i olika kommuner vilket skapat irritation

och problem för vissa företag som vill tillämpa enhetliga lösningar nationellt. Det kan inte heller vara kostnadseffektivt att det i varje kommun ska finnas personal som kan bedöma dessa frågor. Boverket skulle också få ett ansvar att sammanställa, utvärdera och kanske även för att bidra till att det utvecklas alternativa tekniska lösningar. Där får man inte heller glömma bort att nya tekniska lösningar rörande hjälpmedel kan tänkas göra befintliga badrum mer tillgängliga, i och med att t ex krav på minimimått kan minskas. Arbete på båda fronter är alltså motiverat.

Ett certifieringssystem kan även omfatta bostadsrättshus där alltså ett visst antal av lägenheterna inom en förening ska vara tillgänglighetsanpassade inom en viss tid, annars utgår viten för föreningen därför att den inte uppfyller kraven på certifiering. Man kan då tänka sig att föreningen ger ekonomiskt stöd till enskilda medlemmar som gör tillgänglighetsanpassningar och så att säga tar kostnaden för att tillräckligt många lägenheter blir tillgängliga. Föreningen kan ha en omvänd auktion och de bostadsrätts-havare som begär minst ersättning skulle vara de som gör anpassningen, t ex därför att de ändå hade tänkt att renovera och att merkostnaden då blir relativt liten.

Ska kraven på tillgänglighet gälla även för ägda småhus så verkar ekonomiska incitament var det enklaste. Bostäder som inte är tillgänglighetsanpassade får t ex betala 1000 kr högre fastighetsskatt om året så länge inte tillgänglighetskrav är uppfyllda. Även detta leder till att fastighetsägare kan välja den mest lönsamma strategin, t ex att vänta tills man ska göra en större renovering. Vill man snabba på takten i anpassning kan man t ex använda en del av dessa skatteintäkter för stöd till de som gör tillgänglighetsanpassningar, t ex högre rotavdrag för den typen av åtgärder.

Sammanfattningsvis vill vi peka på att fördelen med dessa förslag dels är att det omfattar alla upplåtelseformer, dels att de inte leder till strategiskt beteende som innebär att många lägenheter inte ens på lång sikt blir tillgänglighetsanpassade. I bilaga 1 ges ytterligare en illustration genom en diskussion om hur liknande regler för hisskrav för 3-våningshus kan påverka incitamenten för att bygga fler bostäder.

## Referenser

Bostäder för äldre, (SOU 2015:85),

Boverket, (2013) Boverket informerar om regler för ändring av byggnader i Boverket byggregler , 2013:1.

Boverket (2014) "Översyn av lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m. 2014:38.

EU och kommunernas bostadspolitik (SOU 2015:58)

Karlsson, P (2013), Lönsamhet och råd i renovering av miljonprogrammet. Examensarbete, KTH, Stockholm.

Lind, H (2015) Leder hyreslagens regler till rätt renoveringar? KTH och Renoveringscentrum.

## Bilaga: Hisskrav och lönsamhet av påbyggnad

Enligt dagens regler krävs installation av hiss när man bygger 3-våningshus. Tidigare var emellertid kravet att hiss enbart krävdes om man byggde 4 våningar eller mer. Om ett företag vill göra en mer genomgripande renovering av ett gammalt 3-våningshus krävs alltså att företaget i samband med renoveringen installerar hiss. Precis som de exempel som diskuterades i avsnitt kan detta leda till att renoveringen minskas i omfattning så att företaget inte behöver installera hiss när det sker en renovering. Det kan också leda till att renoveringen senareläggs. Skillnader mellan kommunernas bedömning kan leda till rättsosäkerhet etc.

En speciell aspekt som tillkommer när det gäller hisskravet är att det kan vara möjligt att bygga på en våning om det installeras en hiss. Om det finns ett krav på att installera en hiss inom en viss tid oberoende av om man installerar en hiss eller inte kommer det att påverka lönsamheten i att bygga på en extra våning. Ett enkelt räkneexempel kan illustrera tankegång.

Låt oss anta att renoveringen, exklusive hiss, ger ett överskott på 10 om den genomförs idag. Hissinstallationen kostar dock 25 så företaget väljer att skjuta upp renoveringen. Nu öppnar sig en möjlighet att bygga på en våning vilket ger ett överskott på 15 exklusive hisskostnad. Samtidigt stiger hisskostnaden till 30 när den ska utökas med ytterligare en våning.

Paketet av renovering och påbyggnad är alltså olönsamt eftersom överskotten blir 25 samtidigt som hisskostnaden är 30.

Om det emellertid finns ett krav på att inom en viss tid installera en hiss så kommer företaget att få en kostnad på 25 oberoende av om de renoverar eller inte, eller bygger på eller inte. Detta innebär att renoveringen blir lönsam eftersom den ger ett överskott på 10. Det blir också lönsamt att bygga på en våning eftersom det ger ett överskott på 15 och bara ger en merkostnad på 5 i form av att hissen måste dras upp en våning till.