

CENTRALA BEGREPP I BOSTADSBYGGNADSPROCESSEN

Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning



Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning

© Sveriges Byggindustrier 2017

www.sverigesbyggindustrier.se

Billes Tryckeri AB, Mars 2017

Förord

Den här trycksaken har kommit till eftersom det händer att flera begrepp i samhällsbyggnadsprocessen definieras på olika sätt av olika aktörer. För att underlätta för samarbete och kommunikation har vi här försökt att enas kring definitioner för vissa centrala begrepp. Skriften gör inte anspråk på att vara en komplett förteckning över alla begrepp, och förhoppningen är att den ska vara till hjälp för dem som arbetar med olika delar i bostadsbyggnadsprocessen, såväl tjänstemän i kommunen som branschfolk, men även för politiker, allmänheten och massmedia. Därför visar vi processerna på en övergripande nivå utan tyngande detaljer på expertnivå.

Underlaget till texten togs fram i en första version 2009 av en arbetsgrupp bestående av representanter från Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Göteborg och Göteborgs Stad. De har tillsammans med SBUF finansierat en uppdatering av innehållet och en fördjupning i byggherrekostnaderna. Denna fördjupning innebär bland annat att ett 30-tal genomförda bostadsprojekt analyserats med hjälp av Chalmers tekniska högskola och Malmö högskola. Eftersom det är angeläget att det finns en samsyn kring innebörden av centrala byggbegrepp har skriften också granskats av SKL gällande kommunens roll under plan- och byggskedet.

Sedan studien gjordes har byggherrekostnadernas relativa andel ökat ytterligare bla beroende på att tomtpriserna stigit snabbare än övriga kostnader. Analysen visar på att projekten uppvisar differentierade resultat vilket illustreras och kommenteras i denna skrift. SCB och Sveriges Byggindustrier har också redovisat data där byggherrekostnadernas relativa andel ökat på grund av höga tomtkostnader.

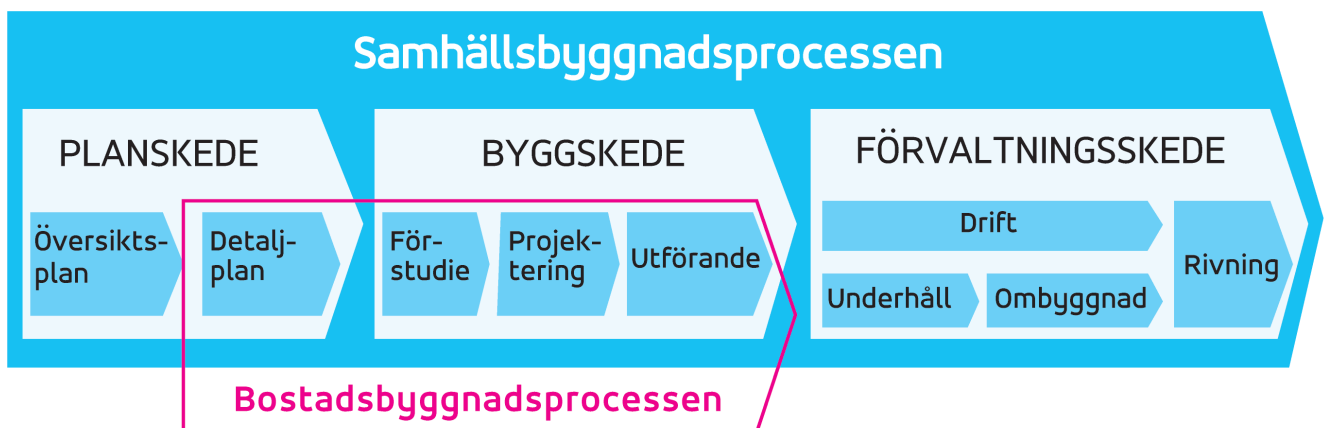
Uppbyggnaden av skriften är i tre delar: beskrivning av bostadsbyggnadsprocessen, beskrivning av kostnadsfördelning i de analyserade projekten samt en begreppsförklaring uppställd från A till Ö.

Innehåll

Samhällsbyggnadsprocessen	5
Planskede	5
Idé	6
Förprovning.....	6
Detaljplan	6
Byggskede.....	8
Förstudie	8
Projektering.....	8
Utförande	9
Produktionskostnad i bostadsprojekt	10
Byggherrekostnad.....	10
Byggkostnad.....	11
Produktionskostnad.....	11
Kostnadsfördelning i en hyresrätt	13
Begrepp i samhällsbyggnadsprocessen A-Ö	14

Samhällsbyggnadsprocessen

Processen från att någon får en idé om att bygga något till att en bostad står färdig och förvaltas för att avslutningsvis rivs kallar vi samhällsbyggnadsprocessen. Den består av planskede, byggskede och förvaltningsskede. Plan- och byggskedet förklaras närmare nedan. Förvaltningsskedet behandlas endast översiktligt i avsnittet "Kostnadsfördelning i en hyresrätt". Den del av processen som startar från idé om att bygga något till att en bostad står färdig, kallas bostadsbyggnadsprocessen (ibland "stadsbyggnadsprocessen").



Planskede

Planskedet består av översiktsplan och detaljplan. Varje kommun ska planera vad som får byggas i olika delar av kommunen. Detta redovisas på en översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk för ett specifikt område regleras med en detaljplan.

När någon får en idé till att bygga bostäder startar bostadsbyggnadsprocessen vanligen med ett detaljplanearbete som bygger på översiktsplanen.

Idé

När någon vill förändra eller bygga något som kräver en ny detaljplan lämnas idén till stadsbyggnadskontoret (privatägd mark) eller fastighetskontoret (kommunägd mark). Efter förprovning kan idén bli startpunkt för arbetet att ta fram en detaljplan. Om idén ryms inom gällande detaljplan fortsätter planeringen i byggskedets förstudie och projektering.

När kommunen äger marken kan processen även starta med att kommunen inleder en markanvisningsprocess. Försäljning av kommunal mark kan ske efter en värdering av fastigheten eller efter ett anbudsförfarande, där även andra faktorer än priset kan lyftas in i anbudet.

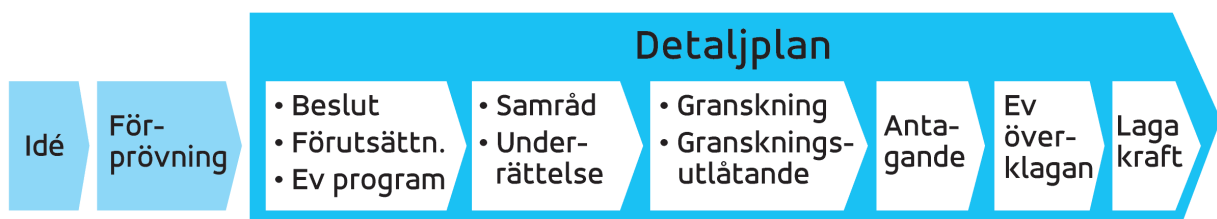
Förprovning

Innan arbetet med detaljplanen startar gör kommunen en förprovning. Då samverkar olika funktioner i kommunen i beredningsarbetet, tex samverkar kommunens funktioner för stadsbyggnad, fastigheter och vägar/trafik vid beredningen av förfrågningar om ny bebyggelse som förutsätter ny eller ändrad detaljplan, oavsett om det gäller kommunägd eller privatägd mark. Bostadsförsörjningsaspekten bevakas liksom behovet av mark för näringslivet. Förslagen utvärderas utifrån ett ekonomiskt och genomförandemässigt perspektiv. Förslagets lämplighet och konsekvenser bedöms utifrån ett trafikperspektiv i bred bemärkelse.

Detaljplan

Kommunen ansvarar för arbetet med detaljplanen som beskrivs i tabellen intill. (Detaljplaneprocess enligt 5 kap. PBL från och med 1 januari 2015.) Det är byggnadsnämnden som ytterst svarar för den planmässiga lämplighetsbedömningen utifrån plan- och bygglagens regler.

I detaljplanen anges en genomförandetid med rimliga möjligheter att genomföra planen. Under denna har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planens bestämmelser och kommunen har skyldighet att bygga ut tex gator, parker och kommunala ledningar i takt med att bebyggelsen växer fram. I och med att genomförandetiden börjat löpa kan i princip byggskedet starta. Först behöver dock kommunen i de flesta fall genomföra planerings- och infrastrukturarbeten.



Detaljplan	Beskrivning av innehåll
Beslut om planarbete	Kommunen tar beslut om att påbörja detaljplanearbetet. Planärendet har ofta initierats genom en skrivelse "Begäran om planbesked" från berörd markägare till byggnadsnämnden, men kan också initieras av kommunen. Planbeskedet informerar markägaren om/när kommunen tänker starta ett detaljplanearbete.
Beslut Föresättningar Ev program	När planarbetet inleds ska kommunen bland annat bedöma om det behövs ett program eller om översiktsplan, alternativt fördjupad översiktsplan, kan utgöra underlag. Kommunen bedömer vilket planförfarande som ska tillämpas: standard-, utökad- eller samordnat förfarande. Under vissa föresättningar kan ett begränsat förfarande tillämpas. I denna broschyr beskrivs standardförfarandet.
Samråd	Samrådet syftar till att samla information, önskemål och synpunkter om planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Vid ett standardförfarande är formen för samråd inte reglerad, förutom vilka som ska delta. Samrådet kan exempelvis genomföras genom utskick, offentliga möten eller möten på den aktuella platsen. Det är inte reglerat hur länge samrådet ska pågå.
Underrättelse	Efter samråd och bearbetning ska planförslaget vara tillgängligt för granskning genom att kommunen anslår en underrättelse på sin anslagstavla och visar planförslaget på kommunens webbplats. Av underrättelsen ska framgå: <ul style="list-style-type: none"> • vilket område som detaljplanen avser • om den avviker från översiktsplanen • var planen finns tillgänglig för granskning • hur lång tid man har på sig att lämna synpunkter • till vem eller vilka inom kommunen synpunkter ska lämnas • att den som inte har lämnat någon skriftlig synpunkt under gransknings-tiden kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.
Granskning	Innan kommunen kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.
Gransknings-utlåtande	Efter granskningen ska kommunen sammanställa de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet ska också innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna.
Antagande	Beslutet att anta en detaljplan ska fattas av kommunfullmäktige. Fullmäktige kan i vissa fall delegera sin befogenhet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.
Eventuellt överklagande	Planen kan överklagas hos mark- och miljödomstolen.
Laga kraft	En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Byggskede

Byggskedet består av förstudie, projektering och utförande. Byggherren handlar upp projekteringen av arkitekt- och ingenjörsföretag (projektörer). När projekteringen är klar handlar byggherren upp en byggentreprenör för att bygga enligt de bygghandlingar som projektörerna tagit fram. På senare tid har det blivit allt vanligare med totalentreprenad som innebär att en byggentreprenör genomför både projektering och utförande. Beskrivningen nedan följer den traditionella uppdelningen mellan projektering och utförande – utförandeentreprenad.

Förstudie

Förstudie kan genomföras separat av byggherren eller ingå som ett första steg i en upphandlad projektering. När detaljplan saknas kommer förstudien och arbetet med detaljplanen delvis att sammanfalla.

Projektering

Projekteringen inför en utförandeentreprenad kan pågå parallellt med arbetet med detaljplanen fram till och med projekteringsprogram. För att bygglov ska beviljas måste detaljplanen ha vunnit laga kraft. Projekteringen avslutas med att projektörerna levererar bygghandlingar. Dessa utgör underlag för upphandling av en utförandeentreprenad. Byggherren ansvarar för projekteringen vars delar beskrivs nedan.



Projektering	Beskrivning av innehåll
Val av entreprenadform, eventuell förstudie	Byggherren väljer entreprenadform, vanligen utförandeentreprenad eller totalentreprenad. Om ingen förstudie gjorts i tidigare skede genomförs en sådan som första steg i projekteringen för att inventera förutsättningar och ligga till grund för arbetet med program.
Program för byggprojektet	I programarbetet definieras byggprojektets mål, krav och egenskaper som beskrivs i programhandlingar. Förslagshandlingar tas fram och stäms av mot detaljplan och andra krav. Om byggnaden ska bli hyres- eller bostadsrätter tas försäljningsmaterial fram och marknadsföring påbörjas.
Systemprojektering	I systemprojekteringen samordnar arkitekt, konstruktör och installationsprojektörerna handlingarna för att säkerställa att byggnaden uppfyller kraven i bygglagstiftning såväl som byggherrens krav.
Bygglov	Byggherren ansöker om bygglov genom att lämna in bygglovshandlingar som översiktligt beskriver det planerade byggnadsverket. Dessutom ska byggherren redovisa en kontrollplan som kan godkännas av byggnadsnämnden.
Detaljprojektering	Bygghandlingar tas fram i tillräcklig detaljeringsgrad som grund för entreprenörernas bygg-, monterings- och installationsarbeten.
Infrastruktur	Utbyggnad av gator, ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fiber samt allmän plats m m.

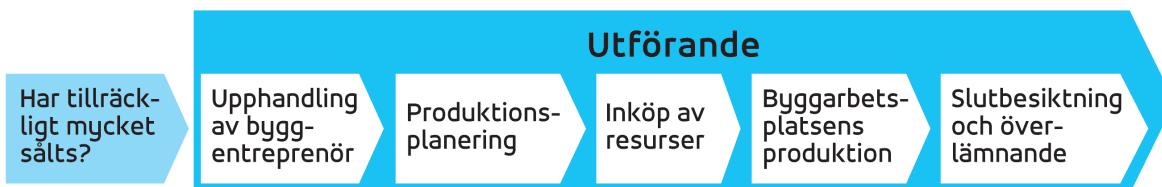
Utförande

Normalt startar inte byggherren utförandet utan att ha försäkrat sig om att en viss del av lägenheterna är sålda, eller på annat sätt uppbokade av intresserade framtida hyresgäster/bostadsrättsinnehavare.

Vid en utförandeentreprenad handlar byggherren upp byggentreprenör när projekteringen är klar och bygghandlingarna är godkända. Bygghandlingarna ligger med i förfrågningsunderlaget som byggentreprenören använder som underlag för anbud.

När byggentreprenör är upphandlad startar planering av produktionen och inköp av resurser. Produktion och inköp drar stora kostnader. Det ställer krav på att finansieringen av byggprojektet är säkrad.

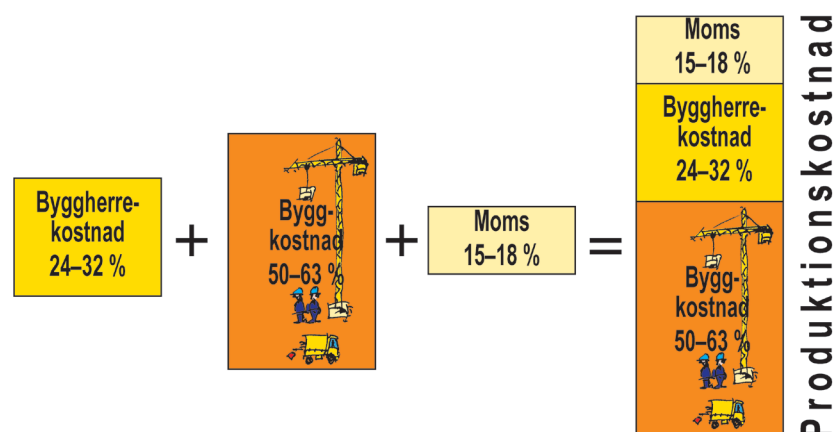
Utförandet på byggarbetsplatsen måste startas inom två år efter beslutet om bygglov och avslutas inom fem år från beslutet. Byggentreprenören ansvarar för utförandet som beskrivs nedan.




Utförande	Beskrivning av innehåll
Upphandling av byggentreprenör	I en utförandeentreprenad har byggherren tagit fram fullständiga bygghandlingar som slutpunkt i projekteringen. Med dessa som förfrågningsunderlag upphandlas sedan en byggentreprenör som kontrakteras för utförande av bygget. Vid totalentreprenad är byggentreprenören redan upphandlad.
Produktionsplanering	Byggentreprenören planerar hur produktionen ska genomföras, för att klara utlovad tid och kvalitet inom avtalad prisnivå. En viktig förutsättning för produktionsplaneringen är att det ska finnas bygglov och startbesked från kommunen före starten av arbetena på byggarbetsplatsen.
Inköp av resurser	När den övergripande produktionsplaneringen är genomförd skaffas resurser i form av material, maskiner samt underentreprenörer för specialistarbeten som normalt inte utförs av byggentreprenören själv.
Byggarbetsplatsens produktion	Byggentreprenören etablerar tillfälliga anordningar på byggarbetsplatsen i form av kontor, manskapsbodar, förråd, kranar, transportvägar m.m. för att uppföra byggnaden. Byggarbetsplatsens produktion består av bygg-, monterings- och installationsarbeten.
Slutbesiktning och överlämnande	När byggnaden är färdig låter byggherren genomföra en slutbesiktning för att säkerställa att entreprenaden är utförd enligt beställning. Byggherren övertar därefter ansvaret för byggnaden, kommunen kan utfärda slutbesked och hyresgästerna kan flytta in. Efter överlämnandet startar entreprenörens garantiansvar och beställarens förvaltningskede.

Produktionskostnad i bostadsprojekt

Ett bostadsprojekt rymmer en mängd olika kostnader. Figuren nedan åskådliggör kostnadsfördelningen grafiskt. Flera faktorer påverkar kostnaderna. De kostnadsfördelningar som redovisas här baseras på en analys av 30 genomförda projekt samt information inhämtad från SCB och Sveriges Byggindustrier.



<p>Köp av tomt 50 % (30–75 %)</p> 
Avgifter 5–8 %
Projektering 12–16 %
Allmänna byggherrekostn. 11–13 %
Räntor 10–12 %
Försäljning 6–8 %

Byggherrekostnad.

Byggherrekostnad

För att genomföra ett bostadsprojekt har fastighetsägaren/byggherren kostnader som benämns byggherrekostnad. Där ingår anskaffning av fastighet/mark (inklusive exploateringskostnader och marksanering), avgifter för till exempel bygglov och anslutning till el- och vattenförsörjning, projektörer, egen projektledning och kontroll, finansiering under byggtiden, samt försäljningskostnader och uthyrning.

Fördelningen av byggherrekostnaden visas i figuren bredvid.

Variationen mellan olika projekt är stor beroende framför allt på skillnader i kostnaden för markförvärv (som är den största enskilda kostnadsposten). Insamlade data innehåller exempel där kostnaden för markförvärv är så låg som 1 000 kr/m² och andra exempel där den är större än 20 000 kr/m². Detta förklarar den stora variationen i figuren.

Byggkostnad

Byggkostnaden består av alla kostnader på byggarbetsplatsen som en byggtreprenör har för att uppföra en komplett inflyttningsklar byggnad enligt de ritningar och beskrivningar som byggherren låtit ta fram. I byggkostnaden ingår alla byggnadsarbeten inklusive grundläggning och installationer som utförs av byggtreprenören och underentreprenörer.

I figuren intill visas fördelningen av byggkostnaden mellan olika delar. Den kan variera mer än angivna procentsatser beroende på bland annat grundläggningsförhållanden, prefabriceringsgrad, lägenhetsstandard och fördelning av arbete mellan byggtreprenör och underentreprenörer. Det finns en trend med ökande andel av färdiga komponenter i nya bostadsprojekt som ökar andelen materialkostnader samtidigt som lönekostnaderna minskar på byggarbetsplatsen.

I bostadsbyggnadsprocessen (från idé till inflyttningsklar bostad) är byggkostnaden den kostnadstunga delen, cirka 50–63 procent. Ibland används begreppet entreprenadkostnad istället för byggkostnad.

Moms

Lagstadgad moms utgår på hela byggkostnaden och delar av byggherrekostnaden. Tomtkostnad, ränta och myndighetskostnader är inte momspliktiga. Anledningen till att momsens andel av helheten är mindre än 20 procent är att vissa delar av byggherrekostnaderna inte är momsbelagda.

Produktionskostnad

Produktionskostnaden för ett bostadsprojekt består av byggkostnad, byggherrekostnad och moms. Fördelningen av produktionskostnaden kan variera mer än angivna procentsatser beroende på dels byggkostnaden enligt ovan, dels storleken på byggherrekostnaden.

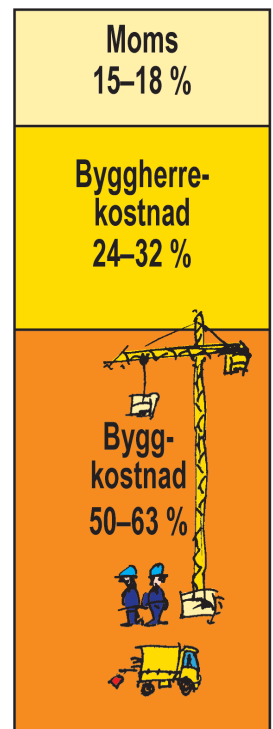
Faktorer som påverkar produktionskostnaden

MARKFÖRVARV OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Kostnaden för mark varierar starkt beroende på läget och lokala förutsättningar. Svåra mark- och geotekniska förhållanden medför ibland extraordinära åtgärder för byggproduktionen och stora kostnader. Eventuella marksaneringsarbeten och åtgärder för skydd mot buller påverkar också kostnaderna.



Byggkostnad.



Produktionskostnad.

SERVICE OCH KOMMUNIKATION

Om området inte har utbyggd service och kommunikation och det saknas anslutningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och media påverkar det kostnaden. Kostnaden för att bygga vägar, gator och ledningssystem ligger generellt hos kommunen men kan också ligga hos en exploatör/byggherre i ett exploateringsavtal/genomförandavtal.

KOMPLEMENTYTOR

När områden behöver anpassas med komplementytor, som till exempel parkering/garage, lekytor eller komplementhus i form av miljöstationer och markförråd belastar det också byggprojektets ekonomi.

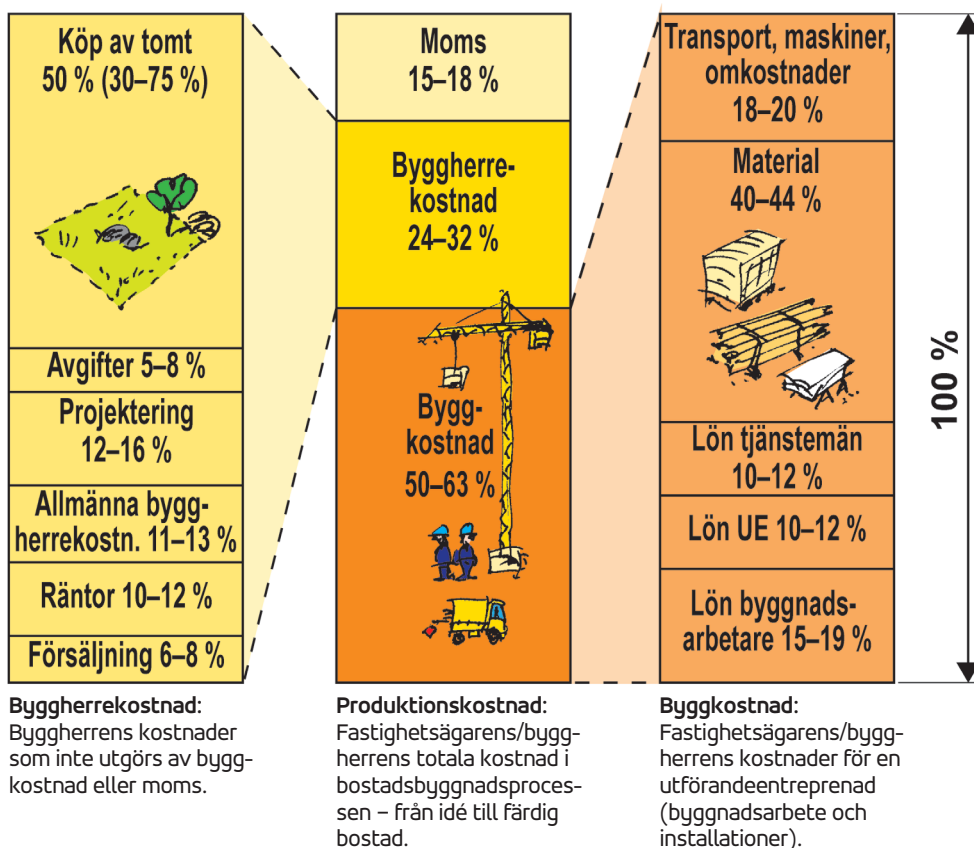
DETALJPLANENS INNEHÅLL

Om detaljplanens markyta är effektivt utnyttjad kan planen innehålla fler bostäder. Anskaffningskostnaden för marken och byggande av vägar och försörjningssystem kan då slås ut på fler bostäder vilket gör att kostnaden per bostad blir lägre.

PLAN OCH ÖVERKLAGANSTIDER

När planering och överklaganstider blir längre än förväntat är det också en kostnadsdrivande faktor.

Byggherre-, produktions- och byggkostnad, så hänger de ihop



Kostnadsfördelning i en hyresrätt

Kostnaden för en hyresrätt fördelar sig på administrationskostnad, driftkostnad, underhållskostnad och kapitalkostnad enligt figuren intill.

Administration

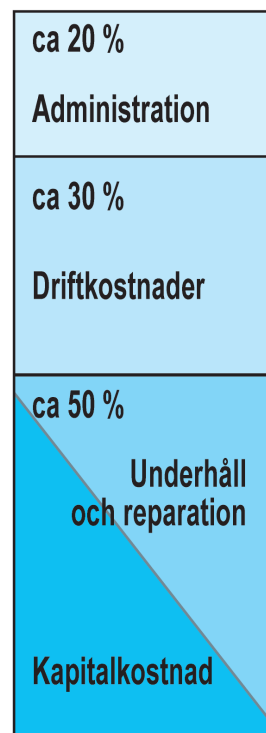
Fastighetsägaren har centrala kostnader för att driva verksamheten, administrera hyreskontrakt och in- och utflyttningar samt skatter. Administrationskostnaden utgör normalt cirka 20 procent av hyreskostnaden.

Driftkostnad

För driften av fastigheten har fastighetsägaren kostnader för vatten, värme, fastighetskötsel, renhållning och el till fastigheten. Driftkostnaden uppgår normalt till cirka 30 procent av hyreskostnaden.

Kapitalkostnad och underhåll/reparation

När bostadshuset är inflyttningsklart utgör produktionskostnaden den investering som fastighetsägaren/byggherren har gjort och den finansieras till största delen med lån. Till att börja med är räntekostnader och avskrivningar en stor andel men den minskar när byggnaden blir äldre samtidigt som kostnader för att upprätthålla byggnadens standard (underhåll och reparation) tillkommer. Kapitalkostnad och underhåll/reparation utgör normalt cirka 50 procent av hyreskostnaden.



Kostnadsfördelning i en hyresrätt.

Begrepp i samhällsbyggnadsprocessen A-Ö

A

Areabegrepp (enligt Svensk Standard, SS 21054:2009)

Byggnadsarea (BYA): utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark.

Bruttoarea (BTA): utgörs av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet. Begreppet "ljus BTA" (inte definierat i standarden) används i detaljplaner för att beteckna BTA utan källare och komplementbyggnader såsom förråd, soprum och garage.

Bruksarea (BRA): utgörs av en eller flera nyttjandeenheter eller grupper av sammanhörande mätvärda utrymmen, som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida eller på annat för mätvärdet angivet sätt. Bruksarea (BRA) redovisas ofta kompletterad med uppdelning i boarea (BOA), biarea (BIA), lokalarea (LOA) och övrig area (ÖVA).

Boarea (BOA) utgörs av utrymmen ovan mark inrättade för boende.

Biarea (BIA) utgörs av utrymmen inrättade för sidofunktioner till boende samt för utrymmen helt eller delvis under mark inrättade för boende.

Lokalarea (LOA) används vid planering, projektering, hyressättning, taxering, värdering, förvaltning, statistisk bearbetning etc.

Övrig area (ÖVA) utgörs av utrymmen avsedda för teknisk drift eller allmän kommunikation i andra byggnader än småhus.

BOA/BTA: Boareans procentandel av bruttoarean är ett mått på hur effektivt man lyckats använda byggnaden för boende. Som exempel kan anges att BOA/BTA utan källare och garage (räknat med "ljus BTA") kan uppgå till omkring drygt 75 procent (uppmätta värden 73–81 procent). Räknat på "total BTA" kan kvoten sjunka till 50 procent (uppmätta värden 54–75 procent med ett medelvärde på 62). Påverkande faktorer:

- Bilparkering i källaren gör att nyckeltalet BOA/BTA tenderar att minska.

- Ökande krav på värmeisolering i väggar gör att väggarna blir tjockare och nyckeltalet minskar.
- Krav på hissar och tillgänglighet för handikappade gör att trapphus och allmänna utrymmen tar större plats, vilket också minskar nyckeltalet.

B

Boendeformer: De vanligaste boendeformerna är hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt/egna hem. Förutom dessa tre boendeformer finns kooperativ hyresrätt och ägarlägenhet.

Hyresrätt: Den som hyr äger inte sin bostad. Hyresgästen får inte själv överlåta, byta eller hyra ut hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Den som bor i en hyresrätt har en hyresvärd som sköter underhåll och olika tjänster som hon/han är bunden till via ett hyreskontrakt.

Bostadsrätt: Bostadsrätt är en upplåtelseform där man äger rätten att nyttja en lägenhet på obegränsad tid. Den som har en bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Bostadsrätten kan överlåtas, belånas och den kan arvas på samma sätt som andra tillgångar enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Marknadspris för en bostadsrättslägenhet är det pris en köpare är villig att betala vid försäljning på den öppna marknaden.

Äganderätt/småhus: Boendeform där ägaren har full äganderätt till fastigheten dvs byggnaden och den tomt som byggnaden står på.

En variant till äganderätt är småhus byggda på tomträttsmark. Kommunen är ägare till marken och upplåter denna till tomträttsinnehavaren som betalar en årlig tomträttsavgäld för nyttjandet av tomten. Tomträttsinnehavaren äger den byggnad som är uppförd på tomten.

Kooperativ hyresrätt: Kooperativ hyresrätt är en blandform av hyresrätt och bostadsrätt. En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats. Föreningen har också rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

Ägarlägenhet: Ägarlägenhet är en upplåtelseform som innebär att man äger sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Det innebär att ägare fritt kan disponera lägenheten och renovera och hyra ut som han eller hon själv vill, till skillnad mot en bostadsrätt, där man endast äger en andel i en bostadsrättsförening och det är föreningen som beslutar över dessa frågor.

Byggemenskap: En byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad.

Boendekostnad: En hyresgäst betalar hyra för sin lägenhet. Hyran ska täcka såväl fastighetsägarens ränta och avskrivning på produktionskostnad som kostnader för drift och underhåll av fastigheten. Den totala boendekostnaden för en hyresgäst kan då tänkas bestå av följande 5 delar (varav 1, 2, 3 och 4 utgör hyra):

1. Administrationskostnad
 - Administration av hyresgäster
 - Fastighetsägarens centrala kostnader
2. Driftkostnader
 - Uppvärmning
 - Vatten och avlopp inklusive varmvatten
 - Fastighetsel, avfall, sotning m m
 - Fastighetsskatt
3. Underhållskostnader och reparation
 - Periodiskt underhåll
 - Reparation vid skador
4. Kapitalkostnad
 - Räntor (samtliga kostnader för finansiering)
 - Avskrivningar
5. Övriga boendekostnader som är en del av den totala boendekostnaden
 - Hushållsel, telefon, internet
 - Hemförsäkring
 - Övrigt (ev. parkeringsplats o dyl.)

För bostadsrätt och äganderätt finns samma kostnadsposter som för hyresrätt men omfattningen och organisation/administration är annorlunda och den boende (= ägaren) har själv ansvar för finansiering och drift av bostaden.

Byggarbetsmiljösamordnare: Byggherren ska utse byggarbetsmiljösamordnare BAS-P och BAS-U.

- BAS-P för planering och projektering – ska samordna projekteringen med avseende på

arbetsmiljön och se till att arbetsmiljöplan och dokumentation upprättas.

- BAS-U för utförandet av byggnads- och anläggningsarbetet – ska samordna arbetena ur arbetsmiljösynpunkt, anpassa arbetsmiljöplanen till hur arbetena verkligen utförs, och kontrollera att arbetena utförs enligt planen.

Byggentreprenör: En byggentreprenör är ett företag som på beställning av en byggherre genomför byggandet av ett byggprojekt.

Byggherre: Enligt plan- och bygglagen är byggherre ”den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten”. Byggherren kan både vara en fysisk person eller en juridisk person som till exempel ett företag, en bostadsrättsförening, en kommunal förvaltning eller en myndighet. Ett vanligt missförstånd är att byggherren också är byggentreprenören.

Byggherrekostnad: Den del av produktionskostnaden som inte är byggkostnad eller moms. I byggherrekostnaden ingår:

- Anskaffningskostnader fastighet
- Myndighetskostnader/avgifter
- Projekteringskostnader
- Allmänna byggherrekostnader
- Finansiella kostnader under byggskedet
- Försäljningskostnader

Byggkostnad: Byggkostnad är den del av produktionskostnaden som inte utgörs av moms eller byggherrekostnad. I byggkostnaden ingår etablering och avetablering av arbetsplatsen samt transporter, maskiner, omkostnader, material, löner, underentreprenader samt planering och arbetsledning under byggtiden. Ibland används begreppet entreprenadkostnad istället för byggkostnad.

Bygglov: Bygglov krävs enligt plan- och bygglagen för att uppföra nya byggnader, göra tillbyggnader eller för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket tidigare bygglov beviljats. Till bygglovansökan bifogas ritningar, beskrivning av projektet och andra uppgifter om behövs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva ärendet.

Byggnadsverks tekniska egenskaper: I plan- och bygglagen anges de tekniska kraven som ett byggnadsverk ska uppfylla. Kraven gäller:

1. Bärförmåga, stadga och beständighet
2. Säkerhet i händelse av brand

3. Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö
4. Säkerhet vid användning
5. Skydd mot buller
6. Energihushållning och värmeisolering
7. Lämplighet för det avsedda ändamålet
8. Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
9. Hushållning med vatten och avfall
10. Bredbandsanslutning

En kommun får endast under några speciella förutsättningar ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper. Om en kommun ställer sådana egna krav, är de utan verkan.

D

Delad entreprenad: Vid en delad entreprenad handlar en beställare/byggherre upp utförandet av ett byggnadsverk i flera delentreprenader. Entreprenaderna kan ligga efter varandra i tid eller pågå samtidigt. En delad entreprenad kan vara antingen utförande- eller totalentreprenad. Båda typerna kan förekomma samtidigt i samma projekt. Delad entreprenad ställer stora krav på de bygglidare som ska samordna verksamheten på byggarbetsplatsen.

Detaljplan: Kommunen låter upprätta detaljplan enligt reglerna i plan- och bygglagen. En detaljplan talar om vad som får byggas inom det område som detaljplanen omfattar, hur stora byggnaderna får vara och ibland också hur de ska se ut. Detaljplanen kan också innehålla bestämmelser om skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller natur. Laga kraftvunnen detaljplan är oftast en förutsättning för att byggnadsnämnden ska bevilja bygglov.

I detaljplanen anges en genomförandetid. Under denna har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planens bestämmelser och kommunen har skyldighet att bygga ut t ex gator, parker och kommunala ledningar enligt detaljplanen. I och med att genomförandetiden börjat löpa kan byggskedet starta.

E

Entreprenadform: Med entreprenadform menas en typ av entreprenadavtal. På marknaden förekommer ett antal olika entreprenadformer, varav totalentreprenad och utförandeentreprenad är de två vanligaste huvudformerna. Vid en totalentreprenad är entreprenören ansvarig för både projektering och utförande. Vid en utförandeentreprenad tillhandahåller byggherren färdiga bygghandlingar som ligger till grund för entreprenörens arbete. Utförandeentreprenaden kan genomföras som generalentreprenad eller delad entreprenad.

Det finns en mängd mellanformer, vilket gör det svårt att generellt jämföra kostnader mellan olika projekt där man har olika entreprenadformer.

Entreprenadkostnad: Se byggkostnad.

Ersättningsformer: Det finns i princip bara två sätt för hur betalning sker – fast pris och löpande räkning. Vid fast pris har man redan i upphandlingen fastställt till vilket pris arbetet ska utföras. Priset kan indexregleras, vilket innebär att priset i upphandlingen justeras under entreprenadtiden beroende på kostnadsutvecklingen i samhället. Grundprincipen för löpande räkning är att entreprenören får betalt för sina nedlagda kostnader samt ett överenskommet arvode. Även här finns en mängd mellanformer.

Exploateringsbidrag: Se genomförandeavtal.

Exploateringsavtal: Enligt plan- och bygglagen: ”ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”. Se även genomförandeavtal.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre/fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Sådana åtgärder ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till byggherrens/fastighetsägarens nytta av planen. Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

G

Gatukostnadsersättning: En kommun får besluta om uttag av avgifter (gatukostnadsersättning) för utbyggnad eller förbättring av gata eller annan allmän plats för ett visst områdes behov inom detaljplanlagt område, där kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Bestämmelserna om gatukostnader mm finns i 6 kap plan- och bygglagen. Innan kommunen beslutar om uttag av gatukostnadsersättning ska en gatukostnadsutredning genomföras så att gatukostnaderna fördelas på ett skäligt och rättvist sätt mellan fastigheterna. Processen med samråd, utställning och beslut om uttag av gatukostnadsersättning sker ofta parallellt med motsvarande steg i detaljplanprocessen.

När kommunen säljer tomter för bostadsbebyggelse ingår normalt gatukostnadsersättning i tomtpriset.

Generalentreprenad: Generalentreprenad är en vanlig form av utförandentreprenad. I generalentreprenaden sluter byggherren ett avtal med en (1) entreprenör, som i sin tur genomför uppdraget genom att anlita underentreprenörer för sådana arbeten som kräver specialister eller där generalentreprenören saknar resurser.

Genomförandeavtal: Genomförandeavtal är en samlad benämning för avtal som tecknas mellan en kommun och en eller flera byggherrar för att reglera genomförandet av en detaljplan. Genomförandeavtal tecknas både i de fall den mark som planläggs är privatägd (ägs av exploatören) och i de fall marken ägs av kommunen, men avses överlätas eller upplätas med tomträtt till exploatören (markanvisning). I de fall kommunen äger marken regleras i allmänhet markpriset i genomförandeavtalet, som ofta också fungerar som köpekontrakt. Andra frågor som kan regleras är tex tidplanen för såväl kommunens som byggherrens utbyggnad inom planområdet, och villkor om att kommunen tex ska få hyra ett visst antal lägenheter för boende med särskild service eller lokaler för förskola i de byggnader exploatören uppför.

Det är vanligt att exploatören genom avtalet åtar sig att bygga ut va-ledningar, gator och andra kommunaltekniska anläggningar inom allmän plats som är till för planrådets behov. Efter utbyggnaden överlämnas anläggningarna till kommunen. Exploatören är då befriad från att betala gatukostnadsersättning och ofta också va-anläggningsavgifter (viss avgift för del i huvudanläggning kan förekomma). I de flesta fall innebär avtalet också att exploatören överläter mark inom allmän plats till kommunen utan ersättning. Det är inte ovanligt att avtalen även innebär att exploatören/markägaren även ska bidra till vissa övergripande trafikinvesteringar som bedöms nödvändiga för den nya bebyggelsen.

Det saknas direkt lagreglering av formerna för genomförandeavtal/exploateringsavtal, men i väsentliga delar grundar sig avtalen på vad kommunen har rätt att kräva enligt bestämmelser i 6 kap. plan- och bygglagen. Kommunens krav på exploateringsbidrag till anläggningar som är av något mera övergripande karaktär ligger utöver vad plan- och bygglagen ger stöd för, men betraktas för den skull inte som olagliga så länge det handlar om anläggningar som bedöms nödvändiga för den nya bebyggelsen. Det är svårt att exakt avgöra var gränsen går mellan tillåtna och otillåtna avtalsvillkor.

K

Kontrollansvarig enligt PBL: Byggherren ska utse en kontrollansvarig enligt PBL (plan- och bygglagen), som hjälper till med att ta fram ett förslag till kontrollplan för byggprojektet. Det är visserligen byggherrens ansvar att se till att kraven i PBL uppfylls och att kontroller görs i tillräcklig omfattning, men den

kontrollansvarige ska se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för byggprojektet följs, samt att nödvändiga kontroller utförs. Den kontrollansvarige ska närvara vid tekniska samråd, besiktningar och andra kontroller, samt vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök.

Den kontrollansvarige ska avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbeskedet

M

Markanvisning: Enligt plan- och bygglagen: ”ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”.

Genom att en byggtressent/byggherre under en period får ensamrätt att förhandla med kommunen förutsätts byggherrens satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet. En markanvisning är normalt tidsbegränsad, men kan förlängas vid försening som beror på omständigheter som byggherren inte råder över.

Alla kommuner som genomför markanvisningar är enligt lag skyldiga att anta riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

P

Planbesked: Den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant planarbete. Detta görs genom en begäran om planbesked.

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att påbörja ett planarbete och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan alternativt ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om beskedet är att kommunen inte avser att inleda något planarbete ska skälen till detta redovisas i planbeskedet.

Planbesked ska lämnas inom fyra månader och kommunen har rätt att ta ut en avgift för planbeskedet.

Produktionskostnad: Med produktionskostnad menas en byggherres samtliga kostnader som belastar ett bostadsobjekt under bostadsbyggnadsprocessen (från idé till färdig inflyttningsklar lägenhet). Produktionskostnaden kan delas upp i byggkostnad, byggherrekostnad och mervärdesskatt.

Projektering: Med projektering menas att i förväg bestämma hur produkten ska se ut när den är färdig. Ibland används uttrycket produktbestämning synonymt med projektering. Under projekteringsprocessen ökar preciseringen av byggprojektets utformning. Vanliga delresultat är program, förslagshandlingar, bygglovhandlingar, systemhandlingar och slutligen bygghandlingar. Allt eftersom projekteringen framskrider ökar också möjligheten att bedöma byggkostnader. Projekteringen är traditionellt uppdelad på olika fackområden såsom arkitekt, byggnadskonstruktör, el-, ventilations- och VS-projektör m.fl. Varje projektör producerar ritningar, beskrivningar och BIM-modeller inom sitt fackområde. En projekteringsledare leder och styr projekteringen så att de olika projektörernas handlingar (ritningar och beskrivningar) inte är motstridiga och så att resultatet ska uppfylla de övergripande kraven i programhandlingarna.

I många fall används begreppet produktbestämning som beskrivning av projekteringsprocessen.

Projekteringsprocessen: Projekteringsprocessen beskriver flödet av aktiviteter från förstudie för ett byggprojekt till färdiga bygghandlingar. Vid totalentreprenad kan projekteringsprocessen vara uppdelad på en förprojekteringsdel som ligger till underlag för upphandling av totalentreprenör och en färdigprojekteringsdel som ingår i totalentreprenörens åtagande.

Projektör: Konsult som på uppdrag av en byggherre eller totalentreprenör arbetar med projektering (produktbestämning) för ett byggprojekt. Exempel på projektörer är arkitekt, byggnadskonstruktör, el-, ventilations- och VS-projektör.

S

Startbesked: En åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked. För att få ett startbesked ska byggherren kunna visa att åtgärden antas uppfylla kraven i plan- och bygglagen med tillhörande föreskrifter.

Slutbesked: Det krävs slutbesked för alla åtgärder som omfattas av ett startbesked. För att få slutbesked krävs att byggherren visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt bygglovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och att byggnadsnämnden inte anser att det finns skäl att ingripa med tillsyn.

T

Tekniskt samråd: I normala byggprojekt ska ett tekniskt samråd hållas hos byggnadsnämnden. På samrådet går man bland annat igenom förslaget till kontrollplan, handlingarna i övrigt och hur arbetet ska planeras och organiseras. Senast vid det tekniska samrådet ska byggherren lämna in ett förslag till kontroll-

plan och de tekniska handlingar som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna bedöma om startbesked kan ges.

Totalentreprenad: Entreprenadform som omfattar både projektering och utförande. Totalentreprenaden kan starta redan i idéskedet, men vanligast är att byggherren låter utföra viss förprojektering innan totalentreprenör upphandlas. Entreprenören ska själv välja tekniska lösningar för att uppfylla de funktionskrav som finns angivna i entreprenadavtalet.

U

Underentreprenör: Företag som på uppdrag av en byggentreprenör utför arbeten i ett byggprojekt. Exempel på områden för underentreprenörer är el-installation, vvs, ventilation, markarbeten, isolering, plåtarbeten, smidesarbeten och andra byggarbeten.

Utförandentreprenad: Utförandentreprenad är en entreprenadform som endast innefattar att utföra exakt det som finns angivet på de ritningar och beskrivningar som ingår i avtalet. Entreprenören tar inget ansvar för funktionen av det färdiga byggnadsverket.

Utförandeprocessen: Utförandeprocessen betecknar de steg i byggandet som sker från det att en byggherre med färdiga bygghandlingar handlar upp en eller flera entreprenörer fram tills dess att byggnaden är slutbesiktigad och godkänd. I många fall används begreppet produktframställning istället för utförandeprocess.

Ö

Översiktsplan: I alla kommuner sammanställs regelbundet en översiktsplan där användning av all mark och vattenområden bestäms. Översiktsplanen ligger till grund för all detaljplanering som i sin tur lägger grunden för varje enskilt beslut om bygglov. Ibland väljer kommunen att göra en fördjupad översiktsplan (FÖP) för att ytterligare studera någon del av översiktsplanen.

CENTRALA BEGREPP I BOSTADSBYGGNADSPROCESSEN

Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning

Centrala begrepp och definitioner i bostadsbyggande.

Kostnadsfördelningen i bostadsbyggande:

Byggherrekostnad, byggkostnad och produktionskostnad.

Kostnadsfördelning i en hyresrätt.

Begreppsförklaringar.



**SVERIGES
BYGGINDUSTRIER**