

Stockholm den 4 oktober 2024

Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Diarienum: LI2024/00994

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Fastighetsägarnas yttrande

Rapporten "Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder" (2024:9) presenterar flera förslag för att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder.

Byggkraven för studentbostäder finns i PBL, PBF och i BBR. I PBL finns grundläggande krav på byggnader, som utvecklas på förordningsnivå, i PBF. Kraven omfattar utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskrav är exempel på sådant som påverkar planlösningen i en bostad och prövas i bygglovet. Tekniska egenskapskrav är t.ex. krav på bostadens inredning och utrustning och skydd mot buller och prövas inför startbeskedet. I BBR finns tillämpningsföreskrifter och allmänna råd som preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF.

De föreslagna ändringarna bedöms skapa större frihet att utforma byggnader på ett mer kostnadseffektivt sätt, särskilt när det gäller mindre bostäder och bostäder där vissa funktioner delas. De lättade reglerna kan leda till att fler studentbostäder byggs och möta den höga efterfrågan och behov av bostäder som finns i Sverige. Fastighetsägarna ställer sig därför positiva till att studentbostäder föreslås ges lättnader i byggkraven.

Ändringar i PBL och PBF för studentbostäder avseende tillgänglighet och användbarhet

Krav på att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga återfinns som utformningskrav i 8 kap. 1 § 3 PBL och 3 kap. 4 § PBF och tekniskt egenskapskrav i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL och 3 kap. 18 § PBF. På förordningsnivå, i 3 kap. 4 §

och 18 § PBF, finns preciserade regler om när en bostadsbyggnad behöver ha hiss eller annan lyftanordning, vilket gäller om byggnaden har fler än tre våningar.

Boverket föreslår att en ändring införs så att möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet finns för högst 80 procent av en byggnads studentbostäder vid uppförande. Ett tillgängligt och användbart toaletterum behöver finnas i närheten av studentbostaden. Genom förslaget beräknas boarean vid nyproduktion av en studentbostad kunna minska med knappt 19 procent.

Fastighetsägarna **tillstyrker** ändringen, med några kommentarer. Bättre möjligheter med ökad flexibilitet i användning av fastighetsbeståndet är en nyckel för att bland annat klara omställningen till ett hållbart samhälle. Fastighetsägare kommer allt oftare behöva kunna ställa om byggnader och lokaler från en verksamhet till en annan. Genom ändringen skapas nya förutsättningar att anpassa efter behov samtidigt som Fastighetsägarna ser en potentiell risk för begränsad flexibilitet i användningen genom att gränsdragning görs till att omfatta studentbostäder. Möjligheterna att vid behov eller ändrade förhållanden ställa om dessa bostäder till andra ändamål kan komma att begränsas. Fastighetsägarna **anser** att någon form av lättnad bör övervägas för situationer där det i framtiden finns potentiella behov av att ändra användningen av dessa bostäder.

Fastighetsägarna **anser** också att förutsättningarna för om- och tillbyggnad bör ses över i förslaget, för att underlätta att tillföra nya studentbostäder i befintliga fastigheter. Efterfrågan på bostäder och studentbostäder fortsätter att öka. Vid sidan av åtgärder för att stimulera ett ökat nybyggande av studentbostäder behöver också förutsättningarna att nyttja redan befintliga byggnader stärkas. I förslaget utgör exempelvis antalet studentbostäder i byggnaden beräkningsgrund för hur många tillgängliga studentbostäder som ska tillskapas. I situationer där ytterligare studentbostäder tillskapas genom ombyggnad av lokal i en befintlig byggnad med studentbostäder och lokaler kan det utgöra ett hinder för omvandling. Endast tillkommande/ombyggda bostäder bör därför utgöra beräkningsgrund för hur många tillgängliga studentbostäder som ska tillskapas i varje projekt.

Genom ändringen blir minst 20 procent av en byggnads studentbostäder tillgängliga. Undersökningar som Studentbostadsföretagen låtit genomföra visar att det finns ett överutbud av tillgängliga studentbostäder och att efterfrågan på tillgängliga studentbostäder utgör enbart en *halv promille* av det totala antalet studentbostadsansökningar årligen. Den genomsnittliga omflyttningsfrekvensen är också hög, vilket gör att en person som är i behov av en fullt tillgänglig bostad enklare kan få tillgång till en sådan. Det ger sammantaget indikationer på att det skulle kunna vara möjligt att utöka undantaget utan att utgöra ett hinder för personer med funktionsnedsättning att delta i högre utbildning i Sverige. I Finland, till exempel, är enbart fem procent av en byggnads studentbostäder tillgängliga.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att definitionen av studentbostad utvidgas, jämfört med den definition som idag finns i BBR, till att även omfatta bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning. Det innebär att bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning än vid universitet och högskola kan byggas med de lättnader som följer av förslaget. Fastighetsägarna **undrar** däremot om det kan vara möjligt att ge Boverket ett bemyndigande att besluta om lättnader och definition inom ram för föreskrift istället för i lagtext.

Ett tillgängligt och användbart toaletterum behöver finnas i närheten av studentbostaden. Boverket skriver att angående vad som kan anses vara i studentbostadens närhet får bestämmas i varje enskilt fall. Exempel på vad som kan vägas in vid bedömningen är det sammanlagda avståndet som någon kan behöva förflytta sig till det allmänna toaletterummet, och om det är på annan våning och i så fall hur många våningar bort. Fastighetsägarna **anser** att det är viktigt att dessa parametrar utöver brukarperspektivet också utgår från faktorer som kostnadseffektivitet och långsiktighet. Närhet ska bestämmas i varje enskilt fall och det är angeläget att undanröja olika tolkningar mellan kommunerna. En lösning som är godkänd i en kommun behöver kunna godkännas i andra kommuner för att främja ökad produktivitet och industriellt byggande. Fastighetsägarna **anser** att Boverket genom vägledning och utbildningar kan fylla en viktig roll i att minska olikheterna i tolkningar mellan kommuner.

Ändringar i trafikbullerförordningen

Det tekniska egenskapskravet skydd mot buller (8 kap. 4 § första stycket 5 PBL) preciseras i BBR och anger högsta ljudnivå inomhus från yttre ljudkällor, bl.a. buller från trafik.

Av trafikbullerförordningen framgår vilka bullernivåer utomhus som inte bör överskridas. Om ljudnivåerna överskrider gällande riktvärden är det dock möjligt att bygga bostäder genom att skapa en sida av bostaden med lägre ljudnivåer än den mest exponerade fasaden. Enligt förordningen bör minst hälften av rummen i bostaden vara vända mot en ljuddämpad sida.

Boverket föreslår att trafikbullerförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks. Ljudnivåer vid fasad enligt 3 § och 4 § i förordningen föreslås stå kvar oförändrade. Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget genom att det bedöms leda till ökad flexibilitet och mer differentierade bostäder och bedömer att det troligtvis skulle kunna gälla för inte enbart studentbostäder.

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert