

Halmstad 2024-09-26  
Dnr: HFAB-2024/00289  
Dnr: LI2024/00994

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet  
li.remissvar@regeringskansliet.se  
Malmtorgsgatan 3  
103 33 Stockholm

## **Remissvar – Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder**

I mars 2023 fick Boverket i uppdrag av regeringen att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen. Boverket lämnar inom ramen för detta uppdrag inga förslag på lag- eller förordningsnivå gällande lämplighet, dags- och solljus eller skydd mot buller. Slutrapporteringen av uppdraget har skickats på remiss i syfte att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i rapporten. HFAB välkomnar och tillstyrker i huvudsak de föreslagna lättnaderna i byggkraven för studentbostäder, men anser att förslagen i ett par avseenden behöver vässas för att uppnå önskad effekt; ett mer kostnadseffektivt och differentierat studentbostadsbyggande. Önskade justeringar beskrivs närmare nedan.

### **HFAB instämmer i Studentbostadsföretagens yttrande på följande punkter:**

**Studentbostadsföretagen tillstyrker** att man lättar på kraven på tillgänglighet och användbarhet för en andel av studentbostäder, men anser att lättnaderna i stället bör omfatta 95 procent av studentbostäderna, med anledning av att;

- Det redan finns ett överutbud av tillgängliga och användbara studentbostäder, cirka hälften av befintligt bestånd uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Den naturligt höga omflyttningstakten på studentbostadsmarknaden, i genomsnitt 50 procent, gör att tillgängliga studentbostäder alltid kan frigöras när behov uppstår.
- De 20 procenten som ska byggas fullt tillgängliga blir mindre attraktiva studentbostäder. De blir dyrare att hyra, men inte mer kvalitativa för målgruppen.
- Efterfrågan på tillgängliga studentbostäder är enligt en undersökning i branschen endast en halv promille av det totala antalet studentbostadsansökningar årligen. Andelen med rörelsehinder bland unga är enligt Folkhälsomyndigheten endast drygt 4 procent. Och av högskolornas egen statistik framgår att ungefär 600 studenter årligen får stöd i undervisningssituationen kopplat till rörelsehinder. Antalet personer som är i

behov av en fullt tillgänglig bostad är alltså mycket begränsat i förhållandet till antalet studentbostäder som frigörs årligen (ca 50 000).

- Om reformen ska bli effektiv behöver man underlätta för aktörer att använda det anpassade regelverket. Kalkylerna skulle förbättras, fler skulle nyttja det nya regelverket och utväxlingen av reformen bli större om lättnaderna skulle omfatta en större andel av studentbostäderna, förslagsvis 95 procent. I Finland gäller lättnaderna 95 procent och där har reformen fallit väl ut.

**Studentbostadsföretagen anser** att förutsättningarna för om- och tillbyggnad bör ses över i förslaget, för att underlätta att tillföra nya studentbostäder i den redan bebyggda miljön. Med nuvarande formulering föreslås den totala byggnaden inklusive tillkommande bostäder utgöra beräkningsgrund för hur många tillgängliga/besökstillgängliga studentbostäder som ska tillskapas. Det medför en missriktad kravskärpning i de fall den befintliga byggnaden innehåller bostäder som inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Endast tillkommande bostäder bör därför utgöra beräkningsgrund för hur många tillgängliga studentbostäder som ska tillskapas i varje projekt.

**Studentbostadsföretagen anser** att Boverket borde ha lagt fram mer omfattande lättnader i byggkraven för att möta målen i regeringsuppdraget. Därför bör regeringen exempelvis gå vidare med förslag om lättnader i krav på förvaring, även om detta inte omfattas av Boverkets rapport.

**Studentbostadsföretagen tillstyrker** förslaget att trafikbullerförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks, men anser att man i samband med att man ser över trafikbullerförordningen också bör utreda om man kan tillåta högre bullervärden vid fasad utan att detta inverkar negativt på hyresgästens hälsa.

**Studentbostadsföretagen tillstyrker** föreslagen specialreglering av situationen när det är en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning.

**Studentbostadsföretagen anser** att vissa centrala begrepp, såsom *byggnad* och *i närheten*, är korrekta och relevanta att använda, men att otydlighet bör förebyggas genom att Boverket i framtida vägledning tydliggör vilka parametrar dessa ska bedömas utifrån i respektive byggprojekt. Det är viktigt att dessa parametrar utöver brukarperspektivet också utgår från faktorer som kostnadseffektivitet i projektet och förutsättningar för långsiktig kvalitativ och ekonomiskt hållbar förvaltning. Studentbostadsföretagen anser också att det bör tydliggöras att varje boendeenhet i bostäder med delade bostadsfunktioner, räknas som en bostad likt enskild bostad, då detta har betydelse vid fördelning av tillgängliga/besökstillgängliga bostäder i byggnaden.

Se motivation och bakgrund i Studentbostadsföretagens fullständiga yttrande kring dessa frågor.

**HFAB tillstyrker** att man vidgar definitionen av studentbostad och inför den i PBL.

**HFAB anser utöver ovanstående synpunkter att även riktlinjer för verksamhetsbuller vid bostäder bör ses över**, både avseende krav på planlösning i en bostad samt utreda om man kan tillåta högre bullervärden vid fasad utan att detta inverkar negativt på hyresgästens hälsa. Nuvarande reglering förhindrar effektiva lösningar, och försvårar för utveckling av bostäder med närhet till service i lägen ovanför eller intill exempelvis handelsplatser och mataffärer då framförallt inlastning av varor utgör verksamhetsbuller. Ofta innebär det motstående krav, och det är framförallt de jämfört med trafikbuller lägre satta gränsvärdena för verksamhetsbuller som utgör ett problem vid utveckling i både centrum och trafiknära lägen.

Sammanfattningsvis tillstyrker HFAB förslag till lättnader, och ser att det framförallt bidrar till en ökad flexibilitet och effektivitet i byggandet av bostäder, samt även har potential att öka attraktiviteten genom möjlighet till mer avvägda och proportionerliga bostadsytor för majoriteten av studenter.

HALMSTADS FASTIGHETS AB

Tina Wagner  
Projektutvecklare