

2024-10-04

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se
li.bb@regeringskansliet.se

Remissyttrande över Boverkets rapport 2024:9, Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Diarienummer LI2024/00994

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion omfattar bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

Inledning

JM välkomnar initiativ och reformer som såväl underlättar för bostadsbyggandet i allmänhet, som underlättar inträdet på bostadsmarknaden – såväl den ägda som den hyrda.

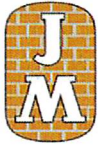
Utredningen har haft till uppdrag att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

JMs yttrande utgår från nyproduktionssituationen och rör de effekter förslaget bedöms ha på produktion, boendekvalitet och samhällsekonomisk effektivitet.

JM avstyrker förslaget undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för som mest 80% av en byggnad för studentbostäder. Vi bedömer inte att förslaget kommer leda till ökat byggande av mindre studentbostäder eller minskade produktionskostnader.

Kompletteringar och ändringar i PBL och PBF rörande bostadsutformningen

Förslaget innebär att för de studentbostäder som undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet, prioriteras tillgänglighet till ytor för vila och samvaro. För övriga, 20%, kvarstår kraven på tillgänglighet och användbarhet till funktioner såsom matlagning, hygien och förvaring. Även större bostäder omfattas av lättnaderna gällande tillgänglighet för funktionerna för personhygien, matlagning, måltider och förvaring. Kraven kvarstår på



avskiljbarhet av funktioner i större bostäder. Förslaget innebär att även stora lägenheter (som ryms inom angivna 80%) kan utformas med mer yteffektiva kök, badrum och passageutrymmen samt förvaringslösningar, vilket får anses vara en fördel sett till flexibilitet och produktionskostnader. JM bedömer att förslaget härigenom kan möjliggöra en mer flexibel disposition av bostadsytan på varje våningsplan och en effektiv disposition av bostadsytorna i mindre lägenheter.

Enligt rapporten minskar ytbehovet i den enskilda lägenheten, till följd av föreslagna lättnader gällande tillgängligheten till förvaring inne i (80% av) bostäderna som tillskapas. Undantag görs inte gällande kravet på tillgänglighet till all säsongförvaring. JM tolkar detta som att dagens krav på omfattning för förvaring, både i och utanför bostaden, fortsatt gäller. Samtliga ytor innehållande säsongförvaring utanför bostaden, dvs både förrådet och kommunikationsytorna fram till detta, ska fortsatt vara tillgängliga. Även om sådant förråd hör till en sådan bostad som omfattas av lättnader. Den direkta konsekvensen av kravet på tillgänglighet till all säsongförvaring i kombination med förslagets huvudsakliga inriktning - att fler lägenheter ska kunna rymmas inom samma yta/volym - blir att ytorna sammantaget ökar. Något som därmed fortsatt är kostnadsdrivande.

Föreslagen ändring av 3 kap 4§ PBF innebär att minst ett tillgängligt och användbart allmänt toalettrum ska finnas i närheten av studentbostaden. Det lämnar dessvärre ett tolkningsutrymme, som kan leda till lösningar där det tillgängliga toalettutrymmet exempelvis placeras i anslutning till hissar i entréplanet. Sådana lösningar bör inte vara möjliga att godta. Istället bör tydligt framgå – om föreslagen lagändring träder i kraft - att ett sådant toalettrum åtminstone ska finnas på varje våningsplan, om hänsyn ska kunna tas till övriga samhällskrav på individens behov av samspel, delaktighet, inkludering, tillgänglighet, orienterbarhet och hygien.

Å ena sidan är förslagets slutsats att studentbostäder till del kan omfattas av andra utformningskrav än övrigt bostadsbyggande. Motiven till ställningstagandet finns bland annat i att byggandet av studentbostäder behöver öka och att kostnaden vid byggandet ska kunna minskas genom att studentbostäderna kan byggas med mindre area. Å andra sidan föreslås inte förändringar i de delar av byggandet som driver kostnader, såsom krav på bilparkering.

Tillskapandet av parkeringsplatser för studentbostäder utgör en betydande ekonomisk belastning i projekt där det faktiska parkeringsbehovet är minimalt. De kommunala parkeringskraven driver kostnader och innebär en oförsvarlig klimat- och miljöpåverkan genom att ytor byggs och/eller iordningsställs i onödan. Parkeringskraven är oförutsebara och varierar mellan olika kommuner. För studentbostäder bör rimligtvis endast finnas ett enhetligt krav på att till en mindre del ordna med tillgänglighetsanpassad markparkering – om produktionskostnaderna ska kunna minskas.

Förslagets effekter för produktionen av studentbostäder

JM menar att effekterna av föreslagna ändringar inte tillräckligt analyserats sett till produktionen av fler studentbostäder, minskade kostnader och samhällsekonomiska konsekvenser.



I gängse bostadsproduktion utgår de kalkylmodeller, som ligger till grund för ställningstaganden om produktionskostnader, intäktsnivåer och marginaler i ett projekt, från uppgifter såsom projektets byggda kvadratmeter, intäktsbärande ytor, projektets nyttjandegrad. Rapporten utgår istället från resonemang om byggkostnader per bostad. I följande försöker JM beskriva effekterna av förslaget i mer etablerade affärs- och kalkylmodeller.

För att åskådliggöra förslagets effekter i förhållande till kalkylstyrande faktorer, har rapportens visade lägenhetslösningar (om 16 m² och 13 m²) lagts in i en schematisk modell – en lamellvolym. Godkända utrymningsavstånd har varit utgångspunkt för längdmåttet. En annan planlösning kan ge ett mer effektivt nyttjande.

Exemplet visar två alternativa utföranden (med de i rapporten illustrerade planlösningarna) inom samma byggnadsvolym enligt;

- 1) projektutformning utifrån nuvarande lagkrav,
- 2) projektutformning utifrån föreslagna lättnader.

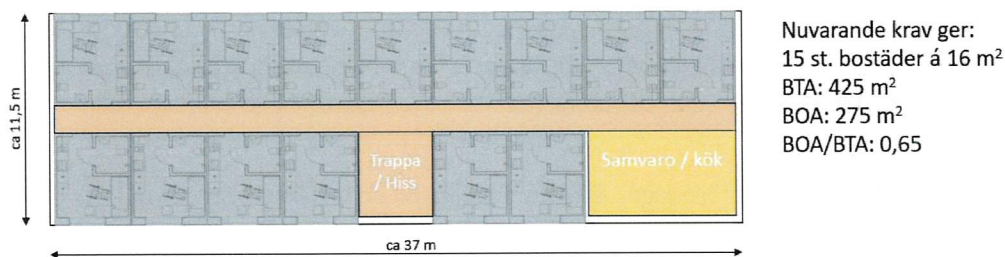


Fig 1. Projektutformning lamellvolym utifrån nuvarande lagkrav (rapportens illustrerade lägenhetslösningar)

I exempel 1) kan med nuvarande lagkrav en lamellvolym rymma 15 studentbostäder á 16 m². Det ger i exemplet en nyttjandegrad om 65%.

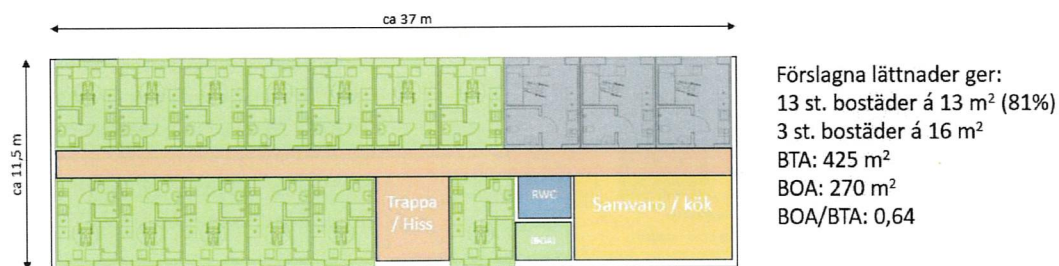


Fig 2. Projektutformning lamellvolym utifrån föreslagna lättnader (rapportens illustrerade lägenhetslösningar)

I exempel 2) ryms 13 studentbostäder á 13 m² (den i rapporten illustrerade lägenheten uppmäter en yta om 13,7 m², vilket enligt gängse regler avrundas till 14 m²), vilket utgör ca 80% av bostadsplanets yta. Ett tillgängligt hygienutrymme placeras på varje trapplan (där



sådant inte finns i bostadsenheten), då vi menar att detta åtminstone krävs för att uppnå en inkluderande boendemiljö. Härutöver ryms 3 studentbostäder á 16 m². Dvs totalt 16 studentbostäder inom det jämförbara bostadsplanet och en nyttjandegrad om 64%.

Resultatet av den enkla jämförelsen visar alltså att bostadsantalet endast ökar med en lägenhet per plan, med bibehållen blockvolym. Samtidigt minskar nyttjandegraden, dvs. effektiviteten per ytenhet (BOA/BTAo), från 65% till 64%. En försämring som direkt slår på kostnaden för varje kvadratmeter byggd bostadsyta.

I exempel 2) påverkar tillägg av wc, ytterligare väggavskiljning, visst behov av utökad yta för kök och samvaro samt ökat behov av förvaring utanför bostaden (källare) den totala effektiviteten negativt. Med föreslagna regellättnad (i exempel 2)) ökar bostadsantalet med 7%, medan yteffektiviteten avtar med 1%, samtidigt som behovet av förråd- och säsongförvaring ökar.

Nyttjandegrad om 64% i exempel 2) ska jämföras med effektivitetskrav om 75-80% för normalprojekt i ordinär bostadsproduktion. För ett normalplan förbättras nyttjandegraden väsentligt genom variation av lägenhetsstorlekar, där snittet utgörs av 3 rok, större husdjup, vilket möjliggörs vid blandning av (större) lägenhetsstorlekar, minskad kommunikationsyta per trapphus samt färre lägenhetsavskiljande väggar. Här minskar produktionskostnader per kvadratmeter bostadsyta, som ett resultat av mer effektiv användning av material- och bostadsyta.

Boverkets rapport anger att föreslagna lättnader möjliggör en minskad bostadsyta från 16 m² till 13 m², vilket ger en minskad lägenhetsyta om 18%, vilket i sin tur ger 7% lägre produktionskostnad per producerad studentbostad.

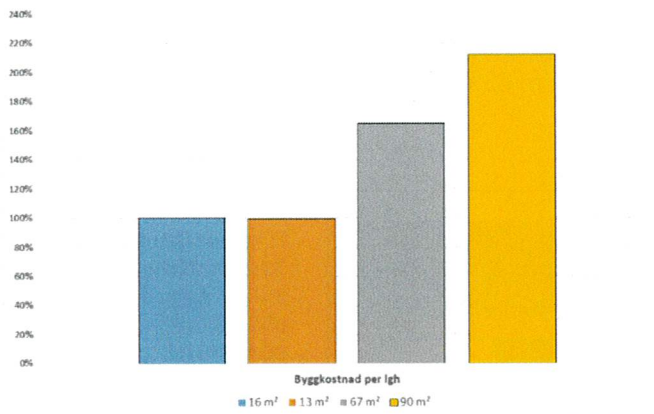
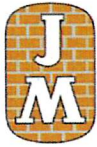


Fig 3. Byggkostnad per lägenhet. Byggkostnaden för bostaden om 16 m² åsätts jämförelsetalet 100% med utgångspunkt i rapportens bedömda produktionskostnad. Bostaden om 13 m² har en relativ produktionskostnad 93%. Detta kan jämföras med att en bostad om 67m² (3 rok) i denna exempelmodell har en relativ produktionskostnad ca 165% och en bostad om 90 m² (4 rok) en relativ produktionskostnad 215%.

JM vill än en gång understryka att måttet "produktionskostnad per lägenhet" inte är helt relevant i kalkylsammanhang. Vanligtvis används "produktionskostnad per kvadratmeter" i projektkalkyler, vilket är det relevanta ingångsvärdet och underlaget för bedömning av produktionskostnader i kalkylsammanhang.



Omräknat innebär därför de i rapporten föreslagna lättnaderna istället en ökning av produktionskostnaden per kvadratmeter med 5% i projektet.

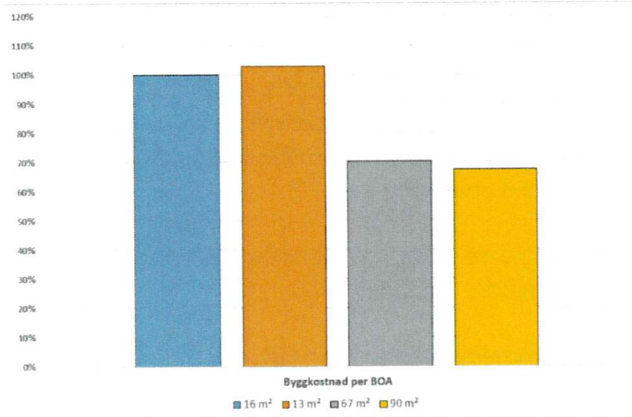


Fig 4. Byggekostnad per kvadratmeter boarea (BOA). Byggekostnaden för bostaden om 16 m² åsätts jämförelsetalet 100% med utgångspunkt i rapportens bedömda produktionskostnad. Bostaden om 13 m² får här en produktionskostnad 105%. Detta kan jämföras med att en bostad om 67 m² (3 rok) i denna exempelmodell har en produktionskostnad 70% och en bostad om 90 m² (4 rok) en produktionskostnad 65%.

Vid jämförelse med produktion för större lägenheter (3-4 rok) kan konstateras att vare sig materialanvändning (se nyttjandegrad) eller produktionskostnader minskar för ett bostadsprojekt innehållande enbart fler små bostadsenheter.

I rapporten konstateras att månadshyran för den mindre lägenheten om 13 m², byggd med föreslagna lättnader, blir lägre jämfört med månadshyran för lägenheten om 16 m². Det är korrekt. Samtidigt blir den faktiska kostnaden per kvadratmeter högre för den boende.

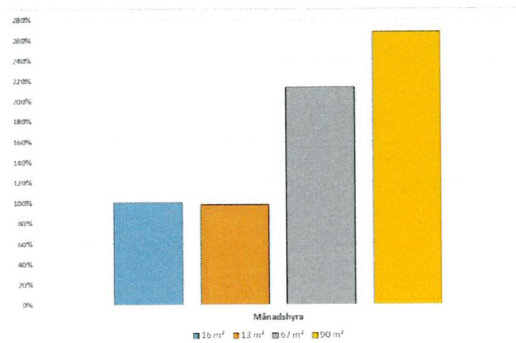


Fig 5. Månadshyra

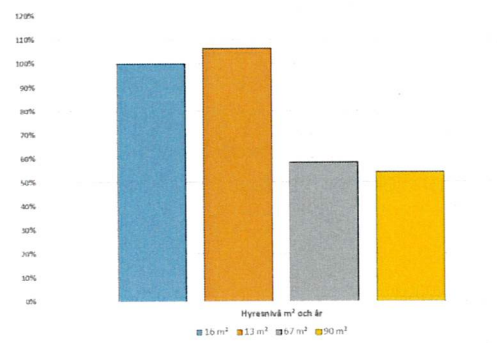
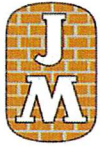


Fig 6. Hyresnivå per kvadratmeter och år

Å ena sidan kan konstateras att - för exempelprojektet som helhet - intäktsnivåerna ökar, som en följd av att en ytterligare bostad tillskapas på samma yta, vilket ger en bättre värdering av fastigheten. För den boende blir månadshyran lägre, samtidigt som snitthyran blir högre. Å andra sidan ökar kostnaderna för såväl produktion som drift- och underhåll, eftersom fler små enheter ger högre omsättning och ökat slitage, vilket påverkar värderingen negativt. Till detta ska läggas den ökade materialanvändningen.

JMs bedömning är att föreslagna lättnader inte kommer leda till ökat byggande av studentbostäder i projekt som enbart består av de minsta lägenhetsstorlekarna. Detta då nyttjandegraden är alltför låg. Ett volymbyggande bestående av förslagets minsta



lägenhetsstorlekar kan endast möjliggöras om statligt stöd ges – endera till produktionen eller individen. Skillnaden i nyttjandegrad, upp till normalprojekt, behöver kompenseras och/eller så måste den högre produktionskostnaden slå igenom på hyressättningen och individen kompenseras i förhållande till bruksvärdessatta hyresnivåer.

JM vänder sig helt emot subventioner/produktionsstöd av det uppenbara skälet att alla former av produktionsstöd – även de ovan nämnda modellerna - dessvärre leder till minskad produktivitet då incitament att utveckla produktionen och minska materialåtgång därigenom tas bort. Det är inte i något avseende en önskvärd utveckling.

JM menar att vidare utredning krävs av de samhällsekonomiska konsekvenserna av att lösa studentbostadsbehovet med byggandet av allt mindre bostäder.

Demografi- och andra samhällsförändringar kommer påverka efterfrågan av de minsta studentbostäderna över tid. Rapporten uppmärksammar också detta. Det framgår dock inte vad som sker i ett efterföljande läge, där bostadsytan klassas om till "normalbostad". Dvs. när den minsta bostaden, klassad som studentbostad, inte längre behövs och ska konverteras in i det reguljära bostadsbeståndet, måste ombyggnad ske för att nå ordinarie samhällskrav. Om inte det kan ske, blir det istället en fråga om att riva byggnaderna. Samhällskostnaden för de båda alternativen är betydande.

Det går inte att bortse från ineffektiviteten som finns i projekt som består av många små självständiga bostadsenheter. Det är otvistligt så att det i projekt/flerbostadshus innehållande en blandning av lägenhetsstorlekar finns väsentligt bättre förutsättningar att minska produktionskostnader och materialanvändning. JM välkomnar åtgärder som underlättar för bostadsbyggandet, men för att få reell effekt på volymbyggande av studentbostäder bör hyreslagstiftningen ses över. Ett regelverk som tillåter flera individer att avtala om delar i en gemensam större lägenhet, skulle underlätta för individen i avtalsförhållandet till fastighetsägaren och "medboende". Det skulle också främja byggandet av mer tidställda bostadsprojekt som bättre klarar framtidens boendebehov.

JM AB (publ)
Bostad Stockholm

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pär Vennerström'.

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se