



Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
103 33 Stockholm
li.registrator@regeringskansliet.se

Remissvar över Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (LI2024/00994) från Sandvikens kommun

Sammanfattning av kommunens synpunkter

Sandvikens kommun avstyrker förslaget.

Vi anser att följande är olämpligt eller har utretts för dåligt:

- Gymnasieelever saknas i definitionen.
- Exempelritning samvaro, figur 2 sida 29, visar på en oacceptabel nivå på tillgänglighet.
- Det är inte konkretiserat vad ”hygienrum i närheten av bostaden” innebär.
- Andra meningen första stycket i författningsförslaget till PBF 3 kap 4a§ bör strykas.
- Det är inte utrett hur den som får en funktionsnedsättning under studietiden hjälps av att det finns tillgängliga bostäder i huset.
- 13 m² är för litet för att få dräglig boendekvalitet och kunna prestera väl i studierna.
- Bullerstörning är en känd hälsorisk, sänkta krav bör därför inte accepteras.
- Reglerna bör, om de antas, endast omfatta mycket små studentbostäder, för att minimera risken för missbruk av undantaget.
- Hur byggnadsnämndens tillsyn vid ändring från studentbostad till vanlig bostad ska kunna ske, måste belysas innan man beslutar om lagändring.

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Sandvikens kommun synpunkter

Definitionen

Gymnasieelever saknas i definitionen. Det finns ingen rimlig anledning till att bostäder för gymnasieelever ska ha andra krav än de för högskolestudenter. Detta bör åtgärdas oavsett om förslaget i övrigt går vidare eller inte.

Tillgänglighet för besökare i bostad

Exempelritning samvaro, figur 2 sida 29, visar på en **oacceptabel nivå** på tillgänglighet. Bara att rullstolen kommer in genom dörren innebär inte att bostaden är tillgänglig. Om besökaren i rullstol inte kommer längre in i samvarorummet än till passagen framför kokskåpet kan det inte anses vara tillgängligt, eftersom personen i rullstol inte kan vara delaktig på lika villkor.

Tillgängligt hygienrum för besökare

Det finns inte definierat vad det innebär att det ska finnas tillgängligt hygienrum i närheten av bostaden. Att bara hänvisa till att bestämma i varje enskilt fall utan några riktlinjer ger inte tillräcklig ledning. En sådan otydlighet leder till olika tolkningar i olika kommuner, och risk för konflikt mellan byggnadsnämnd och byggherre.

Tillgänglighet för besökare på våning 2

Undantaget från tillgänglighet för besökare på övre plan i ett 2-våningshus med studentbostäder (förslag till PBF 3 kap 4a §), kan innebära att bostäderna där blir ännu mindre och olämpligare.

Fokus verkar vara helt på rullstol, men tillgängligheten omfattar även väldigt många andra funktionsnedsättningar, där hissen inte är en nödvändighet.

Sandvikens kommun anser att även om det inte är krav på hiss, bör det ändå inte vara skillnad på kraven för den enskilda bostaden, det vill säga att andra meningens första stycket i författningsförslaget till PBF 3 kap 4a§ bör strykas.

Funktionsnedsättning som uppstår under studietiden

Om en student, som redan bor i en otillgänglig studentbostad, blir skadad eller på annat sätt **får** ett funktionshinder, som innebär att hen behöver en tillgänglig bostad.

Hur är den personen hjälpt av att det finns tillgängliga bostäder i huset? En hyresvärd kommer inte att låta de tillgängliga lägenheterna stå tomma till dess att någon behöver en tillgänglig bostad. Är tanken att någon annan tvingas byta bostad med den personen då? Hur rymmer det med besittningsskydd och hyresavtal?

Inte heller i avsnittet om bostadsanpassningsbidrag belyses denna fråga närmare. För om bostaden är minimerad till 13 m² är ju möjligheterna att faktiskt anpassa väldigt små.

Det verkar förutsättas att personer med funktionsnedsättningar har dessa redan innan de flyttar till sitt studentboende. Men funktionsnedsättningar kan

uppstå när som helst. Denna fråga behöver analyseras innan en förändring i lagstiftningen görs.

Boendekvalitet

Även med personer med svag betalningsförmåga, som till exempel studenter, har rätt till dräglig boendekvalitet. Det är myndigheternas ansvar att se till att detta vidmakthålls, inte att möjliggöra för byggherrar att bygga billiga lägenheter med dålig standard.

En person kan ofta vara student i 5-6 år eller mer, det kan inte generellt klassas som kort tid. Inte heller kan man förutsätta att de inte kommer att vistas i bostaden hela tiden (sidan 48).

Med dagens glidning till allt med distansstudier och digitala studiemetoder kan bostaden bli allt viktigare som studieplats, med de krav på koncentration och fokus som det medför. Buller, luftkvalitet, trångboddhet m m har negativ inverkan på möjligheten att prestera väl.

Att sänka kraven på buller är inte acceptabelt. Bullerstörning är en känd hälsorisk.

Redan idag är det lägre krav avseende bostadsutformning för studentbostäder. Sandvikens kommun anser att minska lägenhetsytan ytterligare, från 16 till 13 m², är oacceptabelt. Det är inte tillräckligt för att få dräglig boendekvalitet och kunna prestera väl i studierna.

Storleksbegränsning

Fokus i utredningen ligger på hur små studentbostäderna kan bli. Men hur stora de kan vara kan bli ett problem, som behöver analyseras och konsekvensbeskrivas.

Vi ser paralleller till undantaget för fritidshus, där byggherrar allt som oftast hävdar att det är ett fritidshus för att slippa tillgänglighetskraven, men ändå flyttar dit permanent. Att inte sätta en storleksgräns är att öppna för missbruk av oseriösa byggherrar. Förslaget i nuvarande formuleringar innebär att man kan bygga ett flerbostadshus med exempelvis 5 stycken 5-rumslägenheter, och bara göra en av dem fullt tillgänglig, genom att hävda att det är studentbostäder.

Sandvikens kommun anser att om man trots allt går vidare med undantaget, bör det **endast** omfatta mycket små studentbostäder, exempelvis de som är mindre än 20 m². I större bostäder anser vi inte att det finns något rimligt skäl att sänka kravet på tillgänglighet.

Byggnadsnämndens tillsyn

Att ha separata regler för studentbostäder är problematiskt sett ur byggnadsnämndens tillsynsperspektiv. Vi har mycket begränsade möjligheter att bedriva tillsyn baserat på vem som bor i en bostad. Det är därför mycket enkelt för en fastighetsägare att hyra ut sina studentbostäder till andra, utan att byggnadsnämnden kan göra något åt det, trots att bostäderna inte uppfyller kraven för andra boende.

Denna fråga bör belysas närmare innan man går vidare med en lagändring.

Slutsats

Sandvikens kommun avstyrker förslaget som helhet. Stora delar av förslaget är för dåligt utrett och konsekvensanalys saknas. Andra delar innebär alltför stora negativa konsekvenser.

Underskrift

Remissvaret är upprättat med stöd av delegationsbestämmelserna i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnds delegationsordning.

Remissvaret har fastställts av Catrin Tranberg, enhetschef bygg och förvaltningsstöd.

Vid beredning av remissvaret har följande personer deltagit:
Kristina Alm, senior bygglovshandläggare

Detta remissvar har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Sändlista

Remissvaret har skickats som pdf- och Word-dokument till:

- li.registrator@regeringskansliet.se
- li.bb@regeringskansliet.se

”LI2024/00994, Sandvikens kommun” anges i ämnesraden