

# Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

## *Studentbostadsföretagens yttrande*

Diarienumr: LI2024/00994

---

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Vi samlar en stor andel av de stiftelser, kommunala och privata bostadsbolag som har studentbostäder, samt flera universitet. Tillsammans med våra medlemmar representerar vi mer än 80 000, motsvarande mer än 85 procent, av landets studentbostäder. Vi är politiskt oberoende och företräder enbart våra medlemmars intressen – skapa förutsättningar för att bedriva bästa möjliga studentbostadsverksamhet.

## Sammanfattning av yttrandet

Studentbostadsföretagen tackar för möjligheten att yttra sig över rubricerad remiss och sammanfattar härmed branschens synpunkter. Längre ned följer mer detaljerade beskrivningar av förslagets konsekvenser och önskade justeringar.

**Studentbostadsföretagen välkomnar 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.

**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 förhållande 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 både befintliga och 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.

**Studentbostadsföretagen tillstyrker** att man vidgar definitionen av studentbostad och inför den i PBL. Studentbostadsföretagen anser vidare att en definition av studentbostad bör införas i hyreslagen, för att säkerställa den begränsade besittningsrätten och möjliggöra ytterligare anpassningar av regelverket, i syfte att förbättra tillgången på studentbostäder och uppnå en mer välfungerande och hållbar studentbostadsmarknad.

#### Yttrandets innehåll

- Övergripande synpunkter
- Synpunkter på föreslagna formuleringar i PBL och PBF
- Förslag för en mer effektiv reform
- Övriga synpunkter

## Övergripande synpunkter

Studentbostaden är inte vilken bostad som helst, det är en grundbult i vårt kunskapssamhälle. En välfungerande studentbostadsmarknad behövs för att varje ung människa, oberoende av nätverk på studieorten eller resurser hemifrån, ska få möjlighet att utbilda sig. Studentbostäder behövs för att bygga attraktiva campus och blomstrande studentstäder och är nödvändiga för att våra högskolor och universitet ska kunna attrahera internationell talang. Idag är tillgången på studentbostäder tyvärr på flera håll otillräcklig och det finns dessutom stora förädlingsbehov i det äldre beståndet.

Studentbostadsföretagen anser att det behövs politiska reformer, likt Boverkets förslag, för att ge fler möjlighet att bo tryggt och prisvärt under studietiden.

### Lättnader i byggkraven är en viktig pusselbit för att förbättra studenters bostadssituation

Studentbostadsföretagens inställning till byggkraven är att de ska stötta branschen att utveckla studentbostäder som finns i tillräcklig mängd, håller en prisnivå som studenter har råd att efterfråga, och innebär boendekvaliteter såsom god studiemiljö och möjligheter till socialt umgänge. En vanlig invändning mot lättnader i byggkraven för studentbostäder är att studenter inte bör bo sämre än andra. Faktum är att det vi bygger idag ofta inte är det bästa för målgruppen. Studentbostäder blir idag onödigt dyra, sämre planerade och mindre hållbara än de skulle behöva bli. Även om ett projekt som helhet är mycket lyckat och innehåller många välplanerade och prisvärda bostäder, blir ofta framför allt de minsta ettorna dåligt planerade och dyra. Den lilla studenttattan är samtidigt den mest efterfrågade produkten på marknaden. Lättare byggkrav, framför allt gällande tillgänglighet, hade kunnat möjliggöra en annan utformning av bostäderna, där kvadratmetrarna används smartare och omfördelas från hall och badrum till ytor för studier och samvaro, och på så vis ger en mer trivsam och lättmöblerad bostad.

Studentbostadsföretagen har genom sina medlemsföretag genomfört undersökningar och beräkningar som visar att lättnader i byggkrav, särskilt tillgänglighetskraven har potential att främja detta. Att Boverket nu föreslår lättnader i dessa byggkrav är en viktig pusselbit i att kunna tillgängliggöra fler, prisvärda, ändamålsenliga och hållbara bostäder till studenter. Även om de reformer som nu står för dörren är efterfrågade sedan länge, är behovet av dem än större nu, när kostnadsutvecklingen för att bygga bostäder stigit kraftigt. Det ekonomiska läget har gjort det svårare än någonsin att få ihop kalkylerna för nya bostäder, utan att spräcka studenternas plånböcker. Om förutsättningarna att utveckla och förvalta studentbostäder till rimlig hyra saknas kommer den positiva trend vi sett på studentbostadsmarknaden på senare år att vända och studenters boendesituation försämras i framtiden.

### Hållbarhet och tillgänglighet på studentbostadsmarknaden

Att eftersträva hållbart bostadsbyggande är avgörande för framtiden och därför är det viktigt att byggkraven underlättar att bygga yteffektivt i nyproduktionen och att utnyttja befintligt bestånd effektivt. Studentbostadsföretagen anser att lättnader i byggkraven skulle gynna yteffektivitet i projekt samt generellt underlätta om- och tillbyggnad, då det ger en flexibilitet som ofta krävs för att möjliggöra dessa projekt. Det är också avgörande att byggregelverket underlättar såväl ekonomiskt som ekologiskt hållbara val och på så sätt främjar en långsiktig förvaltningsaffär. Med den höga omsättning och slitage som är förknippat med studentbostäder, kan hållbara val inkludera en annan prioritering mellan olika funktioner än för den ordinarie hyresmarknaden.

Lättnaderna som Boverket föreslår ger förutsättningar att minska byggelementen, få plats med fler bostäder på samma yta, och att ge fler unga tillgång till ett mer prisvärt boende, vilket är tydliga hållbarhetsvinster<sup>1</sup>. Dessutom kan branschen då utforma bostäderna bättre för ändamålet och lägga fokus på det som skapar boendekvaliteter för studenter, såsom yta för samvaro och studier, vilket ger sociala hållbarhetsvinster. Enligt Studentbostadsföretagens studie bland studentbostadsföretag anger fyra av fem att de skulle kunna bygga fler och bättre studentbostäder till en lägre hyra om tillgänglighetskraven lättades<sup>2</sup>.

Rimliga boendekostnader är en viktig hållbarhetsfråga. Studentbostadsföretagen anser att studenters möjligheter att efterfråga en bostad, den ekonomiska tillgängligheten till bostadsmarknaden bör väga tungt när man överväger att lätta byggkraven. Att kunna bygga fler studentbostäder med för studenter rimliga hyror är avgörande för att förbättra förutsättningarna för framför allt landets unga att ta steget in i vuxenlivet och att möjliggöra studier.

Studentbostadsföretagen har i flera studier och genom erfarenhet från sina medlemmar klarlagt att hyresnivån är en avgörande faktor för många studenter. I en stor studentundersökning<sup>3</sup> svarar 40 procent att låg hyra är det viktigaste när de väljer studentbostad och vi ser också att nyproducerade lägenheter med relativt hög hyra kan vara svåra att hyra ut trots att läge och boendekvalitet i övrigt är mycket bra.

Samtidigt som Studentbostadsföretagen förespråkar lättnader anser vi det vara rätt och rimligt att Boverket föreslår avsteg i tillgänglighet och användbarhet endast för en andel av nya studentbostäder, samt att man i regelverket säkrar upp en generell besökstillgänglighet. Studentbostadsföretagen anser det vara oerhört viktigt att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka varje studentbostad och vara delaktiga i sociala sammanhang. Studentbostadsföretagen anser att denna så kallade besökstillgänglighet garanteras i föreslaget regelverk, inklusive de justeringar som föreslås nedan. Studentbostadsföretagen vill också framföra att den tillgänglighet som idag regleras i byggreglerna till stor del utgår från rörelsehinder. Det finns andra typer av funktionsnedsättning, som ger andra behov i bostaden, och där till exempel mindre badrum skulle kunna ge en bättre möjlighet att orientera sig och tryggt röra sig i bostaden.

### Ett begränsat förslag

De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna omfattar endast en del av de i regeringsuppdraget specificerade regleringarna, nämligen lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen. Studentbostadsföretagen anser att Boverket för att uppnå syftet borde ha tagit tillfället i akt att föreslå lättnader även inom övriga av regeringen specificerade områden.

---

<sup>1</sup> En [studie genomförd av Akademiska hus](#) visar att delat boende kan halvera klimatavtrycket i nyproduktion. Studentbostadsföretagens studie om hur studenter vill bo visar att en tredjedel av studenterna är positiva till att dela bostad om det innebär ett minskat klimatavtryck.

<sup>2</sup> "Studentbostäder och byggregler – Tillgängliga för fler?", Studentbostadsföretagen 2023.

<sup>3</sup> "Hur vill studenter bo?", Studentbostadsföretagen 2021.

# Synpunkter på föreslagna formuleringar i PBL och PBF

## Ändringar i Plan- och bygglagen

- Studentbostadsföretagen tillstyrker införande av definitionen i 1 kap. 4 §
- Studentbostadsföretagen anser att 8 kap. 6 a § bör skrivas så att föreslagna lättnader gäller för 95 procent av studentbostäderna, att jämföra med nuvarande förslag om 80 procent.
- Studentbostadsföretagen tillstyrker föreslagna tillägg i 16 kap. 2 §.

## Ändringar i plan- och byggförordningen

- Studentbostadsföretagen tillstyrker föreslagen lydelse i 3 kap. 4 a §.
- Studentbostadsföretagen tillstyrker i huvudsak föreslagen lydelse i 3 kap. 4 b §, men anser att man bör stryka "Utrymme för sömn och vila ska vara tillgängligt", då Boverket gör gällande att "möjligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att besöka inte inkluderar att övernatta" (s 66). Det är Studentbostadsföretagens uppfattning att utrymme för sömn och vila kommer att göras tillgängligt i de flesta fall, men att föreslagen lydelse är onödigt skarp utifrån syftet besökstillgänglighet. Att stryka kravet på tillgänglighet till utrymme för sömn och vila skulle ge ytterligare flexibilitet, vilket gynnar effektivt byggande.

# Förslag för en mer effektiv reform

## 1. Studentbostadsföretagen föreslår lättnader i 95 procent av studentbostäder

Den höga andel tillgängliga studentbostäder (47 procent av totalt bestånd i landet) som redan finns, den höga omflyttningsfrekvensen (genomsnitt 50 procent) som möjliggör att frigöra tillgängliga bostäder med kort varsel vid behov, samt målgruppens specifika förutsättningar och korta boendetid bör möjliggöra att endast en mindre andel av studentbostäder som tillskapas behöver vara fullt tillgängliga. Studentbostadsföretagen anser att 5 procent är mer motiverat än förslagets 20 procent. Det skulle ge större möjlighet att optimera varje projekt, och därigenom ge fler aktörer möjlighet att minska kostnader och leverera billigare och mer välplanerade bostäder till studenter samtidigt som man säkerställer att det finns fullt tillgängliga studentbostäder till alla som har behov av det.

### Efterfrågan på tillgängliga studentbostäder är lägre än Boverket gör gällande

I Boverkets rapport motiverar man att 20 procent av studentbostäder ska göras fullt tillgängliga genom att hänvisa till Folkhälsomyndighetens statistik som visar att i genomsnitt 11,9 procent av unga lever med funktionsnedsättning. Studentbostadsföretagen anser dock att Boverket begår ett misstag när man inte bryter ned statistiken på olika typer av funktionsnedsättningar. Begreppet funktionsnedsättning är brett och inkluderar, förutom nedsatt rörelseförmåga, även syn- och hörselnedsättning, långvarig sjukdom eller annat långvarigt hälsoproblem. Enligt Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoenkät 2022 uppgår de svarande i aktuell åldersgrupp som uppger att de har nedsatt rörelseförmåga till 3,1% och rörelsehinder samt svårt rörelsehinder till 1,1%. Även med den generösa tolkningen att fullt tillgängliga studentbostäder skulle behövas för samtliga unga med nedsatt rörelseförmåga i landet, uppgår den samlade andelen till endast drygt 4 procent.

Gällande statistik över funktionshinder bland studenter återfinns det lättast i Stockholms universitets årsredovisning, då det universitetet har ett nationellt uppdrag avseende stödresurser till studenter med funktionshinder. I årsredovisningen för 2023 framgår att det sammantaget i Sverige är 614 studenter med funktionshinder som fått stödresurser under året, vilket är i paritet med tidigare år. Även om det finns personer som kan ha behov av en anpassad bostad men inte har beviljats stödresurser i studiesituationen, kan statistiken antas säga något om storleksordningen på behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder för studenter. Cirka 600 studenter med nedsatt rörelseförmåga årligen är en liten andel i förhållande till utbudet av studentbostäder.

Som en del i den undersökning som resulterade i rapporten "Studentbostäder och byggregler – tillgängliga för fler?" tillfrågades studentbostadsföretag hur många förfrågningar om anpassat boende de får årligen. Företagen som besvarat enkäten representerar ca 50 000 studentbostäder, spritt över landet. Baserat på det samlade antalet förfrågningar som företagen uppskattat att de får årligen kan vi se att ca 0,5 promille av studenthyresgäster har efterfrågat tillgänglighetsanpassad studentbostad.

### Det finns alltid tillgängliga studentbostäder till den med behov

I studentbostadsbranschen är den genomsnittliga omflyttningsfrekvensen 50 procent. Det betyder att studentbostäder i genomsnitt får en ny hyresgäst vartannat år eller att cirka 50 000 nya studentbostadskontrakt skrivs årligen. Att omflyttningsfrekvensen är så hög gör att en person som har behov av en fullt tillgänglig bostad alltid kan få det, även om alla nya studentbostäder inte skulle byggas enligt samma norm i framtiden. I praktiken fungerar det redan så idag, då det finns delar av det äldre beståndet som

inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Den höga omflyttningen gör att det frigörs många studentbostäder löpande och att det därför alltid går att tilldela en lägenhet med hög tillgänglighet. Ofta vill man dessutom erbjuda bästa möjliga bostad utifrån den specifika personens behov, vilket till exempel kan betyda lägenhet i markplan, nära entrén och faciliteter, i en fastighet nära kollektivtrafiknod eller campus.

Studentbostadsbranschen är redo att utveckla och formalisera den förtur för funktionsnedsatta som redan finns på många håll idag. Studentbostadsföretagen för gärna en dialog med myndigheter, student- och funktionsrättsorganisationer om hur förturen bör hanteras och regleras framåt, i synnerhet när byggkraven utvecklas (se *Övriga synpunkter*).

### **Tillskapandet av onödigt dyra och mindre attraktiva studentbostäder bör begränsas**

En viktig anledning till att endast fem procent av studentbostäder ska kräva full tillgänglighet är att de fullt tillgängliga studentbostäderna kommer att vara mindre attraktiva för den bredare målgruppen. Eftersom den faktiska efterfrågan är så liten i förhållande till det utbud som finns kommer dessa bostäder i hög grad bebos av personer utan funktionsnedsättning. Samtidigt kommer de bostäderna vara dyrare än grannbostäderna som endast är besökstillgängliga, då de är större. Hyran på en fullt tillgänglig studentbostad blir högre än på en besökstillgänglig dito, utan att någon levnadskvalitet för den enskilde hyresgästen de facto tillkommer. Om 20 procent av studentbostäderna blir dyrare utan att de uppfattas som mer kvalitativa för målgruppen, kommer de bli mindre attraktiva än övriga 80 procent. De skulle vara svårare att hyra ut, men framför allt skulle omflyttning drivas upp, vilket ger ökat slitage och höjda förvaltningskostnader. Om principen skulle vara 95/5 istället, skulle en mindre andel av bostäderna hamna i den situationen. Det innebär en mindre risk för fastighetsägaren, men skulle också innebära att det blir lättare att kompensera i hyressättningen. Skillnaderna mellan hyresnivåerna i en fullt tillgänglig och en besökstillgänglig studentbostad i samma hus skulle vara lättare att reducera, när det endast handlar om ett fåtal bostäder.

### **Lättnader vedertaget i övriga Norden**

Sverige är ensamt i Norden om att ha dagens strikta tillgänglighetskrav på studentbostäder. Boverket hänvisar i rapporten till Finland och Norge och väljer att ta fördelningsprincipen från Norge – 80 procent besökstillgängligt respektive 20 procent fullt tillgängligt – med motiveringen att de finska lättnaderna endast omfattar badrummets storlek. De finska reglerna innebär dock faktiska lättnader i 95 procent av studentbostäderna, vilket begränsar vilka som kan bo i de bostäderna. Det finns idag en bred opinion för nuvarande reglering i Finland, systemet är vedertaget. Mot bakgrund av syftet med regeringsuppdraget att föreslå "betydande lättnader", "påtagligt minska kostnaderna" och ovanstående förutsättningar är det inte motiverat att kräva mer än fem procent fullt tillgängliga studentbostäder i det svenska regelverket framöver.

### **Övertillgång garanteras**

Ett förändrat regelverk innebär inte att allt som nyproduceras kommer att byggas med minskad tillgänglighet. Det finns situationer där det av olika anledningar lämpar sig att bygga med dagens krav, till exempel för att möjliggöra att ställa om till vanliga hyresrätter. Det kan till exempel vara i ett geografiskt läge som ligger lite längre från campus och man är osäker på den långsiktiga efterfrågan på studentbostäder i området. Det kan också ha med villkor för investeringar att göra. Sammantaget innebär det att utbudet av fullt tillgängliga studentbostäder kommer att fortsätta öka, trots att lättnader införs.

Sammanfattningsvis; om lättnader i tillgänglighetskraven skulle omfatta 95 procent i stället för 80 procent av tillkommande studentbostäder skulle fler nyttja det nya regelverket och de avsedda effekterna bli större, samtidigt som bostadstillgång till personer med funktionsnedsättning fortsatt garanteras.

## 2. Studentbostadsföretagen kräver bättre förutsättningar för om- och tillbyggnad

**Studentbostadsföretagen föreslår en alternativ beräkningsgrund för tillgänglighet vid om- och tillbyggnad. I dessa fall bör tillgänglighetskrav endast baseras på de tillkommande studentbostäderna.**

Enligt Boverkets nuvarande förslag ska hela byggnaden, inklusive ursprungliga och tillkommande studentbostäder, ligga till grund för tillgänglighetskraven. Detta riskerar att skapa ekonomiska hinder och kan leda till att färre studentbostäder byggs genom till- och ombyggnation. Nuvarande förslag riskerar också att leda till att bostäder byggs i etapper för att kringgå de negativa effekterna.

Vi föreslår i stället en modell där tillgänglighetskraven beräknas endast utifrån de tillkommande studentbostäderna. Till exempel skulle en tillbyggnad med 80 studentbostäder ovanpå ett befintligt bestånd om 400 bostäder, där de ursprungliga bostäderna inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav, med Boverkets förslag leda till att samtliga nya bostäder måste göras fullt tillgängliga. Detta kan försämra kalkylen avsevärt och därmed hämma projektets genomförande. Om tillgänglighetskraven däremot beräknas på tillbyggnaden enbart, skulle det innebära att 16 av de 80 nya bostäderna behöver vara fullt tillgängliga, vilket är mer rimligt ur ett ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Det kan till och med ge möjlighet att utöka projektet med ännu fler bostäder. Om kravet vid nyproduktion av studentbostäder följer en princip om 80/20 (eller 95/5 enligt vårt förslag), är det märkligt att en om-/tillbyggnad ska innebära en relativ skärpning. Ändring ska snarare innebära kravlättnader i förhållande till nyproduktion.

Vid en tillämpning av en 95/5-princip, där fem procent av de nya bostäderna är fullt tillgängliga och resterande besökstillgängliga, skulle ännu fler bostäder kunna tillskapas på samma yta. Det är också viktigt att beakta de betydande miljövinster som kan uppnås genom en sådan reglering. Genom att främja om- och tillbyggnader som optimerar användningen av befintlig infrastruktur och redan exploaterad mark, minskar behovet av ytterligare markexploatering, vilket är positivt för både naturresurser och minskade koldioxidutsläpp. Dessutom skulle fler studentbostäder i tätbebyggda områden minska beroendet av biltransporter, vilket ytterligare bidrar till minskade växthusgasutsläpp.

Studentbostadsföretagen vill understryka vikten av att beräkningsgrunden för lättnaderna i tillgänglighetskraven justeras i enlighet med branschens förslag. Det skulle leda till fler studentbostäder och samtidigt främja en mer hållbar utveckling.



### 3. Studentbostadsföretagen föreslår lättnader i krav på förvaring

Boverket föreslår inga lättnader när det gäller krav på bostäders lämplighet för sitt ändamål, där krav på förvaring ingår. Boverket motiverar detta med att Boverkets nya byggregler som ska träda i kraft under 2025 är mindre detaljstyrande och medger en tillräckligt flexibel tillämpning. Studentbostadsföretagen anser det beklagligt att Boverket inte valt att lägga fram några förslag på lättnader i kraven på förvaring, trots tydliga signaler från branschen och den fakta som presenterats under utredningen, och anser därför att detta ska tas med i den vidare beredningen.

De många rullstolsförråd och barnvagnsförråd som finns i studentbostadshus idag står allt som oftast tomma och upptar värdefulla kvadratmeter. Våra undersökningar, som delgetts Boverket under utredningen, visar att säsongsförvaring i separata låsbara förråd inte efterfrågas i den utsträckning som regelverket förutsätter. Att tillåta lättnader i tillgänglighetskraven för en del av studentbostäderna som förslaget nu anger, skulle möjliggöra tillräcklig förvaring inne i bostäderna, även med mindre lägenhetsytor.

En majoritet av studenterna kan tänka sig att hyra en lägenhet utan separat förråd, särskilt om detta medför en lägre hyreskostnad<sup>4</sup>. Som tidigare förklarat är hyresnivån en avgörande faktor för många studenter. Ett förslag är därför att minska antalet förråd och hyra ut dem till de som verkligen efterfrågar dem, vilket kan leda till en lägre hyra för övriga hyresgäster. Dessutom skulle detta ha positiva effekter ur både ett ekonomiskt och klimatmässigt perspektiv.

Förråd placeras oftast i källare och bottenvåning, vilket generellt byggs med mer klimatbelastande material såsom betong och har en hög klimatpåverkan. Genom att minska byggandet av källarförråd, som ofta är underutnyttjade, kan vi avsevärt minska både byggkostnader och klimatpåverkan. Mindre tung betongbyggnation innebär lägre koldioxidutsläpp och minskad energiförbrukning under byggprocessen.

Studentbostadsföretagen har också skickat beräkningar till Boverket som visar att kostnaden för projekten minskar om färre förråd byggs. Vinsterna av färre förråd är störst då de byggs i källare, samt i fall där mängden bostäder måste minska på grund av att yta går till förråd. Detta påverkar alltså projektets ekonomiska genomförbarhet. I projekt där takvolymen kan användas som förrådsutrymme är besparingen inte lika stor.

Hur många förråd som skulle krävas kan diskuteras, men det är inte ovanligt att knappt tio procent av förråden nyttjas idag. Hur mycket förråd används varierar mellan olika fastigheter, men det är också skillnad på att nyttja ett förråd och ha ett faktiskt behov av förråd. Ofta är det inte säsongsförvaring med vinterdäck, julpynt, grill eller dylikt som studenterna använder det till, utan rätt ofta står det en enstaka resväska eller några flyttkartonger där och då kan man ifrågasätta om det finns ett behov som motiverar den fullskaliga byggnationen av förråd.

Regelverket bör anpassas efter den faktiska efterfrågan på förvaringsutrymmen, vilket inte bara skulle främja en mer kostnadseffektiv byggprocess utan också bidra till en mer hållbar byggsektor. Vi rekommenderar därför att klimat- och kostnadseffekterna av minskat förrådsbyggande vägs in i den fortsatta beredningen av förslaget.

---

<sup>4</sup> "Hur vill studenter bo?", Studentbostadsföretagen 2021.

## 4. Studentbostadsföretagen anser att otydligheter ska förebyggas

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.

### Begreppet *i närheten*

I förslaget gällande tillgänglighet är "i närheten" avgörande. Flexibiliteten som begreppet innebär är i grunden positiv, då det möjliggör att välja den bäst passande frekvensen och placeringen av "besökstoaletten" utifrån förutsättningarna i respektive projekt. Samtidigt finns det en överhängande risk att det i kommunernas hantering blir en orimligt skarp tolkning. För att säkerställa avsedd effekt anser Studentbostadsföretagen därför att man bör tydliggöra att bedömningen av vad som ska anses vara "i närheten" måste beakta såväl brukar- som produktions- och förvaltningsperspektiv. En besökstolett innebär en tillkommande produktions- och förvaltningskostnad och det är därför viktigt med välavvägd placering. En eller flera besökstoletter kan i fel placering och frekvens också påverka hyresgästernas upplevda trygghet och säkerheten i fastigheten. Till exempel kan obehöriga uppehålla sig i dessa utrymmen.

### Begreppet *byggnad*

I förslaget gällande tillgänglighet är begreppet "byggnad" också centralt, men det finns flera möjliga tolkningar av begreppet, vilket kan leda till olika tillämpningar av reglerna. Då tolkningen har betydelse för hur man kan fördela tillgängliga/besökstillgängliga studentbostäder, föreslår Studentbostadsföretagen att detta tas upp i framtida vägledning från Boverket.

### Särskilt om bostäder med delade bostadsfunktioner

Studentbostadsföretagen föreslår att det i framtida vägledning från Boverket tydliggörs att varje boendeenhet i bostäder med delade bostadsfunktioner (delningsbostäder), räknas som en bostad, att räkna in i det totala antalet bostäder i byggnaden. Studentbostadsföretagen upplever detta vara otydligt i rapporten och har därför frågat Boverkets utredare som menar att det är den korrekta tolkningen. Inom en delningsbostad behöver fullt tillgängliga bostäder inte finnas, så länge fördelningen tillgängliga/besökstillgängliga bostäder tillgodoses i byggnaden som helhet. Detta är viktigt, då det möjliggör byggande av yteffektiva och förhållandevis billiga delningsbostäder.

Studentbostadsföretagen anser att det behövs ett helhetsgrepp om byggkraven för delningsbostäder och att anpassningar av regelverket gällande denna kategori bör utredas vidare. Det skulle kunna främja kostnadseffektivt, klimatsmart och diversifierat bostadsbyggande som gynnar såväl studenter som andra målgrupper.

## 5. Buller och ljus

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 förutsätter att vi med hjälp av modern byggteknik ändå kan säkra en god inomhusmiljö och möjlighet till studiero. Ytterligare lättnader skulle kunna möjliggöra att bygga på fler för studenter attraktiva platser, men som på grund av bullernivåer idag inte kan bebyggas med bostäder.

Studentbostadsföretagen anser också att man bör utreda lättnader i dagsljuskravet för studentbostäder. Vi ser att varken Boverkets nya byggregler eller förslaget i denna remiss tar hand om de specifika förutsättningar som gäller för små bostäder, i synnerhet när det kommer nya krav gällande energi och klimat. En god boendeupplevelse handlar inte om teoretiskt ljusinsläpp, utan väl avvägda fönsterytor skulle ofta ge en bättre boendekvalitet.

Det är viktigt att påpeka att de anpassningar som till viss del gjorts för små lägenheter tidigare, gällande framför allt buller, ljus och möjliga planlösningar inte gällt för samtliga studentbostäder. Studentbostadsföretagens åsikt är att reformer bör gälla studentbostäder som kategori, oavsett storlek.

## Övriga synpunkter

### Behov att undanröja hinder för högre studier

Studentbostadsföretagen vill gärna medverka till att undanröja eventuella hinder för personer med funktionsnedsättning att delta i högre utbildning och anser att det finns anledning att låta utreda vilka hinder som finns och vilken roll bostaden spelar i det. Efter återkommande samtal med företrädare för funktionsrättsrörelsen är Studentbostadsföretagens uppfattning att hindren ofta är en fråga om normer, tillgänglighet i utbildningssituationen/campusmiljön samt en ekonomisk fråga. Det förefaller ofta vara andra saker än boendesituationen som hindrar personer med funktionsnedsättning att söka sig till högskolan. Men i den mån hinder finns inom fastighetsägarens ansvar vill branschen självklart medverka till bättring.

Ett område som Studentbostadsföretagen identifierat är tilldelningsprinciperna. Personer med funktionsnedsättning har idag ofta förtur till studentbostäder, men det varierar hur formaliserat det är. Här förefaller potential att utveckla samsyn och processer.

Studentbostadsföretagen har också identifierat att personer med funktionsnedsättning riskerar att missgynnas ekonomiskt när de söker bostad i de fall de på grund av sin funktionsnedsättning behöver en större bostad. Detta till följd av att större lägenheter generellt är dyrare. Studentbostadsföretagen anser att det finns skäl att se över hur man kan undvika att detta problem uppstår, dels genom ekonomiskt stöd till individer med särskilda behov, men också inom ramen för hyressättningen. Principerna för hyressättning är dock väldigt strikta, vilket gör det mycket svårt att utveckla nya modeller på detta område. Principerna för hyressättningen är överlag viktig för incitamenten att tillskapa fler kvalitativa studentbostäder.

En friare hyressättning skulle ge större möjligheter att möta dessa utmaningar och således leda till att undanröja hinder. Det skulle också ge möjlighet att ta hänsyn till vad som skapar kvalitet i just studentbostäder, snarare än för en generell hyresrätt. Exempelvis tillgång till kvalitativa studietor.

Såväl byggkrav som debatt är idag främst fokuserade på framkomlighet för rörelsehindrade. Att skapa inkluderande boendemiljöer är mer komplext än så och det vore därför konstruktivt att titta på helheten och undvika att låsa fast sig i att alla bostäder ska se likadana ut. Studentbostadsföretagen vill gärna medverka i en sådan framåtsyftande dialog.

## Vikten av begränsad besittningsrätt

Enligt hyreslagen har bostadshyresgäster ett direkt besittningsskydd som ger hyresgästen trygghet i sitt boende och skyddar hyresgästen mot oskäligen hyra, vilket är helt i sin ordning. Det är dock problematiskt att det inte finns någon specifik lagstiftning som omfattar besittningsskyddet för just studentbostäder, trots att dessa uppenbart är genomgångsbostäder, där hyresgästen endast ska bo under studietiden. I förarbetena till HL behandlas studentbostäderna i HL:s uppräkningsavskaffning av skäl för att besittningsskyddet skall brytas. I praxis har studentbostadsfrågorna prövats enligt intresseavvägningen i 46 § 1 st. p 10. HL. Det är via hyresnämndernas praxis som regelverket runt studentbostaden har tagit form. Sedan 12 kap. JB infördes har reglerna kring kategoribostäder inte ändrats.

Eftersom tillgången på studentbostäder är starkt beroende av omsättningen av desamma, har de flesta studentbostadsföretag krav på att de boende bedriver aktiva studier för att få bo kvar i sin bostad. Det behövs en lagstiftning som är tydlig med att detta är ett krav för att bostaden skall kunna klassificeras som studentbostad. Det hade kunnat lösas genom att studentbostaden och kopplingen till aktiva studier räknas upp bland undantagen från besittningsskyddet i 46 § HL.

En sådan ändring skulle säkerställa att studentbostäder går till studenter och att anpassade byggkrav som avses för studentbostäder inte oavsiktligt sprids till andra segment på bostadsmarknaden. Studentbostadsföretagen förutsätter att regering och riksdag beaktar detta i den fortsatta processen.

Studentbostadsbranschens ambition är att erbjuda fler ändamålsenliga, hållbara och prisvärda studentbostäder. Med lättade byggkrav förbättras avsevärt förutsättningarna att möta studenternas efterfrågan. Det är därför branschens önskan att regeringen skyndsamt går vidare med förslagen.

För Studentbostadsföretagen  
Stina Olén, vd