



Till Boverket: remiss@boverket.se

Akademiska Hus yttrande avseende förslag till Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (Dnr 2478-2023) samt Boverkets föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader (Dnr 3680-2021)

Akademiska Hus roll innebär att vara en aktiv part i samhällsutvecklingen för att stärka Sverige som kunskapsnation. Tillsammans med våra lärosäten och de kommuner som berörs i utveckling av våra campusmiljöer ska vi säkerställa att den fysiska miljön på campus stödjer samhällets, stadens och lärosätets långsiktiga vision och strategi på ett hållbart sätt.

Akademiska Hus har kapacitet och möjlighet i vårt befintliga bestånd att konvertera till fler student och forskarbostäder, och på så vis säkerställa en cirkulär och hållbar omställning i vårt bostadsuppdrag.

Genom att utveckla delade bostäder i stället för enskilda små studentlägenheter kan både byggkostnader och klimatpåverkan minskas. Akademiska Hus vill med vår erfarenhet kring utveckling av delningsbostäder för målgruppen studenter och forskare framföra ett antal synpunkter, kommentarer och ge förslag som kan möjliggöra för ett långsiktigt hållbart regelverk som därtill kan ge förutsättningar för mer flexibla och goda bostadslösningar för den nya typen av bostadsform kallad delningsbostäder. Utifrån ovanstående perspektiv svarar vi på rubricerad remiss.

Övergripande om Möjligheternas byggregler

I huvudsak ser Akademiska Hus att den föreslagna nya regelmodellen och de förändringar som regelmodellen kan medföra är ett steg i rätt riktning mot ett förenklat och konsekvent regelverk. Vi ser positivt på att regelverket omformuleras på ett sådant sätt att branschen ges ett ökat ansvar för kvalitet och att möjligheterna till innovation ökar. Ett antal övergripande kommentarer kring regelmodellen finns även att läsa i vårt remissvar till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö (29/2022). I författningsförslagen finns dock fortsatt en otydlighet avseende bostäders lämplighet för sitt ändamål, tillgänglighet och användbarhet. Samt hur studentbostaden ska behandlas i relation till dessa regelverksförändringar och kommande utredning kring regellättnader för studentbostäder.

Akademiska Hus ser positivt på regeringsuppdraget till Boverket att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder, bland annat gällande tillgänglighet. Det är relevant att se över lättnader i kraven avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med



nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan ge möjlighet att tillskapa prisvärda, hållbara och ändamålsenliga bostäder till studenter, samt att man därtill kan beakta en god bostadsstandard för personer i denna målgrupp. Dialog och vidare förslag till förändringar av kravnivåer inom den utredningen ser vi fram emot att arbeta vidare med i samverkan med Boverket.

Akademiska Hus ser dock att studentbostäder bör behandlas lika oavsett bostadsstorlek, då användningen, som så tydligt ska beaktas enligt regelverket, är detsamma. Studentbostaden är en tillfällig bostad som är till för den som bedriver aktiva studier, oavsett om detta sker i en större bostad som delas med andra eller i en enskild mindre bostad.

I detta remissförslag ska bostadskategorin "bostäder med delade bostadsfunktioner" täcka in behovet för många målgrupper i samhället och säkerställa vitt skilda bostadsbehov idag och i framtiden. Regelverket ska därtill säkerställa att bostäder med delade bostadsfunktioner ska vara möjliga att bygga då det kommer till ombyggnation och konvertering. Bostadskategorin omfattar i Boverkets förslag HVB-hem, gruppboendestäder, hem för ensamkommande flyktingar, äldreboendestäder, studentkorridorer, arbetarboendestäder, delningsboendestäder för unga, för studenter och för äldre. Då förutsättningarna för dessa olika målgrupper starkt skiljer sig åt, är det högst motiverat att skapa underkategorier inom denna bostadskategori för att möjliggöra mer ändamålsenliga bostäder till olika grupper och för olika behov i samhället.

Fördelarna med delningsboendestäder är många. Här bor personer tillsammans på gemensam yta och delar på gemensamma funktioner och resurser, vilket möjliggör för fler bostadstillfällen än om samma byggnad i stället utformas med enskilda bostäder. I en forskningsstudie vi utfört i samverkan med KTH m.fl. (CoKitchen, 2023) understryks att klimatavtrycket vid uppförande av delningsboendestäder kan reduceras med upp emot 35 procent per person, och kostnaden att bygga kan reduceras med upp till cirka 25 procent i jämförelse med att bygga enskilda små bostäder. Detta tack vare samnyttjande av funktioner inom bostaden. För att möjliggöra en hållbar utveckling i Sverige efterfrågas ett regelverk som kan säkerställa nya och innovativa boendelösningar som delningsboendestäder. Det finns idag goda exempel och beprövade lösningar som kan visa vägen för denna nya typ av bostadsform. Sammanfattningsvis ser vi ett behov av att man beaktar och ser över de olika bostadskategorierna inom "bostäder med delade bostadsfunktioner" och dess kravnivåer.

Akademiska Hus vill i detta remissvar poängtera att det är av stor vikt att regelverket kring lämplighet för sitt ändamål, tillgänglighet och användbarhet stödjer möjlighet till återbruk och ger utrymme för flexibilitet i fastighetsbeståndet. Det är till exempel viktigt att inte skapa onödigt höga trösklar för ombyggnation på grund av alltför begränsande tillgänglighetskrav. Att utnyttja vårt befintliga fastighetsbestånd för att tillskapa nya student- och forskarboendestäder är viktigt av många anledningar, inte minst för att minska klimatpåverkan. Akademiska Hus föreslår därför att vid ombyggnation av studentboendestäder ska utgöra grund till anpassning och avsteg vid ändring av byggnader.



Högt prioriterade delar inom regelverket att se över:

Bostäder med delade bostadsfunktioner bör ses över så att regelverket blir mer ändamålsenligt utifrån olika målgruppers behov.

- Utvidga möjlighet för delning av ytor och bostadsfunktioner inom regelverket.
- Krav på plats för medhjälpare runt säng bör ses över inom boendeenheter i delningsbostäder, likt krav redan justerats för studentbostäder.
- Se separat remissvar (Dnr 31/2022) för synpunkter avseende brand.
- Boverkets tidigare remitterade förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader (BFS 2021:xx) behöver tillföras information så bostäder med boendeenheter (delningsbostäder) går att utläsa högsta tillåtna gränsvärden för.

Kort om delningsbostäder och kontraktsförhållande

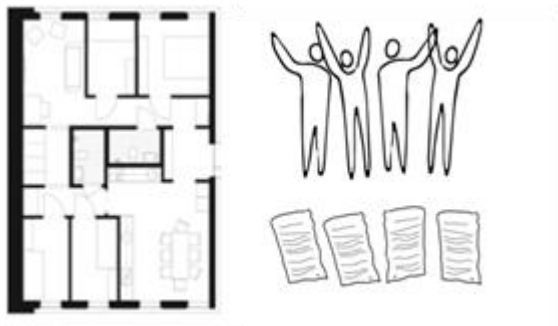
Det som utmärker delningsbostäder är att personer förhyr en lägenhet som består av ett boenderum (eller "boendeenhet") och till den tillhöriga gemensamma ytor. Hyresgästen har exklusiv tillgång och rådighet i den utsträckning som följer av lag till ett boenderum men samnyttjar funktioner och ytor med ett begränsat antal andra hyresgäster. För det förutbestämda antalet grupp av människor som förhyr en delningsbostad är dock nyttjanderätten till delningsbostaden exklusiv. Det senare kan beskrivas som partiell exklusivitet.

För att ett förutbestämt antal personer ska kunna bo gemensamt, behöver lägenheten vara utformad och dimensionerad för det tilltänkta ändamålet. Eftersom en boendeenhet inte är avsedd att fungera som en fristående bostadslägenhet, kan den ytan svårligen särskiljas från de gemensamma ytor och funktioner som ingår i lägenheten, och i förlängningen, i hyran.

Medan den byggnadstekniska utformningen kan vilja göra åtskillnad mellan exklusiva och partiellt exklusiva ytor, kan en delningsbostad utgöra en lägenhet i hyreslagstiftningens mening utan att någon differentiering görs mellan de olika ytorna. 12 kap. JB kräver endast att det upplåtna objektet är ett hus eller del av hus för att bestämmelserna i 12 kap. JB ("Hyreslagen") ska vara tillämpliga. Det är även möjligt för utrymmen som byggnadstekniskt utgör två eller fler lägenheter att betraktas som *en* lägenhet i hyreslagens mening om dessa upplåts gemensamt och i samma hyresavtal (prop. 1967:141 s. 230; NJA 1924 s. 177).

När ett kontraktsförhållande ingås mellan hyresvärden och hyresgästen, är det upplåtna objektet, lägenheten i hyreslagstiftningens mening, en delningsbostad. I hyresavtalet regleras villkoren för nyttjandet av både boenderummet och samnyttjandet av de gemensamma ytorna och funktionerna.

Det sagda innebär att bostadslägenhetsbegreppet i Hyreslagen är mer liberal än vad som framgår i Boverkets definition. Det finns inget hinder mot att betrakta en delningsbostad som en lägenhet i Hyreslagens mening enbart för att hyresvärden måste ingå hyresavtal med varje enskild hyresgäst. Individuella upplåtelser är ju nödvändiga för att definiera upplåtelseobjektets omfattning.



(Figur 1) Visar planlösning för en delningsbostad inom forskningsarenan KTH Live-In Lab, KTH Campus. Bostaden utgår från att alla individer har varsitt hyreskontrakt. Arkitekt och illustration: TIP Arkitekter

Individuella hyreskontrakt ger därmed en förutsägbarhet både för hyresgäst och för hyresvärd, liksom en trygghet och flexibilitet för den enskilde hyresgästen. Det är därför inte lämpligt att förmedla en delningsbostad med endast ett gemensamt hyreskontrakt för samtliga personer som bor i den. I fråga om delningsbostäder upplåtna för ett särskilt syfte, exempelvis studentbostäder eller bostäder för en avgränsad åldersgrupp, är enskilda kontrakt dessutom avgörande för att säkerställa att delningsbostaden upplåts i enlighet med ändamålet.

Förslag till indelning av bostadskategorier

Akademiska Hus föreslår att en ny definition av delningsbostäder skapas. En delningsbostad är en lägenhet som inrymmer enskilda boendeenheter (sovrum) med tillgång till gemensamma ytor och funktioner, avsedd för en person som bor där frivilligt ihop med andra. Vidare kännetecknas boendeenheten i en delningsbostad av att enbart inrymma funktionen sömn/vila och i förekommande fall rum för personhygien. Majoriteten av bostadsfunktionerna är placerade inom den gemensamma ytan, vilket särskiljer delningsbostäder från andra typer av delade bostäder som äldreboendestäder och mer traditionella studentkorridorer. Till skillnad från andra typer av delade bostadsmiljöer inrymmer den enskilda boendeenheten i delningsbostäder oftast inte funktionen kök/matlagning/plats för måltid eller daglig samvaro.

Ingen behovsprövning av någon myndighet ligger till grund för att få ett hyreskontrakt i denna typ av delningsbostad, till skillnad från särskilda boendeformer för äldre, HVB-hem eller LSS-bostäder. Behovsprövade kategorin bostäder har ett behov av tillknuten personal och de flesta boende har sannolikt ett behov av viss omvårdnad eller tillsyn, till skillnad från denna kategori delningsbostäder vi anser behövs införas i regelverket. Personer som väljer att bo i en delningsbostad är självständiga individer och klarar sig i en boendemiljö som är utformad med grundläggande tillgänglighet likt alla övriga bostäder avsedda för enskilda hushåll. Personer i en delningsbostad kan givetvis ha nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likt bostäder avsedda för enskilda hushåll. Inom en delningsbostad kan därtill personer förväntas lära känna varandra och man har ett



gemensamt ansvar för de gemensamma bostadsfunktionerna och har inflytande över hemmets trivselregler.

Det är inte ändamålsenligt och hållbart att samla alla dessa delade bostadsmiljöer under samma begrepp, boendeenhet, eftersom verksamheterna skiljer sig åt markant. Studentkorridorer, HVB-hem, hem för ensamkommande flyktingbarn och gruppboendestäder är exempel på sådana verksamheter där alla personer förhyr enskilda boendeenheter. Det är dock tydligt att dessa verksamheter skiljer sig avsevärt och vi anser att såväl utformningskrav som tekniska egenskapskrav därför bör vara olika. För delningsboendestäder utan behovsprövning eller behov av personal bör reglerna tillåta större variation i utformning och karaktär som gynnar ökad delning av det svenska bostadsbeståndet.

En övergripande indelning av bostadskategorier föreslås enligt nedan:

- **Enskilda bostäder avser:** Bostäder med grundläggande tillgänglighet på det tillgängliga planet. Denna kategori finns redan beskriven enligt befintliga regelverk.
Exempel: De flesta småhus, bostäder avsedda för enskilda hushåll.
- **Delningsbostad typ 1 avser: Bostäder med boendeenheter där personer bor gemensamt utan behovsprövning av en myndighet,** med grundläggande tillgänglighet inom varje boendeenhet och tillgång till samtliga nödvändiga bostadsfunktioner utformade med grundläggande tillgänglighet i bostadens närhet, och hygienrum på samma plan som sovrummet/ boendeenheten. En boendeenhet i en delningsbostad inrymmer funktion sömn/vila och **helt eller delvis** någon eller några av bostadsfunktionerna såsom personhygien och matlagning.
Exempel: Delningsboendestäder, kollektivboende för äldre.
- **Delningsbostad typ 2 avser: Bostäder med boendeenheter där personer bor gemensamt utan behovsprövning av en myndighet, samt att bostaden avses att nyttjas under en begränsad tid.** Med grundläggande tillgänglighet inom varje boendeenhet och tillgång till samtliga nödvändiga bostadsfunktioner utformade med grundläggande tillgänglighet i bostadens närhet, och vad hygienrum angår, på samma plan som sovrummet/ boendeenheten. En boendeenhet i en delningsbostad inrymmer funktion sömn/vila och helt eller delvis ger utrymme för personhygien.
Exempel: Delningsboendestäder avsedda för studenter, studerande vid folkhögskola och forskarbostäder.
- **Bostäder med boendeenheter i en bostad där personer bor gemensamt, med behovsprövning av en myndighet.** Boendeenheterna utformas utifrån målgruppens behov och förutsättningar, avseende tillgänglighet, och utformning av delade funktioner i den gemensamma bostaden så som utrymme för personhygien och utrymme för matlagning. Bostaden i sin helhet har behov extra utrymme och kravställning för tillknuten personal. Exempel: LSS-bostäder, HVB-hem, flyktingboendestäder, äldreboende.



I många avseenden kan samma regler antas gälla för alla typer av bostäder för att uppfylla PBL och PBF, men det är inte **givet** att reglerna ska vara likalydande för att uppnå syftet med lagen. Exempelvis kanske förvaring av rullstol ska vara tillgänglig och användbar för samtliga bostadskategorier, medan förvaring av säsongsutrustning för vård- och omsorgsboenden kan vara förlagd med större avstånd till boendeenheten. Likväl kan förvaring i delningsbostäder med gemensamma ytor utformas på ett sådant sätt så att den enskilde kan välja att öppna upp sin yta avsedd för förvaring till de gemensamma delarna – exempelvis genom att nyttja förvaringsytan som en arbetsplats med bordsyta. Med en mer adekvat, differentierad och praktisk uppdelning mellan bostäder blir det lättare att definiera föreskrifter för att uppfylla syftet med lagen.

FÖRSLAG TILL FÖRESKRIFTER OM BOSTÄDERS LÄMPLIGHET FÖR SITT ÄNDAMÅL (DNR 2478-2023)

Akademiska Hus efterfrågar ett generellt förtydligande kring lämplighet för sitt ändamål gällande bostäder med delade funktioner, eftersom varken nuvarande BBR eller förslag till nya föreskrifter preciserar utformningskravet på delningsbostäder avseende lämplighet för sitt ändamål. Utformningskrav på delningsbostäders bör anpassas och definieras utifrån bostadskategorin, verksamheten som sådan och de som nyttjar delningsbostaden. Se Förslag till indelning av bostadskategorier ovan.

Begreppet Boendeenhet

1 kap, 5§

Kommentar: I förslaget har begreppet ”boendeenhet” tillförs BBR i 1 kap 5 §.

Definitionen i nya författningsförslaget beskriver att en boendeenhet utgör ”del av en bostad” som är upplåten för enskilt bruk. Det nya begreppet är visserligen inte felaktig, men får till följd att generellt högre kravnivå ställs på samtliga typer av detta slag, vilket motverkar målet om att regelverket ska ge utrymme för mer innovativa, kostnadseffektiva samt ändamålsenliga lämpligt utformade bostäder. Förslagets breda kategori av bostäder tar inte hänsyn till olika målgruppers behov och förutsättningar och styrs med samma föreskrift. Detta gör att alla bostäder som består av boendeenheter med gemensamma delar har samma kravnivå, vilket inte torde behövas för alla typer av bostäder som består av boendeenheter med gemensamma delar. En översyn av de olika bostadskategorier bör göras och definieras för att regelverket ska vara framtidssäkert och hålla över tid, då det kommer behöva olika typer av bostäder med olika förutsättningar.

Förslag till korrigerering av 1 kap, 5§: Vad begreppet boendeenhet avser i relation till kravet och definitionen av en fullvärdig bostad avser bör förtydligas. Se förslag (sid 3) på den övergripande indelning av bostadskategorier där olika typer av bostäder med boendeenheter föreslås.

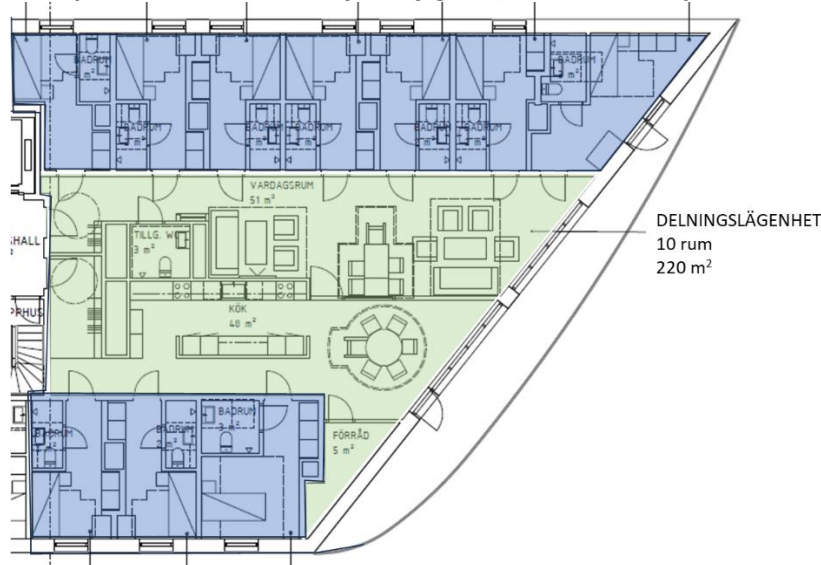
Bostadsfunktionen personhygien, toalett och dusch

2 kap, 3§ och 7§

Kommentar: Tillgänglighet är en självklarhet i all bostadsutformning. Samtidigt är målet ett nytt byggregelverk som tillåter innovativa och ändamålsenliga lösningar utifrån varje projekts förutsättningar. Inom delningsbostäder är det vanligt förekommande att exempelvis funktionen personhygien delvis delas mellan de boende. Samnyttjande av kostnads- och klimatdrivande bostadsfunktioner så som badrum och kök möjliggör bättre yt- och resurseffektivitet i bostadsbyggandet.

De krav som ställs på rum för personhygien inom bostäder med boendeenheter går att utläsa i föreskrift 2 kap 7§. Här anges att rum för personhygien kan delas av högst tre boendeenheter. Akademiska Hus anser att regleringen i grunden är bra och förstår uppkomsten. Syftet med regleringen från Boverkets sida tros vara att säkerställa att delade bostadsmiljöer ej har för låg standard avseende rum för personhygien. Paragrafen hanterar dock bostadsutformning där funktionen personhygien helt och hållet delas mellan boendeenheter. I författningsförslaget framgår inte vad som gäller bostäder där boendeenheter delvis delar funktionen personhygien varpå en justering och ett tydliggörande krävs för ändamålsenliga delningsbostäder.

Exempel Colive Volatus i Järfälla (figur 2), ritat av Dinelljohansson Arkitekter,



(figur 2) Delningsbostad om 10 boendeenheter

Exempel Colive Volatus i Järfälla, kommenterat av certifierad tillgänglighetssakkunnig arkitekt Catarina Nordblad: Planritningen (figur 2) visar en delningsbostad där 10 boendeenheter delar på gemensamma funktioner, helt eller delvis, inom en delningsbostad. Alla boendeenheter är utformade med grundläggande tillgänglighet för funktionerna avskild sömn/vila och förvaring, så att man exempelvis ska kunna bo här med ett utrymmeskrävande hjälpmedel (rullstol, rollator). En av boendeenheterna är lite större och ger utrymme för en hjälpare att ta sig runt sängen. Ett WCD med grundläggande tillgänglighet (med plats för hjälpmedel eller en hjälpare) finns inom

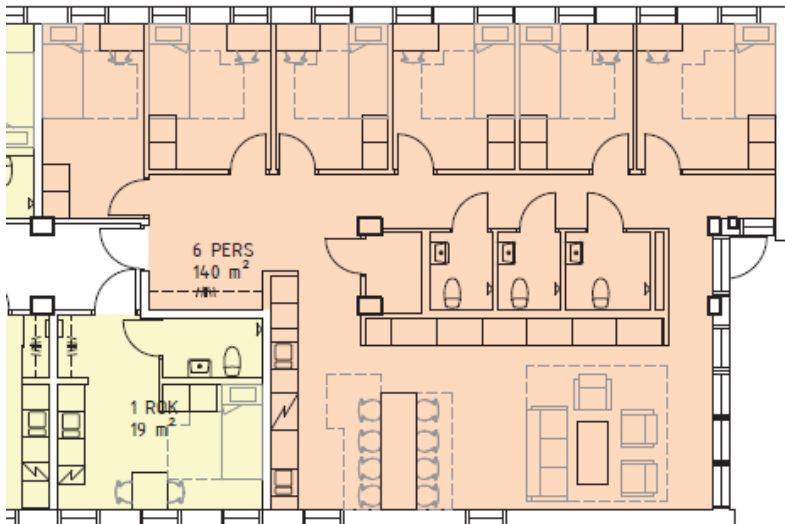


denna boendeenhet. Övriga 9 boendeenheter är utformade med WCD som håller sänkt nivå av tillgänglighet. Ett "allmänt" placerat rum för personhygien med grundläggande tillgänglighet finns, som potentiellt kan delas av tre personer, men inget i utformningen hindrar att alla som behöver ett större badrum utnyttjar detta, även gäster. Så länge kapaciteten inom bostaden är rimlig (minst ett badrum per tre personer) bör det vara godtagbart att minst ett badrum utformas med grundläggande tillgänglighet, så att det finns att tillgå för den som behöver. Övriga nyttjar ett mindre badrum.

Minst fyra personer som har behovet av ett badrum med grundläggande tillgänglighet kan bo i bostaden (en i den större boendeenheten, tre i boendeenheter med plats för rullstol men med tillgång till det stora badrummet från det gemensamma utrymmet.) Med en mindre ändring (att en dörr flyttas så att det större sovrummet inte har enskild åtkomst till det närmaste badrummet) kan utformningen ge 6 personer tillgång till ett badrum med grundläggande tillgänglighet.

Exemplet visar ett sätt att uppfylla kravet på tillgång till samtliga bostadsfunktioner med grundläggande tillgänglighet för vilken som helst av de boende, men med platskomprimering där det är möjligt. De 9 personer som bor i de mindre boendeenheterna kan antingen få byta till det större rummet om vårdbehov uppstår så att en hjälpare behöver kunna ta sig runt sängen, eller att man godtar att en avskild sovplats ordnas i gemensamt utrymme inom bostaden. Förslagets lämplighet förutsätter att högst 60% av de boende har utrymmeskrävande hjälpmedel eller behov av en hjälpare i badrummet. Precis som andra aspekter i en bygglovsprövning bör detta motiveras på övertygande sätt av beställaren i det aktuella projektet."

Exempel Språkskrapan i Göteborg (figur 3) ritat av Arkitema Arkitekter



(figur 3) - Delningsbostad om 6 boendeenheter

Exempel Språkskrapan i Göteborg, kommenterat av tillgänglighetsakkunnig arkitekt Catarina Nordbladh: En befintlig byggnad har konverterats från kontor till studentbostäder med inslag av delningsbostäder för studenter och forskare. För 6



boendeenheter finns 3 rum för personhygien finns att tillgå. Ett av dem är utformat med grundläggande tillgänglighet, och de övriga med sänkt nivå av tillgänglighet. I praktiken delar man badrum två och två, och den som har ett rörelsehinder eller av annat skäl behöver mer utrymme får tilldelat det större badrummet, liksom gäster till de boende. Planlösningen möjliggör också att tre personer delar det större badrummet, och övriga tre nyttjar badrum med sänkt nivå av tillgänglighet, eller att en person får exklusiv nyttjanderätt till det större badrummet medan två personer nyttjar ett av de andra, och det sista används av tre personer. Utformningen är intressant om man vill platskomprimera och samtidigt möjliggöra för flexibel användning, som kan antas ge bättre förutsättningar för att undvika infektionssmitta. Förslagets lämplighet förutsätts av att högst 50% av de boende har utrymmeskrävande hjälpmedel eller behov av en hjälpare.

För att möjliggöra liknande utformning av delningsbostäder som de två exemplen (figur 2 och 3) visar är det angeläget att i författningsförslaget beskriva att: "bostaden ska utformas med minst ett rum för personhygien per tre personer" och inte: "högst tre personer får dela rum för personhygien".

För att vara tydlig bör författningen vidare beskriva att "minst ett rum för personhygien som utformas med grundläggande tillgänglighet ska finnas att tillgå för envar som hyr en bostad. När det gäller boendeenheter som delar vissa funktioner ska detta rum finnas på samma plan som boendeenheten."

Sammanfattningsvis bör det vara samma villkor och kravnivå för enskilda bostäder avsedda för ett hushåll som för delningsbostäder där personer bor ihop frivilligt utan behovsprövning eller behov av personal. Varje bostad ska utformas så att minst ett hygienrum som håller grundläggande tillgänglighet finns att tillgå. Det ska vara åtkomligt för den boende och för besökare. Ytterligare hygienrum i bostaden kan hålla sänkt nivå av tillgänglighet.

Som jämförelse: Att samtliga hygienrum i bostaden ska hålla grundläggande tillgänglighet kan antas vara lämpligt om bostaden tilldelas utifrån behovsprövning där målgruppen är personer med nedsatt rörelseförmåga med ett hjälpbehov (exempelvis vissa LSS-boenden). Ännu bättre tillgänglighet (höjd nivå eller mer) är motiverat för äldreboenden eller liknande bostäder där de boende har ett känt, stort hjälpbehov.

Förslag till korrigerings av 2 kap, 3§ och 7§: Eftersom en boendeenhet utgör del av en fullvärdig bostad så eftersöks förtydligande att kravet på minst ett rum för personhygien inte gäller inom respektive boendeenhet utan inom varje delningsbostad. Vidare bör det preciseras att utformningskravet för denna typ av delningsbostäder avseende lämplighet för sitt ändamål kan uppfyllas genom delvis delning av bostadsfunktionen personhygien (liksom matlagning).

Följande justering bör även tillföras författningsförslaget "vid kravställning av delningsbostäders bostadsutformning ska hela den användbara bostadsarealen vägas in vid prövning av lämplighet för sitt ändamål". Fortsättning enligt beskrivning "bostaden ska utformas med minst ett rum för personhygien per tre personer" och inte: "högst tre personer får dela rum för personhygien". Ett tillgängligt hygienrum bör vara tillräckligt i



en delningsbostad när funktionen personhygien kan tillgodoses på ett ändamålsenligt vis för den grupp personer som de utformas för, se referenser figur 2, figur 3). Fler boendeenheter än tre bör därför tillåtas dela på ett gemensamt tillgängligt hygienrum så länge tillräckligt många hygienrum för att inte fler än tre boende nyttjar ett hygienrum finns att tillgå.

Bostadsfunktionen matlagning

2 kap, 6§

Kommentar: Akademiska Hus anser att författningsförslaget inrymmer en begränsning som motverkar innovation avseende antal boendeenheter som tillåts dela kök inom en delningsbostad. Att begränsa till ett specifikt antal, i detta fall 12 personer, motverkar större kollektiva delningsbostäder eller kollektivhus med större delade utrymmen för matlagning, vilka kan bidra till en mer hållbar bostadsutveckling. Det finns många goda exempel på delade bostadsmiljöer där fler än 12 personer gemensamt nyttjar bostadsfunktionen matlagning, bland annat "Vallavåningen" i Linköping. Många äldre kollektivhus är också utformade utifrån att fler än 12 personer kan dela utrymme för matlagning vilket skapar sociala möten och spar på resurser. Att tillåta fler än 12 personer att dela utrymme för matlagning kan även vara en förutsättning för konvertering av befintliga byggnader till bostäder.

Förslag till korrigerings av 2 kap, 6§: Akademiska Hus efterfrågar att antalet personer (12) stryks i författningsförslagen och att man i stället lägger fokus och tonvikt vid tredje meningen i 2 kap, 6§, nämligen att *"de delade funktionerna ska vara dimensionerade så att de är lämpliga för de antal personer som delar dem"*.

Delvis delande av bostadsfunktioner som komplement

2 kap, 8§

Kommentar: I nuvarande BBR möjliggörs att rum för personhygien, matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider, helt eller delvis, sammanförs till gemensamma utrymmen (BBR 3:227). I det nya författningsförslaget är funktionen personhygien inte omnämnd under 2 kap, 8§ och kan därför uppfattas som ej möjlig att delvis delas av flera boendeenheter. "Delvis" innebär att varje enskild boendeenhet har viss del av funktionen inom den enskilda enheten och viss del återfinns inom gemensamma utrymmen som komplement till funktionen inom den egna boendeenheten. Detta innebär en oönskad åtstramning av BBR där kravnivån höjs och möjligheten att dela funktionen hygienrum inom exempelvis en delningsbostad undermineras. Vi hoppas att detta inte är en avsiktlig justering och presenterar nedan förslag på korrigerings. Ett litet rum för personhygien med sänkt nivå av tillgänglighet ska antas vara godkänd nivå inom den enskilda boendeenheten, så länge ett hygienrum med grundläggande tillgänglighet finns utanför boendeenheten i den gemensamma delen (se figur 1).

Förslag till korrigerings av 2 kap, 8§: Vi efterfrågar en justering så att personhygien även tillförs paragrafen, alternativt att ett förtydligande görs under 2 kap 7§ enligt ovan presenterat.



FÖRSLAG TILL FÖRESKRIFTER OM TILLGÄNGLIGHET OCH ANVÄNDBARHET FÖR PERSONER MED NEDSATT RÖRELSE- ELLER ORIENTERINGSFÖRMÅGA I BYGGNADER (Dnr 3680-2021)

Akademiska Hus efterfrågar ett generellt förtydligande kring tillgänglighet och användbarhet i bostäder med delade funktioner eftersom varken nuvarande BBR eller förslag till nya föreskrifter preciserar delningsbostäder avseende tillgänglighet och användbarhet. Utformningskrav på delningsbostäder bör anpassas och definieras utifrån bostadskategorin, verksamheten som sådan och utifrån de som nyttjar delningsbostaden. Se Förslag till indelning av bostadskategorier ovan, sida ett.

Begreppet Boendeenhet och Studentbostad

1 kap, 5§

Kommentar och Förslag: Här noterar vi ett behov av förtydligande kring begreppet "boendeenhet" liksom redan framförts inom kommentar och förslag till korrigeringsav 1 kap, 5§ se rubrik Förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (dnr 2478-2023).

Tillgängliga och användbara hygienrum i en bostad

2 kap 10§

Kommentar: I förslaget tydliggörs att inom en bostad skall det finnas minst ett hygienrum som är tillgängligt och användbart för en person med nedsatt rörelseförmåga. Eftersom en boendeenhet utgör en del av en bostad, vilket förtydligas under 1 kap 5§, bör förtydligas att kravet inte gäller för respektive boendeenhet men däremot inom delningsbostaden som helhet: att varje boendeenhet har tillgång till hygienrum som håller grundläggande tillgänglighet, men att det även kan finnas hygienrum som håller sänkt nivå av tillgänglighet enligt SS 91 42 21: Det bör vara godtagbart att man inom en boendeenhet har ett hygienrum med mindre storlek, så länge man i boendeenhetens närhet och på samma plan har ett större, tillgängligt hygienrum som är att tillgå.

Förslag till korrigeringsav 2 kap 10§: Akademiska Hus anser att ett förtydligande krävs i författningsförslaget för att undvika missförstånd vid myndighetsutövning.

Om minst ett (1) hygienrum med grundläggande tillgänglighet finns att tillgå inom varje delningsbostad, i anslutning till och på samma plan som den enskilda boendeenheten, bör delningsbostadens utformning vara i enlighet med PBL och PBF avseende *tillgänglighet och användbarhet*. Utöver detta hygienrum krävs fler hygienrum med exempelvis sänkt nivå av tillgänglighet (Se figur 1 och figur 2 som referenser) för att anses *lämpliga för sitt ändamål* enligt krav ställt i 2 kap, 7§ om att maximalt tre personer får dela hygienrum. *"vid kravställning av delningsbostäders bostadsutformning ska hela den användbara bostadsarealen vägas in vid prövning av tillgänglighet och användbarhet"*.



Betjäningsyta - fritt utrymme runt säng i en bostad

2 kap 11§

Kommentar: Föreskriften anger vad som gäller avseende fritt utrymme runt säng ("vårdplatsutrymme") i bostaden, där krav ställs att det alltid ska gå att ordna fritt utrymme för medhjälpare runt om säng inom bostaden. Detta är ett förtydligande där tidigare allmänt råd inom BBR 3:146 hänvisat till standarden SS 91 42 21 som anger att dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån). I rubricerat författningsförslag finns ett välkommet förtydligande av föreskriften som anger att krav ej finns inom studentbostäder. Akademiska Hus ser positivt på detta förtydligande som underlättar effektivt nyttjande och tillskapande av delade bostadsmiljöer för studenter. Däremot föreslås kravet på fritt utrymme runt säng gälla inom varje boendeenhet i bostäder med delade bostadsfunktioner vilket missgynnar delningsbostäder generellt.

Att alla delningsbostäder ska ha krav på vårdplatsutrymme i samtliga boendeenheter är högst olämpligt då det är mycket utrymmeskrävande och därmed kostnadsdrivande. Generellt uttryckt är skillnaden i ytbehov för själva sängplatsen (inte sovrummet) 40% om plats finns att röra sig runt sängen, jämfört med om fri plats enbart finns vid sängens ena långsida (2,7 x 2,7 meter jämfört med 2,1 x 2,1 meter). Krav på sängplats bör ställas i relation till behovet hos de personer som delningsbostaden är utformad för. En delningsbostad utformad för unga vuxna, forskare eller studenter vid exempelvis folkhögskola, bör ha samma krav avseende vårdplatsutrymme som studentbostäder.

Förslag till korrigerig av 2 kap 11§: Vi efterfrågar en justering av författningsförslaget som undantar såväl studentbostäder som boendeenheter inom delningsbostäder för liknande grupper. Exempel på justering av 11§ sista mening är följande: *"Kravet gäller inte för studentbostäder och kategorier av delningsbostäder typ 2"*

Med följande justering kan regelverket öppna upp för en långsiktigt hållbar utveckling av fler sociala och kostnadseffektiva delningsbostäder för såväl studenter som för unga vuxna/ungdomsbostäder, bostäder för studerande vid folkhögskola eller gymnasium, talang- och forskarbostäder.

Kommunikationsutrymmen

3 kap 2 §

Kommentar: Vi önskar ett förtydligande i författningsförslaget vad som gäller avseende kommunikationsutrymmen från en bostad. Det framgår bl.a. att transport med sjukbår ska kunna ske från varje bostad, samt att det för bostäder med delade bostadsfunktioner ska kunna ske från varje boendeenhet.

Som författningsförslaget uttrycks är det osäkert om avsikten är att en sjukbår ska rymmas till och inom varje boendeenhet eller om en sjukbår ska nå varje bostad (exempelvis entré, kök/vardagsrum). Inom delningsbostäder utformas den gemensamma bostadsytan som en hemmamiljö, och delningsbostaden utgör bostaden som helhet. Akademiska Hus anser att det är olämpligt och betydligt mer utrymmeskrävande om



boendeenheten tilldelas krav om åtkomst med sjukbår på likvärdigt sätt som en bostad. Kommunikationsytan utanför boendeenheten (sovrummet) behöver i sådant fall utvidgas till 1500 mm och dörr in till respektive boendeenhet skulle utökas till 10M. Denna utformning står inte i relation till behovet hos dem som nyttjar en delningsbostad och rätt vårdinsats ska kunna ske från delningsbostadens gemensamma yta, entré, kök/vardagsrum. Se åter förslag på bostadskategorier, sida 3.

Förslag till korrigeringsav 3 kap 2 §: Förslaget bör justeras så att bårtransport inte ska behöva vara möjlig från varje enskild boendeenhet inom alla typer av bostäder med delade bostadsfunktioner. Inom delningsbostad typ 1 och typ 2 skall krav gälla från bostaden som sådan, dvs från delningsbostadens entré.

Stockholm den 24 augusti 2023

Akademiska Hus medverkar gärna i ytterligare samtal för att inom Möjligheternas Byggregler bidra till att förbättra för hållbar stads- och bostadsutveckling i allmänhet samt studentbostäder och delningsbostäder i synnerhet.

*Vid frågor gällande detta remissvar kontakta gärna:
Linda Teng, e-mail: Linda.Teng@akademiskahus.se*