
Ang. Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Diarienummer 2478/2023

Studentbostadsföretagens yttrande

Studentbostadsföretagen anser att den föreslagna regelmodellen i huvudsak är ett steg i rätt riktning mot ett förenklat och mer flexibelt regelverk. Ett antal övergripande kommentarer kring regelmodellen finns att läsa i föreningens remissvar till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö (29/2022). Dessa upprepas därför inte här.

Studentbostaden som begrepp

Studentbostadsföretagen anser att det är positivt att specifika mått och råd kring till exempel inredning tas bort ur byggreglerna, till fördel för funktionskravet att bostaden ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna. Att det inte längre finns någon skarp areagräns som reglerar när avskiljbarhet krävs är välkommet. För byggandet av studentbostäder innebär detta en möjlighet att skapa liknande kvalitativa planlösningar i stora som små studentbostäder. Tidigare gränsvärde >35 kvm var begränsande. Branschens övertygelse är att studentbostäder bör behandlas lika oavsett bostadsstorlek, då den långsiktiga användningen, som så tydligt ska beaktas enligt regelverket, är densamma. 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.

Samtidigt är det med viss oro som Studentbostadsföretagen märker att begreppet studentbostäder försvinner ur byggreglerna. De

avvikelse från gängse byggkrav som preciserats i BBR har tjänat studentbostadsbyggandet väl och nu riskerar de att gå förlorade.

Boverket skriver själva i remissen s 38;

"En förändring jämfört med BBR är att förslaget inte särskilt reglerar om studentbostäder. Vid utformning och dimensionering av bostäder ska hänsyn tas till deras långsiktiga användning och Boverket har inte avsett att kravnivån för studentbostäder ska ändras. Med hänsyn till bostadens långsiktiga användning som just studentbostad och att man bor där under en begränsad tid, bedömer Boverket att det fortsatt finns möjlighet för att kunna medge en mindre boarea för bostäder avsedda för studenter jämfört med motsvarande andra bostäder."

Boverket identifierar också risken för försämrade villkor på s 47;

"I vissa fall kan det större tolkningsutrymmet medföra att det blir mindre tydligt vilken som är samhällets kravnivå. Ett exempel är de borttagna måtten för inredningslängder för matlagning i bostäder och studentbostäder, med en area av högst 35 m². Måtten finns i allmänna råd i BBR. Om man väljer att följa standarden SS 91 42 21 skulle boarean öka för dessa bostäder, eftersom kravet på inredningslängden i de fallen är högre än angivelsen i BBR. Boverket avser dock inte någon ändring i sak med det nya författningsförslaget."

Med den nya regelmodellen kommer standardiseringsarbetet och arbetet med branschnormer, handböcker samt andra godtagbara lösningar vara oerhört viktigt. Studentbostadsföretagen är oroade att starka särintressen kan komma att prägla standardiseringen och branschnormerna, vilket kan leda till snedvriden konkurrens. Som företrädare för en nischad bransch ser vi risker att studentbostadsspecifika behov och förutsättningar negligeras.

Mot bakgrund av detta har Studentbostadsföretagen en tydlig förväntan att Boverket i sina vägledningar klargör att avvikelser från byggnormer är motiverade och fortsatt ska gälla för studentbostäder.

Delade ytor och bostadsfunktioner

Studentbostadsföretagen anser att de nya byggreglerna bör utvidga möjligheterna för delning av ytor och bostadsfunktioner.

Samnyttjande av kostnads- och klimatdrivande bostadsfunktioner så som badrum och kök möjliggör för bättre nyttjande av ytor och resurser i bostadsbyggande. Det är således viktigt för att möjliggöra hållbart byggande och boende för generationer framåt.

Nuvarande förslag är inte tillräckligt i detta avseende. Förslaget gällande delningsbostäder tar inte hänsyn till olika målgruppers behov och förutsättningar och styr alla med samma föreskrift. Detta gör att alla bostäder som består av boendeenheter med gemensamma delar har samma kravnivå, vilket inte bör behövas.

Studentbostadsföretagen anser att en översyn av de olika bostadskategorierna inom delningsbostäder bör göras och att vissa anpassningar bör göras för att bättre möta olika målgruppers behov och förutsättningar.

Bostadsfunktionen hygien

Studentbostadsföretagen anser att Boverket bör beakta de exempel som Colivingförbundet redovisar på s 5–7 i sitt yttrande gällande denna remiss. De visar på svårigheten att skapa effektiva och kvalitativa delningsbostäder med nuvarande och föreslagna regelverk. **Studentbostadsföretagen anser därför att förslaget ska justeras så att**

”vid kravställning av delningsbostäders bostadsutformning ska hela den användbara bostadsarealen vägas in vid prövning av lämplighet för sitt ändamål”.

Studentbostadsföretagen anser också att formuleringen kring trepersonersregeln för rum för personhygien är olyckligt formulerad. **För att bättre främja framväxten av kvalitativa delningsbostäder bör kravet formuleras så att ”bostaden ska utformas med minst ett rum för personhygien per tre personer”.**

Studentbostadsföretagen anser också att rum för personhygien återigen ska tas upp som funktion som helt eller delvis kan sammanföras till gemensamma utrymmen. Så var det i BBR och det är oklart varför matlagning, daglig samvaro samt utrymme för måltider även i det nya regelverket får sammanföras till gemensamma utrymmen, medan rum för personhygien inte får det. **Studentbostadsföretagen efterfrågar därmed en justering så att 2 kap, 8§ även omfattar personhygien.**

Bostadsfunktionen matlagning

Studentbostadsföretagen 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 som i detta fall 12 personer motverkar möjligheten att utforma 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. "Vallavåningen" i Linköping är ett bra exempel på att fler än 12 kan dela ändamålsenligt utrymme för matlagning. Många äldre kollektivhus är också utformade utifrån att fler än 12 personer kan dela utrymme för matlagning vilket skapar sociala möten och sparar resurser. Att tillåta fler än 12 personer att dela utrymme för matlagning kan även vara en förutsättning för att möjliggöra konvertering av befintliga byggnader till bostäder.

Studentbostadsföretagen efterfrågar därmed en justering i 2 kap, 6§; att antalet personer (12) stryks i författningsförslaget och att tonvikt istället läggs vid att de delade funktionerna ska vara dimensionerade så att de är lämpliga för de antal personer som delar dem.

För Studentbostadsföretagen,

Stina Olén
VD

Studentbostadsföretagen – bostäder som stärker högre utbildning

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Tillsammans med våra medlemmar representerar vi mer än 75 000, motsvarande 85 procent, av landets studentbostäder. Vi är politiskt oberoende och företräder enbart våra medlemmars intressen – skapa förutsättningar för att bedriva bästa möjliga studentbostadsverksamhet.