

Remissvar:

Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Boverkets dnr: 2478/2023.

SFS har erbjudits att lämna sina synpunkter på remissen av Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. SFS är en sammanslutning av studentkårer vid Sveriges universitet och högskolor. SFS har ett femtiotal medlemskårer vilka tillsammans representerar ungefär 380 000 studenter och doktorander.

Idag utgör bostadsbristen ett hinder för studier på högskola och universitet. SFS släpper årliga bostadsrapporter inför höstterminens början, där läget på landets studieorter kartläggs. 2022 års bostadsrapport visade att 61,5 procent av Sveriges studenter bor på en rödmarkerad ort, det vill säga där möjligheterna att få ett tryggt boende under studietiden var mycket begränsade. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023 råder det brist på bostäder till studenter på samtliga större studieorter.¹ Möjligheten till ett tryggt boende under studietiden är prioriterad för studenterna och därför bevakar och verkar SFS för att förbättra studenters bostadssituation.

Övergripande kommentar om Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

SFS är positiva till förslaget ambition att bidra till ökad tydlighet kring samhällets krav på bostäder samt att bidra till ökad kostnadseffektivitet och innovation i byggnation. I en situation där material- och byggkostnader ökar och det statliga investeringsstödet är borttaget, finns det stora behov av att minska kostnaderna för att hålla uppe byggtakten på bostäder. SFS ser därför positivt på att förslagen i sin helhet bedöms få ned byggkostnaderna på sikt. Samtidigt påtalar konsekvensutredningen att storleken på de eventuella kostnadsminskningar är marginella, SFS vill därför betona behovet av statliga stimulanser av bostadsmarknaden.

SFS vill också lyfta fram att införandet av dessa nya regler behöver följas av kontroll och uppföljning. Detta eftersom mer ansvar hamnar på byggherrarna, och eftersom det finns

¹ Boverket, *Bostadsmarknadsenkäten 2023*, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/> (Hämtad 2023-08-18).

intresse av att hålla nere kostnader men att detta aldrig får ske på bekostnad av säkerhets-, kvalitets- eller tillgänglighetskrav. Detta är särskilt relevant att ta i beaktning då föreskrifterna kräver anpassade riskanalyser, vilket kräver en utvecklad annan kompetens hos byggherrarna.

SFS ställer sig negativa till flera delar av förslaget. I förslaget uppges att övergången till funktionskrav snarare än detaljkrav inte påverkar att kravnivån är oförändrad. SFS ställer sig mycket tveksamma till om så faktiskt är fallet i fråga om kvadratmetersgränser för bostadens area. SFS ser stora risker med förslaget att upphäva de exakta kvadratmetersgränserna, bland annat en försämrad bostadsstandard. Denna fråga har särskild relevans för studentbostäder. SFS ställer sig även negativa till borttaget krav på inredning för förvaring. Resonemanget utvecklas nedan.

Vidare menar SFS att det främst är andra åtgärder som behövs för att öka nybyggnationen och förbättra bostadsförsörjningen. Dessa går att läsa i SFS tidigare remissvar till Boverket gällande förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader.²

5.2 Övergripande bestämmelser

5.2.2 Mindre avvikelse

SFS tillstyrker förslaget då det innebär ett förtydligande att det är byggherrens ansvar att en åtgärd uppfyller alla krav i författningen. Samtidigt är det Boverkets bedömning att byggherren har möjlighet att bedöma om mindre avvikelser från en föreskrift kan genomföras. Här vill SFS betona behovet av ökad uppföljning och kontroll från Boverket av förslaget för att undvika att denna möjlighet inte påverkar boendestandarden.

5.2.3 Byggprodukter

SFS tillstyrker förslaget eftersom det förtydligar att byggherren är ansvarig att bedöma byggprodukters egenskaper och att det regler som särskilt handlar om förhandsbedömda egenskaper gäller just sådana som omfattas av definitionen i 1 kap. 6 § författningsförslaget.

5.2.4 Termen fackmässigt

SFS tar inte ställning till förslaget.

5.2.5 Krav på projektering och utförande

SFS tillstyrker förslaget eftersom det tydliggör kravet på att byggnader ska projekteras och utföras på fackmässigt sätt.

5.2.6 Byggherrens kontroller

SFS tillstyrker förslaget.

² Se SFS remissvar, Dnr P2-23/2223,

<https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/boverkets-remisser/boverkets-forslag-till-foreskrifter-om-sakerhet-vid-anvandning-av-byggnader/>, (hämtad 2023-08-18).

5.2.7 Regler om livslängd

SFS tar inte ställning till förslaget.

5.3 Bostäder vid uppförande av nya byggnader

5.3.1 Lämplighet för sitt ändamål i bostäder

SFS avstyrker förslaget. SFS ser positivt på förtydligandet av PBL:s krav på att det i bostäder ska finnas avskiljbara utrymmen för olika ändamål, behov och funktioner som anses nödvändiga i bostaden. Konsekvensutredningen hänvisar till förarbetena till PBL som betonar att statens intresse är att funktionerna uppfylls, inte den faktiska implementeringen. Mot denna bakgrund föreslås att de nuvarande kvadratmetersgränserna i BBR tas bort, för att ersättas med kvalitativa kriterier för att bedöma bostadens lämplighet. Här identifierar dock konsekvensutredningen vissa risker med förslaget:

“(...) uppfattningen om vad som är en lämplig bostadsutformning förskjuts i en negativ riktning när reglerna görs mer öppna för tolkning.”³

SFS menar att denna risk med förslaget är oacceptabel och vidhåller att det främsta syftet med Boverkets föreskrifter skall vara att garantera bostäder av god kvalitet. Denna uppgift får inte riskeras till förmån för minskad styrning.

5.3.2 En grundläggande bestämmelse

SFS avstyrker förslaget. SFS ser stora risker med förslaget att ta bort särskilda bestämmelser för studentbostäder med en BOA om max 35 m², eftersom det även innebär att ett minimum på inredningslängd för matlagning också tas bort. I en studentbostad, som ofta kan ha överlappande funktioner och andra förutsättningar att separera funktioner, är dessa detaljkrav avgörande.

5.3.3 Utrymme för inredning och utrustning

SFS avstyrker förslaget. Detta eftersom förslaget innebär att kravet på inredning för förvaring tas bort, vilket beskrivs i konsekvensutredningen:

“Författningsförslaget öppnar för möjliga kostnadsminskningar som följd av att kravet på inredning för förvaring tas bort. Uppskattningsvis innebär borttagandet av kravet att en byggherre inte behöver köpa in garderober eller liknande, vilket kan ge en genomsnittlig kostnadsbesparing på cirka 3000–5000 kr för en bostad på 55 m².”⁴

Kravets borttagande innebär enligt SFS en ren kvalitetssänkning i bostaden. Detta eftersom behovet av förvaring kvarstår, men att förslaget innebär att detta istället ska tillgodoses av de enskilda personerna snarare än att ingå som en standard i boendet. Det innebär en förskjutning av kostnaderna från byggherre till privatperson, och SFS ser därför förslagets kostnadsbesparing som negativ eftersom den inte ger utslag i den boendes privatekonomi. Exempelvis, även om denna minskade produktionskostnad skulle ge utslag i en lägre hyra för

³ s. 35, *Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål*, Boverket, 2023.

⁴ s. 60-61, *Ibid.*

den boende, får den enskilde samtidigt ökade kostnader på annat håll (tillgodose behovet av inredning för förvaring).

5.3.4 Mindre bostäder

SFS avstyrker förslaget. Konsekvensutredningen beskriver att avsikten med förslaget är att lämna kravnivån oförändrad. Samtidigt anser SFS att det är tydligt att medvetenheten finns att förslaget öppnar upp för mindre bostäder avsedda för studenter jämfört med motsvarande andra bostäder, med hänvisning till att man bland annat bor där en begränsad tid.⁵ SFS ställer sig mycket kritiskt till detta och delar ej beskrivningen. Utbildningar på universitet och högskolor har över tid utvecklats till att bli längre. Studenter är en diversifierad grupp med samma behov som i övriga delar av befolkningen. Därtill finns det otaliga exempel på studentbostäder som efter skiftande behov på en ort behöver omvandlas till ordinarie hyresrätter, varför det inte bara är mindre kostnadseffektivt utan även motverkar ett cirkulärt byggande att öppna för en mindre storlek på studentbostäder än för andra bostäder.

5.3.5 Fast inredning och utrustning

SFS tillstyrker förslaget.

5.3.6 Bostäder med delade funktioner

SFS tillstyrker förslaget.

5.3.7 Standard för utformning av bostäder

SFS avstyrker förslaget. Detta eftersom det är försvårande att ej hänvisa till standard eller hänvisningar till krav på tillgänglighet, vilket i praktiken ökar risken för bostäder där standard inte uppfylls, eller krav på tillgänglighet. Det anser SFS vara klandervärt. Att föreskrifterna istället, enligt konsekvensutredningen, ska kompletteras av vedertagna standarder och handböcker tycks även öka otydligheten i kraven på utformningen av bostäder eftersom det ej hänvisas till vilka handböcker som avses.

5.4 Bostäder vid ändring av byggnader


5.4.1 Bostäders lämplighet för sitt ändamål vid ändring av byggnader

SFS tillstyrker förslaget.

5.4.2 Förvanskningförbudet och varsamhetskravet

SFS tar inte ställning till förslaget.

⁵ s. 38, Ibid.



Jacob Färnert
Ordförande
jacob.farnert@sfs.se
070-545 75 57



Amanda Beckman
Politisk sekreterare
amanda.beckman@sfs.se
070-729 44 28