



Till Boverket: remiss@boverket.se

Akademiska Hus yttrande avseende förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader (Dnr 31/2022)

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.

Det är av vikt att studentbostäder kommer till i de städer och på de orter som idag har bostadsbrist vilket i praktiken begränsar studenters val av framtida studieort och yrkesval och i förlängningen staden och regionens möjlighet till en hållbar utveckling. Därmed behövs det säkerställas att tillkomsten av fler kostnadseffektiva, klimatsmarta och socialt hållbara bostäder kan skapas för vår målgrupp; studenter och forskare. Genom att utveckla delade bostäder i stället för enskilda små studentlägenheter kan både byggkostnader och klimatpåverkan minskas.

Akademiska Hus har därtill 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.

Akademiska Hus vill med vår samlade erfarenhet framföra ett antal synpunkter, kommentarer och ge förslag som kan möjliggöra för ett långsiktigt hållbart regelverk. Utifrån ovanstående perspektiv svarar vi på rubricerad remiss.

Övergripande om Möjligheternas byggregler

Akademiska Hus välkomnar en översyn av BBR och menar att det finns stora möjligheter till att skapa nya förutsättningar för ett mer hållbart, innovativt och rationellt byggande. 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). Generellt kring brandskydd ser vi en ökad risk för att det skapas lokala krav och att tolkningsföreträdet hamnar hos byggnadsnämnderna. Brandskydd är komplicerade frågor och det kommer med stor sannolikhet krävas stor fackkunskap för att kunna verifiera projekterade lösningar. Detta kan medföra att kostnaderna ökar då byggnadsnämnderna ska verifiera brandtekniska lösningar. Det finns även en risk för långsammare bygglovsprocesser på grund av ökade tider, vilket redan idag upplevs som ett problem för samhället och för branschen i stort.



En väg till förenkling av författningsförslaget skulle vara att tydligare definiera vad en brandskyddsdokumentation ska innehålla. Idag tenderar dessa att bli relativt omfattande och det innebär en svårighet att hitta och att verifiera var projektörerna hämtad stöd för sina brandtekniska lösningar. Vad gäller nuvarande brandkapitel i BBR möjliggörs redan idag nya och innovativa lösningar med förenklad och analytisk dimensionering. Som byggherre finns alltid vägvalet vid utformningen av mer komplicerade byggnader och anläggningar. Förutsättningarna för krav och råd gällande solcellsanläggningar bör ses över i samband med arbetet med nya BBR. Akademiska Hus upplever att kraven och kunskapsnivån generellt är relativt låga gällande solcellsanläggningar och att det saknas tydliga riktlinjer. Olika byggnadsnämnder gör olika tolkningar utifrån Räddningstjänsternas, ofta lokala, rekommendationer.

I författningsförslagen finns därtill fortsatt en otydlighet i vad som anses vara godtagbar kravnivå avseende delningsbostäders lämplighet för sitt ändamål, tillgänglighet och användbarhet samt brandklassning.

I remissförslaget ska bostadskategorin "delade bostadsmiljöer" täcka behovet för flera målgrupper i samhället och därtill säkerställa olika bostadsbehov idag och i framtiden. Bostadskategorin skulle behöva omfatta både vård- och omsorgsboenden, bostäder för flyktingbarn, moderna kollektivhus, studentkorridorer och delningsbostäder. Då förutsättningarna och behoven för dessa målgrupper starkt skiljer sig åt är det högst motiverat att skapa ytterligare bostadskategorier i regelverket kopplat till behovet av verksamhetsklass. Sammanfattningsvis vill vi därför att man beaktar och ser över de olika bostadskategorierna och deras kravställning gällande brandskydd.

Vad kännetecknar utformning av en delningsbostad?

En delningsbostad är en lägenhet som inrymmer enskilda boendeenheter (sovrum) avsedda för personer som bor ihop med andra. Vidare kännetecknas boendeenheter i en delningsbostad av att enbart inrymma funktionen sömn/vila och i förekommande fall rum för personhygien. Samtliga boendeenheter har tillgång till gemensamma ytor och funktioner inom delningsbostaden. En delningsbostad kännetecknas av att majoritet av bostadsfunktionerna är placerade inom den gemensamma ytan, vilket särskiljer delningsbostäder från traditionella studentkorridorer. Till skillnad från andra typer av delade bostadsmiljöer inrymmer den enskilda boendeenheter i en delningsbostad aldrig funktionen kök/matlagning/plats för måltid.

Kommentar till författningsförslaget (Dnr 31/2022)

I regelverket regleras brandskydd inom bostäder för tre verksamhetsklasser 3A, 3B och 3C. Den sistnämnda (3C) är ny i förslaget och gäller gruppboendebostäder. Ingen av dessa tre verksamhetsklasser är applicerbar på delningsbostäder eftersom kravnivåer inom varken 3A, 3B eller 3C står i relation till riskbilden för bostadsverksamheten coliving /delningsbostäder.

Nuläge kring delningsbostäder

Bostadsformen delningsbostäder har vid bygglovsprövning hittills hänvisats till verksamhetsklass 3B. Verksamhetsklassen 3B har ansetts ligga närmst till hands troligen



eftersom man hyr ut till enskilda personer på individuella kontrakt. I ett sådant kontrakt är det upplåtna objektet, lägenheten i hyreslagstiftningens mening, en delningsbostad. I hyresavtalet regleras villkoren för nyttjandet av både den privata ytan och samnyttjandet av gemensamma ytor. Hyresförhållandet inom en delningsbostad kan därför sägas skilja sig från traditionella hyreskontrakt av exempelvis rum i korridor genom att bostadsgästens rättigheter och skyldigheter i de gemensamma ytorna svårligen kan avgränsas från de rättigheter och skyldigheter som avser privata ytan. Vidare råder rökförbud inom delningsbostäder, en trygghetsregel för att säkerställa en fungerande god bostadsmiljö.

Delningsbostäder - varken verksamhetsklass 3A eller 3B

Delningsbostäder är inte att likställa med en traditionell bostad enligt 3a eftersom flera personer med individuella hyreskontrakt sambor i en delningsbostad. Att kontraktsförhållandet för boende i en delningsbostad ingår mellan hyresvärd och varje hyresgäst skapar trygghet för respektive boende och för hyresvärderna.

Inte heller går riskbilden för boende i en delningsbostad att likställa med övriga verksamheter som faller in under 3B, där HVB-hem, hem för ensamkommande flyktingbarn och vissa typer av korridorsbostäder för studenter är exempel. I en delningsbostad sambor personer som kan antas ha mycket god lokalkännedom och därmed är fullt kapabla att sätta sig själva i säkerhet. Dessa personer har aktivt sökt sig till den gemenskap som delningsbostaden innebär samt ges goda förutsättningar att lära känna samtliga personer som de delar delningsbostad med. Samtliga personer kan därmed förväntas ta kontakt med varandra vid händelse av brand.

Möjligheter inom framtidens byggregler

När Boverket nu ser över regelverket och har i uppdrag att tillskapa mer flexibla regler som kan möjliggöra innovation och hållbara lösningar efterfrågar Akademiska Hus en ny verksamhetsklass för delningsbostäder. Regelverket avseende säkerhet i händelse av brand behöver anpassas utifrån de faktiska förhållanden som gäller inom delningsbostäder. Vi bedömer att en översyn av Boverkets byggregler avseende brandteknisk verksamhetsklass för boendeenheter inom en delningsbostad inte skulle föranleda någon ändring av Hyreslagen.

Att däremot fortsätta att projektera och uppföra delningsbostäder enligt Vk3B är inte ändamålsenligt då detta medför en onödigt stor kostnadsökning och ökat behov av klimatdrivande byggdelar. Det innebär även en förhöjd driftskostnad, exempelvis utifrån regelverkets krav på Brand- och utrymningslarm enligt SBF 110 vilket skapar låsningar i förvaltning av delningsbostäder. Vidare står krav inom verksamhetsklass 3B inte i relation till riskbilden inom en delningsbostad. Boende inom en delningsbostad är liksom personer i lägenheter avsedda för enskilda hushåll (bostad enligt 3A) benägna att själva ta ansvar för sin säkerhet och larma räddningstjänst i händelse av brand. Det är därmed viktigt att krav på eventuellt brandlarm ställs på sådan nivå att boende inom delningsbostaden kan hantera och tysta larmdon själva. Inom sin förvaltning av bostäderna åligger det givetvis hyresvärderna att kontrollera att korrekt brandskydd upprätthålls och fungerar för bostadsverksamheten inom delningsbostäder.



Vi ser även att projektering av delningsbostäder utifrån verksamhetsklass 3B försämrar den delade bostadsmiljön avsevärt genom kravet på invändiga brandcellsgränser för maximalt sex boendeenheter. Kravet ger upphov till oönskade korridorbildningar och branddörrar inom delningsbostaden, vilket i sin tur minimerar upplevelsen om en gemensam bostad. Då delningsbostaden ej förutsätter behov av personal ifrågasätts begränsningen på maximalt sex boendeenheter utifrån nedan analys och beskrivning i Konsekvensutredning BBR 2014:

”Begränsningen på sex personer är inklusive eventuell personal. Begränsningen till sex personer är dels ur personsäkerhetsaspekten genom att begränsa storleken på boendet och närheten till utrymningsvägar, dels ur eventuell personals arbetssituation i händelse av brand.”¹

Givet att gångavstånd från boendeenhet till utrymningsväg inom delningsbostad uppfyller dagens norm så finns inget som tyder på att ett utökat antal boendeenheter (EI60-brandcell) påverkar utrymningstiden negativt. I en delningsbostad är det inte frågan om eventuell personals arbetssituation i händelse av brand, utrymningstiden bedöms inte öka för de boende givet att antalet boendeenheter tillåts öka från sex till exempelvis 12.

Förslag till korrigerering av författningsförslaget (Dnr 31/2022)

I första hand - tillför en ny brandteknisk verksamhetsklass för delningsbostäder som står i relation till riskbilden för bostadsverksamheten delningsbostad. Denna verksamhetsklass bör befinna sig i nivå mellan 3A och 3B. Vid dimensionering är en förutsättning att bostaden upplåts till personer som är kapabla att sätta sig själva i säkerhet och kan antas ha mycket god lokalkännedom vid utrymning. Dessa personer sambor i en gemensam delningsbostad som är deras hemmiljö, med gemensamma kök och vardagsrum. Personerna förutsätts ha sökt sig aktivt till den gemenskap som delningsbostaden möjliggör och ges goda förutsättningar att lära känna samtliga personer inom delningsbostaden. Delningsbostäder förutsätter inget behov av personal, till skillnad från exempelvis ett HVB-hem. Samtliga personer är kapabla att ta kontakt med varandra och larma varandra i händelse av brand.

I andra hand - bör undantag för delningsbostäder formuleras inom bestämmelsen för verksamhetsklass 3B. Det finns en rad tydliga ”lättnader i krav” som är befogade att applicera inom delningsbostäder. Nedan listas dessa lättnader, med utgångspunkt ur verksamhetsklass 3B som Akademiska Hus efterfrågar:

- Möjliggör en större flexibilitet vid brandcellsindelning inom delningsbostäder, där upp emot 12 boendeenheter ska kunna inrymmas i en och samma EI60-brandcell, givet att respektive rum uppfyller EI30. Detta motiveras bl.a. av att bostadsfunktionen kök och matlagning i sin helhet finns utanför de enskilda boendeenheter, samt att gångavstånd från boendeenhet till utrymningsväg uppfyller dagens norm.

¹ Konsekvensutredning BBR 2014 - Ändring av Boverkets byggregler (BBR), sida 60.



- Möjliggör att krav på Brand- och utrymningslarm enligt SBF 110 inte omfattar delningsbostäder. Brand- och utrymningslarm enligt SBF 110 anses som ett för högt ställt krav inom en delningsbostad då det inte står inte i relation till riskbilden och är svår att hantera utan personal på plats nattetid. Det finns idag goda exempel på färdigställda delningsbostäder i Sverige som är dimensionerade med ett seriekopplat brandindikeringsystem. Detta brandindikeringsystem är en säker lösning som är lämplig att hantera och inte kräver en anläggnings-skötare (personal på plats) vilket tyvärr Brand- och utrymningslarm enligt SBF 110 föranleder. Det är viktigt att krav på eventuellt brandlarm ställs på sådan nivå att boende inom delningsbostaden kan hantera och tysta larmdon själva.
- Även kravet på nödljus i delningsbostäder, som verksamhetsklass 3B innebär, ifrågasätts då bostäderna är utformade som hemtrevliga delade bostadsmiljöer utan långa korridor-bildningar. Justering av krav till att i förekommande fall omfatta "ledljus" som markerar utrymningsdörr bör kunna ersätta nödljus. I delningsbostäder utan korridorer bör kravet helt tas bort då de boende kan förväntas hitta till utrymningsväg likt en bostad enligt verksamhetsklass 3A.
- Krav på dörrstängare runt om delningsbostäder bör ses över. Då delningsbostaden som sådan är de boendes hemmiljö kan det förväntas att dörrar in till bostaden hålls stängda precis som i en enskild bostad.

Vidare bör verksamhetsklass inom kategorin bostäder med boendeenheter bestämmas utifrån bostädernas förutsättningar. Se förslag på hur bostäder med boendeenheter föreslås enligt nedan, samma kategorisering presenteras i Akademiska Hus svar på remiss dnr 2478-2023 och dnr 3680-2021.

En övergripande indelning av bostadskategorier tydliggörs nedan, samt hur olika bostäder med boendeenheter föreslås inom olika verksamhetsklasser.

- **Delningsbostad typ 1 avser: Bostäder med boendeenheter i en bostad 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 vad hygienrum angår, på samma plan som sovrummet/boendeenheten. En boendeenhet i en delningsbostad inrymmer funktion sömn/vila och **helt eller delvis** kan inrymma någon eller några av bostadsfunktionerna såsom personhygien och matlagning.
Exempel: Delningsbostäder, kollektivboende inom **verksamhetsklass: Vk3-ny** (en nivå mellan 3A och 3B)
- **Delningsbostad typ 2 avser: Bostäder med boendeenheter i en bostad 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. En boendeenhet i denna kategori inrymmer inte funktionen matlagning.

Exempel: Delningsbostäder avsedda för studenter, unga vuxna arbetande, studerande vid folkhögskola, forskarbostäder, enligt **verksamhetsklass:** Vk3-ny (en nivå mellan 3A och 3B)

- **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 av extra utrymmen och kravställning för tillknuten personal.
Exempel: LSS-bostäder, HVB-hem, flyktingbostäder, trygghetsboenden inom Vk3B.
Exempel: Gruppboenden inom, enligt det nya författningsförslaget, verksamhetsklass Vk3C.

Stockholm den 23 augusti 2023

Akademiska Hus medverkar gärna i ytterligare samtal för att inom Möjligheternas Byggregler förenkla för hållbart byggande och innovation. Akademiska Hus ställer sig positiva till att i dialog med Boverket och tillsammans med branschens experter inom brandskydd utveckla detta resonemang ytterligare.

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