

COLIVE AB yttrande avseende Boverkets förslag till Föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader (Dnr 31/2022)

Bakgrund

Bostadsoperatören COLIVE (nedan kallad "COLIVE") är ledande i Sverige inom coliving delningsbostäder, med uppdraget att långsiktigt etablera resursmässigt, ekonomiskt och socialt hållbara delningsbostäder inom Sveriges storstadsregioner, tillväxtregioner och studentorter. I uppdraget ska minst 7 000 boendeenheter uppföras på fem års sikt i så kallade delningsbostäder, varpå COLIVE samarbetar med såväl kommunala som privata byggherrar. Dessa byggherrar investerar i och bygger bostäder utformade som delningsbostäder, varpå COLIVE förhyr dessa fastigheter, förvaltar och bedriver den operativa verksamheten.

Coliving delningsbostäder bör inte likställas med tidigare välkänd bostadsutformning av korridorsbostäder då skillnaderna i bostadsutformning och hur verksamheten bedrivs är stor. Coliving delningsbostäder finns idag för kategorin unga vuxna oavsett om de är studenter, forskare eller arbetande. Det är av stor vikt att delningsbostäder kommer till stånd i de städer och på de orter som idag har bostadsbrist. Bostadsbristen begränsar i praktiken unga vuxnas yrkesval och i förlängningen bromsas stadens och regionens tillväxt och hållbara utveckling då möjligheten för regioner att attrahera kompetent arbetskraft uteblir. Därmed behöver det säkerställas att tillkomsten av fler kostnadseffektiva, klimatsmarta och socialt hållbara delningsbostäder kan skapas för målgruppen unga vuxna arbetande, forskare och studenter. Utifrån ovanstående perspektiv svarar vi på rubricerad remiss.

Övergripande om Möjligheternas byggregler och delningsbostäder

I huvudsak ser COLIVE att den föreslagna regelmodellen och de regelförändringar som den 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. I författningsförslagen finns dock fortsatt en otydlighet i vad som anses vara godtagbar kravnivå avseende delningsbostädernas 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. Sammanfattningsvis vill vi därför att man beaktar och ser över de olika bostadskategorierna och deras kravställning.

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 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 boendeenheten i en delningsbostad inte funktionen kök/matlagning/plats för måltid.

Kommentar till författningsförslaget (Dnr 31/2022)

I regelverket regleras brandskydd inom bostäder för tre verksamhetsklasser Vk3A, Vk3B och Vk3C. Den sistnämnda (Vk3C) är ny i förslaget och gäller gruppboendestäder. Ingen av dessa tre verksamhetsklasser är applicerbar på delningsbostäder eftersom kravnivåer inom varken Vk3A, Vk3B eller Vk3C står i relation till riskbilden för bostadsverksamheten coliving /delningsbostäder.

Nuläge kring delningsbostäder

Bostadsformen delningsbostäder har vid bygglovsprövning hittills hänvisats till verksamhetsklass Vk3B. Verksamhetsklassen Vk3B har ansetts ligga närmst till hands troligen eftersom man hyr ut till enskilda personer på individuella kontrakt. I ett sådant kontrakt är det upplåtta 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. För ett utvecklat resonemang avseende kontraktsförhållandet inom delningsbostad, se COLIVEs svar på remiss dnr 2478-2023 och dnr 3680-2021, sida 2. Det ska även tilläggas att det råder rökförbud inom delningsbostäder, en trygghetsregel för att säkerställa en fungerande god bostadsmiljö.

Delningsbostäder - varken verksamhetsklass Vk3A eller Vk3B

Delningsbostäder är inte att likställa med en traditionell bostad enligt Vk3A eftersom flera personer med individuella hyreskontrakt sambor i en delningsbostad. Att kontraktsförhållandet för boende i en delningsbostad ingås mellan hyresvärd och varje hyresgäst skapar trygghet för respektive boende och för hyresvärden.

Inte heller går riskbilden för boende i en delningsbostad att likställa med övriga verksamheter som faller in under Vk3B, 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 COLIVE 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 Vk3B inte i relation till riskbilden inom en delningsbostad. Boende inom

en delningsbostad är liksom personer i lägenheter avsedda för enskilda hushåll (bostad enligt Vk3B) 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 Vk3B försämrar den delade bostadsmiljön avsevärt genom kravet på invändiga brandcellsgränser för maximalt 6 boendeenheter. Kravet ger upphov till oönskade korridorsbildningar 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 6 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 arbetsituation i händelse av brand.”¹

Givet att gångavstånd inom 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 arbetsituation i händelse av brand, utrymningstiden bedöms inte öka för de boende givet att antalet boendeenheter tillåts öka från 6 till exempelvis 12.

Förslag till korrigerig 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 hemmamiljö, 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 Vk3B. Det finns en rad tydliga ”lättnader i krav” som är befogade att applicera inom delningsbostäder. Nedan listas dessa lättnader, med utgångspunkt ur verksamhetsklass Vk3B som COLIVE 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 bland annat av att bostadsfunktionen kök och matlagning i sin helhet finns utanför de enskildas 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 svårt att hantera utan personal på plats nattetid. Det finns idag goda exempel på färdigställda delningsbostäder i Sverige som är dimensionerade med ett seriekopplat brandindikeringssystem. Detta brandindikeringssystem är en säker lösning som är lämplig att hantera och inte kräver en anläggningsskötare (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 Vk3B innebär, ifrågasätts då bostäderna är utformade som hemtrevliga delade bostadsmiljöer utan långa korridorsbildningar. 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 Vk3A.
- 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 bostäder med boendeenheter bestämmas utifrån en ny indelning av bostadskategorier, utifrån bostädernas förutsättningar. Se förslag på hur bostäder med boendeenheter föreslås enligt nedan, samma kategorisering presenteras i COLIVEs svar på remiss dnr 2478-2023 och dnr 3680-2021.

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

- **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 mix av Vk3A och Vk3B)
- **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 mix av Vk3A och Vk3B)

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

Stockholm den 24 augusti 2023

COLIVE medverkar gärna i ytterligare samtal för att inom Möjligheternas Byggregler förenkla innovation i bostadsutvecklingen och bidra till att förbättra hållbar stads- och bostadsutveckling i allmänhet samt delningsbostäder i synnerhet. COLIVE ställer sig positiva till att visa upp praktiskt genomföra lösningar inom genomförda bostadsprojekt i Sverige, samt att i dialog med Boverket, tillsammans med branschens experter inom brandskydd, utveckla detta resonemang ytterligare.

COLIVE AB

Katarina Liljestam Beyer
VD

Vid frågor gällande detta remissvar kontakta gärna: Malin Gucko, e-mail: malin@colive.se