



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2024:9



Uppdrag att föreslå lättna- der på byggkraven för studentbostäder

Slutrapport

Titel: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder
Rapportnummer: 2024:9
Utgivare: Boverket, april, 2024
ISBN pdf: 978-91-89581-52-4
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 1971/2023

Förord

Denna rapport utgör Boverkets slutrapportering av regeringsuppdraget att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder, LI2023/02048, LI2023/00022 (delvis), LI2023/00023 (delvis).

Uppdraget innebar att Boverket skulle utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

I denna slutrapport redovisas vilka slutsatser som har dragits i utredningen samt författningsförslag och vilka konsekvenser förslaget kan innebära.

Rapporten har tagits fram av projektledare Therese Byheden tillsammans med Julia Anshelm, Cathrine Engström, Agnes Jensen-Carlén, Christer Löfgren, Peter Petterson, Maria Rundqvist och Maria Thuresson. Anette Löfgren har varit ansvarig uppdragsägare.

Karlskrona april 2024

Yvonne Svensson
stf. generaldirektör

Innehållsförteckning

Förord	3
Förkortningar och begrepp	6
Sammanfattning	8
Författningsförslaget	10
Om regeringsuppdraget	15
Boverkets tolkning av uppdraget	15
Bakgrund	16
Metod	18
Regler för tillgänglighet, bostäders lämplighet, ljus och buller vid byggande av studentbostäder	20
Grundläggande krav i PBL och PBF preciseras i Boverkets föreskrifter	20
Tillgänglighet och användbarhet	20
Lämplighet för det avsedda ändamålet (bostadsutformning)	21
Dagsljus och solljus	22
Skydd mot buller	22
Ändring av byggnad	23
Trafikbullerförordningen	24
FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning	24
Förslag, diskussion och slutsatser	26
Tillgänglighet och användbarhet	26
Lämplighet för det avsedda ändamålet	31
Dagsljus och solljus	34
Skydd mot buller	36
Trafikbullerförordningen	40
Konsekvenser	44
Tillgänglighet och användbarhet	44
Effekter på byggkostnader	45
Effekter på boendekostnader	48
Konsekvenser för byggherrar	49
Konsekvenser för studenter	50
Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning	51
Konsekvenser för kommuner	52
Konsekvenser för staten	53
Konsekvenser för små- och medelstora företag	54
FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning	54
Påverkan på människors hälsa	55
Förslagets samhällsekonomiska konsekvenser och kostnadseffektivitet	56
Konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser	58
Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö	58
Miljö och klimat	58
Konsekvenser för jämställdheten	59
Alternativa förslag som övervägts i utredningen	59
Trafikbullerförordningen	59
Författningskommentarer	61
Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	61
Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)	64

Utvärdering av konsekvenser vid tidigare regelförändringar	68
Påverkan på byggandet av studentbostäder	68
Påverkan på bygg- och boendekostnader	69
Hälsoeffekter hos studenter som bor i studentlägenheter med lättade regler	69
Studentbostadsmarknaden	71
Befintligt bestånd	71
Efterfrågan	71
Prognos	72
Hur vill studenterna då bo	74
Låga avgifter är den viktigaste faktorn	74
Boendeform	74
Studentbostadens funktioner	75
Studentbostaden som studieplats	76
Psykisk hälsa och önskad ensamhet	76
Varför byggs det inte fler och billigare studentbostäder?	78
Byggreglernas krav på för studentbostäder	78
Andra faktorer som påverkar byggandet av studentbostäder	80
Källförteckning	82
Tryckta källor	82
Icke-tryckta källor	85
Juridiska källor	86

Förkortningar och begrepp

Förklaringar till förkortningar och begrepp som används i rapporten:

PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
Trafikbullerförordningen	Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader
MB	Miljöbalken (1998:808)
BTA	Bruttototalarea
BOA	Boarea
BME	Boverkets bostadsmarknadsenkät
SOU	Statens offentliga utredningar
WHO	World Health Organisation
dB	Decibel
dBA	A-vägd ljudnivå
$D_{nT,w,50}$	Vägd standardiserad ljudnivåskillnad med spektrumanpassningsterm C med utökat frekvensområde femtio hertz till tre-tusen etthundrafemtio hertz.
$D_{nT,w,100}$	Vägd standardiserad ljudnivåskillnad med spektrumanpassningsterm C med frekvensområde etthundra hertz till tre-tusen etthundrafemtio hertz.
Diskrimineringslagen	Diskrimineringslagen (2008:567)
FN-konventionen	FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning
YH-utbildningar	Yrkehögskoleutbildningar
FoHMFS 2014:13	Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus FoHMFS 2014:13

FoHMFS 2014:18	Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation FoHMFS 2014:18
Studentbostadsföretagen	En branschorganisation för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige.
Studentbostadsbyggare	Aktörer som bygger studentbostäder. Detta kan innefatta privata, kommunala och statliga studentbostadsbolag, studentbostadsstiftelser och bygg- och fastighetsföretag.
Överlappning	Med överlappning avses att samma utrymme kan vara avsett för flera bostadsfunktioner.
Bostadsfunktioner	Med bostadsfunktioner avses i förslaget funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ PBF.
Vistelserum	Till vistelserum i en bostad räknas rum för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila, men exempelvis inte hygienrum eller utrymme för förvaring.
Direkt dagsljus	Ljus genom fönster direkt mot det fria (avsnitt 6:311 BBR)
Indirekt dagsljus	Ljus från det fria som kommer in i rum utan fönster mot det fria (avsnitt 6:311 BBR).
Direkt solljus	Solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats (avsnitt 6:311 BBR).
Boendeenhet	Del av en bostad som är upplåten för enskilt bruk i bostäder där vissa bostadsfunktioner delas.
Termisk komfort	Upplevelsen av inomhustemperaturen.

Sammanfattning

I mars 2023 fick Boverket i uppdrag av regeringen att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Uppdraget innebar att utreda lättnader i kraven avseende bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö avseende dags- och solljus samt skydd mot buller. Boverket har tolkat uppdraget som att utredningen skulle behandla både tekniska egenskapskrav och utformningskrav.

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå lättnader i vissa krav för att minska kostnaderna vid byggande av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat byggande. För att få den effekt som efterfrågas i uppdraget, det vill säga att påtagligt minska kostnaderna, så har det under samverkan i uppdraget framförts att även andra aspekter än byggreglerna behöver ses över.

De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen.

Boverket lämnar inom ramen för detta uppdrag inga förslag på lag- eller förordningsnivå gällande lämplighet, dags- och solljus eller skydd mot buller. I Boverkets förslag till nya byggregler görs vissa lättnader i kraven för studentbostäder.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid uppförande. Som utgångspunkt styrs det inte i reglerna var de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska placeras. Förslaget kommer även att bli utgångspunkt för ändring av byggnader som berör studentbostäder. Studentbostäder definieras som bostäder avsedda för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning.

De studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det gäller dock inte studentbostäder på våning som inte nås från marken i en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning. Studentbostäder som endast är tillgängliga för besök ska i närheten ha tillgång till tillgängligt och användbart toaletttrum.

Genom förslaget säkerställs att det finns ett tillräckligt antal tillgängliga och användbara bostäder för studerande, minst 20 procent, och att sådana

bostäder finns i varje byggnad som uppförs eller ändras och som innehåller studentbostäder. Förslaget bedöms därför fortsatt säkerställa tillgången till bostäder och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bosättningsort och bostad. Genom krav på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka varje studentbostad säkerställs att alla ska kunna vara delaktiga i sociala sammanhang. Sammantaget menar Boverket att det föreslagna undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder inte står i strid med FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

En översyn av trafikbullerförordningen ingår inte i Boverkets uppdrag men på grund av att förordningen har påverkan på utformningen av bostäder föreslår Boverket vissa ändringar i förordningen. Ändringarna ger möjlighet till flexiblare och mer differentierade bostäder då planlösningarna inte låses i planskedet. Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en luddämpad sida. De hälsomässiga konsekvenserna av en sådan ändring måste dock utredas vidare.

Boverkets bedömning är att förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet samt ändringen i trafikbullerförordningen kan ge en viss minskning i byggkostnader per bostad och en ökad flexibilitet i byggandet vilket i förlängningen kan komma att medföra ett ökat byggande.

Rapporten innehåller också beskrivningar av idag gällande regler för tillgänglighet, bostäders lämplighet, ljus och buller vid byggande av studentbostäder samt konsekvenser av tidigare regelförenklingar. I rapporten redovisas också information om studentbostadsmarknaden, varför det inte byggs mer studentbostäder och om hur studenter vill bo.

Författningsförslaget

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

utfärdad den ...

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 1 kap. 4 § och 16 kap. 2 § ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 8 kap. 6 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

4 §

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,
bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

studentbostad: bostad avsedd för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

8 kap.*6 a §*

I byggnader som innehåller studentbostäder gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 inte i fråga om högst 80 procent av studentbostäderna i byggnaden. För dessa studentbostäder gäller dock att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka bostaden.

Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse****16 kap.****2 §**

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, och

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

8. vad som gäller enligt 8 kap. 6 a § för placering av och krav på studentbostäder i byggnader som har färre än tre våningar, och

9. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 a § andra meningen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)

utfärdad den ...

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338) att det i lagen ska införas två nya paragrafer, 3 kap. 4 a § och 3 kap. 4 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

4 a §

Om det är en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning ska våningen som nås från marken innehålla de tillgängliga och användbara studentbostäderna enligt 8 kap. 6 a § första meningen plan- och bygglagen (2010:900). Studentbostäder på våningen som inte nås från marken behöver inte kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

4 b §

För studentbostäder som ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 8 kap. 6 a § andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) gäller att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nå den aktuella våningen och komma in i studentbostaden. Utrymme för sömn och vila ska vara tillgängligt och utrymme för samvaro ska vara tillgängligt och användbart. Minst ett tillgängligt och användbart allmänt toalettrum ska finnas i närheten av studentbostaden.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2026.

Om regeringsuppdraget

I mars 2023 fick Boverket i uppdrag av regeringen att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Uppdraget innebar att utreda lättnader i de tekniska egenskapskraven avseende:

- Bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet.
- Tillgänglighet och användbarhet.
- Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö avseende dags- och solljus.
- Skydd mot buller.

Lättnaderna skulle vara motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt.

I uppdraget ingick även att lämna förslag till nödvändiga författningsändringar samt att beskriva och beakta konsekvenserna av ett genomförande av förslagen.

Boverkets tolkning av uppdraget

I regeringsuppdragets inledning står att Boverket skulle utreda lättnader i de tekniska egenskapskraven. Under uppdragets rubrik "Närmare om uppdraget" beskriver regeringen vidare exempel på vad anpassningarna av kraven skulle kunna omfatta. Här tas bland annat lösningar med besökstillgänglighet, ytterligare delade tillgängliga utrymmen och fler överlappande funktioner upp. De lösningar som regeringen beskrivit handlar inte om lättnader i tekniska egenskapskrav utan i stället om utformningskrav. Boverket har därför tolkat uppdraget som att utredningen inte enbart skulle behandla de tekniska egenskapskraven utan även utformningskraven. Denna tolkning har också stämmts av och bekräftats av uppdragsgivaren. För lämplighet för det avsedda ändamålet samt tillgänglighet och användbarhet är det också utformningskraven som har störst betydelse för kostnaderna vid byggandet av studentbostäder.

I utredningen har Boverket behandlat både uppförande av nya byggnader med studentbostäder samt ändring av byggnader som innebär att det tillskapas studentbostäder. Detta eftersom båda dessa situationer innebär att nya studentbostäder tillskapas. Även ändring av byggnader innehållande befintliga studentbostäder har behandlats i utredningen.

Uppdraget innebar att Boverket skulle utreda lättnader i kraven på skydd mot buller inomhus. Eftersom trafikbullerförordningen delvis också reglerar bostäders invändiga utformning har Boverket bedömt det som rimligt att även dessa regleringar tagits med i utredningen.

Bakgrund

I samband med överlämnandet av detta uppdrag till Boverket angav infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson att det behövs fler studentbostäder och att regeringen vill göra det enklare och billigare att bygga efter studenters behov.¹ Frågan om ökat och billigare byggande av studentbostäder har varit aktuell under de senaste tio åren, flera utredningar och regeländringar har gjorts för att möjliggöra fler bostäder åt studenter.

År 2013 lämnade Boverket på uppdrag av Regeringen, i Boverkets rapport 2013:20 "Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter", förslag till regeländringar kopplat till studentbostäder.²

I rapporten föreslogs för lämplighet för sitt ändamål, det vill säga bostadsutformning, att studentbostäder skulle kunna byggas med en mindre boarea genom att ändra bostadsutformningskraven i BBR. Det genomfördes ändringar i BBR genom BFS 2014:3, BBR 21. Ändringarna trädde i kraft den 1 juli 2014. Lättnaderna i kraven innebar att det är möjligt att bygga studentbostäder med samtliga funktioner kvar i bostaden på 16 kvadratmeter. Det är en minskning av boarean med cirka 40 procent jämfört med tidigare regler.

För tillgänglighet och användbarhet föreslogs i rapporten endast förändring i PBL kopplat till ändring av byggnad. Förslaget var att undanta krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring i form av inredning av vind med studentbostäder om högst 35 kvadratmeter. Den 1 juli 2014 trädde en ändring i 8 kap. 7 § PBL i kraft som innebar att avsteg från krav i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid får göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

För ljus angavs i rapporten att Boverket hade för avsikt att slopa kravet på tillgång till direkt solljus enligt avsnitt 6:3 BBR för studentbostäder om högst 35 kvadratmeter. Denna ändring i BBR genomfördes genom BFS 2014:3. Ändringen trädde i kraft den 1 juli 2014.

För buller i planläggningen angavs i rapporten att Boverket hade för avsikt att ta fram ett nytt allmänt råd som möjliggjorde lokalisering av enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvadratmeter vid upp till 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus. I och med införandet av

¹ Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet (2023). *Regeringen ger Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder* [pressmeddelande], 17 mars 2023.

² Boverket (2023). *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter. Rapport 2013:20.*

trafikbullerförordningen fanns det inte längre något behov av det planerade allmänna rådet. Förordningen trädde i kraft den 1 juni 2015, med ändring av vissa riktvärden den 1 juli 2017.

Med skrivelse den 29 april 2015 tillkännagav riksdagen för regeringen att det finns ett behov av att utreda möjligheten till anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder.³

På uppdrag av regeringen, i Boverkets rapport 2016:22 ”Tillgänglighet i studentbostäder”, utredde Boverket konsekvenserna av att ta bort tillgänglighetskraven. Boverket konstaterade i rapporten bland annat att det genom ändringar i byggreglerna hade blivit möjligt att bygga små och yteffektiva studentbostäder utan att för den skull ge avkall på tillgänglighet. Boverket menade att avskaffa tillgänglighetskraven för studentbostäder och på så sätt möjliggöra studentbostäder med ännu mindre boareor skulle ge negativa följder, främst för studenter med permanenta eller tillfälliga funktionsnedsättningar och deras möjligheter till studier och socialt umgänge, men även studenter utan funktionsnedsättningar skulle påverkas negativt.⁴

Med skrivelse den 26 april 2017 tillkännagav riksdagen för regeringen att det finns ett behov av att utreda möjligheten att minska de krav som ställs på studentbostäder när det gäller tillgänglighet med mera.⁵

I SOU 2019:68 ”Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat” föreslogs att kategoribostäder för vissa grupper av människor, som studenter, skulle utgå ur regelverket. För att inte öka kraven på yta i studentboenden föreslog utredningen att alla bostäder om högst 35 kvadratmeter skulle få samma möjligheter till yteffektivisering.⁶

Mot bakgrund av dittills vidtagna åtgärder och vad som framkommit under remitteringen av SOU 2019:68 beslutade den dåvarande regeringen den 3 december 2020 att skriva av ärendena om tillkännagivande i aktuella delar.⁷ Civilutskottet motsatte sig att åtgärderna var tillräckliga för att tillkännagivandena skulle anses vara tillgodosedda.⁸ Civilutskottet framhöll i sitt yttrande att det enligt riksdagens tillkännagivanden bör vara möjligt att ta större hänsyn till att var och en av de boende endast använder bostaden under en begränsad tid som studerande, och att det bör fästas stor vikt vid de synpunkter som bland annat studentbostadsbyggare och studentorganisationerna lyfter om mer flexibla regler om

³ Riksdagsskrivelse 2014/15:180; Civilutskottets betänkande 2014/15:CU10.

⁴ Boverket (2016), *Tillgänglighet i studentbostäder. Rapport 2016:22*.

⁵ Riksdagsskrivelse 2016/17:234; Civilutskottets betänkande 2016/17:CU15.

⁶ SOU 2019:68. *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat*.

⁷ Fi2019/01230; Fi2019/01314.

⁸ Konstitutionsutskottets betänkande 2020/21:KU21; Civilutskottets yttrande 2020/21:CU4y.

tillgänglighet genom att definiera någon form av besökstillgänglighet. Mot bakgrund av det anförda betraktas tillkännagivandena som ej slutbehandlade.⁹

I mars 2023 fick sedan Boverket detta uppdrag för att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Metod

Uppdraget har genomförts av en arbetsgrupp på Boverket bestående av sakk experter, jurister, en nationalekonom och en projektledare. Arbetsgruppen har under uppdraget arbetat tätt tillsammans med de olika berörda arbetsgrupper som arbetar med översynen av Boverkets byggregler.

Projektet har genomförts i två delar; en förstudie och en förslagsdel.

I förstudien genomfördes en utredning av hur gällande regler fungerar samt av behov av regelförändringar. Behovsbeskrivningar, förslag på ändringar i regelverket samt andra relevanta underlag och synpunkter inhämtades genom möten, både fysiska och digitala, samt genom insamling av skriftligt underlagsmaterial. I mötena deltog Arbetsmiljöverket, Myn-digheten för delaktighet, Folkhälsomyndigheten, Naturvårdsverket, Myn-digheten för samhällsskydd och beredskap, Sveriges Kommuner och Regioner, Certec vid Lunds Tekniska Högskola, flera olika studentorga-nisationer, funktionshindersorganisationer, studentbostadsföretag, stu-dentbostadsstiftelser och bygg- och fastighetsföretag samt Akademiska Hus Aktiebolag, Sveriges Allmännytt, Hyresgästföreningen, Fastighets-ägarna, jagvillhabostad.nu och KTH Live-In Lab. Deltagarna fick också möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter.

Som underlag till utredningen har en utvärdering av konsekvenser av tidi-gare regeländringar vid byggande av studentbostäder gjorts. Utvärde-ningen bygger på en intervjustudie med sju studentbostadsbyggare, en in-tresseorganisation och en studentorganisation. Intervjustudien har också kompletterats med sammanställning och analys av data om byggande av studentbostäder och hyror samt genomgång av relevanta rapporter. Utvär-deringen har tagits fram av konsult.

En studie gällande ljudnivåskillnad och stegljudsnivå har också genom-förts. Studien innehåller bland annat en genomgång av krav som ställs i Sverige, Norge, Danmark, Finland, England och Wales samt en samman-fattning av enkätstudier som utförts om svenska och norska studenters upplevda störning av ljud i sina bostäder.

⁹ LI2023/00022; LI2023/00023.

Som ytterligare underlag har Studentbostadsföretagen, på Boverkets uppdrag, gjort en översiktlig kartläggning av bostäder i det befintliga beståndet som uppfyller dagens krav på tillgänglighet och användbarhet. Kartläggningen gjordes genom en enkät till Studentbostadsföretagens medlemsföretag.

Som underlag har en genomgång av regler kopplade till studentbostäder i Norge, Finland och Danmark också gjorts.

Förslag med författningsändringar och konsekvensbeskrivning har arbetats fram av arbetsgruppen och bygger på resultatet av förstudien. Under arbetet med förslagen genomfördes uppföljande möten med ovanstående uppräknade myndigheter, organisationer, företag med flera för att diskutera utkast till förslagen. Även efter detta möte fick deltagarna möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter. Enkäter skickades också ut till studentbostadsbyggare gällande konsekvenser och eventuella minskade kostnader som förslagen kunde förväntas medföra.

Ritningar på planlösningar har tagits fram utifrån förslagen. Ritningarna har utgjort underlag för att kunna kalkylera ekonomiska konsekvenser av förslagen. Ritningar och kalkyler har tagits fram av konsult.

Under hela arbetets gång har också möten genomförts med personer med kunskap om specifika frågor som dykt upp i genomförandet av uppdraget, till exempel olika experter på myndigheter, akustiker, en expert på ljus och forskare inom tillgänglighet och buller.

Regler för tillgänglighet, bostäders lämplighet, ljus och buller vid byggande av studentbostäder

Grundläggande krav i PBL och PBF preciseras i Boverkets föreskrifter

Byggkraven för studentbostäder finns i PBL, PBF och i BBR. I PBL finns grundläggande krav på byggnader, och därmed också på studentbostadsbyggnader, och dessa utvecklas på förordningsnivå, i PBF. Kraven är av två slag, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskrav, till exempel sådant som påverkar planlösningen i en bostad, prövas i bygglovet, medan tekniska egenskapskrav, till exempel krav på bostadens inredning och utrustning och skydd mot buller, bedöms inför startbesked.

I BBR finns tillämpningsföreskrifter och allmänna råd som preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF.

Parallellt med detta regeringsuppdrag har det också pågått ett arbete med en översyn av BBR. Det innebär, enligt det förslag som Boverket arbetar med, att BBR kommer att ersättas av ett antal nya grundförfattningar. De nya författningarna planeras träda i kraft den 1 januari 2025 undantaget reglerna om energihushållning som har ett senarelagt ikraftträdande. Utredningen av möjligheterna att föreslå lättnader i byggreglerna i detta uppdrag utgår alltså från gällande regler i BBR men förhåller sig också till förslagen i Boverkets nya byggregler.

Tillgänglighet och användbarhet

Krav på att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns som

- utformningskrav med grundläggande krav i 8 kap. 1 § 3 PBL och 3 kap. 4 § PBF
- tekniskt egenskapskrav med grundläggande krav i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL och 3 kap. 18 § PBF.

På förordningsnivå, i 3 kap. 4 § och 18 § PBF, finns preciserade regler om när en bostadsbyggnad behöver ha hiss eller annan lyftanordning. Ett sådant krav gäller inte om byggnaden har färre än tre våningar.

BBR anger preciserade tillgänglighets- och användbarhetskrav på byggnader. Reglerna om bostadsbyggnader innefattar bland annat entréer till byggnader, entré- och kommunikationsutrymmen, dörrar och portar, hissar och andra lyftanordningar, avsnitt 3:13 och 3:14 i BBR. Krav ställs på att rum, balkonger, terrasser och uteplatser i bostäder ska vara tillgängliga

och användbara, avsnitt 3:146 i BBR. Minst ett hygienrum i bostaden ska vara tillgängligt och användbart och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare, avsnitt 3:146 i BBR. En studentbostad om högst 35 kvadratmeter kan enligt allmänt råd utformas utan plats för medhjälpare vid sängplats, avsnitt 3:146 i BBR.

Lämplighet för det avsedda ändamålet (bostadsutformning)

Krav på bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet finns som

- utformningskrav med grundläggande krav i 8 kap. 1 § 1 PBL och 3 kap. 1 § PBF
- tekniskt egenskapskrav med grundläggande krav i 8 kap. 4 § första stycket 7 PBL och 3 kap. 17 § PBF.

På förordningsnivå, i 3 kap. 1 och 17 §§ i PBF, anges grundläggande krav på funktioner, inredning och utrustning som ska finnas i en bostad. Bostäder ska i skälig utsträckning ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I BBR preciseras de grundläggande kraven på bostäders lämplighet för ändamålet i PBL och PBF, avsnitt 3:2 i BBR. För studentbostäder om högst 35 kvadratmeter finns lättnader i kraven som innebär att en studentbostad kan göras mindre jämfört med en annan bostad med samma boarea, avsnitt 3:225 i BBR. Föreskrifterna medger överlappning av funktionerna daglig samvaro, sömn och vila samt måltider. Av allmänna råd följer att inredningslängderna för matlagning och förvaring får vara kortare än i andra bostäder av motsvarande storlek. Lättnaderna i kraven för studentbostäder innebär att en sådan bostad med samtliga funktioner i den enskilda bostaden som minst kan bli cirka 16 kvadratmeter. En annan bostad än en studentbostad kan som minst bli cirka 21 kvadratmeter.

I BBR finns också regler om bostäder med gemensamma utrymmen som medger att funktioner delas av flera bostäder. Studentbostäder är ofta bostäder av denna typ, exempelvis så kallade korridorboenden. För en grupp bostäder avsedda för en person får funktionerna daglig samvaro, matlagning, måltider och personhygien finnas i gemensamma delar, avsnitt 3:227 i BBR. Det är således endast funktionerna sömn och vila och förvaring som inte får delas av flera bostäder. Funktionen matlagning får inte delas av fler än tolv enskilda bostäder och rum för personhygien får delas av högst tre.

Utöver den förvaring som ska finnas i bostaden preciserar BBR utrymmen för förvaring som kan finnas utanför bostaden. Ett låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande ska finnas i bostadslägenheten eller i dess närhet. Vidare anges att det i bostadslägenhetens

närhet ska finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande, avsnitt 3:23 i BBR. I allmänt råd hänvisas till standarden SS 91 42 21 för lämpliga mått för förvaring.

Dagsljus och solljus

Kraven på dagsljus och solljus i byggreglerna har sin grund i, och utgör en precisering av, det grundläggande tekniska egenskapskravet på skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö i 8 kap. 4 § första stycket 3 PBL och 3 kap. 9 § PBF. Enligt PBF gäller att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att det inte medför oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa.

För studentbostäder gäller, precis som för övriga bostäder, ett krav på att rum där människor vistas mer än tillfälligt i bostaden, så kallade vistelserum, ska ha god tillgång till direkt dagsljus. I allmänt råd finns en nivå-sättande regel, dagsljusfaktor 1,0 procent, för vad som kan anses vara ”god tillgång” till dagsljus, avsnitt 6:322 i BBR. Gemensamma utrymmen¹⁰ för matlagning, daglig samvaro och måltider i korridorboenden för studenter anses vara vistelserum, avsnitt 3:227 i BBR. Krav på dagsljus gäller således även för sådana utrymmen men det är då tillräckligt med indirekt dagsljus.

Krav på direkt solljus gäller endast för studentbostäder som är större än 35 kvadratmeter. För större studentbostäder ska minst ett rum eller avskiljbar del av rum ha tillgång till direkt solljus. Till skillnad från dagsljuskravet anges inget värde för dimensionering av tillräckligt solljus. Undantaget från solljuskrav för mindre studentbostäder möjliggör orientering av sådana lägenheter i rent norrläge, avsnitt 6:322 i BBR.

Skydd mot buller

Kraven på skydd mot buller i byggreglerna har sin grund i, och utgör en precisering av det grundläggande tekniska egenskapskravet för skydd mot buller i 8 kap. 4 § första stycket 5 PBL och 3 kap. 13 § PBF och gäller alla byggnadsverk. Enligt PBF gäller att byggnadsverk ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna och personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa. Det ska också vara möjligt att sova, vila och arbeta under tillfredsställande förhållanden i byggnadsverket.

I avsnitt 7 BBR preciseras de grundläggande kraven i PBL och PBF genom att ange värden i allmänna råd för fem olika ljudegenskaper för byggnader som innehåller bostäder.

¹⁰ I förslag till nya föreskrifter om bostäders lämplighet kallas detta ”delade funktioner”.

Ljudegenskaperna i BBR är

- lägsta ljudnivåskillnad
- högsta stegljudsnivå
- högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och hissar
- ljudisolering mot yttre ljudkällor
- längsta efterklangstid i trapphus och korridor i flerbostadshus.

I BBR finns en lättnad för studentbostäder som gränsar till en gemensam och från övriga utrymmen avskild korridor. För dessa studentbostäder tillåts en minsta ljudnivåskillnad på 40 decibel, för andra bostäder gäller högre värden, normalt minst 44 decibel eller i vissa situationer 48 decibel. För övriga ljudegenskaper finns ingen skillnad när det gäller studentbostäder respektive övriga bostäder.

Ändring av byggnad

Uppdraget omfattar även ändring av byggnader. I grunden är det samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav som gäller vid ändring som vid uppförande av nya byggnader. Vid ändring får dock kraven enligt 8 kap. 7 § PBL anpassas och avsteg från dem får göras med hänsyn till

- ändringens omfattning
- byggnadens förutsättningar
- varsamhetskravet
- förvanskningförbudet.

Detta medför att även om utgångspunkten är densamma vid ändring av byggnader som vid uppförandet av nya byggnader så är kraven för nya byggnader aldrig direkt tillämpbara vid ändring av byggnader. Däremot utgör kraven för nya byggnader ofta en viss ledning då innebörden av motsvarande krav vid ändring ska bedömas.

Kraven ska normalt endast tillämpas på den ändrade delen. Om hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas, så kallad ombyggnad, kan dock krav enligt 8 kap. 2 och 5 §§ PBL ställas på hela byggnaden.

När det gäller tillämpningen av kraven på tillgänglighet och användbarhet så finns det en specialreglering i PBL och PBF. Avsteg från kraven får enligt 8 kap. 7 § PBL göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. I PBL har tillgängligheten således en starkt ställning vid ändring.

I 8 kap. 7 § PBL finns ett särskilt undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet som gäller när bostäder på högst 35 kvadratmeter

inreds på en vind. Avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet får då alltid göras.

Trafikbullerförordningen

Det tekniska egenskapskravet skydd mot buller enligt 8 kap. 4 § första stycket 5 PBL preciseras i BBR. Reglerna i BBR anger bland annat högsta ljudnivå inomhus från yttre ljudkällor, vilket bland annat innefattar buller från trafik.

När det gäller buller utomhus anger 2 kap. 6 a § PBL att bostadsbyggnader ska lokaliseras, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Vad detta innebär preciseras i trafikbullerförordningen. Av trafikbullerförordningen framgår vilka bullernivåer utomhus vid bostadsbyggnader som inte bör överskridas. Bullernivåerna gäller bland annat vid en bostadsbyggnads fasad, 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För mindre bostäder om högst 35 kvadratmeter tillåts 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ljudnivåerna överskrider gällande riktvärden är det trots det möjligt att bygga bostäder genom att skapa en sida av bostaden med lägre ljudnivåer än den mest exponerade fasaden. Här gäller då max 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Enligt förordningen bör minst hälften av rummen i bostaden vara vända mot en sådan ljuddämpad sida.

FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Sverige har ratificerat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och dess fakultativa protokoll. Det betyder att Sverige är juridiskt bundet av konventionens innehåll. Lättnader i tillgänglighetskraven för studentbostadsbyggnader, måste därför vara förenliga med FN-konventionen.

Konventionen trädde i kraft år 2009 för Sveriges del och är en av de centrala FN-konventionerna om mänskliga rättigheter. Den skapar inte i sig några nya rättigheter utan tydliggör mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Konventionens syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och att främja respekten för deras inneboende värde.

Personer med funktionsnedsättning innefattar bland annat personer med varaktiga fysiska, psykiska, intellektuella eller sensoriska

funktionsnedsättningar, vilka i samspel med olika hinder kan motverka deras fulla och verkliga deltagande i samhället på lika villkor som andra.

Konventionen utgår från grundläggande principer som jämlikhet och icke-diskriminering. Konventionens artiklar innehåller nödvändiga åtgärder för att personer med funktionsnedsättning ska kunna ta del av sina rättigheter. Artiklar som har särskild betydelse för tillgängligheten i byggnader är artikel 9 Tillgänglighet och artikel 19 Rätt att leva självständigt och att delta i samhället.

Enligt artikel 9 ska Sverige och övriga konventionsstater bland annat vidta ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång på lika villkor som andra till den fysiska miljön för att göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att leva oberoende och att fullt ut delta på alla livets områden. Bostäder är ett av områdena som omfattas av artikel 9.

Artikel 19 anger bland annat att konventionsstaterna ska vidta effektiva och ändamålsenliga åtgärder för att underlätta att personer med funktionsnedsättning fullt åtnjuter rätt att leva i samhället med lika valmöjligheter som andra personer. Konventionsstaterna ska bland annat säkerställa att personer med funktionsnedsättning har möjlighet att välja sin boställningsort och var och med vem de vill leva på lika villkor som andra och inte är tvungna att bo i särskilda boendeformer.

I anslutning till att Sverige ratificerade konventionen bedömde regeringen att dagens regler om tillgänglighet i byggnader är godtagbara och förenliga med konventionen.¹¹

¹¹ Prop. 2008/09:28. *Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning*.

Förslag, diskussion och slutsatser

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå lättnader i vissa krav för att minska kostnaderna vid byggande av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat byggande. Många av de kostnadsdrivande aspekter som påverkar byggandet av studentbostäder ligger dock utanför byggregelsystemet. För att få den effekt som efterfrågas i uppdraget, det vill säga att påtagligt minska kostnaderna, så har det under samverkan i uppdraget framförts att även andra aspekter än byggreglerna behöver ses över, se närmare i kapitlet om varför det inte byggs fler och billigare studentbostäder.

Under utredningen har de positiva effekterna av lättnader i kraven, såsom minskade produktionskostnader per bostad, mindre bostäder, eventuellt lägre hyra och ökat byggande vägts mot de negativa effekterna såsom trängre bostäder, försämrad inomhusmiljö och risken för social exkludering. De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen. Förslagen innebär en viss minskning av kostnaderna för bostadsbyggandet och ger en ökad flexibilitet i utformningen av bostäderna.

Boverket lämnar inom ramen för detta uppdrag inga förslag på lag- eller förordningsnivå gällande bostäders lämplighet, dags- och solljus eller skydd mot buller. I Boverkets förslag till nya byggregler görs vissa lättnader i kraven för studentbostäder. Dessa ändringar beskrivs närmare i konsekvensutredningarna till Boverkets nya byggregler.

Tillgänglighet och användbarhet

Boverkets förslag

Boverket föreslår att PBL ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga för högst 80 procent av en byggnads studentbostäder vid uppförande. Åtminstone 20 procent av studentbostäderna ska alltså vara tillgängliga och användbara. Utgångspunkten är dock att samtliga studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt PBL ska bostäder vara tillgängliga och användbara. Undantaget behöver därför regleras på lagnivå, jämför undantag som finns i 8 kap. 6 § PBL. Bestämmelsen i lagen blir utgångspunkt även för ändring av byggnader som berör studentbostäder.

Enligt förslaget införs en definition av studentbostad i lagen som definierar en studentbostad till ett boende för studerande vid alla slags utbildningar som är eftergymnasiala.

Boverket föreslår vidare att det i PBF preciseras vad som menas med att en bostad kan besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För byggnader med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning preciseras dessutom var i byggnaden de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska placeras och vilka krav som ställs på studentbostäderna.

Diskussion

Vid kontakter med externa aktörer har det funnits olika synpunkter angående om det är lämpligt att göra undantag i krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder.

Bland annat menar funktionshinderorganisationerna att lättnader inte ska göras eftersom det försämrar delaktigheten för personer med funktionsnedsättning och för att en lättnad skulle kunna anses strida mot FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Det har också nämnts att en lättnad skulle kunna strida mot diskrimineringslagen.

Bland annat studentbostadsbyggare tycker att det är rimligt att göra lättnader. Här har angetts skäl som att det är viktigt att underlätta för att kunna bygga mindre studentbostäder till en lägre kostnad och därigenom öka tillgången på studentbostäder. Vidare har det framförts att det redan finns en tillräckligt god tillgång på tillgängliga och användbara studentbostäder.

Boverket har i utredningen haft några olika alternativ till regellättnader som övervägts, såsom att

- införa att en viss andel av nya studentbostäder som byggs ska vara tillgängliga och användbara
- införa att en viss andel av nya studentbostäder som byggs ska vara tillgängliga och användbara i kombination med att övriga studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I detta sammanhang har Boverket tittat närmare på vad som ska ingå i krav på att kunna besöka
- införa lättnader enbart för ändring av studentbostäder, till exempel genom att
 - för studentbostäder ta bort kriteriet ”uppenbart” oskäligt för att kunna göra avsteg från tillgänglighetskraven, se 8 kap. 7 § PBL
 - utöka undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet till att gälla fler situationer än när bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind. Det kan antingen vara att undantaget skulle

gälla även för studentbostäder större än 35 kvadratmeter, eller att undantaget inte skulle vara begränsat till att gälla vid inredning av vind.

Boverket har även undersökt hur reglerna för studentbostäder är utformade i andra nordiska länder. Finland liksom Norge har regler där endast en viss andel av studentbostäder ska vara tillgängliga och användbara när de uppförs.

Slutsatser

Vid en sammantagen bedömning ser Boverket det som rimligt att föreslå att, liksom Finland och Norge, införa regler som innebär att endast en viss andel av studentbostäder behöver vara tillgängliga och användbara när de uppförs. Undantaget ska kunna göras under förutsättningen att även övriga bostäder i byggnaden kan besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

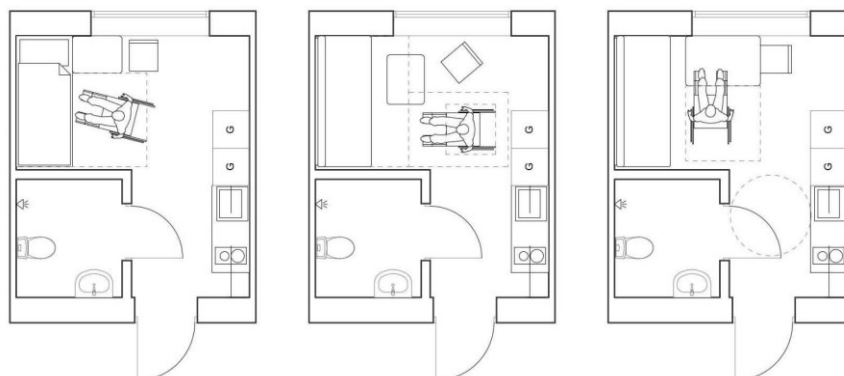
De föreslagna regeländringarna som gäller för uppförande av byggnader får även genomslag vid ändring av byggnader. Boverket ser det inte som tillräckligt att göra lättnader enbart i kraven för situationen vid ändring av en byggnad.

Syftet med regellättnaderna är att kunna öka byggandet av studentbostäder och minska kostnaden vid byggandet genom att studentbostäderna kan byggas med mindre area. Därigenom kan en byggnad med studentbostäder rymma fler studentbostäder. Fler antal boende kan rymmas per areaenhet, och det finns då förutsättningar för att hyran kan bli lägre. Se närmare i kapitlet om Konsekvenser.

Regellättnaderna medför en större flexibilitet vid byggandet av studentbostäder. De kan möjliggöra fler tänkbara sätt att utforma planlösningarna. Särskilt för bostäder där vissa bostadsfunktioner delas borde detta kunna vara gynnsamt.

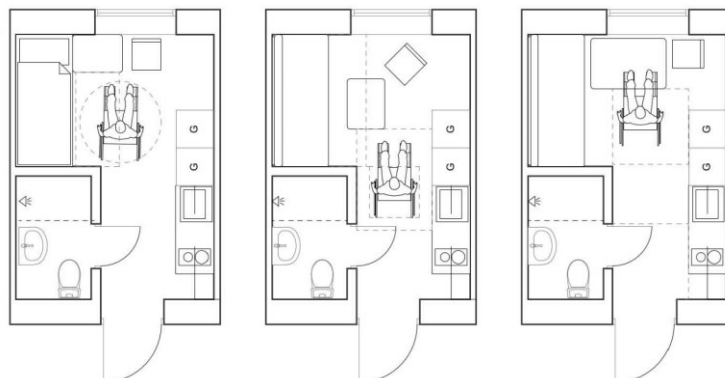
Arean kan minskas för studentbostäder som enbart ska vara tillgängliga för besök jämfört med studentbostäder som ska vara tillgängliga och användbara. Bland annat kan arean för rum för personhygien minskas. Ett exempel är en studentbostad utan delade bostadsfunktioner, det vill säga där alla bostadsfunktioner finns i den enskilda bostaden. Där kan regellättnaderna möjliggöra att minsta boarea kan minskas från cirka 16 kvadratmeter till cirka 13 kvadratmeter. Exemplet gäller vid byggande med så liten boarea som är möjligt enligt reglerna för att det ska vara tillgängligt och användbart, jämfört med att bostaden är tillgänglig för besök. Se figur 1 och 2.

Figur 1.



Exempel på planlösning för en studentbostad enligt gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. BOA är ca 16 kvadratmeter. Bostaden har överlappande utrymmen för bostadsfunktionerna sömn och vila, samvaro samt måltider och de tre versionerna av planlösningen visar de olika bostadsfunktionerna. Illustration WSP/Boverket.

Figur 2.



Exempel på planlösning för en studentbostad som är tillgänglig för besök av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, enligt föreslagna undantag. BOA är ca 13 kvadratmeter. Bostaden har överlappande utrymmen för bostadsfunktionerna sömn och vila, samvaro samt måltider och de tre versionerna av planlösningen visar de olika bostadsfunktionerna. Funktionen måltider visas med rullstolsplats trots att det inte är något krav. Illustration WSP/Boverket.

Att undantag kan göras för högst 80 procent av studentbostäderna har valts efter en sammantagen bedömning av flera olika faktorer, bland annat följande:

- Det ska finnas tillgång till tillgängliga och användbara studentbostäder i varje enskild byggnad. Byggnader ska inte kunna uppföras utan att det finns tillgång till tillgängliga och användbara studentbostäder.
- Utblick har gjorts mot nordiska grannländer och deras reglering av undantag från tillgänglighetskrav och dessa länders val av viss procentandel av studentbostäderna som ska vara tillgängliga och användbara. Här kan noteras att Finland har en regel som innebär att 5

procent av studentbostäder ska vara tillgängliga och användbara¹², medan i Norge gäller andelen 20 procent¹³. Det skiljer sig dock mellan länderna vad som krävs av de studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara. I Finland ska allt utom rum för personhygien vara tillgängligt och användbart, medan i Norge är det fler funktioner som inte behöver vara tillgängliga. Eftersom Sveriges undantag omfattar fler funktioner än rum för personhygien är det rimligt att andelen är högre än Finlands 5 procent.

- Hur många med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns bland studerande har beaktats. Här kan noteras att Boverket har valt att sätta en procentandel, som säkerställer att det finns tillgång till tillgängliga och användbara studentbostäder. Det vill säga att det finns en viss övertillgång när Boverket har valt att undantaget får gälla högst 80 procent av studentbostäderna. Se närmare i kapitlet Studentbostadsmarknaden.
- Reglerna får inte strida mot FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Här kan noteras att både Norge och Finland som redan har undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för en andel av studentbostäder har ratificerat FN-konventionen. Se närmare i kapitlet om Konsekvenser under FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Angående diskriminering kan det nämnas att det finns regler om förbud mot diskriminering i form av bristande tillgänglighet i diskrimineringslagen. Förbudet gäller dock inte i fråga om bostäder.

Boverket har övervägt vad som ska ingå i att en person ska kunna besöka en studentbostad. En rimlig avvägning bedöms vara att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan komma in i den enskilda bostaden, och det gäller även bostäder med delade bostadsfunktioner. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma in och besöka varje bostad och boendeenhet. Utrymmet för sömn och vila ska vara tillgängligt, eftersom denna bostadsfunktion alltid finns i en boendeenhet och inte kan vara en delad bostadsfunktion. Boverket menar vidare att för att inte strida mot FN-konventionen är det nödvändigt med möjligheten att kunna vara delaktig i sociala sammanhang. Därför ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till och använda utrymmet för samvaro, oavsett om det finns i den enskilda bostaden eller delas av flera boendeenheter.

I de 80 procent av studentbostäderna som endast ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga behöver inte bostadsfunktionerna matlagning, måltider, hygien och förvaring vara tillgängliga och användbara. Detta skapar ökad flexibilitet vid utformning av

¹² 9 § Statsrådets förordning 241/2017 om byggnaders tillgänglighet.

¹³ Byggteknisk Forskrift (TEK 17) § 1–2 sjätte och sjunde styckena.

bostaden. Ett tillgängligt och användbart toaletterum behöver finnas i närheten av studentbostaden. Det är viktigt för att möjliggöra den sociala delaktigheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, vilket är centralt för att förslaget inte ska anses strida mot FN-konventionen.

En definition av studentbostad behövs eftersom lättnader föreslås beträffande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Boverket anser det vara rimligt att ha en definition som inte enbart innefattar dem som studerar på universitet eller högskola, utan även andra eftergymnasiala studier. På så sätt blir det möjligt att med större spridning i landet kunna erbjuda studentbostäder, som har förutsättningar att vara billigare att hyra och som kan bidra till att undvika bostadsbrist för personer som studerar.

Lämplighet för det avsedda ändamålet

Boverkets förslag

Boverket lämnar genom denna rapport inga förslag till lättnader när det gäller krav på bostäders lämplighet för sitt ändamål. Det lämnas således i rapporten inga förslag till ändringar gällande

- vilka bostadsfunktioner som får överlappa varandra
- vilka bostadsfunktioner som får delas
- hur många boendeenheter som får dela på funktionerna personhygien eller matlagning
- lättnader i kraven på förvaring.

De ändringar som föreslås i Boverkets nya byggregler¹⁴ kommer emellertid att innebära en större flexibilitet i tillämpningen av kraven på utformning av studentbostäder, och det innefattar även kraven på förvaring.

Diskussion

I uppdraget till Boverket har, såvitt avser kravet på lämplighet för det avsedda ändamålet, särskilt angetts att utredningen bör innefatta överväganden kring ytterligare delade tillgängliga utrymmen och fler överlappande funktioner. I kontakt med externa aktörer har synpunkterna i huvudsak kretsat kring förvaring av säsongsutrustning.

Studentbostadsbyggare har framhållit att förvaring för säsongsutrustning nyttjas av studenterna endast i liten utsträckning och att kravet därmed

¹⁴ Boverket (2023). Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Dnr 2478/2023, maj 2023; Boverket (2024). Extra remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Dnr 2478/2023, februari 2024.

blir onödigt area- och kostnadsdrivande. Det har framförts synpunkter om att lämpligt utrymme om en kvadratmeter per studentbostad bör minskas. Utrymmets storlek kan härledas ur bostadsutförningsstandarden SS 91 42 21, som BBR hänvisar till i allmänt råd. Det har också framförts att det borde vara möjligt att dela upp förvaringsytan. Förslag om att dela av förvaringsutrymmet kan finnas i externt förråd har också framförts. Ett annat förslag är att förvaring för säsongsutrustning i den enskilda bostaden inte ska behöva vara avskiljbar, så att studenten i stället själv kan välja att använda ytan på ett flexibelt sätt, för till exempel en studieplats. Flera studentbostadsbyggare anser att förvaring av säsongsutrustning endast bör krävas för en viss andel studentbostäder och att förvaringen kan erbjudas till den som efterfrågar. Vissa menar också att förvaringen av säsongsutrustning kan ske via en förvaringsoperatör. Fördelar som studentbostadsbyggarna ser med att ha externa förråd är möjlighet att spara in på värdefull yta i bostäder som ofta är placerade i centrala lägen. Vidare har framförts synpunkt om att det i bostäder med delade bostadsfunktioner bör vara möjligt att dela även funktionen förvaring för säsongsutrustning i gemensamma utrymmen.

Studentorganisationer har å sin sida anfört att säsongsförvaring behövs även för studenter och att vinterkläder, säsong- och träningsutrustning, resväskor med mera behöver sin plats. De menar vidare att det inte är lämpligt att flera bostäder delar på ett sådant gemensamt förvaringsutrymme.

Synpunkter har framförts från studentbostadsbyggare om att kravet att högst tre boendeenheter får dela på ett rum för personhygien är problematiskt, eftersom bostadsproduktion utgår från jämna tal. Det har därför framförts att antalet boendeenheter som kan dela borde utökas till fyra.

Slutsatser

Förslaget till Boverkets nya föreskrifter om bostäders lämplighet är avsedda att ersätta BBR och beräknas träda i kraft 1 januari 2025. Dessa regler är mindre detaljstyrande och medger en mer flexibel tillämpning av kraven för studentbostäder. Sammantaget menar Boverket att det därutöver inte bör införas ytterligare lättnader när det gäller kravet på lämplighet för det avsedda ändamålet.

Enligt gällande regler i BBR är det inte möjligt att överlappa utrymmena för förvaring, matlagning eller rum för personhygien med andra funktioner i bostaden. I förslaget till nya byggregler regleras inte specifikt att funktioner får överlappas eller vilka funktioner i en studentbostad som i så fall får överlappa varandra. En allmän regel om att hänsyn får tas till att en studentbostad används under avgränsad tid ger dock stöd för överlappning av funktioner. Funktionskravet i byggreglerna, som innebär att en bostad ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna, ska uppfyllas.

Enligt gällande regler i BBR, och de föreslagna nya byggreglerna, är det enbart sömn och vila samt förvaring för dagligt bruk, respektive förvaring som inte är för dagligt bruk, säsongsutrustning, som inte kan delas med andra i gemensamma utrymmen. Att flera boende delar funktionen sömn och vila är inte något som efterfrågats vid kontakt med externa aktörer. Att flera boendeenheter delar förvaring för dagligt bruk, som exempelvis kläder, är heller inte något som har efterfrågats. Boverket ser inte heller att det är lämpligt. Förvaring för dagligt bruk behöver finnas i boendeenheter. Boverket gör vidare bedömningen att förvaring av säsongsutrustning, med hänsyn till stöldrisken, inte bör kunna delas av flera.

Boverket har inte sett anledning till att utöka antalet eller helt ta bort reglering av hur många boendeenheter som får dela rum för personhygien respektive utrymme för matlagning. Antalet har bedömts utifrån lämplighet men även hälsoaspekter, bland annat risk för smitta.¹⁵

Att en bostad ska ha utrymmen för förvaring följer redan av PBF. Kravet preciseras i BBR och förvaring av säsongsutrustning ingår i den förvaring som en bostad ska ha. I kontakt med externa aktörer har framkommit att studenter har ett behov av utrymme för säsongsförvaring, bland annat med hänsyn till att en studentbostad redan kan göras mycket yteffektiv och att det utrymme som krävs för förvaring för dagligt bruk i bostaden redan kan göras mindre än för andra bostäder. Boverket anser därför inte att det bör införas ett undantag från krav på utrymme för förvaring av säsongsutrustning. Boverket menar vidare att, för att kunna fylla sin funktion, ska denna typ av förvaring kunna lösas i bostaden eller dess närhet. Om förvaringen behöver ske via en förvaringsoperatör på annan plats finns högre risk för att förrådsutrymmet inte nyttjas och att bostaden i högre grad ändå behöver användas till att förvara säsongsutrustning. Det bedöms heller inte rimligt att utformningen av bostadsbyggnader görs beroende av att vissa förvaringstjänster kan tillhandahållas av en operatör på marknaden.

Boverkets föreslagna nya byggregler ger större flexibilitet i tillämpningen. De nya reglerna om studentbostäder ger ett generellt stöd för att exempelvis kunna dimensionera med mindre area än för andra motsvarande bostäder. Vidare förtydligas att utrymme för förvaring som inte är för dagligt bruk inte behöver vara avskilt om det finns inne i den enskilda bostaden, vilket medger en flexibel användning av utrymmet. Reglerna ställer inte heller krav på inredning för förvaring och förhindrar inte att förvaringen delas upp, exempelvis i utrymme i bostaden kombinerat med utrymme utanför den egna bostaden.

¹⁵ Boverket (2014). *Konsekvensutredning BBR 2014 – Ändring av Boverkets byggregler (BBR)*. Dnr 1201–2770/2013, juni 2014; Boverket (2015). *Konsekvensutredning BBR 23*. Dnr 137/2015, december 2015.

De i denna rapport föreslagna ändringarna i krav på tillgänglighet på lagnivå, som innebär att krav på tillgänglighet och användbarhet endast ställs på en andel av studentbostäderna, påverkar även det utrymme som krävs för förvaring. För de bostäder som endast behöver kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan arean minskas, eftersom passagemått och betjäningsareor för förvaringen inte behöver vara lika stora. När förvaringen inte behöver vara tillgänglig och användbar kan det även möjliggöra en annan disponering, som kan medföra en effektivisering av ytor och därmed en möjlig kostnadsbesparing.

Dagsljus och solljus

Boverkets förslag

Boverket lämnar genom denna rapport inga förslag till lättnader när det gäller krav på ljusförhållanden. I förslaget till Boverkets nya byggregler finns dock förslag till ändringar i kraven på dagsljus och solljus som innebär lättnader för studentbostäder.¹⁶ Förslagen innebär bland annat att kravet på dagsljus gäller bostaden som helhet, vilket ger en större möjlighet att ha olika dagsljusnivå i olika rum, och att kravet på solljus tas bort för alla bostäder.

Diskussion

Forskning visar att hälsan i flera avseenden gynnas av god tillgång till dagsljus. Dagsljus har till exempel en reglerande effekt på dygnsrytmen, vilket i sin tur påverkar sömnens längd och kvalitet, samt en positiv påverkan på humör och välbefinnande. Forskning visar också på dagsljusets positiva inverkan på prestationsförmågan. Flera studier i skolmiljö visar att elever i lokaler med god tillgång till dagsljus har snabbare inlärning och får bättre studieresultat.¹⁷

Krav på dagsljus i bostäder finns inte bara i plan- och bygglagstiftningen. Även miljölagstiftningen ställer krav på att en bostad ska medge tillräckligt dagsljus.¹⁸

I närmare 50 år har en dagsljusfaktor om 1,0 procent ansetts vara lägsta godtagbara nivå för dagsljus inomhus.¹⁹ I ett rum där hänsyn inte behöver

¹⁶ Boverket (2023). Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall. Dnr 29/2022, mars 2023; Boverket (2024). Extra remiss - Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall. Dnr 29/2022, februari 2024.

¹⁷ Persson, M. Red (2022). *Ljus (dagsljus, solljus, utblick & belysning) – en kunskapssammanställning*.

¹⁸ 33 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

¹⁹ Statens planverk (1975). *Svensk Byggnorm 1975 Föreskrifter, råd och anvisningar för byggnadsväsendet*. Avdelning 3, kapitel 38:1.

tas till avskärmande bebyggelse och byggnadsdelar motsvarar kravet en fönsterglasarea på cirka 10 procent av golvarean.

Vid kontakt med externa aktörer i uppdraget har studentbostadsbyggare pekat på generella problem som kan uppstå i tillämpningen av dagsljuskravet för vissa bostäder placerade på de lägre planen i en byggnad, i innerhörn eller under loftgång. De har framhållit att dagsljuskravet generellt kan vara svårt att efterleva i tätbebyggda miljöer och därför kan verka hindrande i tillskapandet av nya studentbostäder. Studentbostadsbyggare är dock positiva till förslagen i Boverkets nya byggregler och menar att det innebär en ökad flexibilitet framför allt för större studentbostäder med fler än ett rum.

Student- och funktionshinderorganisationerna har understrukit dagsljusets betydelse utifrån hälsan och att behov av dagsljus är samma för studenter som andra befolkningsgrupper. Studentorganisationerna har pekat på att psykisk ohälsa ökar bland studenter. De har betonat att studentbostaden även fungerar som studieplats där behov av tillgång till dagsljus är stort.

En genomgång av kraven på dagsljus i Norge, Danmark och Finland visar att inget av de övriga nordiska länderna har lättnader i dagsljuskravet för studentbostäder.²⁰ Samma dagsljuskrav gäller för studentbostäder som för andra bostäder. Solljus regleras inte i våra nordiska grannländer.

Slutsatser

I förslaget till Boverkets nya byggregler görs vissa ändringar i kraven på ljusförhållanden. De nya föreslagna föreskrifterna innebär vissa lättnader och medger en mer flexibel tillämpning av kraven även för studentbostäder.

Att krav på direkt solljus i bostäder föreslås tas bort helt innebär en lättnad för studentbostäder som är större än 35 kvadratmeter, eftersom de tidigare inte omfattats av undantag från krav på solljus. Förslaget medger en större flexibilitet när det gäller placering och utformning av sådana bostäder.

Vidare innebär de nya föreslagna reglerna en större flexibilitet för studentbostäder med flera rum. Eftersom reglerna medger olika dagsljusnivåer i olika rum ges bättre möjlighet att tillmötesgå krav på tätare bebyggelse där det blir svårt att uppfylla kraven i vissa lägen, som i innerhörn, rum under loftgång etcetera, där omgivningen ger större avskärmning av dagsljuset.

²⁰ Byggteknisk Forskrift (TEK 17) § 13–17; Byggningsreglementet (BR18) § 379 - § 381; Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen 1008/2017 § 5.

De nya föreslagna reglerna anger inte längre krav på direkt dagsljus. Detta medger fler lösningar, till exempel där dagsljuset passerar flera glas- ytor, såsom balkonginglasning och fönster, eller reflekterat dagsljus, fi- berkabel eller annan teknik, så länge som kravet på dagsljusfaktor kan uppnås.

Sammantaget menar Boverket att det, utöver lättnader som föreslås i Bo- verkets nya byggregler, inte bör införas ytterligare lättnader när det gäller krav på ljusförhållanden för studentbostäder. Boverket bedömer att det inte finns motiv för en minskad tillgång till dagsljus i bostäder för studen- ter jämfört med andra bostäder. Studenter använder i hög utsträckning sin bostad som studieplats och många studenter tillbringar därför mycket tid i bostaden. En god tillgång till dagsljus i studentbostäder bedöms också särskilt viktigt utifrån att psykisk ohälsa ökar hos studenter.

Skydd mot buller

Boverkets förslag

Boverket lämnar genom denna rapport inga förslag till lättnader när det gäller krav på skydd mot buller. I förslaget till Boverkets nya byggregler om skydd mot buller i byggnader som är på remiss under mars-april 2024 finns dock förslag till ändringar i kraven som innebär lättnader för stu- dentbostäder.²¹ Dessa förslag har till stor del tagits fram genom utred- ningen i detta uppdrag.

Förslagen innebär lättnader för studentbostäder som delar vissa bostads- funktioner. Värden för övriga vanliga bostäder anges inom parentes. För- slagen omfattar följande:

- Från korridor till boendeenhet för boendeenheter som gränsar mot en gemensam och från övriga utrymmen avskild korridor föreslår Bo- verket en ljudnivåskillnad på $D_{nT,w,100}$ 40 decibel (samma som BBR $D_{nT,w,100}$ 40 decibel, en sänkning mot förslaget till Boverkets nya byggregler, som tidigare varit på remiss $D_{nT,w,100}$ 44 decibel).
- Från gemensamma utrymmen till boendeenhet föreslår Boverket en ljudnivåskillnad på $D_{nT,w,100}$ 44 decibel (motsvarande preciseras inte i BBR eller förslaget till Boverkets nya byggregler, som tidigare varit på remiss).
- Mellan boendeenheter föreslår Boverket en lägsta ljudnivåskillnad på $D_{nT,w,100}$ 48 decibel (sänkning mot BBR och förslaget till Boverkets nya byggregler, som varit på remiss $D_{nT,w,50}$ 52 decibel).

²¹ Boverket (2024). Extra remiss - Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader. Dnr 28/2022, mars 2024.

- Kravet på lägsta ljudnivåskillnad mellan olika kluster av bostäder med delade bostadsfunktioner föreslås vara samma som kravet för övriga bostäder, $D_{nT,w,50}$ 52 decibel.

Även i förslaget till Boverkets nya byggregler om skydd mot buller i byggnader som var på remiss under våren 2021²² finns förslag som påverkar studentbostäder. Här föreslås lättnader som innebär en ändrad precisering av ljud i rum för personhygien. Lättnaden gäller för alla bostäder och innebär att inga gränsvärden anges för högsta ljudnivå från installationer, motordrivna anordningar, trafik eller andra yttre bullerkällor i rum för personhygien i bostäder.

Diskussion

Att skydda människors hälsa samt möjliggöra sömn, vila och arbete under tillfredställande förhållanden är det övergripande motivet till att samhället ställer krav på skydd mot buller i byggnader. Vid dimensioneringen av en byggnads skydd mot buller måste dock en avvägning göras mellan hälsopåverkan, materialåtgång, som även har en klimatpåverkan, och kostnader. För alla bostäder är det betydelsefullt att byggreglerna inte försämrar förutsättningarna att bygga bostäder.

Även om en person inte upplever sig påverkad av buller, kan kroppen påverkas fysiologiskt och indikera en stressreaktion. Normalt krävs att personen blir utsatt för buller under en längre tid, ofta flera år, för att buller ska leda till allvarligare sjukdomar, som hjärt- och kärlsjukdomar. Detta nämns bland annat av WHO.²³ Men även en kort period av bullerstörningar, speciellt nattetid, kan orsaka nedsatt prestationsförmåga och trötthet.²⁴ Dålig sömn kan ge både kortvariga och långvariga hälsoeffekter, såväl fysiologiska som psykiska effekter.

Studentbostadsbyggare har vid samverkan framfört att reglerna med krav på skydd mot buller bör kompletteras med preciserade regler för studentbostäder. De menar att den kravlättnad som finns i BBR behöver utökas med ytterligare lättnader och pekar på att det finns ett stort behov av att spara på resurser av klimatskäl. Några aktörer menar att om studentbostäder likställs med övriga bostäder riskerar detta att minska motivet till att bygga studentbostäder och leder även till högre produktionskostnader.

Myndigheter och studentorganisationer anser att studentbostäder bör jämföras med övriga bostäder. De menar att studenter använder bostaden i allt större utsträckning för studier och bostaden blir därmed också

²² Boverket (2020). Remiss - Förslag till Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader och förslag till ändring i Boverkets byggregler. Dnr 2747/2019, december 2020.

²³ WHO (2018). *Environmental noise guidelines for the European Region*.

²⁴ Basner, M och McGuire, S. (2018). WHO Environmental Noise Guidelines for the European Region: A Systematic Review on Environmental Noise and Effects on Sleep. *Int J Environ Res Public Health*. 14 mars 2018;15(3):519.

studentens studieplats. Buller inverkar negativt på såväl inläring som prestation, i synnerhet vid komplexa uppgifter som ställer höga krav på koncentrationsförmåga och minne²⁵. Studentbostäder bör därför inte ha lägre krav bara på grund av att de avser boende under en avgränsad tid. Myndigheter menar också att studentbostäder inte kan anses vara tillfälliga boenden i miljöbalkens mening.

En genomgång av kraven på skydd mot buller i Norge, Finland och Danmark visar att dessa länder inte har några lättnader för studentbostäder vad gäller kraven på högsta tillåtna stegljudsnivå, högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och motordrivna anordningar samt högsta tillåtna sammantagna ljudnivåer i bostäder från trafik och andra yttre ljudkällor.²⁶

Vad gäller kraven på lägsta ljudnivåskillnad i bostadshus visar genomgången att Danmark inte har någon lättnad för studentbostäder. Dock är kraven för alla typer av bostäder från trapphus och korridor lägre i Danmark än det svenska kravet för vanliga bostäder.

I Norge finns en lättnad i kraven på lägsta ljudnivåskillnad för studentbostäder som gränsar mot en gemensam korridor eller annat gemensamt utrymme. Undantaget gäller endast studentbostäder som uppförs av studentföreningar samt studentbostäder som uppförs med stöd av föreskrifter om bidrag till studentbostäder. Norges sänkta krav på studentbostäder ligger dock på samma nivå som det svenska kravet för vanliga bostäder.

I en anvisning till de finska reglerna framgår det att det inte finns något preciserat krav mellan boendeenheter. I en standard²⁷ med föreslagna krav för olika typer av bostäder, bland annat studentbostäder, föreslås dock en lägsta ljudnivåskillnad på 44 decibel mellan boendeenheterna och 34 decibel mot korridor och gemensamma utrymmen. Detta är betydligt lägre jämfört med övriga nordiska länder.

Slutsatser

Sammantaget bedömer Boverket att endast mindre lättnader av dagens krav kan motiveras utan att påverka den kravnivå för skydd mot buller som anges i PBL och PBF. De ändringar som föreslås innebär trots allt vissa besparingar beträffande material och yta för studentbostäder. Utöver dessa mindre lättnader bedömer Boverket att de negativa konsekvenserna av att exponera studenterna för mer buller inomhus skulle vara så

²⁵ Arbetsmiljöverket (2013). *Störande buller i arbetslivet, kunskapsammanställning. Rapport 2013:3.*

²⁶ Simmons, C. (2024). *Boverket: Regler om bullerskydd. Studentbostäder – regler och störningsstudier.*

²⁷ SFS5907:2022 Acoustical design and quality classes of buildings.

stora att eventuella kostnadsbesparingar med lättade krav inte kan motiveras.

Lägsta ljudnivåskillnad

Som tidigare beskrivits visar studier att buller i bostäder ger en negativ hälsopåverkan och en negativ inverkan på inlärning och prestation. När det gäller ljudnivåskillnad i bostäder med delade bostadsfunktioner finns det dock en viss möjlighet att kontrollera källan till bullret. Buller som orsakas av boende förekommer inte kontinuerligt och kan till viss del kontrolleras med hjälp av ordningsregler och att personer som delar utrymmen inom samma boende har fortlöpande kontakt med varandra. Förslaget innebär i första hand ett minskat skydd för lågfrekvent ljud, vilket främst kommer från högtalarförstärkt musik. Skydd för ljud från prat, radio och liknande bedöms vara något sämre men fortfarande kommer det att innebära ett bra skydd mot att kunna höra samtal med normal och hög röststyrka. Boverket bedömer därför att lättnader i kraven är möjliga för studentbostäder som delar vissa bostadsfunktioner.

För studentbostäder utan delade bostadsfunktioner bedöms det inte finnas samma utrymme för regler om störande aktiviteter och inte heller samma sociala gemenskap som i bostäder som delar vissa bostadsfunktioner. Därför bedömer Boverket att studentbostäder utan delade funktioner bör omfattas av samma krav som övriga bostäder.

Högsta stegljudsnivå

Undersökningar och artiklar pekar på att stegljud hör till ett av de mest störande ljuden i boendemiljön.²⁸ På grund av risken för negativa hälsoeffekter bedömer Boverket att det därför är olämpligt att föreslå lättnader beträffande stegljud.

Boverket bedömer inte heller att det går att göra någon lättnad i ljudkraven avseende stegljudsnivå mellan boendeenheter i bostäder med delade bostadsfunktioner. En sådan lättnad skulle vara svår att utnyttja i praktiken eftersom stegljud sprids både vertikalt och horisontellt och normalt bostadskrav gäller mellan olika kluster av bostäder med delade bostadsfunktioner och från gemensamma delar till boendeenheter.

Högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och motordrivna anordningar och högsta tillåtna sammantagna ljudnivåer i bostäder från trafik och andra yttre ljudkällor

När det gäller bullerstörning från yttre ljudkällor, i första hand från trafik, finns bra evidens för negativ hälsopåverkan, se exempelvis

²⁸ Ljungren, F., Simmons, C. (2023). Sound insulation in multi-family houses: Proposal of single number limits for acoustical protection and comfort. *Building Acoustics*. 2023;Vol 30(4):387–407; Direktoratet för byggkvalitet (2016). *Lydförhold i boliger. Evaluering av byggtkniske krav til lydforhold.*; Lauvstad Sættem, J. (2016). *Lydkomfort i fleretasjes studentboliger i massivtre.*

sammanställningar av WHO.²⁹ Buller från trafik är något som de boende inte kan påverka, och störningar kan, beroende på bostadens lokalisering, förekomma i stort sett hela dygnet, speciellt i centrala lägen. En lättnad i kraven avseende ljudnivåer från yttre ljudkällor skulle kunna innebära vissa besparingar, framför allt på konstruktionerna när det gäller vägg och fönster. I praktiken kommer dock krav på värmeisolering och stabilitet påverka fasaderna så att besparingen blir försumbar.

Ljudnivåer från installationer och från yttre ljudkällor är också i stort samordnade med Folkhälsomyndighetens riktvärden i det allmänna rådet FoHMFS 2014:13³⁰ när det gäller utrymmen för sömn och vila samt daglig samvaro. Folkhälsomyndighetens allmänna råd är rekommendationer för tillämpningen av 9 kap. 3 § MB vad gäller buller inomhus och tillämpas normalt av kommunernas miljöhandläggare vid tillsyn av buller inomhus. Att tillåta högre ljudnivåer för dessa ljudegenskaper skulle kunna innebära att bostäderna inte blir godkända vid en eventuell tillsyn enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd, vilket Boverket även ska ta hänsyn till enligt regeringsuppdraget.

Utifrån detta bedömer Boverket att det, utöver det förslag som innebär en ändrad precisering av ljud i hygienrum som följer av Boverkets förslag till nya byggregler, är olämpligt att föreslå lättnader beträffande högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och motordrivna anordningar och högsta tillåtna sammantagna ljudnivåer i bostäder från trafik och andra yttre ljudkällor.

Trafikbullerförordningen

En översyn av trafikbullerförordningen ingår inte i Boverkets uppdrag att utreda möjliga lättnader för studentbostäder. På grund av att trafikbullerförordningen under vissa förutsättningar påverkar utformningen av bostäder menar Boverket ändå att vissa ändringar i förordningen kan genomföras för att ge möjlighet till flexibla och mer differentierade bostäder. Förslaget påverkar således inte bara studentbostäder utan bostäder generellt.

Boverkets förslag

Boverket föreslår att trafikbullerförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks. Ljudnivåer vid fasad enligt 3 § och 4 § i förordningen står kvar oförändrade. När bostäder planeras i en miljö utsatt för höga ljudnivåer från trafik föreslås, i stället för att reglera varje bostad, en reglering som syftar till att skapa allmänna

²⁹ WHO (2018). *Environmental noise guidelines for the European Region: executive summary*; Basner, M och McGuire, S. (2018). WHO Environmental Noise Guidelines for the European Region: A Systematic Review on Environmental Noise and Effects on Sleep. *Int J Environ Res Public Health*. 14 mars 2018;15(3):519.

³⁰ FoHMFS 2014:13 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

förutsättningar för en god utomhusmiljö på vistelseytor i anslutning till bostadsbyggnaderna.

En ny formulering av 4 § trafikbullerförordningen behöver utredas vidare men en formulering som diskuterats är:

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör en ljuddämpad utemiljö kunna anordnas vid en så stor del av byggnadens fasad att en god ljudmiljö uppnås. Vid fasaden som är vänd mot den ljuddämpade utemiljön bör:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid fasaden, och
2. 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Diskussion

Ett tidigare bristfälligt samordnat regelverk för trafikbuller skapade problem vid planering av nya bostäder. Hösten 2012 tillsatte Regeringen därför en utredning med syfte att föreslå en samordning av regler om buller vid planläggning och lovgivning enligt PBL samt prövning och tillsyn enligt miljöbalken, MB. Ändringarna trädde i kraft den 2 januari 2015. I anslutning till ändringarna i PBL och MB beslutade regeringen om trafikbullerförordningen. Avsikten med förordningen var att skapa ett tydligare regelverk för trafikbuller med riktvärden för ljudnivåer som ska tillämpas både vid planläggning och bygglovsprövning samt vid tillsyn enligt MB.

I trafikbullerförordningen ska bestämmelserna i 3–8 §§ tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § PBL är uppfyllt vid planläggning, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked. Under vissa förutsättningar innebär 4 § en reglering av bostäders invändiga utformning, vilket medför att den styrs utan samordning med utformningskraven och de tekniska egen-skapskraven enligt PBL. Boverket menar att detta avviker från övrig reglering om planläggning i PBL, eftersom den redan i planskedet får påverka på bostäders invändiga utformning. Detta riskerar också att resultera i sämre planlösningar med avseende på exempelvis lämplighet för det avsedda ändamålet.

Studentbostadsbyggare och studentorganisationer anser att det viktigaste beträffande buller från trafik är att ljudnivån inomhus i bostäder uppfylls. Ett tillfredsställande hälsoskydd beträffande bland annat ljudförhållanden inomhus regleras i såväl PBL och PBF som i BBR. Reglerna gäller oavsett planlösningen i enskilda bostäder. Detta innebär att byggnader som innehåller bostäder ska utformas så att ljud utifrån dämpas i den omfattning som den avsedda användningen kräver. Ljudisoleringen ska alltså dimensioneras efter ljudnivån utomhus vid fasad.

Flera studier visar att ljudnivån utomhus i bostäders närhet har stor inverkan på de boendes välmående och hälsa. Det gäller särskilt studenter som

befinner sig i en fas av utveckling och lärande och därmed har ett stort behov av tysta miljöer, både inomhus och utomhus, för arbetsro, koncentration, sömn och återhämtning. Majoriteten av de studier som gjorts gällande trafikbuller kopplas till ljudnivån utomhus vid bostadens fasad.³¹ Vissa av studierna är gjorda på bostäder som är byggda utifrån tidigare krav på ljudnivåer inomhus och utgår från att det ska vara möjligt att ha ett vädringsöppet fönster.³² Nyare studier visar även samband i populationer med gott skydd mot buller inomhus i sina bostäder. Vilka förutsättningar som gällt vid dessa studier, till exempel gällande öppet fönster, går inte att utläsa. Det ska framhållas att fönster aldrig ska behöva öppnas för att uppfylla kraven på luftomsättning enligt BBR eller regler utfärdade med stöd av MB. De ljudnivåer inomhus som regleras i BBR och i FoHMFS 2014:13 ska uppfyllas med stängda fönster och med eventuella ljuddämpande uteluftdon öppna så att kraven på luftomsättning uppfylls. Det är alltså inte tydligt om bostäder med höga ljudnivåer vid fasad men med dagens krav på ljudnivåer inomhus, det vill säga där BBR:s krav klaras, skulle innebära några hälsokonsekvenser och i så fall vilka.³³

Det finns också studier som visar att det med en bra planering och utformning av bostäder går att minska störningar, besvär och hälsopåverkan till följd av buller. Att ha tillgång till en tyst sida har exempelvis visat god inverkan på såväl störning, koncentration som sömnkvalitet.³⁴

Det är alltså oklart om ljudnivåerna vid fasad har någon hälsopåverkan inuti bostäderna trots att dessa klarar högsta tillåtna ljudnivå enligt BBR och om det har någon betydelse om bostäderna har rum som är vända mot en ljuddämpad sida.

Slutsatser

Med ovanstående diskussion som grund anser Boverket att 4 § i trafikbullerförordningen bör ändras eftersom formuleringen i 4 § riskerar att resultera i sämre planlösningar, exempelvis med avseende på lämplighet för det avsedda ändamålet. En ändring av 4 § ger också möjlighet till

³¹ WHO (2018). *Environmental noise guidelines for the European Region*.

³² Gidlöf Gunnarsson, A. red (2008). *Ljudlandskap för bättre hälsa*.

³³ Bodin T, Björk J, Ardö J, Albin M. (2015). Annoyance, sleep and concentration problems due to combined traffic noise and the benefit of quiet side. *Int J Res Public Health*. 2015 29;12(2):1612-28; Foraster M, Künzli N, Aguilera I et al. (2014). High blood pressure and long-term exposure to indoor noise and air pollution from road traffic. *Environ Health Perspect*. 2014 22(11):1193-1200; Pyko A, Eriksson C, Lind T, Mitkovskaya N, Wallas A, Ögren M, Östenson CG, Pershagen G. (2017). Long-Term Exposure to Transportation Noise in Relation to Development of Obesity-a Cohort Study. *Environ Health Perspect*. 2017 Nov 20;125(11):117005; Pyko A, Roswall N, Ögren M et al. (2023). Long-term exposure to transportation noise and ischemic heart disease: A pooled analysis of nine Scandinavian cohorts. *Environ Health Perspect*, 2023 131(1):17003; Roswall N, Pyko A, Ögren M et al. (2021). Long-term exposure to transportation noise and risk of incident stroke: A pooled study of nine Scandinavian cohorts. *Environ Health Perspect*. 2021 129(10):107002.

³⁴ Länsstyrelsen Stockholm (2016). *Trafikbuller och planering 5.*; Region Örebro (2016). *Vägrafikbuller – effekter av vägrafikbuller och betydelse av en tyst sida i bostaden*.

flexiblare och mer differentierade bostäder då planlösningarna inte låses i planskedet.

Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida. Den exakta formuleringen av 4 §, de hälsomässiga konsekvenserna av detta samt hur förslaget påverkar tillsynen enligt MB måste utredas vidare.

Konsekvenser

I detta kapitel beskrivs konsekvenserna av förslagen till lättnader i byggkraven för studentbostäder gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt konsekvenserna av förslaget till ändring i trafikbullerförordningen. Konsekvenserna beskrivs för olika grupper av aktörer, inklusive staten och kommunerna. Konsekvensbeskrivningen ska enligt regeringsuppdraget särskilt beakta

- konsekvenser av förslag till lättnader på krav på tillgänglighet
- konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning
- effekter på bygg- och boendekostnader
- påverkan på människors hälsa, särskilt vad gäller buller
- förslagets statsfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser samt kostnadseffektivitet
- konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser
- miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Boverket lämnar inom ramen för detta uppdrag inga förslag på lag- eller förordningsnivå gällande lämplighet, dags- och solljus eller skydd mot buller. I förslagen till Boverkets nya byggregler görs vissa lättnader i kraven för studentbostäder. Konsekvenser av dessa ändringar beskrivs i konsekvensutredningarna till Boverkets nya byggregler.

Tillgänglighet och användbarhet

Förslaget innebär att högst 80 procent av bostäderna kan göras med något mindre boarea vid uppförande av byggnad. De föreslagna regeländringarna får genomslag även vid ändring av byggnad.

Lättnaderna i tillgänglighetskraven ger således möjlighet att minska bostadsstorleken genom att bland annat arean för rum för personhygien kan minskas. Även andra areor kan minskas i och med att flera funktioner inte behöver vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Regellättnaderna möjliggör att minsta boarea för bostäder som inte har några bostadsfunktioner som delas kan minskas från cirka 16 kvadratmeter till cirka 13 kvadratmeter.

Måtten för att funktionerna i bostaden ska vara tillgängliga och användbara har stor betydelse för utformningen av bostaden. De föreslagna lättnaderna i kraven ger därför en ökad flexibilitet och möjlighet till fler alternativa utformningar av bostäder. Area kan exempelvis omfördelas från

hygienrum till andra delar av bostaden. Detta gör det möjligt att skapa bostäder som kan upplevas som mer attraktiva än vad små bostäder gör idag.

Möjligheten att minska boarean medför att bostädernas fasadlängd och rumsbredd kan minskas något. Detta kan innebära en möjlighet för studentbostadsbyggaren att inhysa fler bostäder i en byggnad och därmed en viss ökning av antalet studentbostäder.

Förslaget innebär också att definitionen av studentbostad utvidgas, jämfört med den definition som idag finns i BBR, till att även omfatta bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning. En följd av förslaget blir även att bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning än vid universitet och högskola kan byggas med de lättnader som följer av detta förslag samt de lättnader som föreslås för studentbostäder i Boverkets nya byggregler.

Effekter på byggkostnader

Förslaget innebär att bostädernas storlek kan minskas. I första hand är det hygienrummens storlek som påverkas. I de mycket små bostäder som kan byggas blir passagemått och betjäningsytor för dörrar och passager ofta dimensionerande. Areaminskningen är tänkt att leda till minskade byggkostnader, som i sin tur är tänkt att stimulera bostadsbyggandet. Kostnaden för bostaden är inte direkt kopplad till BOA. Det är BTA som utgör underlag för kostnaden. När andelen BOA per BTA minskar ger det en högre kostnad per kvadratmeter BOA.

Areaminskningen på grund av att passagemått och betjäningsareor inte behöver vara lika stora kan också möjliggöra en annan disponering i bostaden. Detta kan medföra en effektivisering av ytor och därmed en möjlig kostnadsbesparing.

Byggkostnaderna är bara en del av de totala kostnaderna för att bygga nya bostäder. Byggherrekostnaderna har ökat kraftigt till följd av ränteutvecklingen. Under pandemin steg materialkostnaderna kraftigt, men ökningstakten har planat ut. De redovisade skillnaderna i byggkostnad är tillika bara en del av den totala byggkostnaden, då bland annat varken grundkonstruktion eller trapphus är redovisade. Byggkostnaden är dessutom bara en del av projektkostnaden och beroende av var i landet byggprojektet är beläget kan till exempel markkostnaden utgöra en betydligt större del än byggkostnaden. Den önskade effekten med stimulerat byggande kommer därmed inte att vara jämnt fördelad över landet.

Typfallsberäkning för studentbostad

Ekonomiska beräkningar har genomförts för ett typfall med en bostad som inte har några bostadsfunktioner som delas. I detta typfall minskas BOA från cirka 16 kvadratmeter med gällande regler till cirka 13

kvadratmeter enligt de föreslagna reglerna, det vill säga en minskning med 3 kvadratmeter. Bostadsfunktioner i bostaden överlappar varandra, så att samma utrymme används för sömn och vila, samvaro samt måltider. Eftersom bostaden har lättnader i tillgänglighetskraven enligt föreslagna regler räcker det att den kan besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det ska då också finnas ett gemensamt tillgängligt toaletterum i bostadens närhet. Se figur 1 och 2 i kapitlet Förslag, diskussion och slutsatser under rubriken Tillgänglighet och användbarhet.

Kostnadsberäkningarna för typfallet som beskrivits ovan visar minskade kostnader för byggmaterial på 26 000 kronor, vilket innebär en minskning med 7 procent och minskade kostnader för arbete med 4 000 kronor, vilket innebär en minskning med 8 procent. Detta ger en total kostnadsminskning på 30 000 kronor, vilket medför en minskning med 7 procent per bostad.

Typfallsberäkningen ovan visar att en reduktion av byggkostnaderna på i storleksordningen cirka 7 procent är möjlig, i paritet med motsvarande reduktion av den area som behöver byggas per hygienrum. Beräkningarna visar att det framför allt är minskade kostnader för byggmaterial som gör att byggkostnaderna kan reduceras. Kostnadsbesparingen för arbete är betydligt mindre. Det kommer att åtgå lite mindre material per rum för personhygien, men om antalet studentlägenheter ökar blir det fler rum för personhygien per projekt. Rum för personhygien är dyrast per kvadratmeter och slår ganska mycket på byggkostnaden per bostad. Den stora vinsten bedöms emellertid bli att antalet lägenheter per projekt kan öka.

Rum för personhygien är kostnadsdrivande och möjligheterna att minska deras area och antal kan leda till kostnadsbesparingar. Det är dock viktigt att även räkna in kostnader för andelar i allmänna tillgängliga toaletterum utanför bostaden vid bedömning av besparingen. Allmänt tillgängliga toaletterum som ska finnas i närheten av en bostad som enbart är tillgänglig för besök behöver inte innehålla dusch. Rummet blir lika stort oavsett om det har dusch eller inte, men ett toaletterum kan ha enklare standard på ytskikt än ett våtrum. Kostnadsskillnaden mellan dessa blir ungefär 5 000 kronor varav 4 000 kronor är byggmaterial och 1 000 kronor är arbete. Genom att bostäderna blir mindre minskar byggkostnaderna för bostäderna, men de allmänna toaletterummen medför kostnader som kommer att minska vinsten. Boverket bedömer att regelförenklingen ändå innebär en besparing för bostadsbyggarna.

Vid en minskning av BOA från cirka 16 kvadratmeter med gällande regler till cirka 13 kvadratmeter enligt de föreslagna reglerna kan en studentbostad således utformas cirka 3 kvadratmeter mindre, vilket i det fallet motsvarar en minskning med nästan 20 procent. En alternativ beräkning av möjlig kostnadsbesparing är att utgå ifrån befintliga uppskattningar av

produktionskostnaderna per kvadratmeter. Boverket har tidigare uppskattat produktionskostnaderna per kvadratmeter BOA till 28 703 kronor uttryckt i 2011 års priser, vilket medför en produktionskostnad per bostad på cirka 459 000 kronor för nollalternativet. Produktionskostnaden för en studentbostad på 13 kvadratmeter uppgår till cirka 373 000 kronor per bostad. Den direkta konsekvensen är alltså att byggherren med regellättnaderna kan bygga en mindre studentbostad än tidigare, vilket kostar cirka 86 000 kronor mindre att producera. Byggkostnaden för en studentbostad med överlappande funktioner på 21,5 kvadratmeter tas under en intervju upp av en aktör och där var kostnaden cirka 53 000 kronor per kvadratmeter BOA i 2019 års priser. Om vi utgår ifrån denna uppskattning av kvadratmeterkostnaden blir kostnadsbesparingen av att minska lägenhetens storlek från 16 kvadratmeter till 13 kvadratmeter cirka 160 000 kronor.

Typfallsberäkning för studentbostad med boendeenheter

Ekonomiska beräkningar har också genomförts för ett typfall med 12 boendeenheter. Varje boendeenhet är för en person och har ett eget hygienrum. Funktionerna matlagning, måltider och samvaro delas och finns i gemensamma utrymmen. I det här typfallet är tre av boendeenheterna, det vill säga minst 20 procent, tillgängliga och användbara, enligt det föreslagna reglerna. För de boendeenheter som enbart kan besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska det finnas ett gemensamt tillgängligt toaletterum i bostadens närhet. Del i detta behöver räknas in vid beräkning av kostnadsbesparingen. Typfallet jämförs med bostäder med motsvarande förutsättningar men byggda enligt gällande regler. Typfallet innebär i det här fallet en minskning av BOA på ca 1,4 kvadratmeter per boende i bostaden jämfört med nuvarande reglering.

Kostnadsberäkningarna för typfallet som beskrivits ovan visar minskade kostnader för byggmaterial på 507 000 kronor, vilket innebär en minskning med 11 procent och minskade kostnader för arbete på 42 000 kronor, vilket innebär en minskning med 2 procent. Per boendeenhet blir kostnadsbesparingen för byggmaterial och arbete då 45 750 kronor, vilket medför en minskning med 7 procent.

Ett tredje typfall är bostäder där 12 boendeenheter delar på funktionerna matlagning, måltider, samvaro och hygienrum. Dessa funktioner finns i gemensamma utrymmen. Varje boendeenhet är för en person. Även i det här typfallet är tre av boendeenheterna, det vill säga minst 20 procent, tillgängliga och användbara, enligt det föreslagna reglerna. Ett av de fyra hygienrummen är tillgängligt och användbart, eftersom högst tre boendeenheter får dela funktionen. Även det här typfallet jämförs med bostäder med motsvarande förutsättningar men byggda enligt gällande regler. Minskningen av BOA per boende blir endast marginell i bostäder enligt detta typfall jämfört med de som byggts enligt gällande regler. I detta typfall påverkas boendeenheternas BOA inte av regellättnaderna eftersom

de inte har några egna hygienrum. Det är endast de gemensamma hygienrummens storlek som påverkas. Detta innebär att kostnadsminskningarna för byggmaterial och arbete endast blir cirka 1 procent per boendeenhet.

Hur litet går det att bygga

Det finns en risk för att det kommer att bli svårare för fastighetsägarna att hyra ut de 20 procent tillgängliga studentbostäderna. Detta orsakat av att dessa bostäder blir dyrare att bygga än övriga studentbostäder. De kan dessutom upplevas mindre attraktiva än de bostäder som enbart är tillgängliga för besök, på grund av hur arean är disponerad. Vidare är det inte självklart att det kommer att byggas så små lägenheter som reglerna tillåter. Är den minsta bostaden på 13 kvadratmeter eftertraktad på bostadsmarknaden? Det finns en risk för att bostäderna inte går att hyra ut om kvaliteten upplevs som för låg. Detta är en ekonomisk risk för fastighetsägaren. Är den minsta bostaden den bostad som ger högst intäkt? Bostäder med delade bostadsfunktioner, av typen som kallas ”studentkorridor”, hyressätts utifrån bruksvärdet, där de delade utrymmena ger lägre hyra/intäkt än de privata delarna. Det kan därför vara mer ekonomiskt fördelaktigt för den som hyr ut att bygga de privata delarna större än i de två typfallen med delade funktioner som beskrivits ovan.

Vid någon punkt är det inte ekonomiskt lönsamt att göra bostaden mindre. Formen på bostaden spelar stor roll för detta förhållande. Bostäder med stor andel yttervägg eller korridor är dyrare än bostäder med liten dito. Små bostäder är dyrare per kvadratmeter än större.

Effekter på boendekostnader

Hyresintäkterna är inte direkt korrelerade till produktionskostnaderna. Hyrorna sätts ofta enligt bruksvärdesprincipen. Det innebär att bostäder med delade bostadsfunktioner generellt får lägre hyror än bostäder utan delade funktioner. Men de gemensamma nyttigheterna och de utrymmen de tar i anspråk påverkar också hyresnivåerna.

De totala hyresintäkterna påverkas också av attraktivitet och eventuell vakansrisk. Attraktiviteten hos studentbostäder är relativt sett ganska okänslig för små förändringar i areastorleken. Bostadens läge har en större inverkan på attraktiviteten och efterfrågan än övriga kvaliteter i bostaden. Centrala bostäder och bostäder nära eller på campus har högre efterfrågan än övriga bostäder. Studenter bor inte i bostäder så länge, de är inte hemma hela tiden och är ofta nya på bostadsmarknaden med relativt få alternativ till sitt förfogande, givet dagens läge på bostadsmarknaden. Generellt gäller dock att bostäder med delade bostadsfunktioner har lägre efterfrågan.

Kvadratmeterhyran för nyproducerade studentbostäder under 35 kvadratmeter har generellt följt samma utveckling som för andra bostäder under

perioden 2013–2023.³⁵ Det kan dock noteras att kvadratmeterhyran för studentbostäder ligger något högre under hela perioden. Det skulle möjligen kunna förklaras av att byggkostnaderna per kvadratmeter i allmänhet är högre för studentbostäder.

Vid en jämförelse av månadshyran mellan studentbostäder och andra bostäder är skillnaden inte så stor. Hyran för studentbostäder ligger här snarare något lägre under stora delar av perioden 2013–2023. Detta bekräftar bilden av att studentbostäder generellt är dyrare att bygga per kvadratmeter jämfört med vanliga hyresrätter, men att detta nödvändigtvis inte resulterar i en högre månadshyra jämfört med andra hyresrätter med motsvarande area.

Boverkets förslag bedöms bidra till att fler mindre studentbostäder kan byggas vilket i sin tur möjliggör lägre månadshyror. Det är i detta avseende som påverkan främst sker på boendekostnaderna. Det är dyrare per kvadratmeter att bygga litet, men i slutändan innebär det lägre hyror för studenterna. Det är dock ett faktum att all nyproduktion är dyr och att den dessutom har blivit dyrare under senare år.

Konsekvenser för byggherrar

Förslaget innebär att det kan bli fler studentbostäder på en given byggrätt. Boverkets bedömning är därför att förslaget innebär en potential för fler bostäder per projekt. Det blir fler antal boende per BTA och byggherrarna får plats med fler uthyrningsbara enheter per byggnad.

Vid uppförande av ny byggnad finns det till skillnad mot vid ändring av byggnad större möjlighet att från start anpassa projektet i sin helhet, vilket är nyckeln till att kunna få plats med fler bostäder på samma area.

Genom att det blir möjligt att skapa fler bostäder på motsvarande BTA jämfört med nuvarande regler kan de ekonomiska parametrarna möjliggöra att fler bostadsprojekt kan genomföras i lägen som tidigare inte varit ekonomiskt lönsamma.

Förslaget bedöms även ha viss positiv inverkan på möjlighet att tillskapa fler studentbostäder genom ändring i befintligt bestånd eftersom byggandens förutsättningar bättre kommer att kunna utnyttjas. Detta ökar den ekonomiska genomförbarheten i projekten. Regellättnaden skulle innebära att det i vissa fall går att bygga om bostäder och lokaler till studentbostäder där det i dagsläget inte är aktuellt att bygga om, både på grund av byggnadens förutsättningar och av ekonomiska skäl.

³⁵ WSP (2024). *Konsekvenser av tidigare regeländringar vid byggande av studentbostäder*.

Konsekvenser för studenter

Boverkets förslag innebär att det går att få plats med fler studentbostäder på en given byggrätt alternativt att det går att sänka byggkostnaden och därmed också hyran för studenterna. Det är dyrare per kvadratmeter att bygga litet, men i slutändan kan det innebära lägre hyror för studenterna. Påverkan på boendekostnader består främst i att fler mindre studentlägenheter kan byggas, vilket i sin tur möjliggör lägre månadshyror.

Genom förslaget skapas således utrymme för sänkta boendekostnader, vilket är en klar fördel för studenter som generellt har en begränsad plånbok. Studentbostäderna fyller en viktig funktion att möjliggöra studier oavsett individens socioekonomiska bakgrund. Om denna funktion ska kunna upprätthållas behöver boendekostnaderna hållas nere. Ungdomsbarmetern skickade under perioden 6 oktober till 14 november 2022 ut en enkät till 16 295 personer, på uppdrag av Studentbostadsföretagen. Resultaten finns publicerade i rapporten ”Bostadens roll vid val av studieort”. Av de studenter som anger att de har en dålig familjeekonomi uppger var tredje presumtiv student att de kommer välja bort lärosäten på grund av bostadsbristen. Möjligheten till en bostad under sin studietid är därmed en viktig faktor för allas lika möjligheter till studier, oavsett resurser hemifrån. Bland studieintresserade gymnasiestudenter som anger att de har en dålig familjeekonomi anger en större andel motivet ”Lätt att få bostad” till att en studieort anses attraktiv. Det innebär att bostadssituationen är den faktor som rankas allra högst av den gruppen.

Ett ökat byggande av studentbostäder och därmed fler bostäder att tillgå kan också leda till att stressen och oron hos studenterna över att inte kunna få en bostad på studieorten kan förväntas minska.

Boverkets förslag innebär lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet. Vissa studentbostäder blir därmed enbart tillgängliga för besök för personer med funktionsnedsättning, men Boverkets bedömning är att det kommer att finnas ett tillräckligt antal tillgängliga bostäder för de studenter som är i behov av den typen av bostad.

Förslaget kan medföra att studenter vid en tillfällig funktionsnedsättning, som exempelvis ett brutet ben, under en period inte kan bo i sin studentbostad. Det kan då innebära att studenten får svårighet att upprätthålla sina studier.

De studentlägenheter som enbart blir tillgängliga för besök blir mindre och trängre än dagens bostäder. Om inte hyran påverkas av att bostadens boarea är mindre blir det en lägre boendestandard för samma boendekostnad jämfört med nuvarande regler. Men eftersom hygienrummet kommer att uppta en mindre area och att övrig area potentiellt kan fördelas till andra funktioner i bostaden, kan vissa av framtidens studentbostäder komma att betraktas som mer attraktiva än dagens bostäder.

Det finns nackdelar med att bo ensam och att de föreslagna regellättnaderna främjar små ettor och därigenom inte förbättrar situationen med ensamhet. Men det är också viktigt att betona vikten av var det byggs. Om det finns aktiviteter runt omkring bostäderna gör Boverket bedömningen att studenterna inte kommer att känna sig isolerade och ensamma trots mindre studentbostäder.

En studentbostad som ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelseförmåga behöver vara dimensionerad så att en person som använder rullstol kan komma in och även vända i bostaden. Detta gäller samtliga studentbostäder, med undantag av bostäder som är placerade på den våning som inte kan nås från marken i byggnader som saknar hiss. För toalettbesök kan en rullstolsburen besökare komma att behöva använda ett tillgängligt allmänt toaletterum utanför den aktuella bostaden, men i närheten.

Boverket bedömer att det finns en risk för att förslaget kan leda till ökad boendesegregation bland studenterna, eftersom förslaget innebär att det generella kravet att alla bostäder är tillgängliga och användbara frångås. Detta skulle kunna innebära att boenden skapas som upplevs som stigmatiserande och skiljer ut gruppen studenter med funktionsnedsättningar och därmed bygger upp barriärer gentemot övriga gruppen studenter. Risk för segregation finns således, men samtidigt ska det finnas tillgängliga och användbara studentbostäder i alla byggnader.

Förslaget innebär att definitionen av studentbostad utvidgas, jämfört med den definition som idag finns i BBR, till att även omfatta bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning. Förslaget innebär att det blir möjligt att bygga bostäder med de föreslagna lättnaderna för en vidgad grupp. Förslaget möjliggör även bostäder för studenter vid yrkeshögskoleutbildning, Folkhögskola och privat yrkesutbildning att omfattas av lättnaderna. Det senare innebär att det blir tillgång till fler bostäder på orter.

Förslaget kan leda till en bättre rörlighet på studentbostadsmarknaden genom att det kan möjliggöra för fler att börja studera eftersom de kan lösa sin bostadssituation.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

De föreslagna lättnaderna i PBL får påverkan på principen om universell utformning på så sätt att kravet på att alla bostäder är tillgängliga och användbara frångås. Dock ska alltid en viss andel av studentbostäderna i en byggnad vara tillgängliga och användbara. På detta sätt säkerställs det att det finns tillgång i tillräcklig utsträckning till tillgängliga och användbara bostäder för studerande, i varje byggnad som uppförs eller ändras och som innehåller studentbostäder. Förslaget bedöms därför fortsatt

säkerställa möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bostättningsort och bostad.

Konsekvenserna av lättnaderna bedöms få större påverkan på personer med nedsatt rörelseförmåga än på personer med nedsatt orienteringsförmåga. Det beror på att utrymmen med minskade areor och passagemått får direkt påverkan på möjligheten för personer som använder exempelvis rullstol eller rollator att kunna ta sig fram eller använda en bostad.

För att säkerställa att alla ska kunna vara delaktiga i sociala sammanhang ställs krav på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka varje studentbostad. Det finns dock i förslaget ett begränsat undantag från detta krav. Det gäller studentbostäder på våning som inte nås från marken i en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning. Till exempel personer som använder rullstol kan då inte nå den aktuella våningen. Konsekvenserna av detta undantag bedöms vara begränsade.

Resonemang om hur de föreslagna ändringarna förhåller sig till det som gäller till följd av att Sverige är bunden av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning förs under egen rubrik i denna rapport.

Den precisering som finns i PBL på att kraven på tillgänglighet och användbarhet gäller för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga påverkas inte av de föreslagna lättnaderna.

Konsekvenser för kommuner

Det kan komma att bli fler ansökningar om bygglov till kommunerna för byggande av studentbostäder. Detta eftersom regellättnaderna kan komma att innebära att fler studentbostäder byggs. Tid för handläggning i kommunerna av ärenden om byggande av studentbostäder kommer i så fall att öka.

De nya reglerna om tillgänglighet och användbarhet kan medföra behov av utbildningsinsatser för kommunerna. Det kan finnas behov av att fördjupa sig i den nya regelkonstruktionen där enbart en viss andel av studentbostäder behöver vara tillgängliga och användbara, samtidigt som övriga studentbostäder ska vara tillgängliga för besök.

Bostadsanpassningsbidraget

Lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag har till syfte att genom bidrag till anpassning av bostäder ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv. Det är kommuner som handlägger ansökningar om bostadsanpassningsbidrag.

Boverket har fått frågor från kommuner om studentbostäder omfattas av bostadsanpassningsbidraget eller om sådana bostäder åtminstone borde

likställas med boende i andra hand. I 3 § lagen finns en begränsning i bidraget när sökanden bor i andra hand. Då lämnas bidrag endast om anpassningsåtgärden är skälig med hänsyn till hur långvarig upplåtelsen är. Enligt förarbetena till lagen kan det vara motiverat att utföra enklare, mindre kostsamma anpassningsåtgärder även om upplåtelsen är kortvarig. Men om ansökan i stället gäller mer omfattande och kostsamma åtgärder bör krävas att upplåtelsen är säkrad för lång tid framöver.³⁶ Enligt vad Boverket känner till har frågan inte prövats av någon kammarrätt eller av Högsta förvaltningsdomstolen. I en dom från förvaltningsrätten i Uppsala ansåg domstolen att boende i studentlägenhet inte skulle jämföras med boende med andrahandskontrakt och att bostadsanpassningsbidrag därför kunde beviljas om lagens andra villkor var uppfyllda.³⁷ Kommunen överklagade inte domen.

Om utgångspunkten är att studentbostäder omfattas av lagen om bostadsanpassningsbidrag, så kan förslaget innebära att det blir fler som kommer att söka och, om villkoren är uppfyllda, beviljas bostadsanpassningsbidrag. Detta eftersom regelförslaget innebär att färre studentbostäder kommer att vara tillgängliga och användbara.

Den som har en känd funktionsnedsättning och har önskemål om att flytta till en av studentbostäderna som är undantagna från kraven på tillgänglighet och användbarhet riskerar att inte få bidrag till anpassningar. Vid byte av bostad lämnas nämligen inte bostadsanpassningsbidrag till sådana åtgärder som beror på att den nya bostaden i fråga om storlek, planlösning, antal våningsplan eller andra nivåskillnader i eller i anslutning till bostaden är uppenbart olämplig med hänsyn till funktionsnedsättningen. Det framgår av 9 § lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Konsekvenser för staten

För att genomföra förslagen i denna rapport krävs att staten gör författningsändringar i PBL och i PBF.

Boverket bedömer att statens utgifter för bostadsbidrag inte kommer att påverkas till följd av förslagen i denna utredning.

Det kan finnas behov för regeltillämpare att fördjupa sig i den nya regelkonstruktionen där enbart en viss andel av studentbostäder behöver vara tillgängliga och användbara, samtidigt som övriga studentbostäder ska vara tillgängliga för besök. Detta kan komma att medföra behov av informationsinsatser från Boverket.

Det kan komma att bli fler ansökningar om bygglov till kommunerna för byggande av studentbostäder. Fler beslut om bygglov för byggande av

³⁶ Proposition 2017/18:80. *Ny lag om bostadsanpassningsbidrag.*

³⁷ Uppsala förvaltningsrätt dom 2013-04-29 i mål nr 2526-12.

studentbostäder kan komma att överklagas, till länsstyrelse och domstolar.

Konsekvenser för små- och medelstora företag

De små företagen inriktar sig ofta på ombyggnadsprojekt och mindre nybyggnationer eller engageras som underentreprenörer på en byggarbetsplats. För entreprenörer och projektörer bör de nya reglerna kunna leda till nya affärsmöjligheter och en ökad efterfrågan på företagens tjänster.

Det kan finnas behov för regeltillämpare att fördjupa sig i den nya regelkonstruktionen där enbart en viss andel av studentbostäder behöver vara tillgängliga och användbara, samtidigt som övriga studentbostäder ska vara tillgängliga för besök. Det kan därför finnas ett utbildningsbehov för de små och medelstora företagen. Ett behov av utbildningsinsatser inom de små och medelstora företagen innebär ökade kostnader för dessa företag. Små företag är en grupp som är kostnadskänslig och det kan vara en utmaning för dem att hitta den tid och resurser som krävs för att öka kunskaperna inom olika områden. Stöd- och informationsinsatser bör därför fokusera på de mindre företagen.

Boverkets bedömning är att små företag relativt sett har mest att vinna på tydliga regler. Förändrade krav är mer belastande för små än för stora företag och generellt är omvärldsförändringar mer belastande för små företag än för stora företag eftersom stora företag har mer resurser för att hantera dessa och exempelvis kompetensutveckla sin personal.

FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Förslaget innebär lättnader i kraven på tillgänglighet. En bedömning måste därför göras av om de föreslagna bestämmelserna är förenliga med konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Förpliktelser i konventionen som är särskilt viktiga med tanke på tillgänglighet och användbarhet i byggnader finns i artikel 9 Tillgänglighet och artikel 19 Rätt att leva självständigt och att delta i samhället.

Konventionen ställer höga krav på tillgängligheten i byggnader, men det ges samtidigt ett utrymme att vidta sådana åtgärder som kan anses vara ändamålsenliga. Det finns i Sverige ett stort behov av att bygga fler, ändamålsenliga och prisvärda studentbostäder. Byggherrar har framhållit att krav på tillgänglighet och användbarhet för varje studentbostad ger konsekvenser för projekts genomförbarhet, antalet bostäder som tillskapas och hyresnivåer, men även för flexibiliteten i utformningen av studentbostäderna. I rapporten föreslås lättnader i tillgänglighetskraven för att möjliggöra tillkomst av fler studentbostäder. Boverket menar att det föreslagna undantaget för studentbostäder fortfarande skulle innebära att

Sverige vidtar ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa rättigheterna i konventionen.

Det är centralt att studenter, som har ett behov av det, alltid ska kunna anvisas en tillgänglig och användbar studentbostad. Andelen personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är betydligt lägre än den föreslagna procentandelen, 20 procent, tillgängliga och användbara studentbostäder. Genom förslaget säkerställs att det finns ett tillräckligt antal tillgängliga och användbara bostäder för studerande och att det finns sådana bostäder i varje byggnad som uppförs eller ändras och som innehåller studentbostäder. Förslaget bedöms därför fortsatt säkerställa tillgången till bostäder och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bosättningsort och bostad.

Boverket menar vidare att konventionens principer och åtaganden om full inkludering och deltagande i samhället och om tillgång till byggnader på lika villkor kan uppfyllas genom att utgångspunkten är att alla ska kunna besöka en studentbostad och delta i sociala sammanhang. Detta säkerställs i förslaget genom krav på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma in i och besöka varje bostad och boendeenhet samt att utrymmet för samvaro ska vara tillgängligt och användbart. Även om det i den enskilda bostaden inte finns tillgängligt och användbart rum för personhygien, ska toaletterum för besökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finnas i allmänna utrymmen. Det krav på placering i närheten av bostaden som ställs på detta toaletterum är viktigt för att säkerställa den sociala delaktigheten för dessa personer.

De nordiska länderna Finland och Norge har sedan en tid tillbaka undantag från tillgänglighetskraven för viss andel studentbostäder.

Sammantaget menar Boverket att det föreslagna undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder inte står i strid med FN-konventionen.

Påverkan på människors hälsa

Det har inte genomförts uppföljningar eller undersökningar som analyserat sambandet mellan tidigare regellättnader för studentbostäder och studenternas hälsa och välmående. Det är därför svårt att bedöma vilka effekter de nu aktuella förslagen kan få på människors hälsa.

En positiv hälsoeffekt för studenter kan vara minskad stress och oro över att inte ha någonstans att bo under studietiden. Fler och billigare studentbostäder kan även minska den ekonomiska påfrestningen för studenter och därmed minska stressen relaterad till de begränsade ekonomiska förutsättningarna som en student oftast har. Detta kan påverka studieresultat och välmående på ett positivt sätt.

Om bostäderna tillåts bli mindre än vad som är möjligt idag kan dock den fysiska och den psykiska hälsan hos studenterna påverkas negativt. Minskade areor i bostäderna kan ha en negativ påverkan på livskvaliteten och skulle även kunna förstärka sociala skillnader genom att studenter med trånga bostäder blir beroende av tillgång till umgängesutrymmen, förvaringsutrymmen med mera hos familj och anhöriga. Det finns nackdelar med att bo ensam och att de föreslagna regellättnaderna främjar små ettor förbättrar inte situationen med ensamhet. Om det finns aktiviteter runt omkring bostäderna gör Boverket dock bedömningen att studenterna inte kommer att känna sig isolerade och ensamma trots mindre studentbostäder. Byggande på campus eller liknande miljöer borde främja studenternas hälsa och välmående, eftersom hela boendemiljön är viktig för välbefinnandet.

Minskade areor i bostäderna kan också orsaka dålig inomhusmiljö, till exempel genom ökade svårigheter att upprätthålla bostadens hygien och ökat slitage. Begränsat utrymme kan också leda till en känsla av trängsel och brist på privatliv vilken kan påverka studieförutsättningarna och den mentala hälsan negativt.

Förslagets samhällsekonomiska konsekvenser och kostnadseffektivitet

De samhällsekonomiska konsekvenserna av regellättnader handlar om hur regeländringarna bidrar till samhällsekonomisk effektivitet. De konsekvenser som framkommer i utvärderingen av tidigare regellättnader är relevanta även för de förslag som lämnas i denna utredning.

I analysen ska Boverket enligt regeringsuppdraget beakta kostnader av regleringar som följer av att inte kunna bosätta sig på en studieort till följd av brist på studentbostäder och att kostnaderna för studentbostäder blir dyrare.

Boverkets bedömning är att förslaget kan ge en viss minskning i byggkostnad per studentbostad vilket i förlängningen kan komma att medföra ett ökat byggande av studentbostäder. Boverket bedömer dock att denna effekt sett ur ett nationellt perspektiv är liten. Ombyggnationer och renoveringar kan förväntas öka något och effekten av Boverkets förslag är därmed positiv för antalet ombyggnationer och renoveringar, men även denna effekt kan förväntas vara liten.

Kostnader för att inte kunna bosätta sig på en studieort kan främst antas uppstå i form av kostnader för ohälsa till följd av ökad stress och oro hos studenter av att inte kunna få en bostad på studieorten. Om byggandet av studentbostäder ökar blir antalet tillgängliga bostäder fler. Stressen och oron hos studenterna kan därmed förväntas minska och därmed även kostnader för studenternas ohälsa.

Regler som utgör grundläggande spelregler eller tillkommer för att lösa marknadsmisslyckanden kan antas vara effektivitetshöjande, det vill säga den samhällsekonomiska nyttan överstiger den samhällsekonomiska kostnaden. Utifrån klassisk välfärdsteori ska det finnas regler för byggande om byggnadens egenskaper kan förväntas leda till negativa externa effekter eller andra marknadsmisslyckanden. Det finns även exempel på regler som är tillkomna av fördelningspolitiska skäl. Ett exempel är att hygienrum i nya bostäder ska uppfylla vissa tillgänglighetskrav, där denna utredning lämnar förslag. Regler som införs för att minska bostadsbristen kan antingen motiveras av fördelnings-skäl eller av marknadsmisslyckanden på exempelvis kapitalmarknaden.

Det finns nackdelar med att bo ensam och det kan därför anses vara problematiskt att regellättnaderna i denna utredning främjar små ettor och därigenom inte förbättrar situationen med ensamhet. Men det är också viktigt att betona vikten av var det byggs. Om det finns aktiviteter runt omkring bostäderna gör Boverket bedömningen att studenterna inte kommer att känna sig isolerade och ensamma trots mindre studentbostäder. Byggande på campus eller liknande miljöer borde främja studenternas hälsa och välmående, eftersom hela boendemiljön är viktig för välbefinnandet.

En negativ aspekt av att fler mindre studentbostäder uppförs bedöms vara att fler studenter kommer att bo trängre än tidigare, vilket innebär sämre möjligheter till förvaring och att man kanske avstår från att bjuda hem gäster, vilket i sin tur kan innebära påverkan på inomhusmiljön och livskvaliteten.

Genom att en och samma byggnad kan rymma fler studentbostäder kan areaeffektiviteten förbättras. En mer areaeffektiv användning av utrymmet i en byggnad är positiv ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet ger på sikt mindre flexibilitet för att kunna konvertera studentbostäderna till bostäder för andra grupper. Genom att möjligheterna att transformera bostäderna försvåras kan ett långsiktigt hållbart byggande hämmas. Särskilt på mindre studieorter kan studentbostäderna behöva ändras över tid.

Boverket bedömer att nyttan av förslaget i denna utredning överstiger kostnaderna, vilket innebär att den samhällsekonomiska effekten av förslaget är positiv även om effekten är liten. Det är exempelvis bra att förslaget förväntas ge fler personer möjlighet att studera, men negativt att samhällets kostnader kan öka på grund av ökad ohälsa hos studenter till följd av försämrade livskvalitetsaspekter av trängre boende.

Boverket anser sammantaget att förslaget ligger på en lagom nivå, även om det kan vara svårt att göra en sådan bedömning.

Konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser

Boverkets förslag om tillgänglighet och användbarhet bedöms inte medföra konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser.

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö innefattar bland annat att kulturarv i bebyggd miljö, det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas. Boverket bedömer att de föreslagna ändringarna i PBL kan bidra till att detta kan uppnås, genom att de även kan underlätta för ändring av befintliga byggnader.

De föreslagna lättnaderna innebär en ökad flexibilitet i tillämpningen av reglerna, så att fler olika lösningar för studentbostäder blir möjliga. Detta medför att förutsättningarna för goda livsmiljöer för bostäderna förbättras något.

Miljö och klimat

Boverkets bedömning är att förslaget kan medföra ett mer resurs- och klimateffektivt byggande eftersom en minskning av arean i en studentbostad kan innebära att fler bostäder kan byggas inom samma bruttoarea. Jämfört med dagens regler för hur liten en studentbostad kan byggas kan det med föreslagna regler inom detta uppdrag bli möjligt att bygga cirka tre kvadratmeter mindre, från 16 kvadratmeter till 13 kvadratmeter per bostad med alla funktioner i bostaden. Detta innebär ett mer resurseffektivt byggande avseende antal kvadratmeter per person, men fler bostäder på en byggrätt innebär även fler kök, hygienrum och väggar mellan bostäderna som kan bidra till ett ökat resursanvändande och klimatpåverkan inom byggrätten.

Lättnaderna i reglerna för byggande förutsätter att bostaden byggs och används som studentbostad samt att studenten bor i bostaden under en begränsad tid. Om efterfrågan och behovet av studentbostäder minskar på en ort kan bostaden bli svår att hyra ut till en annan målgrupp. Det kan innebära ekonomiskt kostsamma lösningar för att bygga om en studentbostad till en vanlig bostad och kan vara negativt ur resurs- och materialsynpunkt.

Boverkets bedömning är att lättnaderna i reglerna för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan innebära att fler potentiella byggnader kan återbrukas och få en ny användning vilket kan vara positivt ur ett resurs- och klimatperspektiv. Det kan bidra till att fler studentbostäder tillskapas i byggnader som tidigare inte varit ekonomiskt lönsamma att bygga om till studentbostäder på

grund av att byggnadens förutsättningar krävt stora och kostsamma ingrepp i byggnadens stomme och konstruktion.

Konsekvenser för jämställdheten

Boverket bedömer att förslaget inte medför konsekvenser för jämställdheten mellan män och kvinnor.

Alternativa förslag som övervägts i utredningen

Vad gäller lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet har Boverket övervägt regleringsalternativ med olika avgränsningar. Se avsnitt Förslag, diskussion och slutsatser. Alternativa förslag till lättnader har lyfts i dialog med externa aktörer som fått tillfälle att lämna synpunkter.

Boverket har övervägt att införa lättnader enbart för ändring av befintliga byggnader. Detta har dock inte ansetts leda till en tillräcklig ökning av byggandet av studentbostäder för att få den effekt som efterfrågas i uppdraget, eftersom endast en mindre andel av alla nya studentbostäder tillskapas genom ändring av befintligt bestånd.

Ett undantag från kraven för en viss andel studentbostäder utan krav på att övriga studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har utretts, men inte bedömts lämpligt. Boverket menar att det är av största vikt att alla ska kunna besöka en studentbostad och delta i sociala sammanhang. Krav på att bostäderna är tillgängliga för besök för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har också bedömts vara nödvändigt för att förslaget ska anses vara förenligt med FN-konventionen.

En möjlig avgränsning av undantaget från kravet på tillgänglighet och användbarhet som har utretts är att, som i Finland, låta det omfatta endast rum för personhygien, eftersom sådana utrymmen är särskilt kostnadsdrivande. Ett undantag begränsat på detta sätt har emellertid inte bedömts vara tillräckligt för att nå önskad effekt enligt uppdraget. Exempelvis skulle areadrivande passagemått och betjäningsarea för dörr och förvaring i bostaden då inte inkluderas. Boverket har därför ansett att undantaget bör gälla generellt och inte bara för rum för personhygien. Tillgängligheten för besök kan ändå säkerställas.

Faktorer som haft betydelse för valet av andel för undantaget, 80 procent av studentbostäderna, redovisas i avsnitt Förslag, diskussion och slutsatser.

Trafikbullerförordningen

Boverkets förslag innebär att trafikbullerförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks. En sådan ändring medför en mer konsekvent hantering av frågorna vid

detaljplanering respektive bostadsutformning. Vid framtagande av en detaljplan enligt PBL bestäms normalt endast byggnadernas yttre förutsättningar och utformning. Konflikter kan uppstå enligt nuvarande trafikbullerförordning då planlösningen i lägenheterna delvis blivit låst i ett planläggningsskede. Genom att den föreslagna ändringen av trafikbullerförordningen avser att endast reglera den yttre miljön minskar riskerna för konflikter vid hantering i samband med startbesked, tekniskt samråd och slutbesked. Förslaget innebär en större frihet för byggherrar att utforma optimala planlösningar, vilket i sin tur kan sänka produktionskostnaderna och öka kostnadseffektiviteten.

Det finns en generell evidens för att buller kan orsaka allvarliga hälsokonsekvenser men det finns även exempel på att det går att utforma goda boendemiljöer i bullerutsatta områden. Enligt förslaget kommer trafikbullerförordningens riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad stå kvar oförändrad, likaså kravet på en ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA. Detta ger goda förutsättningar för en god utomhusmiljö i anslutning till bostäderna.

Förslaget innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida. Det är dock oklart om ljudnivåerna vid fasad har någon hälsopåverkan inuti bostäderna trots att dessa klarar högsta tillåtna ljudnivå enligt BBR och om det har någon betydelse om bostäderna har rum som är vända mot en ljuddämpad sida. De hälsomässiga konsekvenserna av förslaget behöver därför utredas vidare.

Hur förslaget påverkar tillsynen enligt MB behöver också utredas vidare.

Författningskommentarer

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap. 4 §

Ny definition i paragrafen av studentbostad.

Studentbostad behöver definieras i lagen eftersom det på lagnivå införs undantag avseende tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder.

Med studentbostad avses inte enbart bostäder för studerande på universitet och högskola. Det avser även studerande vid annan eftergymnasial utbildning. Med annan eftergymnasial utbildning avses YH-utbildning, folkhögskola och privat yrkesutbildning.³⁸

Definitionen av studentbostad är utvidgad jämfört med definitionen som finns i BBR. I BBR definieras studentbostad som bostäder avsedda för studerande vid universitet eller högskola.

Det finns inte behov utifrån PBL att koppla studentbostadsbegreppet till att de studerande är studiemedelsberättigade eller att det är en viss upplåtelseform kopplat till boendet.

8 kap. 6 a §

Ny paragraf.

Det görs undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder. Krav på tillgänglighet och användbarhet gäller inte i fråga om högst 80 procent av studentbostäderna i byggnaden. Detta gäller oavsett hur stor studentbostaden är och oavsett om det är studentbostäder med delade bostadsfunktioner eller inte.

För studentbostäder med delade bostadsfunktioner som delar rum för personhygien innebär undantagsbestämmelsen att det i de delade utrymna ska finnas tillgängliga rum för personhygien till de boendeenheter som är tillgängliga och användbara. Enligt BBR får högst tre boendeenheter dela på ett rum för personhygien. Det innebär till exempel att om tio boendeenheter delar på rum för personhygien, ska det sammanlagt finnas minst fyra rum för personhygien. Om 20 procent av boendeenheterna är tillgängliga och användbara är det två boendeenheter som ska dela ett

³⁸ Skolverket (2019). *Välja utbildning för vuxna*.

tillgängligt och användbart rum för personhygien. Det betyder att ett av rummen för personhygien ska vara tillgängligt och användbart.

De ändringar som föreslås i PBL och PBF påverkar inte regleringen som finns i 3 kap. 4 och 18 §§ PBF om krav på hiss eller annan lyftanordning. Enligt 3 kap. 4 och 18 §§ PBF ska det om det behövs för att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar finnas hiss eller annan lyftanordning. En bostad behöver inte vara tillgänglig genom hiss eller annan lyftanordning om byggnaden har färre än tre våningar. Om en bostad inte kan nås från marken ska byggnaden dock vara projekterad och utförd så att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

I förslagen till regler är utgångspunkten att det ställs krav på att alla studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kravet på att bostäderna ska vara tillgängliga för besök är kopplat till bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det innebär att hiss eller annan lyftanordning i enlighet med 3 kap. 4 och 18 §§ PBF inte enbart behövs för de studentbostäder som ska vara tillgängliga och användbara, utan även för de upp till 80 procent av studentbostäderna som enbart är tillgängliga för besök. Det tydliggörs också genom att förslagen 3 kap. 4 b § PBF reglerar att besökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nå den aktuella våningen. I 3 kap. 4 b § plan- och byggförordningen regleras vad som innefattas i att en studentbostad ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

För att skapa flexibilitet styrs som utgångspunkt inte var i byggnaden de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska placeras.

För byggnader med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning finns specialreglering i förslagen 3 kap. 4 a § PBF. Specialregleringen följer av 3 kap. 4 och 18 §§ PBF och de särskilda reglerna för bostäder i byggnader med färre än tre våningar. I förslagen 3 kap. 4 a § regleras att i byggnader med färre än tre våningar ska de tillgängliga och användbara studentbostäderna vara placerade på våning som nås från marken, om hiss eller annan lyftanordning saknas. Vidare regleras att studentbostäder som finns i våningen som inte nås från marken inte behöver vara tillgängliga för besök.

Föreslagen bestämmelse handlar om undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet vid uppförande av byggnader som innehåller studentbostäder. Det kan vara studentbostäder i hela byggnaden eller delar av byggnaden.

Föreslagen bestämmelse gäller även för ändringssituationer. Kraven vid ändring kan komma att anpassas genom tillämpning av 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF. Sammantaget innebär det att det vid ändring av

byggnad får göras anpassningar och avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskravet, förvanskingsförbudet, byggnadens förutsättningar och om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning. Kraven ska tillämpas på den ändrade delen. Är åtgärden så omfattande att den utgör en ombyggnad i PBL:s mening, så begränsas möjligheten att anpassa tillgänglighetskravet något.

Ändring av byggnad omfattar en stor mängd olika situationer. Handlar det om att i en befintlig byggnad tillskapa studentbostäder på högst 35 kvadratmeter på en vind är möjligheten till avsteg enligt 8 kap. 7 § PBL mer långtgående än vad föreslagen 8 kap. 6 a § PBL medger. Vid inredning på vind som innebär att studentbostäder på högst 35 kvadratmeter tillskapas, så får alltid avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet göras enligt 8 kap. 7 § första stycket tredje meningen PBL.

Finns det en befintlig byggnad, till exempel ett kontorshus eller en sjukhusbyggnad, som i sin helhet ska byggas om till studentbostäder så ska som utgångspunkt minst 20 procent av studentbostäderna vara tillgängliga och användbara. Det följer av 8 kap. 6 a § PBL. Det innebär att upp till 80 procent av studentbostäderna bland annat inte behöver ha tillgängliga rum för personhygien, även om det inte finns några andra skäl att anpassa kravet på tillgänglighet och användbarhet. Vidare ska kraven i de föreslagna 3 kap. 4 a och 4 b §§ PBF uppfyllas. Om det finns skäl, exempelvis med hänsyn till byggnadens förutsättningar, finns det en viss möjlighet att enligt 8 kap. 7 § anpassa dessa krav. Det skulle till exempel kunna gälla om någon enstaka studentbostad inte var möjlig att besöka för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

En annan situation är vid ändring i en befintlig byggnad med ett visst antal studentbostäder där antalet studentbostäder ska ökas, till exempel genom en tillbyggnad eller genom att omvandla andra delar av byggnaden till studentbostäder. Tillämpas då 8 kap. 6 a § PBL för att inte behöva göra samtliga tillkommande studentbostäder tillgängliga och användbara, så ska undantaget för 80 procent av bostäderna beräknas på samtliga studentbostäder i byggnaden efter utförd åtgärd. Exempelvis, om byggnaden före åtgärd har 10 studentbostäder som inte uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet och ytterligare 10 studentbostäder ska inredas, så får byggnaden totalt 20 studentbostäder. Då är det totalt 16 studentbostäder som inte behöver uppfylla kravet på tillgänglighet och användbarhet, det vill säga undantaget gäller för 6 av de tillkommande studentbostäderna. De sex tillkommande studentbostäderna som inte är tillgängliga och användbara ska uppfylla kravet på tillgänglighet för besök. Motsvarande krav kan dock inte ställas på de tio befintliga studentbostäderna eftersom de inte ingår i den ändrade delen av byggnaden.

Med stöd av 8 kap. 6 a § PBL kan det också vara tillåtet att försämra tillgängligheten och användbarheten för befintliga studentbostäder. Detta

eftersom kraven vid ändring inte kan ställas högre än vad som gäller vid uppförande. I en situation med ändring i en så kallad studentkorridor där våningarna är tillgängliga med hiss, det gemensamma köket är tillgängligt och användbart och de enskilda studentrummen har tillgängliga och användbara rum för personhygien. Skulle då exempelvis delar av rummen för personhygien tas i anspråk för en annan funktion i de enskilda studentrummen, så skulle detta vara tillåtet för upp till 80 procent av studentbostäderna i byggnaden.

I kapitlet Förslag, diskussion och slutsatser beskrivs motiv och den sammantagna bedömningen kring varför det ansetts rimligt att högst 80 procent av studentbostäderna i byggnaden inte behöver uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet.

16 kap. 2 §

Tillägg i paragrafen.

Nytt bemyndigande till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer såvitt gäller två ingångar.

Föreskriftsrätt att reglera placering av och krav på tillgängliga och användbara studentbostäder och övriga studentbostäder när byggnaden har färre än tre våningar.

Föreskriftsrätt att reglera krav som ställs för att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostaden.

Ikraftträdandebestämmelse

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2026.

Den 1 januari 2026 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in tid som behövs för lagstiftningsarbetet.

Det finns inte behov av övergångsbestämmelser.

Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)

3 kap. 4 a §

Ny paragraf.

Det är en specialreglering av situationen att det är en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning.

I aktuell bestämmelse regleras att om hiss eller annan lyftanordning saknas i byggnader med färre än tre våningar så ska de tillgängliga och

användbara studentbostäderna placeras på våning som nås från marken. Bakgrunden till regeln är att enligt 3 kap. 4 och 18 §§ PBF behöver byggnader med bostäder som har färre än tre våningar inte ha hiss eller annan lyftanordning. Om bostaden inte kan nås från marken, ska dock byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Utgångspunkten i förslagen till regler är att inte styra var de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska placeras. Detta för att öka flexibiliteten vid byggande av studentbostäder. I denna situation, utan hiss eller annan lyftanordning, är det dock viktigt med en regel som tydliggör att de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska placeras på den våning som nås från marken. Kravet att en person som har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara gäller då inte på våning som inte kan nås från marken. Det beror på att byggnaden saknar hiss eller annan lyftanordning, så personer med nedsatt rörelseförmåga kan inte nå den aktuella våningen. Förslagen i rapporten påverkar inte de krav på hiss eller annan lyftanordning som följer av 3 kap. 4 och 18 §§ PBF.

Vid beräkning av hur många tillgängliga och användbara studentbostäder som behöver placeras på den våning som nås från marken så ska beräkningen utgå från det sammanlagda antalet studentbostäder som finns i byggnaden. Högst 80 procent av studentbostäderna i byggnaden kan undantas från krav på tillgänglighet och användbarhet. Det innebär att 20 procent ska vara tillgängliga och användbara. Om det till exempel i en byggnad utan hiss eller annan lyftanordning finns två våningar med tio studentbostäder per våning blir utfallet följande: 20 procent av byggnadens sammanlagda antal studentbostäder, det vill säga fyra tillgängliga och användbara studentbostäder, placeras på den våning som nås från marken. Resterande sex studentbostäder på denna våning ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. På våningen som inte nås från marken finns inte krav på att person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka bostaden.

3 kap. 4 b §

Ny paragraf.

Av förslaget till 8 kap. 6 a § PBL följer att upp till 80 procent av studentbostäder i en byggnad inte behöver vara tillgängliga och användbara. Men samtliga bostäder ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I bestämmelsen anges vad som krävs för att studentbostaden ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Personen ska kunna nå den aktuella våningen och komma in i studentbostaden. Studentbostadens utrymme för samvaro ska alltid kunna nås och

användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, exempelvis en person som använder rullstol. Detta gäller alltså oavsett om samvarofunktionen finns inne i den enskilda bostaden eller i gemensamma utrymmen.

Studentbostadens utrymme för sömn och vila ska kunna nås av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, alltså det utrymme för sömn och vila som ska finnas inne i den enskilda bostaden.

Regeln innebär att övriga bostadsfunktioner inte behöver vara tillgängliga och användbara i upp till 80 procent av studentbostäderna. Det gäller till exempel rum för personhygien och utrymme för förvaring. Rummet för personhygien kan därför göras mindre. Även utrymmet som rummet för personhygien nås ifrån kan vara möjligt att göra mindre.

För studentbostäder som ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ställs det krav på minst ett tillgängligt och användbart allmänt toaletterum i studentbostadens närhet. För att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna vara delaktig i sociala sammanhang ska utrymme för samvaro vara tillgängligt och användbart. Det behöver då också finnas tillgång till tillgänglig och användbar toalett i närheten. Det är skälet till regeln om tillgängligt och användbart toaletterum. Det behöver därför inte finnas allmänt toaletterum för besökande om de enskilda studentbostäderna har tillgängliga och användbara rum för personhygien. Inte heller om det finns tillgängliga och användbara rum för personhygien i gemensamma utrymmen, om den bostadsfunktionen delas mellan flera boendeenheter. I Boverkets förslag till nya byggregler om bostäders lämplighet för sitt ändamål ställs krav på att rum för personhygien som delas mellan boendeenheter ska finnas på samma plan och i anslutning till bostäderna.

Med toaletterum avses rum för toalettbesök. Det behöver inte finnas möjlighet att duscha eller bada, eftersom möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att besöka inte inkluderar att övernatta.

Angående vad som kan anses vara i studentbostadens närhet får bestämmas i varje enskilt fall. Exempel på vad som kan vägas in vid bedömningen är det sammanlagda avståndet som någon kan behöva förflytta sig till det allmänna toaletterummet, och om det är på annan våning och i så fall hur många våningar bort.

Ikraftträdandebestämmelse

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2026.

Den 1 januari 2026 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in tid som behövs för lagstiftningsarbetet.

Det finns inte behov av övergångsbestämmelser.

Utvärdering av konsekvenser vid tidigare regelförändringar

Under de senaste åren har flera regellättnader som påverkat byggandet av studentbostäder genomförts. För att få en överblick av vad detta inneburit har en konsult på uppdrag av Boverket utvärderat de samhällsekonomiska konsekvenserna av dessa regellättnader.³⁹ Den samhällsekonomiska utvärderingen inkluderade:

- Hur tidigare regelförenklingar har påverkat byggandet av studentbostäder.
- Hur tidigare regelförenklingar har påverkat bygg- och boendekostnader.
- Vilka hälsoeffekter som kan ha uppstått hos de studenter som bor i studentbostäder med lättade regler.

I uppdraget har en intervjustudie genomförts, som kompletterats med sammanställning och analys av data om byggande av studentbostäder och hyror samt genomgång av relevanta rapporter.

De regeländringar som har utvärderats möjliggjorde bland annat ökad yteffektivitet vid byggande av studentbostäder exempelvis genom regler om överlappande och delade funktioner och om inredning av små bostäder på vindar. Genom regeländringarna preciserades också möjligheten att göra avsteg från kraven på bostadsutformning vid ombyggnad till studentbostäder. Vidare ökade möjligheten att bygga flyttbara modulhus och lättnader i kraven på dags- och solljus infördes.

Påverkan på byggandet av studentbostäder

I intervjuerna framkom att de regler som främst har bidragit till ett ökat byggande av studentbostäder är överlappning av funktioner, vilket har lett till fler mindre bostäder. Den stora variationen av byggandet över tid och att regellättnaderna infördes ungefär samtidigt som byggandet stimulerades av andra orsaker gör det svårt att avgöra vilken inverkan regellättnaderna haft på ökningen. Intervjupersonerna bedömde dock att regellättnaderna generellt sett underlättat byggandet av studentbostäder.

Vad gäller undantaget från kravet på solljus i studentbostäder om högst 35 kvadratmeter och om detta har påverkat byggandet, gör intervjupersonerna olika bedömningar. De som anger att regellättnaden har lett till ett ökat byggande anger att lättnaderna har bidragit till nya möjliga

³⁹ WSP (2024). *Konsekvenser av tidigare regeländringar vid byggande av studentbostäder*.

placeringar av studentbostäder, att bostäder kan byggas i alla väderstreck och ett möjliggörande av ökat industriellt byggande. De som angett att regeländringen inte påverkat byggandet av studentbostäder menar att krav för miljöcertifiering och regler om buller är det som påverkar.

Övriga regellättnader bedöms av de intervjuade experterna förvisso vara positiva, men de bedöms inte ha lika stor påverkan på antalet byggda studentbostäder som ovan nämnda ändringar.

Påverkan på bygg- och boendekostnader

De regellättnader som har införts bedömdes av intervjupersonerna främst minska byggkostnaderna genom att mindre studentbostäder kan byggas och att mindre byggmaterial därmed behöver användas per bostad. Det mest kostsamma att bygga i en studentbostad är kök och hygienrum och eftersom inga regellättnader genomförts för hygienrum anges påverkan på byggkostnaderna vara marginell. I flera av intervjuerna anges att möjligheten att bygga mindre kök inte används trots en regellättnad som gör det möjligt att tillämpa en kortare inredningslängd. De förklaringar som ges är att studenter efterfrågar större utrymme för matlagning samt att en inredningslängd på två meter behövs för att uppfylla Lantmäteriets definition av kök.

Analyser av data från Stockholms stads bostadsförmedling tyder på att regeländringarnas påverkan på boendekostnaderna främst består i att fler mindre studentbostäder har kunnat byggas, vilket i sin tur möjliggjort lägre månadshyror. Detta bekräftas också av intervjupersonerna. Intervjuerna understryker emellertid att det är dyrare per kvadratmeter att bygga litet, men att det i slutändan innebär lägre hyror för studenterna.

Hälsoeffekter hos studenter som bor i studentlägenheter med lättade regler

Från intervjuerna framgår att det inte genomförts uppföljningar som undersökt sambandet mellan regellättnaderna och studenternas hälsa och välmående. Däremot hänvisas till kundnöjdhetsundersökningar i fastighetsbranschen som visat att kundnöjdheten är högre hos boende i studentbostäder än för boende i vanliga bostäder.

Av de regellättnader som undersökts finns en inomhusmiljöaspekt som potentiellt skulle kunna påverkas av regeländringarna och det är lättningen från krav på direkt solljus i bostäder som är högst 35 kvadratmeter. Under intervjuerna framkom dock ingen information om eventuell påverkan. En aktör nämnde att det är större efterfrågan på små lägenheter i norrläge och bedömde att detta kan bero på att små lägenheter värms upp snabbare. Att bygga i norrläge bedömdes därmed som positivt mot bakgrund av bättre termisk komfort. En annan aktör nämnde enstaka fall där en student mått dåligt på grund av otillräckliga ljusförhållanden. Det är

dock svårt att fastställa att detta är ett resultat av regellättnaderna om direkt solljus och det går inte heller att generalisera utifrån enstaka händelser. Tidigare genomförda översikter har kommit fram till att de indikationer på hälsoeffekter av direkt solljus som framkommit i forskningen handlar om snabbare tillfrisknande hos vissa patientgrupper i sjukhusrum. Det saknas dock forskningsresultat om negativa hälsoeffekter vid avsaknad av direkt solljus i bostäder.

En annan hälsoaspekt som tagits upp i intervjuerna är ensamhet. De som starkt betonar nackdelarna med att bo ensam menar att det är problematiskt att regellättnaderna främjat byggandet av små ettor och därigenom inte förbättrar situationen med ensamhet. Andra understryker vikten av var det byggs. Finns det aktiviteter runt omkring bostaden bedömer de tillfrågade att studenterna känner sig mindre isolerade och ensamma trots mindre bostäder. Exempelvis framhålls att byggande på campus eller i liknande miljöer borde främja studenternas välmående, då hela boendemiljön är viktig.

Studentbostadsmarknaden

Befintligt bestånd

I Sverige finns det i dagsläget totalt cirka 100 000 studentbostäder.⁴⁰ En betydande majoritet av det totala studentbostadsbeståndet, cirka 96 procent, finns i högskolekommuner, det vill säga en kommun med minst 300 registrerade högskole- eller universitetsstudenter.

Under våren 2024 gjorde Studentbostadsföretagen en uppskattning av antalet tillgängliga bostäder i befintligt bestånd med hjälp av sina medlemmar. Uppskattningen visade att cirka 47 procent av studentbostadsbeståndet, motsvarande cirka 47 000 studentbostäder, uppfyller kraven för tillgänglighet enligt SS 91 42 21. Flera av Studentbostadsföretagens medlemmar anser att även studentbostäder byggda enligt kraven i BBR 94:3⁴¹ bör anses ha god tillgänglighet. I den uppskattning som gjorts gällande tillgänglighet i befintligt studentbostadsbestånd har dock endast studentbostäder som uppfyller nu gällande krav för tillgänglighet enligt SS 91 42 21 inkluderats.⁴²

Efterfrågan

Enligt Studboguiden 2023⁴³, publicerad av Studentbostadsföretagen, är det mer komplext än någonsin tidigare att analysera studentbostadsmarknaden. Det är därför svårt att tydligt avgöra hur stor efterfrågan det finns på studentbostäder. Det finns betydande variationer i marknaden mellan olika orter likväl som mellan olika tider av året. Trots att marknaden varierar ökar dock väntetiderna för stora likväl som små studentbostäder.

Antalet högskolekommuner som rapporterar brist på bostäder för studenter har minskat de senaste åren. Detta kan förklaras av att antalet internationella studenter som kommer till Sverige har minskat till följd av pandemin, samt en ökning av distansutbildning. Samtliga högskolekommuner i storstadsområdena redovisar ett underskott på studentbostäder, med undantag för en kommun i Storstockholm som inte deltagit i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, BME.

Efterfrågan på studentbostäder är som störst i början av höstterminen. Då upplever de flesta högskolekommuner bostadsbrist. Trycket tenderar sen att avta allt eftersom terminen fortskrider⁴⁴.

⁴⁰ Boverket (2023). *Bostadsmarknadsenkäten 2023*; SCB (2023). *Antal lägenheter i specialbostäder efter region, typ av specialbostad och bostadsarea. År 2013–2022*.

⁴¹ Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd) (1993:57) med ändringar till och med BFS 1995:17, BBR 94:3.

⁴² Studentbostadsföretagen (2024). *Ang. tillgängliga bostäder i befintligt bestånd*.

⁴³ Studentbostadsföretagen (2023). *Studboguiden 2023*.

⁴⁴ Studentbostadsföretagen (2023). *Studboguiden 2023*.

Studenternas förändrade preferenser medför att det på flera orter finns ett behov av att bygga om eller uppgradera det befintliga korridorsbeståndet, vilket kan vara en ekonomisk likväl som juridisk utmaning. Samtidigt har lägesfaktorn och hyresnivåerna också stor inverkan på efterfrågan, vilket innebär att det kan finnas behov av nya studentbostäder även på orter med mer balans mellan utbud och efterfrågan över året.

Idag finns krav på att alla studentbostäder ska var tillgängliga och användbara. I det befintliga beståndet finns dock äldre byggnader som inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Den höga omflyttningsfrekvensen för studentbostäder medför, enligt Studentbostadsföretagen, att en person som har behov av en tillgänglig och användbar bostad idag alltid kan få en sådan. Baserat på statistik över tidigare års förfrågningar är det enligt Studentbostadsföretagen cirka 0,5 promille av studenthyresgästerna som årligen efterfrågar ett boende som uppfyller dagens krav på tillgänglighet. Studenter som har behov av utökad tillgänglighet ser ofta inte studentbostäder som ett gångbart alternativ på grund av storleken på dessa bostäder.

Det är svårt att få fram data om hur stor andel studenter med funktionsnedsättning det finns i Sverige. I Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoenkät går det att utläsa att andelen personer med funktionsnedsättning inom åldersspannet 16–29 år i Sverige i genomsnitt varit 11,9 procent under 2005–2022.⁴⁵ Eftersom den största andelen av registrerade studenter finns inom detta åldersspann bedöms 11,9 procent även kunna användas för andelen studenter med funktionsnedsättning.⁴⁶ Universitets- och högskolerådet anger att utbildningsnivån är lägre bland personer med funktionsnedsättning.⁴⁷ Den faktiska andelen studenter med funktionsnedsättning är därför troligtvis lägre.

Prognos

I Storstockholm förväntas byggnationen av drygt 1 600 studentbostäder påbörjas under 2023–2024. Motsvarande siffra för Storgöteborg och Stormalmö är 200 respektive 600 studentbostäder. Cirka 1 600 studentbostäder förväntas även påbörjas i större högskolekommuner och cirka 1 000 studentbostäder i mindre högskolekommuner. I övriga kommuner förväntas byggnationen av cirka 250 studentbostäder påbörjas under 2023–2024.⁴⁸

Bostadsmarknaden påverkas dock idag av faktorer som höga räntor, höga energipriser, hög inflation samt ökade byggherrekostnader för detaljplan,

⁴⁵ Folkhälsomyndigheten (2022). *Nationella folkhälsoenkäten*.

⁴⁶ Universitetskanslersämbetet och SCB (2019). *Universitet och högskolor – Studenter och examinerade på grundnivå och avancerad nivå 2017/18*.

⁴⁷ Universitets- och högskolerådet (2023). *Funktionsnedsättning och högre studier*.

⁴⁸ Boverket (2023). *Bostadsmarknadsenkät 2023*.

bygglov och anslutningsavgifter samtidigt som hushållens köpkraft och ekonomiska förutsättningar försvagats. Dessa förutsättningar har medfört en byggkris i Sverige där bostadsbyggandet och därmed även byggandet av studentbostäder drastiskt har minskat. Boverket spår att bostadsbyggandet i stort framöver kommer att minska med 33 procent till 2024 och sedan med ytterligare 37,5 procent till 2025.⁴⁹ Som jämförelse byggdes det år 2022 cirka 3 300 studentbostäder.

Av Boverkets reviderade byggprognos från oktober 2023 framgår att även om samhällsekonomin och hushållens köpkraft markant börjar stärkas under 2025, och även om bostadspriserna skulle öka något, skulle antalet nybyggnationer inte vara betydande. Kalkylen för nya bostäder har påverkats avsevärt av kraftigt ökade räntor, ökade bygg- och förvaltningskostnader samt av att investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande stoppats.

Det minskade bostadsbyggandet och de ogynnsamma ekonomiska förutsättningarna medför att det kan bli allt svårare för framtida studenter att få en bostad.

⁴⁹ Boverket (2023). *Byggprognos revidering oktober 2023*.

Hur vill studenterna då bo

Studenterna efterfrågar bostäder som är drägliga att bo i under hela studietiden. Studenterna uppger att de gärna bor kvar i samma bostad under hela studieperioden förutsatt att den håller en viss nivå. En studentbostad med hög omflyttning är en indikation på att studenter inte vill bo i den specifika bostaden.

Vad är det då studenterna efterfrågar i en studentbostad? I detta avsnitt beskrivs de funktioner och kvaliteter studenterna efterfrågar. Avsnittet är baserat på resultatet från Studentbostadsföretagens enkätundersökning om studenternas syn på sitt boende under studietiden ”Hur vill studenter bo?”⁵⁰ samt på synpunkter som har förmedlats under möten med Boverkets arbetsgrupp eller skickats in skriftligen av bland annat studentbostadsföretag, studentorganisationer och funktionshinderorganisationer.

Låga avgifter är den viktigaste faktorn

En låg avgift är det som värderas högst vid val av studentbostad. Cirka 40 procent av studenterna anser att detta är den viktigaste faktorn vid val av bostad. Studentorganisationerna bedömer att en rimlig hyra för en egen studentbostad inte bör överskrida 30–40 procent av den disponibla inkomsten. För korridorboende bör avgiften vara lägre. Enligt Studentbostadsföretagens undersökning om hur studenter vill bo är över hälften av studenterna nöjda med hur mycket de betalar i hyra i förhållande till den yta de har idag.

Efter låg avgift är trygghet den faktor som studenter värderar högst vid val av bostad. Faktorer som bidrar till att studentboenden upplevs vara trygga är att fastigheterna är välskötta, att inne- och utemiljöerna är trivsamma samt bra utomhusbelysning.

Cirka 18 procent av studenterna anser att läget är den viktigaste faktorn. Här är närheten till kollektivtrafik, campus och centrum viktigast. Även närhet till natur och grönområden samt att det finns tillgång till livsmedelsbutik i närområdet är faktorer som värderas högt.

Boendeform

Enligt Studentbostadsföretagens undersökning föredrar studenter eget boende över delat boende. Hela 78 procent av studenterna kan tänka sig bo själva, 56 procent kan tänka sig dela bostad med personer de känner och endast 22 procent kan tänka sig dela boende med personer de på förhand inte känner. Av de studenter som kan tänka sig dela boende kan drygt

⁵⁰ Studentbostadsföretagen (2021). *Hur vill studenter bo?*

hälften tänka sig att dela boende med 1 eller 2 personer och endast 3 procent kan tänka sig dela boende med 10 eller fler personer.

Avskildhet och studiero är de skäl som främst anges till varför eget boende föredras över delat boende. Av de som kan tänka sig dela bostad med andra anges social gemenskap och en lägre boendekostnad som de främsta skälen. Internationella studenter värderar gemenskap och social kontakt högt och kan tänka sig dela boende i större utsträckning än nationella studenter.

Det traditionella korridorsboendet efterfrågas inte i någon stor utsträckning av nationella studenter. Korridorsboendet ses inte som ett tillfredsställande boende för hela studieperioden utan som en kortsiktig lösning, varifrån det sedan är möjligt att söka sig vidare. Den typ av delat studentboende som efterfrågas är större lägenheter med flera sovrum samt mindre kollektiva bostäder där två till tre personer, som känner varandra sedan tidigare, kan dela boende för att minska boendekostnaderna. Internationella studenter bor dock oftare i korridorsboenden, vilket kan förklaras av att internationella studenter studerar på den aktuella orten under en begränsad period med tydlig sluttid för studierna och att de tenderar värdera den sociala samvaron högt.

Studentbostadens funktioner

Enligt Studentbostadsföretagens undersökning om hur studenter vill bo anger samtliga studentgrupper eget hygienrum, tillgång till komplett kök med spis, ugn, kyl samt frys och egen dusch som de viktigaste funktionerna i en studentbostad. Ungefär 20 procent av de tillfrågade studenterna kan inte tänka sig att dela något utrymme med andra studenter oavsett om de känner de andra studenterna på förhand eller inte.

De funktioner som flest studenter kan tänka sig att dela med andra studenter är kök och vardagsrum där över 80 procent av studenterna kan tänka sig att dela. Den funktion som minst andel av studenterna kan tänka sig dela är hygienrum där hälften av studenterna anger att de inte kan tänka sig dela. Av de som kan tänka sig att dela hygienrum är det endast 18 procent som kan tänka sig dela med någon de inte känner på förhand. 64 procent av studenterna är även beredda att betala en högre avgift för att få ett eget hygienrum.⁵¹

Vid kontakt med externa aktörer har funktionshinderorganisationer framfört att vissa funktionsnedsättningar kan göra det problematiskt att dela bostad eller vissa funktioner med andra studenter. En student med synnedsättning är exempelvis beroende av att veta att ens saker står på deras tilldelade plats för att kunna hitta dessa. Kognitiva funktionsnedsättningar

⁵¹ Studentbostadsföretagen (2023). *Studboguiden 2023*.

kan medföra liknande behov av att ha kontroll över bostaden utan att andra personer skapar oreda i den praktiska tillvaron.

En majoritet av studenterna kan tänka sig att hyra en studentlägenhet utan separat förråd och det är endast cirka 33 procent av studenterna som har ett behov av parkeringsplats.⁵²

Studentbostaden som studieplats

Både studentorganisationerna och funktionshinderorganisationerna beskriver hur studentbostaden i allt större utsträckning används som studieplats.

Distans- och hemstudier har ökat och fler studiemoment genomförs digitalt och studenterna förutsätts kunna genomföra många aktiviteter från studentbostaden. Detta ställer krav på möjligheterna till en god studiemiljö i studentbostäderna. Yta för en bra arbetsstol och skrivbord samt tillgång till en stabil internetanslutning lyfts exempelvis som viktigt av studenterna. Att studenterna ska behöva genomföra studiemoment från sängen anses inte utgöra en god studiemiljö.

Studenter med funktionsnedsättningar använder generellt studentbostaden som studieplats i högre utsträckning än studenter utan funktionsnedsättningar. En lugn och avskild miljö är exempelvis en förutsättning för att studenter med kognitiva funktionsnedsättningar eller hörselnedsättningar på ett framgångsrikt sätt ska kunna bedriva studier i sin bostad. Studenter med synnedsättningar eller rörelsenedsättningar kan ha behov av olika tekniska och individuella hjälpmedel som behöver monteras i bostaden. Det kan handla om anpassad belysning, särskilda skärmar, skanner, kameror eller punktskriftsdisplay. För att alla studenter ska ha samma förutsättningar att uppnå sin fulla akademiska potential finns det därför behov av tillräcklig yta i bostaden för sådan utrustning.⁵³

Psykisk hälsa och önskad ensamhet

Studenter i Sverige har upplevt ett minskat välbefinnande i högre utsträckning än yrkesarbetande mellan 16 och 29 år.⁵⁴ Nästan hälften av studenterna anger att de är oroliga eller har ångest. Studenternas oro orsakas av flera olika komplexa faktorer, bland annat studenternas otrygga boendesituation och att misslyckade studier medför att studenten förlorar sin studentbostad.

Vidare är studenter överrepresenterade i önskad ensamhet. Detta gäller särskilt internationella studenter och studenter som flyttar till en ny stad

⁵² Studentbostadsföretagen (2023). *Studboguiden 2023*.

⁵³ Myndigheten för delaktighet (2017). *Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Allmän kommentar nr 4 om rätten till inkluderande utbildning*.

⁵⁴ Folkhälsomyndigheten (2022). *Nationella folkhälsoenkäten*.

för studierna. Det traditionella korridorsboendet har i många fall varit en social boendeform men de nackdelar studenterna upplever med korridorsboenden har resulterat i att andra boendeformer föredras. Samtidigt anger cirka 40 procent av studenterna att deras nuvarande boende försvårar socialt umgänge.

Varför byggs det inte fler och billigare studentbostäder?

Studenter är en målgrupp med svag betalningsförmåga och studentbostadsbyggarna menar därför att produktionskostnaden för studentbostäder behöver vara lägre än för ordinarie bostäder för att det ska finnas en lönsamhet. Det höga ränteläget och ökade byggherrekostnader i kombination med att studenter har en svag betalningsförmåga gör det problematiskt för byggföretagen att få lönsamhet i att bygga studentbostäder.

Vid kontakt med externa aktörer har det pekats på flera anledningar till varför det inte byggs fler och billigare studentbostäder, varav de regler som detta uppdrag omfattat endast utgör en liten del. Ingen enskild faktor pekas ut som den mest kostnadsdrivande, utan den bild som förmedlas är att det är flera faktorer som tillsammans inverkar på att driva byggkostnaderna. Att regeringen gett Boverket i uppdrag att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven välkomnas av studentbostadsbyggarna. Samtidigt framförs att det finns behov av att se över hela kedjan för att kapa kostnader. Här nämns bland annat markpriser, planprocessen, byggkostnader samt förvaltning som olika delar som påverkar totalkostnaden. Detta ger i sin tur hyresnivåer som påverkar projektens lönsamhet och styr hur många nya studentbostäder som produceras.

I detta avsnitt presenteras de hinder för byggandet av studentbostäder som har identifierats vid kontakt och samverkan med myndigheter, studentbostadsbyggare, studentorganisationer, funktionshinderorganisationer, experter med flera.

Byggreglernas krav på för studentbostäder

Studentbostadsbyggarna menar att byggkostnaden för studentbostäder behöver vara billigare än för andra bostäder. Största kostnadsfördelningen vid byggprojekt uppger studentbostadsbyggare ligga i den totala lägenhetsytan samt våtutrymmen som hygienrum och kök, vilket också utredningen om konsekvenser av tidigare regelförenklningar visar.⁵⁵ Lägre krav än för vanliga bostäder efterfrågas för utrymmeskrävande funktioner som förråd och hygienrum. Exempelvis framförs att en minskad måttkedja på hall och hygienrum ger lägre hyra per bostad genom minskade ytor och minskad bredd på bostadsenheten då det möjliggör fler bostäder per fasadlängd.

⁵⁵ WSP (2024). *Konsekvenser av tidigare regeländringar vid byggande av studentbostäder.*

Flera aktörer lyfter att studentbostäder även fortsatt behöver vara en särskilt omnämnd bostadskategori i byggreglerna. Studentbostadsbyggare menar att det finns behov av nya regler specifikt för kategorin studentbostäder- eller korttidsboende för resurssvaga människor. Det finns också önskemål om att regellättnaderna inte ska avgränsas av storleken på bostaden, utan att bostäderna tillhör kategorin studentbostäder ska vara det som styr. Detta skulle möjliggöra en större flexibilitet i vad som kan byggas och underlätta ombyggnation. Studentbostadsbyggare menar även att det finns ett behov av en ändrad definition av studentbostad som är bredare än den som idag finns i BBR.

Vidare lyfter flera aktörer att kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga behöver ses över. Regler som innebär att endast en andel av studentbostäderna skulle behöva vara tillgängliga skulle medföra lägre byggkostnader. Detta skulle dels möjliggöra mindre hygienrum, dels att hallarna kan minskas vilket medför att bredden på bostäderna kan minskas. En minskad bredd på bostäderna innebär en effektivisering och en flexibilitet i byggandet. En aktör nämner att frigjord yta från hygienrum kan komma till bättre alternativ användning i övriga delar av studentbostaden.

Ytterligare en regel studentbostadsbyggarna framför kritik mot är att högst tre bostäder kan dela på ett hygienrum. Bostadsproduktion utgår från jämna tal vilket innebär att fyra bostäder per hygienrum hade gett större effekt än tre bostäder per hygienrum. I dagsläget resulterar regeln ofta i att det byggs två bostäder per hygienrum.

Några av studentbostadsbyggarna menar att förvaring av säsongsutrustning är en sådan bostadsfunktion som inte behövs i studentbostäder i samma utsträckning som i andra bostäder. Detta kan dock se olika ut i olika delar av landet. Studentbostadsbyggare menar att det skulle räcka med en andel förråd i beståndet som kan hyras efter behov. Någon av studentbostadsbyggarna påpekar att det är dyrt att bygga förråd som uppfyller tillgänglighetskraven.

Önskemål om sänkta krav på dagsljus för att uppnå lägre byggkostnader är inte något som framförs generellt utan uppfattningen är att kravet på dagsljus inte är högt ställt. Studentbostadsbyggare lyfter dock att det finns vissa svårigheter att uppnå kravet på dagsljus på lägre våningsplan och under loftgångar. I vissa fall kan detta resultera i att färre lägenheter kan tillskapas.

Kraven på skydd mot buller inomhus lyfts inte som något större problem för byggandet av studentbostäder. Vissa av studentbostadsbyggarna menar att det borde gå att tillåta något högre ljudnivåer inomhus när bostäder placeras i bullerutsatta lägen. Aktörer som bygger bostäder där vissa bostadsfunktioner delas av flera boende menar att kraven på ljudisolering

och stegljudsnivå mellan de enskilda boendeenheterna borde kunna sänkas.

Studentbostadsbyggare menar att det behöver finnas större flexibilitet vid ombyggnad, tillbyggnad och annan ändring. De menar att byggkraven utgör ett problem vid ändring av byggnad, till exempel när det gäller att bygga tillgängliga hygienrum. De lyfter bland annat att det behöver tydliggöras vilka möjligheter som finns till anpassning och avsteg från kraven vid ändring av byggnad, 8 kap. 7 § PBL.

Studentbostadsbyggare tar även upp andra byggregler än de som nämns i uppdraget. Särskilt brandskyddskraven nämns och de ifrågasätter bland annat krav på brandskydd mellan enskilda bostäder i bostäder med gemensamma utrymmen. Även krav på ventilation, tappvattenflöde och krav på energihushållning lyfts som regelområden som behöver ses över med hänsyn till studentbostädernas begränsade storlek och utnyttjandegrad över året.

Andra faktorer som påverkar byggandet av studentbostäder

Utöver de byggregler som omfattas av detta uppdrag har det vid kontakt med externa aktörer pekats på flera andra faktorer som påverkar byggandet av studentbostäder.

Flera av studentbostadsbyggarna menar att investeringsstödet för byggande av studentbostäder bör återinföras. I övriga nordiska länder finns det ett investeringsstöd för byggnation av studentbostäder parallellt med lättnader i byggreglerna vilket är något som efterfrågas av studentbostadsföretagen även i Sverige. Utan det statliga investeringsstödet är det svårt att finansiera byggandet av nya studentbostäder.⁵⁶

För studenterna är bostadens läge en viktig faktor vid val av studentbostad, samtidigt är markpriserna ofta höga i de lägen där studenterna vill bo. Studentbostadsbyggare bygger, liksom andra byggföretag, på marknadsmässiga villkor, vilket i kombination med målgruppens svaga betalningsförmåga innebär mindre marginaler i lönsamhetskalkylerna. Både studentbostadsbyggare och funktionshinderorganisationerna pekar på problematiken med höga markpriser vilket leder till minskat intresse från studentbostadsbyggarna att bygga nya bostäder. Några av studentbostadsbyggarna anser därför att markpriserna bör vara lägre där studentbostäder ska byggas och att kommunerna behöver anpassa markpriserna till det rådande ekonomiska läget för att fler bostadsprojekt ska kunna påbörjas.

⁵⁶ WSP (2024). *Konsekvenser av tidigare regeländringar vid byggande av studentbostäder*.

Även tomträttsavtal och byggmoms lyfts som faktorer som hade förbättrat förutsättningarna vid byggnation av studentbostäder.

Studentbostadsbyggarna uppger att avsaknaden av en förutsägbar byggprocess och tydliga förutsättningar i lovprocesserna medför högre byggkostnader. Idag görs ofta olika tolkningar i olika kommuner trots att samma regler gäller. Detta innebär att en lösning kan bli godtagbar i en kommun men inte i en annan. Studentbostadsbyggarna efterfrågar bättre utbildning i byggreglerna hos kommunala handläggare för att inte bedömningar och tolkning av regler ska variera mellan olika kommuner. Utan förutsägbarhet i lovprocesserna blir det svårt att sänka byggkostnaderna genom prefabricering eller serietillverkade modulbostäder, vilket är särskilt viktigt vid byggande av studentbostäder där vinstmarginalerna är mindre.

Vissa aktörer lyfter också ett behov av flexibla detaljplaner och regler som kan anpassas efter behov, situation och plats.

Kommunala parkeringsnormer uppges också påverka lönsamheten i studentbostadsprojekt. Studentbostadsbyggarna ifrågasätter behovet av parkeringsplatser för studentbostäder i centrala lägen då få studenter har bil. Att ytor som hade kunnat användas för studentbostäder i stället behöver användas till parkering resulterar i en högre produktionskostnad.

Flera aktörer som bygger, äger och förvaltar studentbostäder har lyft behovet av att se över hyreslagstiftningen. Exempelvis har det framförts att det finns ett behov av att underlätta för fler personer att kunna dela bostad utan att dela hyreskontrakt. Detta då det finns en växande efterfrågan på att kunna dela en större bostad med separata kontrakt.

Studentbostadsbyggarna ser också ett behov av att se över bullernivåerna i trafikbullerförordningen. De menar att högre ljudnivåer för buller utomhus bör tillåtas för studentbostäder än för övriga bostäder. Detta då en student endast bor i studentbostaden under den begränsade studietiden samt att det är ljudmiljön inne i lägenheten som är viktig för studenterna snarare än bullernivåerna utomhus vid fasad. Attraktiva lägen för studenter med närhet till centrum, campus eller kollektivtrafiknoder tenderar att ofta vara bullerutsatta. Flera aktörer beskriver att gällande krav om bullernivåer vid fasad resulterar i att tomter, som i övriga avseenden är lämpliga för studentbostäder och lokaliserade i eftertraktade lägen, inte kan bebyggas.

Källförteckning

Tryckta källor

Akademiska Hus (2020). *Framtidens delade boende – en rapport om hållbarhet i livsstil och boende*. [Framtidens delade boende - en rapport om hållbarhet i livsstil och boende \(akademiskahus.se\)](https://www.akademiskahus.se/rapporter/2020/04/2020-04-15) (hämtad 2024-04-15).

Arbetsmiljöverket (2013). *Störande buller i arbetslivet, kunskapssammanställning*. Rapport 2013:3. [Störande buller i arbetslivet, Kunskaps-sammanställning, Rapport 2013:3 \(av.se\)](https://www.arbetsmiljoverket.se/publikationer/2013/03/2013-03-01) (hämtad 2024-04-12).

Basner, M och McGuire, S. (2018). WHO Environmental Noise Guidelines for the European Region: A Systematic Review on Environmental Noise and Effects on Sleep. *Int J Environ Res Public Health*. 14 mars 2018;15(3):519. doi: 10.3390/ijerph15030519.

Bodin T, Björk J, Ardö J, Albin M. (2015). Annoyance, sleep and concentration problems due to combined traffic noise and the benefit of quiet side. *Int J Res Public Health*. 2015 29;12(2):1612-28. doi: 10.3390/ijerph120201612.

Boverket (2013). *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter*. Rapport 2013:20. [Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/rapporter/2013/20/2013-04-05). Boverket, Karlskrona (hämtad 2024-04-05).

Boverket (2016). *Tillgänglighet i studentbostäder*. Rapport 2016:22. [Tillgänglighet i studentbostäder \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/rapporter/2016/22/2016-03-01). Boverket, Karlskrona (hämtad 2024-03-01).

Civilutskottet (2015). Civilutskottets betänkande 2014/15:CU10. [Planering och byggande \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/rapporter/2014/15/cu10/2014-15-01).

Civilutskottet (2017). Civilutskottets betänkande 2016/17:CU15. [95663BBB-0547-4DA4-9A35-EA93680D509F \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/rapporter/2016/17/cu15/2016-17-01).

Civilutskottet (2021). Civilutskottets yttrande 2020/21:CU4y. [07CF44C0-C5E7-484C-943A-DF4C510FA0A9 \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/rapporter/2020/21/cu4y/2020-21-01).

Direktoratet for byggkvalitet (2016). *Lydforhold i boliger. Evaluering av byggt tekniske krav til lydforhold*. [Microsoft Word - 127762-RIA-RAP-001 Samlerappor.docx \(dibk.no\)](https://www.dibk.no/rapporter/2016/12/2016-12-01). Oslo (hämtad 2024-04-12).

Fi2019/01230

Fi2019/01314

Foraster M, Künzli N, Aguilera I et al. (2014). High blood pressure and long-term exposure to indoor noise and air pollution from road traffic. *Environ Health Perspect*. 2014 22(11):1193-1200. doi: 10.1289/ehp.1307156.

Gidlöf Gunnarsson, A. red (2008). *Ljudlandskap för bättre hälsa*. [Omslag:Layout 1 \(mistra.org\)](#) (hämtad 2024-04-12).

Konstitutionsutskottet (2021). Konstitutionsutskottets betänkande 20220/21:KU21. [Behandlingen av riksdagens skrivelser \(Betänkande 2020/21:KU21 Konstitutionsutskottet\) | Sveriges riksdag](#).

Lauvstad Sættem, J. (2016). *Lydkomfort i fleretasies studentboliger i massivtre*. [Sættem2016.pdf \(unit.no\)](#) (hämtad 2024-04-12).

LI2023/00022

LI2023/00023

Ljungren, F. & Simmons, C. (2023). Sound insulation in multi-family houses: Proposal of single number limits for acoustical protection and comfort. *Building Acoustics*. 2023;Vol 30(4):387–407.

Länsstyrelsen Stockholm (2016). *Trafikbuller och planering 5*. [2016_53 \(lansstyrelsen.se\)](#). Länsstyrelsen Stockholm, Järfälla (hämtad 2024-04-12).

Myndigheten för delaktighet (2017). *Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Allmän kommentar nr 4 om rätten till inkluderande utbildning*. [Allmän kommentar nr 4 om rätten till inkluderande utbildning \(mfd.se\)](#) (hämtad 2024-04-17).

Persson, M. red (2022). *Ljus (dagsljus, solljus, utblick & belysning) – en kunskapsmanställning*. [Ljus - dagsljus, solljus, utblick och belysning \(diva-portal.org\)](#). Malmö universitet, Malmö (hämtad 2024-04-12).

Prop. 2008/09:28. Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning. [Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning \(regeringen.se\)](#).

Prop. 2017/18:80. Ny lag om bostadsanpassningsbidrag. [Ny lag om bostadsanpassningsbidrag, prop. 2017/18:80 \(riksdagen.se\)](#).

Pyko A, Eriksson C, Lind T, Mitkovskaya N, Wallas A, Ögren M, Östenson CG, Pershagen G. (2017). Long-Term Exposure to Transportation Noise in Relation to Development of Obesity-a Cohort Study. *Environ Health Perspect*. 2017 Nov 20;125(11):117005. doi: 10.1289/EHP1910.

Pyko A, Roswall N, Ögren M et al. (2023). Long-term exposure to transportation noise and ischemic heart disease: A pooled analysis of nine

Scandinavian cohorts. *Environ Health Perspect*, 2023 131(1):17003. doi: 10.1289/EHP10745.

Region Örebro län (2016). *Vägrafikbuller – effekter av vägrafikbuller och betydelse av en tyst sida i bostaden*. [effekter-av-vagtrafikbuller.pdf \(regionorebrolan.se\)](https://regionorebrolan.se/effekter-av-vagtrafikbuller.pdf) (hämtad 2024-04-12).

Roswall N, Pyko A, Ögren M et al. (2021). Long-term exposure to transportation noise and risk of incident stroke: A pooled study of nine Scandinavian cohorts. *Environ Health Perspect*. 2021 129(10):107002. doi: 10.1289/EHP8949.

Simmons, C. (2024). *Boverket: Regler om bullerskydd. Studentbostäder – regler och störningsstudier*.

SOU 2019:68. *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat*. [Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat SOU 2019_68 \(regeringen.se\)](https://www.regeringen.se/491313/publications/sou-2019-68) (hämtad 2024-03-01).

Studentbostadsföretagen (2021). *Hur vill studenter bo?* [Hur-vill-studenter-bo.pdf \(studentbostadsforetagen.se\)](https://www.studentbostadsforetagen.se/hur-vill-studenter-bo.pdf) (hämtad 2024-02-02).

Studentbostadsföretagen (2023). *Studboguiden 2023*. [Studbogui-den_2023.pdf \(studentbostadsforetagen.se\)](https://www.studentbostadsforetagen.se/studbogui-den-2023.pdf) (hämtad 2024-02-02).

Studentbostadsföretagen (2024). *Ang. tillgängliga bostäder i befintligt bestånd*.

Sveriges riksdag (2015). Riksdagsskrivelse 2014/15:180. [C75847E8-EBC2-4BEE-BC5F-3C37D4ED46BC \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/491313/publications/2014-15-180).

Sveriges riksdag (2017). Riksdagsskrivelse 2016/17:234. [622C3E37-3867-47BD-9669-9666ECB72E1A \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/491313/publications/2016-17-234).

Universitetskanslersämbetet & SCB (2019). *Universitet och högskolor – Studenter och examinerade på grundnivå och avancerad nivå 2017/18*. [Universitet och högskolor Studenter och examinerade på grundnivå och avancerad nivå 2012/13 \(scb.se\)](https://www.scb.se/491313/publications/universitet-och-hogskolor-studenter-och-examinerade-pa-grundnivau-och-avancerad-niva-2017-18) (hämtad 2024-04-16).

WHO (2018). *Environmental noise guidelines for the European Region*. [WHO-EURO-2018-3287-43046-60243-eng.pdf](https://www.who.int/publications/m/item/who-euro-2018-3287-43046-60243-eng). WHO, Köpenhamn (hämtad 2024-04-12).

WSP (2024). *Konsekvenser av tidigare regeländringar vid byggande av studentbostäder*.

Icke-tryckta källor

Boverket (2014). *Konsekvensutredning BBR14 – Ändring av Boverkets byggregler (BBR)*. Dnr 1201–2770/2013, juni 2014.

Boverket (2015). *Konsekvensutredning BBR23*. Dnr 137/2015, december 2015.

Boverket (2020). Remiss – Förslag till Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader och förslag till ändring i boverkets byggregler. Dnr 2747/2019, december 2020. [Remiss Förslag till Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader och förslag till ändring i Boverkets byggregler - Boverket](#).

Boverket (2023). *Bostadsmarknadsenkäten 2023*. [Bostadsmarknadsenkäten 2023 - Boverket](#) (hämtad 2024-02-02).

Boverket (2023). *Byggprognos revidering oktober 2023*. [Byggprognos revidering oktober 2023 - Boverket](#) (hämtad 2024-02-02).

Boverket (2023). Extra remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall. Dnr 29/2022, februari 2024. [Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall - Boverket](#).

Boverket (2023). Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Dnr 2478/2023, maj 2023. [Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål - Boverket](#).

Boverket (2023). Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall. Dnr 29/2022, mars 2023. [Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall - Boverket](#).

Boverket (2024). Extra remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Dnr 2478/2023, februari 2024. [Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål - Boverket](#).

Boverket (2024). Extra remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader. Dnr 28/2022, mars 2024. [Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader - Boverket](#).

Folkhälsomyndigheten (2022). *Nationella folkhälsoenkäten. Funktionsnedsättning (självrappporterat) efter ålder, kön och år. Andel (procent).. PxWeb (folkhalsomyndigheten.se)* (hämtad 2024-04-12).

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2023). *Regeringen ger Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder* [pressmeddelande], 17 mars 2023. [Regeringen ger Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder - Regeringen.se](#) (hämtad 2024-04-05).

SCB (2023). *Antal lägenheter i specialbostäder efter region, typ av specialbostad och bostadsarea. År 2013–2022*. [Antal lägenheter i specialbostäder efter region, typ av specialbostad och bostadsarea. År 2013 - 2022. PxWeb \(scb.se\)](#) (hämtad 2024-02-02).

Skolverket (2019). *Välja utbildning för vuxna*. [Välja utbildning för vuxna - Utbildningsguiden \(skolverket.se\)](#). (hämtad 2024-04-15).

Universitets- och högskolerådet (2023). *Funktionsnedsättning och högre studier*. [Funktionsnedsättning inom högskolan - Universitets- och högskolerådet \(UHR\)](#) (hämtad 2024-04-11).

Juridiska källor

Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd) (1993:57) med ändringar till och med BFS 1995:17, BBR 94:3.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

Byggningsreglementet (BR18).

FoHMFS 2014:13 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus

Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Miljöministeriets förordning (1008/2017) om bostäder, inkvarterings- och arbetslokaler.

SFS5907:2022 Acoustical design and quality classes of buildings.

Statens planverk (1975). Svensk Byggnorm 1975 Föreskrifter, råd och anvisningar för byggnadsväsendet.

Statsrådets förordning (241/2017) om byggnaders tillgänglighet.

Uppsala förvaltningsrätt dom 2013-04-29 i mål nr 2526–12.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se

Fastsäskiltid: dnr 4658/2022