

Till Finansdepartementet

Yttrande över betänkandet

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

Sammanfattning av Studentbostadsföretagens ställningstagande

Studentbostadsföretagen välkomnar utredningen och tycker att den innehåller intressanta och välbehövliga förslag. Samtidigt anser Studentbostadsföretagen att flera av förslagen inte är tillräckligt genomarbetade och att konsekvensutredningen är bristfällig. Att Boverket dessutom har fått uppdrag att utveckla byggreglerna parallellt med utredningen gör det svårt att bedöma konsekvenserna av nu lagda förslag rörande BBR.

Studentbostadsföretagen samlar både byggande och förvaltande aktörer på studentbostadsmarknaden. Dessa aktörer är såväl kommunala och privata bolag, som stiftelser, lärosäten och det statliga bolaget Akademiska hus. Det som förenar dem är att de har en produkt med mycket specifika egenskaper – studentbostaden. Studentbostaden är per definition en genomgångsbostad där man bor en begränsad tid medan man bedriver högskolestudier. Detta särdrag har motiverat att studentbostäder idag främjas av ett i viss mån anpassat regelverk. Studentbostadsbranschen vill värna och utveckla detta för att kunna bygga fler, mer prisvärda, hållbara och ändamålsenliga bostäder för studenter – en strategi som är avgörande för Sveriges framtida konkurrenskraft.

Studentbostäder utgör idag endast ungefär två procent av bostadsmarknaden eller sex procent av hyresmarknaden i Sverige. Det är därför lätt att studentbostadsperspektivet förbises i statliga utredningar och bostadspolitiska samtal. Studentbostadsföretagen konstaterar att så även är fallet i Modernare byggregler, trots att föreningen har haft löpande dialog och gjort inspel till utredningen.

På de stora studieorterna är bristen på studentbostäder fortsatt stor. I en tid där högskolan dessutom byggs ut, blir det extra angeläget att diskutera hur studentbostadsbyggandet kan öka. Därför ser Studentbostadsföretagen som en viktig uppgift att i föreningens remissvar särskilt lyfta fram de möjligheter och utmaningar som gäller just studentbostäder.

De huvudsakliga invändningar som Studentbostadsföretagen har mot utredningen rör; slopandet av kategorin studentbostäder i byggregelverket; att man avstått från att reformera avsnitt om tillgänglighet och bostäder med gemensamma utrymmen; samt att man inte utrett vilka konsekvenser förslagen får i relation till hyreslagstiftningen och utvecklingen av högre utbildning. Med anledning av att de frågor föreningen väcker går utanför Boverkets uppdrag yrkar Studentbostadsföretagen på att föreningens inlägg, i sin helhet, utreds vidare på departementet och inte direkt överlämnas till Boverket.

Nedan utvecklar Studentbostadsföretagen sitt ställningstagande.

Om förutsättningar för nyproduktion av studentbostäder

Det råder generellt låg kännedom om den specifika roll som studentbostäderna spelar på bostadsmarknaden och i vilka avseenden en studentbostad skiljer sig från andra bostäder. Den insikten är dock viktig för att förstå vilken påverkan som utredningens förslag har för studentbostadsmarknaden och landets kompetensförsörjning. Därför vill Studentbostadsföretagen inleda remissvaret med att ge en bild av detta.

Om studentbostadens särart

Studenter kan bo i vilken typ av bostad som helst, men det finns en del av bostadsmarknaden som är anpassad just för studenter – studentbostäderna. Termen studentbostad används svepande gällande en mindre, ganska billig bostad som är tänkt att användas under en begränsad tid då hyresgästen bedriver högre studier. En juridisk definition saknas, men Studentbostadsföretagen har tagit fram en definition, i syfte att beskriva bostadstypen och tydliggöra dess särdrag: *"Bostadslägenhet för person inskriven vid studiemedelsberättigande eftergymnasial utbildning. Studentbostaden skall upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier."*

Att det finns specifika studentbostäder är en förutsättning för högre utbildning och för att utveckla Sverige som kunskapsnation. De gör bostadsmarknaden mer snabbriktig och flexibel för alla unga som vill börja plugga och för de som vill komma till Sverige för att studera. En student som får antagningsbesked i juli behöver någonstans att bo redan i september, något den ordinarie bostadsmarknaden i regel inte kan tillgodose.

För att studentbostadsmarknaden ska fungera, är det viktigt att den boende flyttar ut och ger plats åt en annan student när den slutar studera. Det innebär att studentbostaden kan definieras som en genomgångsbostad, som riktar sig till en specifik målgrupp för ett specifikt syfte.

Den genomsnittliga boendetiden i en studentbostad är två år, vilket kan jämföras med den reguljära hyresmarknaden där den genomsnittliga boendetiden är tre till fyra gånger så lång. I vissa delar av studentbostadsbeståndet är det vanligt med en boendetid om en till två terminer. Ett studentbostadskontrakt är vanligen begränsat till sex år (doktorandstudier och individuella dispensärenden kan dock förlänga boendetiden) och de allra flesta studenter byter bostad en eller flera gånger under studietiden.

De studentgrupper som framför allt gynnas av en välfungerande studentbostadsmarknad är de som kommer från studieovana hem, de som saknar resurser och/eller nätverk för att kunna efterfråga en annan bostad, internationella studenter och förstagångsstudenter. Av naturliga skäl är majoriteten av hyresgästerna unga.

Eftersom studentbostäder riktar sig till en specifik målgrupp och är en genomgångsbostad, görs idag vissa avsteg för studentbostäder från det generella regelverket. Det är positivt och gynnar framför allt byggande av små studentlägenheter. Snarare än att bejaka detta föreslår utredningen nu att kategoribostäder stryks, vilket tyder på att man inte sett till studentbostadens särart.

En allt viktigare faktor för att stärka högre utbildning och forskning

Studentbostädernas betydelse för högre utbildning har stärkts på senare år. Dels på grund av en utbredd bostadsbrist, dels för att den unga generationens preferenser kring boende har förändrats, och dels på grund av en ökad internationell konkurrens i utbildningssektorn. Undersökningar visar att unga idag väljer bort utbildningar på grund av att man upplever det för svårt att hitta en bostad.

Internationella rankningar av universitet visar också på bostadens betydelse för studievalet. För Chalmers tekniska högskola påverkade bostadsbristen universitetets rykte negativt så till den grad att man valde att minska antagningen av internationella studenter, vilket utgör ett direkt hot mot kompetensförsörjningen i regionen.

Svenska lärosätens konkurrenskraft påverkas också av hur bostadserbudandet ser ut i andra länder med attraktiva lärosäten. Vid många högt rankade universitet är studenterna garanterade studentbostad, åtminstone det första året. På vissa ställen är det ofta nästintill obligatoriskt att bo på campus det första studieåret, då man anser att det har sådan betydelse för hur man lyckas med studierna.

Bristen på bostäder för studenter påverkar alltså högskolornas konkurrenskraft negativt, både bland inhemska och internationella studenter och forskare. Omvänt visar internationella studier hur ett attraktivt boendeerbjudande kan stärka ett lärosätes konkurrenskraft. Mot bakgrund av detta är det tydligt att studentbostadsmarknaden är del av en internationell marknad, i högre utsträckning än övriga hyresmarknaden, och att det behövs ett politiskt fokus på studentbostadsbyggande.

Studentbostadens betydelse för den enskildes studieresultat och hälsa

Även studieresultat och genomströmning i utbildningar påverkas av boendesituationen. Forskning visar att campusnära boende har en positiv påverkan på studieresultatet, eftersom det stimulerar studierna att studenter bor nära varandra och tillbringar mycket tid i sin studiemiljö. Omvänt påverkas studieresultatet negativt av en otrygg boendesituation där studenter tvingas flytta ofta eller leva under dyra och osäkra förhållanden. Att många studenter bor i samma fastighet/bostadsområde har också stor betydelse för att hyresvärdarna ska kunna erbjuda studieanpassade miljöer och kunna hålla en högkvalitativ förvaltning av bostäderna.

På senare år har flera undersökningar visat att psykisk ohälsa är vanligt förekommande bland studenter. Forskning visar att studenternas mående påverkas av hur man utformar och förvaltar studentbostäderna. Att verka för att bryta isolering och underlätta gemenskap är två nyckelfaktorer för att främja välmående bland studenterna. En stor andel av de som flyttar in i studentbostäder saknar nätverk på orten och bor dessutom själva för första gången. Avseende nyproduktion gör det att studentbostadsföretag ofta vill addera umgängesytor, studierum et cetera i fastigheterna. Valfungerande gemensamma ytor fungerar som ett värdefullt komplement till de ofta mindre enskilda ytorna, oavsett om dessa är i egen eller delad lägenhet. För att möjliggöra sådana satsningar behöver det bo många studenter i samma fastighet/område.

Dyrt att producera och förvalta studentbostäder

Studiemedlet är utgångspunkten för den betalningsförmåga som kan förväntas av studenthyresgäster. Därav är hyresnivåerna i studentbostäder i allt väsentligt anpassade till kundgruppens begränsade ekonomi. Detta gör det oerhört viktigt att bygga prisvärda bostäder för studenterna, varför studentbostadsbranschen försöker bygga särskilt yteffektivt.

Som nämndes tidigare är omflyttningsfrekvensen på studentbostadsmarknaden betydligt högre än den ordinarie hyresmarknaden. På grund av detta och faktum att det ofta är hyresgästens första egna bostad, är förvaltningskostnaderna högre för studentbostäder än för "vanliga" hyresbostäder. För att inte driva upp hyrorna, är det därför viktigt att arbeta med de medel som finns för att hålla nere kostnaderna och ändå kunna leverera en god boendekvalitet. Framsynta kommuner kan idag främja studentbostadsbyggande genom till exempel halverad tomträttsavgäld och reducerade p-tal. Fastighetsägare kan optimera ytor och effektivisera sin förvaltning. Men ett underutnyttjat och effektivt sätt skulle vara ett mer anpassat regelverk för studentbostäder, vilket utvecklas nedan.

Kommentarer till specifika förslag

REFORMERING AV BBR

Studentbostadsföretagen tillstyrker i huvudsak principerna, men avstyrker att kategoribostad stryks ur BBR.

Studentbostadsföretagen tillstyrker i huvudsak principerna för reformering av Boverkets byggregler, men **avstyrker däremot** den del som innebär att kategoribostad stryks ur BBR.

Studentbostadsföretagen anser också att det är otydligt vad i utredningens förslag som skiljer från de förändringar som nu genomförs inom ramen för Boverkets projekt "Möjligheternas byggregler".

Att styra ännu mer mot funktionskrav, definiera begrepp och föreskriva verifieringsmetoder ses som relevanta förändringar. Det kommer att skapa förutsättningar för innovation och effektivare byggande. Det är också positivt att minimera allmänna råd och hänvisningar till standarder, då de alltför ofta hanteras som krav. En förhoppning är också att den nya modellen minimerar variationen mellan kommuner avseende tillämpning av bestämmelserna och att vi på så vis uppnår en större likriktning och förutsägbarhet i bedömningarna. En förenklad regelmodell leder förhoppningsvis också till färre uppdateringar av BBR. Det är idag svårt för branschen att hänga med i de löpande förändringarna av byggregelverket.

Avslutningsvis vill Studentbostadsföretagen uppmärksamma att den nya modellen för BBR, som innebär ett lite friare regelverk, gör att byggherrar behöver bli ännu bättre kravställare för att säkerställa att de får vad de efterfrågar.

NYA FÖRESKRIFTER FÖR BOSTÄDERS LÄMPLIGHET

Studentbostadsföretagen avstyrker på grund av bristfällig konsekvensutredning och uppenbart negativa konsekvenser för studentbostadsbyggande. I synnerhet är det sloandet av kategorin studentbostäder i byggregelverket som Studentbostadsföretagen är kritisk till; samt att man avstått från att reformera avsnitt om tillgänglighet och bostäder med gemensamma utrymmen; och att man inte utrett vilka konsekvenser förslagen får i relation till hyreslagstiftningen och utvecklingen av högre utbildning. Med anledning av att de frågor föreningen väcker går utanför Boverkets uppdrag yrkar Studentbostadsföretagen på att föreningens inlägg, i sin helhet, utreds vidare på departementet och inte direkt överlämnas till Boverket.

Studentbostadsföretagen avstyrker alltså förslaget mot ovanstående bakgrund. Samtidigt vill föreningen framhålla att utredarens ambition att erbjuda större frihet i planlösning är bra, särskilt för större bostäder. Dagens regelverk är till exempel inte anpassat för den variation av familjekonstellationer och levnadssätt som finns i dagens samhälle. Det är också bra att man har ambitionen att skapa förutsättningar för ett mer varierat bostadsbestånd och att möjliggöra ett billigare boende. Däremot gynnar förslaget inte studentbostadsbyggande, vilket utvecklas nedan. En kritik är också att de nya föreskrifter för bostäders lämplighet som föreslås, inte tar sikte på nya, mer hållbara sätt att bo utan implicerar att svaret på en ökad resurseffektivitet är mindre och mer avskalade bostäder.

SÄRSKILT OM FÖRSLAGET ATT STRYKA KATEGORIBOSTÄDER

Studentbostadsföretagen avstyrker förslaget att särskilda regler för studentbostäder utgår.

Studentbostäder är genomgångsbostäder som riktar sig till en specifik målgrupp för ett specifikt syfte, vilket beskrivits ovan. Studentbostäder som per definition är tillfälliga bostäder främjas idag av ett i viss mån anpassat regelverk. Konsekvensanalys av förslaget att ta bort detta regelverk saknas, varför detta bör utredas noggrannare innan en sådan genomgripande förändring kan vara aktuell.

Förslaget att kategoribostäder utgår motiveras: *"Vi anser att det är viktigt att alla människor kan leva i samma bostadsområden, eftersom det berikar samhället att generationer kan mötas. Det är också viktigt att bostadsbeståndet är flexibelt över tid. Därför ifrågasätter vi behovet av kategoribostäder, så som studentbostäder." (s 294).* Två huvudsakliga skäl framförs alltså för avskaffandet av kategoribostäder; flexibilitet i bostadsbeståndet över tid och fördelar med att blanda generationer. I andra delar av utredningen återfinns också motiveringen att alla småbostäder ska ha ett förenklat regelverk.

Gällande det första motivet, att uppnå flexibilitet över tid, vill Studentbostadsföretagen framhålla att studentbostadsbehovet är långsiktigt, av tidigare nämnda skäl. En klar majoritet av de aktörer som är mest aktiva att nyproducera studentbostäder idag är långsiktiga studentbostadsförvaltare. En betydande andel kan enligt lag eller egna stadgar inte hyra ut bostäder till andra än studenter. Mer än 40 procent av dagens totala studentbostadsbestånd förvaltas av den typen av aktörer. På de stora studieorterna, där det framtida byggbehovet är störst, är den andelen betydligt högre. De fastighetsägare som har en affärsmodell som medger flexibilitet över tid, kommer att fortsätta att använda det generella regelverket för nyproduktion, precis som de gör idag. I den mån studentbostäder idag omvandlas till vanliga hyresrätter, förefaller de huvudsakliga hindren inte vara byggregelrelaterade.

Avseende det andra motivet, fördel att blanda generationer, har Studentbostadsföretagen ovan redogjort för vinsterna med att samla många studenter i samma fastigheter/bostadsområden. Av dessa skäl är det viktigt att prioritera studentbostadsbyggande i centrala och campusnära lägen och utifrån de förutsättningarna optimera bostäderna. Att studentbostäderna är genomgångsbostäder bör medge att man kan bygga på platser där andra bostäder inte kan byggas, både med syftet att förtäta staden och för att hålla nere de totala boendekostnaderna för studenter. Att många studenter bor nära varandra hindrar dock inte möjligheterna att också blanda generationer. Redan idag är studentbostäder insprängt i "vanliga" hyresfastigheter eller kombineras med till exempel förskolor eller LSS-boende. Det är inte en byggregel fråga, utan en stadsutvecklingsfråga om man får till möten mellan generationer.

Gällande det tredje motivet, att alla småbostäder ska ha ett förenklat regelverk, vill Studentbostadsföretagen framhålla att studentbostäder inte alltid är en småbostad. Till exempel märks i branschen en stor efterfrågan kompis/kollektivbostäder, vilka kräver fler kvadratmeter. Funktionen är dock samma, en tillfällig bostad under studierna, varför byggregelverket borde vara anpassat för studentbostäder och inte storleksbetingat. En tydlig risk är att det ger en optimering utifrån kvadratmetergränsen snarare än att man bygger ändamålsenligt för målgruppen. Utredarna ger själva dessa skäl för att ta bort 55-kvadratmetersgränsen och kategoribostäder: *"Fasta kvadratmetergränser styr bostadsproduktionen och skapar ett likriktat bostadsutbud"* (s 294). Studentbostadsföretagen hävdar att detta talar för att bostadens funktion, snarare än storlek, borde vara styrande för utformningen av bostaden.

Studentbostadsföretagen yrkar istället för att regelverket för studentbostäder ses över och optimeras ytterligare, det vill säga att andra avsteg från det generella byggregelverket kan göras. Ett dåligt anpassat regelverk, såväl inom BBR, PBL, PBF som Hyreslagen, ger onödigt dyra lösningar som inte på motsvarande sätt innebär en högre kvalitet för slutkunden. Det gäller allt från mått för olika funktioner i bostaden till specifika krav gällande buller, brandskydd och tillgänglighet. Det relaterar också till hyresrättsliga frågor såsom besittningsrätt och "kompiskontrakt". I de här frågorna är det väldigt tydligt att regelverken till stor del är anpassade efter helt andra bostadstyper än studentbostäder.

Studentbostadsföretagen vill särskilt **framhålla bristen** på konsekvensutredning i utredningen. "*Att särskilda krav på studentbostäder samt gränsen för bostäder större än 55 kvadratmeter tas bort ökar också förutsättningarna för en ökad diversitet i bostadsutbudet.*" (s 529), är det enda som står om borttagandet av kategoribostad i konsekvensbeskrivningen. Detta är anmärkningsvärt med tanke på de negativa konsekvenser som studentbostadsbranschen påtalat.

Studentbostadsföretagen vill också **anmärka** på hur utredningen tar upp frågan om kategoribostäder. Trots att både branschorganisationen och enskilda medlemsföretag vid flertalet tillfällen haft dialog och gjort inspel till utredaren om kategoribostadens viktiga funktion, tas inte detta upp i utredningen. Istället hänvisar man till Sveriges Förenade Studentkårers uttalande att studentbostaden inte ska ses som en tillfällig bostad (s 280). Studentbostadsföretagen vill med all tydlighet påtala att studentbostäder är just tillfälliga bostäder. Om de inte hanteras som tillfälliga bostäder finns det snart ingen studentbostadsmarknad.

Därtill råder det stor oklarhet kring utredarens syn på kategoribostäder. Till kategoribostäder kan studentbostäder, gruppboende, vårdboende, äldre- och seniorbostäder räknas. Ändå kommenterar utredningen genomgående "kategoribostäder, såsom studentbostäder". Är utredarens ambition att även bostäder för äldre ska utgå ur byggreglerna?

Studentbostadsföretagen anser att de regellättnader som utredningen framhåller är av mindre betydelse för nyproduktion av studentbostäder. Som exempel kan nämnas att utredningen framhåller behovet att bygga så att de boende själva ska kunna ändra/välja planlösning, köksinredning och förvaring. Den höga omflyttningsgraden gör inte detta tillämpligt i studentbostäder, åtminstone inte i någon större utsträckning. Snarare finns ett stort behov av nästintill färdigutrustade bostäder för studenter som ska bo en kort tid och bara har en resväska med tillhörigheter när de flyttar in.

Studentbostadsföretagen avstyrker förslaget att kravet på utrymme för matlagning i studentbostäder om högst 35 kvadratmeter ska bli 40 centimeter längre än nuvarande byggregler medger, då detta innebär minskad flexibilitet. Studentbostadsföretagen är också tveksamma till förslaget för krav på utblick i PBF. Detta behöver utvecklas ytterligare då det är otydligt hur utblicken ska definieras och mätas. Det finns risk att det påverkar studentbostadsbyggande negativt.

Studentbostadsföretagen anser att ett förändrat regelverk kring tillgänglighet och delat boende skulle ge större effekt på studentbostadsbyggandet än nu föreslagna förändringar – både avseende hållbarhet, ändamålsenlighet och prisvärdhet för slutkund. Dessa delar har dock kommittén lämnat orörda och därför kommenteras de särskilt nedan.

SÄRSKILT OM TILLGÄNGLIGHET

Vad gäller tillgänglighet är det ett typexempel på när studentbostadens funktion och förutsättningar gör det motiverat med särskilda krav. Nuvarande tillgänglighetsregler ger stora konsekvenser på såväl ett projekts genomförbarhet som pris, utformningen av bostaden och inte minst antalet bostäder.

Studentbostadsföretagen anser att Sverige bör inspireras av sina nordiska grannländer och anpassa tillgänglighetskraven för studentbostäder. Senast var det Finland, som 2018 fick nytt regelverk för tillgänglighet i studentbostäder. I det nya byggregelverket säkras man upp besökstillgängligheten, men bara fem procent av studentbostäderna behöver ha fullt tillgängliga badrum – en fullt rimlig lösning. Vid beräkningar på ett specifikt projekt i Sverige, framgick att den nyproducerade fastigheten kunde ha gett ytterligare 16 procent fler studentbostäder om endast 20 procent av lägenheterna hade behövt vara fullt tillgängliga. I studentbostadsbranschen där det byggs många små bostäder, är badrummen en stor kostnad som dessutom har en stor klimatpåverkan och kan leda till färre och sämre planerade bostäder för studenter – till ett högre pris.

Att ändra tillgänglighetskraven handlar inte bara om att minska kvadratmeter. Det är en hållbarhetsfråga att minska betongelementen, få plats med fler bostäder på samma yta, och att ge fler unga tillgång till ett mer prisvärt boende. Dessutom kan branschen då utforma bostäderna bättre för ändamålet och lägga fokus på det som skapar boendekvaliteter för studenter, såsom yta för samvaro.

Studentbostadsföretagen ifrågasätter att utredaren avstår från att reformera tillgänglighet i utrymmen för personhygien, även om man gör andra ställningstaganden kring tillgänglighet. Tidigare har det varit tillräckligt med en dörr med tillgängligt passagemått till varje rum. Att alla dörrar nu föreslås ha tillgängligt passagemått är negativt för flexibiliteten.

Studentbostadsföretagen ifrågasätter också varför storlek snarare än funktion ska styra tillgänglighetskraven och är kritisk till att utredningen föreslår att det inte behövs utrymme för hjälpare vid sida av säng i smålägenheter. Det rimliga vore att göra detta avsteg för endast tillfälliga bostäder och då oavsett storlek. Denna förändring kommer annars driva upp bostadsanpassningsbehovet i kommunerna.

SÄRSKILT OM BOSTÄDER MED GEMENSAMMA UTRYMMEN

Studentbostadsföretagen anser att frågan om gemensamma utrymmen är viktig och aktuell och hade behövts behandlas, särskilt avseende de förändringar av planlösningar som föreslagits. Det är en brist i utredningen att så inte har skett. **Studentbostadsföretagen vill också poängtera** att en utveckling av delade bostäder och delade funktioner i bostadshus har stor potential om man vill uppnå hållbarhet, kostnadseffektivitet och flexibilitet i bostadsbyggandet. Det är beklagligt att utredningen inte varit mer visionära i detta avseende, utan enbart riktat in sig på det traditionella bostadsbyggandet.

Som tidigare nämnt är efterfrågan på delade bostäder och enskilda bostäder med gemensamma utrymmen stor bland studenter, särskilt bland förstaårsstudenter och internationella studenter. Det finns en stor vilja i branschen att utveckla nya kollektiva boendeformer och att utveckla ytor för samvaro mellan studenter boende i enskilda bostäder. Inte minst för att möta den internationella konkurrensen, där dessa boendekvaliteter är mer utvecklade än i Sverige, för att bygga hållbart och prisvärt för studenten och för att förebygga psykisk ohälsa.

Studentbostadsföretagen yrkar på att regeringen låter utreda hur regelverket för kollektiva bostäder och bostäder med gemensamma utrymmen bör reformeras. En sådan översyn bör inkludera både

byggregelverk och hyreslagstiftning. Avseende byggregler bör ambitionen vara att anpassa tillgänglighetskraven i delade bostäder så att endast gemensamma utrymmen och ett av de privata rummen behöver vara fullt tillgängliga. **Studentbostadsföretagen anser** också att det är viktigt att regelverket samordnas med brand- och utrymningsregler, att man ser över maxantalet personer som kan dela på specifika funktioner, och möjliggör att funktionerna för personhygien kan separeras i olika utrymmen.

Studentbostadsföretagens nyproduktionsrapport 2019¹ visade att nio av tio av de som anger att de vill bygga fler typer av studentbostäder anger att nyproducerade kollektiva studentbostäder är en attraktiv eller delvis attraktiv produkt för dem. Men företagets möjligheter att utveckla attraktiva kollektiva bostäder och gemensamma miljöer hämmas av dagens regelverk. Det är dags att ta tillvara på den innovationskraft och potential som finns, för att säkra kvalitativt, hållbart och prisvärt boende för studenter.

¹ https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2019/11/Nyproduktionsrapport_2019.pdf

INFÖRANDE AV BYGGKRAVSNÄMNDEN

Studentbostadsföretagen är positiv till att upprätta processer som möjliggör förhandsavgöranden, men tar inte ställning till upprättande av ny myndighet för syftet. Det är dock avgörande att en eventuell ny myndighet hanterar studentbostaden som en kategoribostad.

Studentbostadsföretagen är positiv till ambitionen att upprätta processer som möjliggör förhandsavgöranden och mer enhetlig tillämpning av byggreglerna. Det kan underlätta innovation, industriellt byggande, serietillverkning och utveckla konkurrensen på marknaden. Däremot anser inte Studentbostadsföretagen att man på basis av den konsekvensutredning som finns har möjlighet att bedöma om föreslagen ny myndighetsstruktur är rätt sätt att organisera arbetet.

Vidare **ser Studentbostadsföretagen behov** att slå särskild vakt om studentbostadsbyggandet även för detta förslag. Det blir avgörande att den nya myndigheten hanterar studentbostäder som en särskild kategoribostad, eftersom den dialog som idag förs med kommuner avseende viss anpassning för studentbostäder nu kommer att behöva flyttas till myndighetsnivå.

Studentbostadsföretagen ser också viss oro för kostnadsfördelningen och för ökade kommunala krav i andra delar av byggprocessen istället.

BORTTAGANDE AV OMBYGGNAD UR PBL

Studentbostadsföretagen tillstyrker förslaget i sak, men anser att det bör utredas hur förslagets negativa konsekvenser kan förebyggas, innan beslut om implementering fattas.

Att underlätta ombyggnad är rimligt och välbehövligt för att nyttja befintligt bestånd bättre. Men hur stor effekt föreslagen förändring har är svårbedömt. **Studentbostadsföretagen är positiv till ambitionen** med förslaget, men det står oklart om andra alternativ för att minska följdkraven och förtydliga förväntningar kring ombyggnation har utretts.

Vidare är ombyggnadsbegreppet en förutsättning i vissa andra regelverk. **Studentbostadsföretagen anser** att det bör utredas hur dessa negativa konsekvenser kan förebyggas innan förslaget implementeras.

Studentbostadsföretagen vill också **framhålla** att det finns andra betydande hinder för ombyggnation, såsom k- och q-märkningar.

Slutligen vill Studentbostadsföretagen framhålla att stöd för upprustning och ombyggnad borde ha större fokus, med tanke på den klimatomställning som Sverige står inför. Därför vill **Studentbostadsföretagen också anmärka** på att klimatkonsekvenserna av förslaget inte utretts tillräckligt.

FÖRÄNDRING AV KONTROLLPROCESSEN

Studentbostadsföretagen tillstyrker förslagen om förtydligande av arbetsplatsbesök och kontrollplaner samt att utreda prövning av tekniska egenskapskrav. Är tveksam till förslaget att slopa systemet med kontrollansvariga och certifierade sakkunniga. Detta bör utredas vidare.

Studentbostadsföretagen anser att det är positivt att kontrollprocessen ses över, men delar inte i alla delar utredningens slutsatser.

Studentbostadsföretagen tillstyrker förslagen om förtydligande av arbetsplatsbesök och kontrollplaner samt att utreda prövning av tekniska egenskapskrav.

Studentbostadsföretagen avstyrker förslaget att slopa systemet med kontrollansvariga och certifierade sakkunniga, då många byggherrar ser nytta med dessa roller. Kontrollansvariga och sakkunniga är ofta ett professionellt stöd för en byggherre gentemot kommun och entreprenörer. De brister som finns bör kunna åtgärdas genom bland annat stärkt kravställning och kompetensutveckling. Det står oklart om kommittén låtit utreda alternativa lösningar än slopande av systemet i sin helhet.

Det är svårt att bedöma förslagen, när så många delar kvarstår outredda. Förutom att det är svårt att överblicka hur tillsynen kommer att fungera är bristande kommunala resurser ett tydligt orosmoment. Det är därför viktigt att de nya bestämmelserna blir väl genomarbetade och att kommunernas uppgift definieras tydligt för att kunna resursplaneras utifrån det.

Goteborg den 15 maj 2020

Studentbostadsföretagen medverkar gärna i ytterligare samtal och arbete för att förenkla och förbättra bostadsbyggandet i allmänhet och studentbostadsbyggandet i synnerhet.

STUDENTBOSTADSFÖRETAGEN

Stina Olén
VD

Om Studentbostadsföretagen

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Tillsammans med våra medlemmar representerar vi 73 000, motsvarande 80 procent, av landets studentbostäder.

Vi är politiskt oberoende och företräder enbart våra medlemmars intressen – skapa förutsättningar för att bedriva bästa möjliga studentbostadsverksamhet.