
Studentbostadsföretagens yttrande gällande Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall

Diarienummer 29/2022

Om Studentbostadsföretagens yttrande

Studentbostadsföretagen anser att den föreslagna regelmodellen i huvudsak är ett steg i rätt riktning mot ett förenklat och mer flexibelt regelverk. Vi har dock ett antal övergripande kommentarer samt särskilda invändningar gällande förslaget om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö. Dessa redogörs för nedan.

Studentbostadsföretagen gör i detta yttrande däremot inte någon närmare uppräknig eller beskrivning av de förslag som föreningen tillstyrker eller ställer sig neutral till. Vill dock nämna att Studentbostadsföretagen särskilt uppskattar att den nya regelmodellen ger en större flexibilitet gällande ljusförhållanden och avfallshantering.

Allmänt

Studentbostadsföretagen stödjer ambitionen att utgå från funktionskrav och ta bort allmänna råd som alltför ofta i praktiken hanteras som regler. Vi tror att en mer öppen regelmodell kan ge bättre grogrund för innovation och effektiviseringar. Dock är en stor farhåga hur den nya regelmodellen i praktiken kommer hanteras. Om kommunala handläggare i brist på annat stöd fortsätter att luta sig mot gamla BBR eller om endast majoritetslösningarna plockas upp av sektorn, kommer målet med den nya regelmodellen inte att uppnås. Som företrädare för en nischad bransch ser vi risken att det innovationsutrymme vi så väl behöver grumlas igen. För att motverka detta behövs en realistisk tidsplan för implementering, samt större tydlighet gällande förväntningar på myndigheter respektive sektor. Hur de nya normerna, som ersätter de gamla råden i BBR, kommer att formas kommer bli avgörande för utgången.

Verifiering och godtagbara lösningar

Det är bra att branschen ges ett ökat ansvar för kvaliteten på det byggda och att möjligheterna till innovation ökar. Samtidigt finns risken att den nya regelmodellen kan leda till en ökad variation i vad som anses vara en godtagbar lösning mellan olika handläggare och kommuner. En större otydlighet kan leda till att enskilda byggnadsnämnders godtycke kan komma att avgöra om Boverkets krav är uppfyllda eller ej.

Studentbostadsföretagen ser också behov av en annan samarbetsprocess med bygglovsmyndighet än idag, där det kommer bli viktigare att ha tidig dialog med handläggare för projektet och att till exempel byggnadsinspektör deltar i ett tidigare skede för att förankra tekniska lösningar. **Studentbostadsföretagen önskar förtydligande om hur detta är tänkt att fungera i praktiken med det nya regelverket.**

Studentbostadsföretagen anser också att det är oklart vem som ska ha mandat att samordna sektorn och vem som kommer att få stämpla ok på en standard med trovärdighet. Behovet av att kvalitetssäkra en branschstandard kommer att öka. Det kommer krävas mer tid, mer vägledning och stöttning på olika nivåer, inte minst från Boverket till kommunerna. I remissen är det otydligt hur detta arbete kommer att genomföras.

Med den nya regelmodellen kommer standardiseringsarbetet och arbetet med branschnormer, handböcker samt andra godtagbara lösningar vara oerhört viktigt. Studentbostadsföretagen är oroade att starka särintressen kan komma att prägla standardiseringen och branschnormerna, vilket kan leda till snedvriden konkurrens. Återigen, som företrädare för en nischad bransch ser vi risker att studentbostadsspecifika behov och förutsättningar negligeras. Detta innebär dock inte att vi motsätter oss föreslagna ändringar, utan att vi vill göra medskicket att det är viktigt hur den alternativa normbildningen och verifieringen utformas, så att även mindre röster kan bli hörda och utfallet blir balanserat. Det är viktigt att inte de som har störst resurser per automatik blir normsättare när den nya regelmodellen är på plats.

Studentbostadsföretagen anser mot bakgrund av detta att regeringen skyndsamt bör utreda om en myndighet eller annan aktör bör bli verifieringsorgan och få ansvar för att det finns relevanta verifieringsmetoder, att sprida innovativa lösningar, samt motverka att motstridiga lokala tolkningar tillämpas.

Förändrade krav

Studentbostadsföretagen vill poängtera att det finns andra processer som säkerligen kommer att påverka Möjligheternas byggregler och förutsätter att det finns en beredskap för att göra nödvändiga anpassningar. En sådan process är det nya regeringsuppdraget att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder. Att studentbostäder som begrepp tas bort ur Möjligheternas byggregler, kan eventuellt vara ett hinder för detta.

Höjda kravnivåer

Boverkets nya förslag skulle enligt uppdraget inte innebära höjda kravnivåer. Trots detta återfinns höjningar av kravnivåerna för enskilda punkter som påverkar kostnad och klimatavtryck. De höjda kravnivåerna behöver därför motiveras tydligare och vägas mot de kostnader och klimateffekter dessa nya krav kan medföra. Sådana exempel är de förhöjda kraven på luftflöde och termisk komfort, vilka behandlas nedan.

Hållbar renovering och ombyggnation

Studentbostadsföretagen ser behov av en tydligare vägledning för hållbar renovering och ombyggnation. Förhoppningen är att det nya regelverket ska främja effektivare och bättre användning av det befintliga beståndet samt bidra till att undvika onödiga rivnings- och materialkostnader. Risken är dock stor att bedömningar kommer att variera beroende på kommunal handläggning. Det bör därför vara tydligt att det inte behöver ställas lika krav som vid ombyggnation eller ändrad användning som vid nybyggnation.

Särskilda synpunkter gällande föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Kap 3 . Luft

Ny formel för tilluftsflöde innebär ny kravnivå som kan bli kostsam för mindre lägenheter och delningsbostäder. Den föreslagna formeln kommer leda till generellt högre luftflöden och mycket högre luftflöden i mindre bostäder jämfört med dagens BBR 6:251.

Studentbostadsföretagen menar att detta blir negativt ur ett kostnadsperspektiv samt motverkar en hållbar utveckling.

Studentbostadsföretagen bedömer att det nya kravet ger högre luftmängder, vilket innebär mer installationer med följderna att både kostnaderna och mängden inbyggt material ökar. Det blir svårare att uppnå energi- och klimatkrav. Det kan även innebära ökade ljudnivåer som måste omhändertas för att uppnå en god ljudmiljö, samt att mer yta krävs för att genomföra installationen. Problemet kommer troligtvis bli mer tydligt vid mindre lägenheter samt vid delningsbostäder, vilket utgör majoriteten av nybyggda studentbostäder.

Kopplat till detta bör brandkrav ses över i samband med lufttillflöden. Luftflödeskrav inom brandcellsgränser för till exempel enskilda sovrum i delningsbostäder försvårar möjligheterna att bygga resurseffektiva delningsbostäder, ur såväl kostnads- som miljöperspektiv.

I studentbostadsbranschen byggs många små yteffektiva bostäder. Dessutom är målgruppen studenter extra priskänslig och därför ser vi att det nya regelverket för luftflöde slår direkt mot studenters framtida bostadsförsörjning. Bland våra medlemmar finns också stor erfarenhet av förvaltning av fastigheter med många små bostäder. Redan idag upplever man att luftflöde utifrån dagens nivåer kan verka dragigt eller störande i en liten bostad. Att ytterligare skruva upp flödet kan därmed också ha en negativ påverkan på den upplevda komforten.

Mot denna bakgrund avstyrker Studentbostadsföretagen förslaget om en ny formel för tilluftsflöde som innebär en förhöjd kravnivå, i synnerhet för små bostäder och delningsbostäder.

Kap. 6 Termisk komfort

Studentbostadsföretagen är kritiska till de ökade kraven gällande termisk komfort. Förstår delvis ambitionen att ta i beaktande framtida klimatutmaningar, men anser samtidigt att analysen är för grund. De installationer som de nya kraven medför har också en klimatpåverkan, både i uppförande och förvaltningsskede. För studentbostäder kommer denna kravställning innebära ökad energianvändning, svårigheter att lösa installationer på små ytor samt bidra till ökade boendekostnader. Det riskerar också att ge överdimensionerade system som vars topp effekt sällan nyttjas. Troligtvis kommer det också leda till att studentbostäder inte ens blir aktuella att tillskapa i vad som skulle vara attraktiva lägen, på grund av dessa fördyrande omständigheter. Dessa förväntade effekter står alla i stark kontrast till önskad utveckling.

Vidare finns det ett stort tryck, från studenter såväl som politik, att hålla nere hyrorna i nyproduktion av studentbostäder. Branschen ska också uppfylla högt satta miljö- och klimatmål. I det sammanhanget blir det uppenbart att termisk komfort i en bostad inte kan ses som en isolerad aspekt. Snarare bör samhället fundera på om normer och förväntningar kring komfort verkligen kan vara lika allteftersom klimatet förändras. Vad är rimligt i framtiden? Dock finns miljöer där kyla behövs, såsom äldreboenden och sjukvårdsinrättningar. Studentbostäder tillhör dock inte en sådan kategori.

Studentbostadsföretagen föreslår därför att Boverket i stället för nuvarande generella kravställning riktar krav på ökad komfort där behovet finns, såsom för äldreboenden och sjukhus. Detta möjliggör att man inte driver på ökade krav och ökade kostnader för alla typer av hushåll och fastigheter. Oaktat om detta förslag höras är det av betydande vikt att studentbostäder som kategori undantas från de nya kraven om operativ temperatur på lägst 24,0 grader och högst 26,0 grader.

5.2.2. Mindre avvikelser

Studentbostadsföretagen anser att formuleringar och beskrivning kring mindre avvikelser är motsägelsefulla och vi **önskar ett förtydligande** avseende hur man ska avgöra en tolkning kring mindre avvikelser. Med framtaget förslag ser vi en risk att enskilda byggnadsinspektörer och bygglovshandläggare får tolkningsföreträde och skapar egna lokala normerade krav. **Studentbostadsföretagen saknar också möjligheten till förhandsbesked och ställer sig frågande till om beslut i samband med startbesked kan ändras i samband med slutbesked. Om så, måste förutsättningarna ändras, så att byggprocessen kan bli mer förutsägbar.**

För Studentbostadsföretagen,

Stina Olén
VD

Studentbostadsföretagen – bostäder som stärker högre utbildning

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Tillsammans med våra medlemmar representerar vi mer än 75 000, motsvarande 85 procent, av landets studentbostäder. Vi är politiskt oberoende och företräder enbart våra medlemmars intressen – skapa förutsättningar för att bedriva bästa möjliga studentbostadsverksamhet.
