



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2016:22
REGERINGSUPPDRAG



Tillgänglighet i studentbostäder

Konsekvenser av att
ta bort tillgänglighetskraven

Tillgänglighet i studentbostäder

Konsekvenser av att
ta bort tillgänglighetskraven

Titel: Tillgänglighet i studentbostäder
Rapportnummer: 2016:22
Utgivare: Boverket, juni, 2016
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-397-8
ISBN pdf: 978-91-7563-398-5
Sökord: studentbostäder, undantag, tillgänglighet, användbarhet,
bostadsutformning, konsekvenser, slutsatser
Diarienummer: 3.4.1 131/2016
Illustrationer: Sweco/Boverket

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda konsekvenser av att undanta studentbostäder från kraven för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Projektledare för arbetet med att genomföra uppdraget har varit arkitekten Ewa Krynicka Storskog. I arbetet har även nationalekonomen Anders Carlsson, arbetsterapeuten Lena Viberg Larsson samt juristerna Ingrid Birgersson och Björn Fredljung deltagit.

Denna rapport utgör Boverkets svar till regeringen.

Karlskrona juni 2016

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Förkortningar.....	5
Sammanfattning av rapporten	6
Inledning	7
Uppdraget och dess bakgrund.....	7
Läsanvisning och disposition av rapporten	7
Bakgrund.....	9
Gällande regler för tillgänglighet och bostadsutformning.....	9
Om studenter.....	13
Nyligen gjorda ändringar i BBR.....	16
Boverkets tidigare utredningar om studenter och tillgänglighet....	20
Tidigare rapporter.....	20
Några aspekter på tillgänglighet i de nordiska ländernas regler.....	21
Besökstillgänglighet	22
Tillgänglighetskrav endast för viss andel av nya byggnader	23
Konsekvenser av att ta bort tekniska egenskapskrav på tillgänglighet	24
Överväganden och slutsatser med anledning av regeringsuppdraget	27
Inledning.....	27
Tre alternativa nivåer	27
Samhällsekonomiska konsekvenser	43
Sammanställning av konsekvenser	55
Källor och litteratur	58

Förkortningar

BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
BFS	Boverkets författningssamling
BOA	Boarea
CRPD	FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning
CSN	Centrala studiestödsnämnden
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
SCB	Statistiska centralbyrån
SS	Svensk standard
UKÄ	Universitetskanslerämbetet

Sammanfattning av rapporten

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda vilka konsekvenserna skulle bli av att undanta studentbostäder från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I arbetet med uppdraget har Boverket beaktat resultat från utredningar som myndigheten har gjort tidigare med anledning av andra regeringsuppdrag. Därtill har Boverket gjort nya beräkningar och överväganden.

I rapporten redovisar Boverket de konsekvenser som förutses följa av att undanta studentbostäder från tillgänglighetskraven. Konsekvenserna är både av positivt slag, såsom minskade produktionskostnader per bostad, och av negativt slag, såsom ökat utanförskap för studenter med funktionsnedsättningar och risk för dålig inomhusmiljö för alla studenter. Det är svårt att väga de positiva konsekvenserna mot de negativa, eftersom de senare inte låter sig uttryckas i ekonomiska termer.

Som Boverket beskriver i rapporten har det på senare tid redan gjorts flera ändringar i byggreglerna för att möjliggöra byggandet av små bostäder. Härigenom har det blivit möjligt att bygga små och yteffektiva studentbostäder utan att för den skull ge avkall på tillgängligheten. Det är ännu för tidigt att dra några bestämda slutsatser av vilka effekter dessa regeländringar har haft på byggandet av studentbostäder, men det kan konstateras att byggandet av studentbostäder har ökat under de senaste åren. Många av de nya studentbostäder som har byggts efter regeländringarna är dock inte fullt så små som de ändrade reglerna möjliggör. Kunskap om i vilken utsträckning byggherrar utnyttjar möjligheten att bygga små studentbostäder med gällande tillgänglighetskrav saknas.

Möjligheterna att bygga små studentbostäder får således redan idag anses vara goda. 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.

Att undanta studentbostäder från kraven på tillgänglighet kräver ändringar på lagnivå och är inget som kan genomföras endast genom ändringar i Boverkets regler.

Inledning

Uppdraget och dess bakgrund

I Boverkets regleringsbrev för budgetåret 2016¹ fick Boverket ett uppdrag, som efter en mindre justering i beslut från regeringen den 19 maj 2016² fick följande lydelse:

”Boverket ska utreda konsekvenserna av att undanta studentbostäder från kraven för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 8 kap. 1 § 3 samt 4 § första stycket 8 i plan- och bygglagen (2010:900). Uppdraget lämnas mot bakgrund av att riksdagen den 29 april 2015 riktade ett tillkännagivande till regeringen om tillgänglighetskrav för studentbostäder (bet. 2014/15:CU10, rskr. 2014/15:180). Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 juni 2016.”

Bakgrunden till uppdraget är att civilutskottet våren 2015 tillstyrkte en motion som framhöll att det fanns behov av att utreda möjligheten till anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder. Civilutskottet skriver bl.a. att det bör vara möjligt att ta större hänsyn till att var och en av de boende endast använder bostaden under en begränsad tid som studerande vid en högskola. Enligt civilutskottet har studentbostadsföretagen bl.a. fört fram tankar på att det kunde vara lämpligt att utforma mer flexibla regler om tillgänglighet, t.ex. genom att definiera någon form av besökstillgänglighet.³

Boverket har, som underlag för den analys som har gjorts vid utförande av uppdraget, använt sig av iakttagelser och slutsatser från tidigare genomförda utredningar, synpunkter från Boverkets samrådsmöte med funktionshinderrörelsen, synpunkter från externa experter och planritningar som tagits fram av en av Boverket anlita konsult.

Läsanvisning och disposition av rapporten

I denna rapport redovisar Boverket de uppgifter som regeringen efterfrågar i det ovan beskrivna uppdraget. Rapporten disponeras på följande sätt.

I detta inledande avsnitt ges en allmän bakgrund till reglerna kring tillgänglighet. Först lämnas en redogörelse för vilka bestämmelser som för närvarande gäller och hur de är uppbyggda. Därefter ges en allmän presentation av de principer som ligger till grund för funktionshinderpoliti-

¹ Dnr N2015/08892/SUBT, N2015/08630/KLS, N2015/01953/PUB.

² Regeringsbeslut den 19 maj 2016, dnr N2016/03610/PUB.

³ Civilutskottets betänkande 2014/15:CU 10, sid. 50–52.

ken och synen på funktionsnedsatta i samhället och för de regler som finns på området. Vidare följer en beskrivning av gruppen studenter, eftersom studentkollektivets karaktär och egenskaper är av betydelse för rapportens överväganden om konsekvenser av att ändra i reglerna för studentbostäder. Avsnittet avslutas med en redogörelse för de ändringar som nyligen har genomförts i Boverkets regler i syfte att underlätta byggande av studentbostäder.

I det därpå följande avsnittet, "Boverkets tidigare utredningar om studenter och tillgänglighet", återger Boverket iakttagelser som har gjorts och slutsatser som har dragits tidigare i samband med andra regeringsuppdrag som myndigheten har utfört. Dessa iakttagelser och slutsatser berör frågor om studentbostäder och tillgänglighet, och det finns därför anledning att återge dessa här eftersom de tjänar som en bakgrund till de slutsatser om konsekvenser som Boverket redovisar med anledning av det nu aktuella uppdraget.

Därefter följer avsnittet "Överväganden och slutsatser med anledning av regeringsuppdraget", där Boverket först redovisar de beräkningar och överväganden som myndigheten har gjort.

Slutligen presenteras i avsnittet "Sammanställning av konsekvenser" de konsekvenser som bedöms följa av att undanta studentbostäder från tillgänglighetsreglerna. Den presentationen utgör således det egentliga svaret på regeringens uppdrag.

Bakgrund

Gällande regler för tillgänglighet och bostadsutformning

Grundläggande krav på byggnader finns i PBL. Kraven är av två slag, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskraven, som anges i 8 kap. 1 §, rör byggnaders utformning, t.ex. sådant som påverkar exteriör eller planlösning, och prövas i byggprocessen inför bygglovet. De tekniska egenskapskraven, som anges i 8 kap. 4 §, rör andra slags egenskaper och bedöms inför startbeskedet, dvs. i ett senare skede av byggprocessen.

Inom vissa områden utgör lagens krav på byggnader uteslutande utformningskrav, medan kraven på flertalet områden utgör uteslutande tekniska egenskapskrav. Området tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, fortsättningsvis kallat tillgänglighet, skiljer sig dock från de flesta andra områden på så sätt att det finns både utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Vad gäller utformningskraven finns det grundläggande kravet i 8 kap. 1 § 3 PBL, och detta utvecklas på förordningsnivå i 3 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. I fråga om de tekniska egenskapskraven finns det grundläggande kravet i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL, och kravet utvecklas i 3 kap. 18 § PBF. Vissa byggnader är enligt 8 kap. 6 § PBL undantagna från kraven i fråga om tillgänglighet, exempelvis fritidshus med högst två bostäder.

I vissa avseenden anges konkreta kravnivåer i fråga om tillgänglighet på förordningsnivå. Således anges i 3 kap. 4 § och 18 § andra och tredje styckena PBF i vilken utsträckning en byggnad ska vara försedd med hissar eller andra lyftanordningar. I huvudsak återfinns de detaljerade kraven dock i föreskrifter som Boverket meddelar med stöd av bemyndiganden i 10 kap. 1 § 3 och 3 § 9 PBF. Reglerna finns i Boverkets byggregler, BBR.⁴

De krav som ställs i de överordnade bestämmelserna på lag- och förordningsnivå utgör ramen för vad Boverket kan styra genom BBR. Då PBL och PBF anger att vissa byggnader ska vara tillgängliga kan Boverket meddela föreskrifter som behövs för tillämpningen av lagens och förordningens krav på tillgänglighet. Det är däremot inte möjligt för Boverket

⁴ Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR.

att på egen hand helt undanta vissa slags byggnader från tillgänglighetskraven. Boverket skulle visserligen kunna upphäva sina bestämmelser om tillgänglighet i BBR, men det skulle inte få någon påverkan på lagens och förordningens krav på tillgänglighet på annat sätt än att det skulle leda till ökad osäkerhet om kravens innebörd.

I BBR avsnitt 3:1 finns det regler i fråga om tillgänglighet, såväl utformningskrav som tekniska egenskapskrav. Exempel på utformningskrav i det avsett är krav på tillgängliga toalettutrymmens mått, bredd i kommunikationsutrymmen och fritt passagemått i dörröppningar. Exempel på tekniska egenskapskrav är krav på orienterande skyltar, dörröppnare och avåkningskydd på ramper.

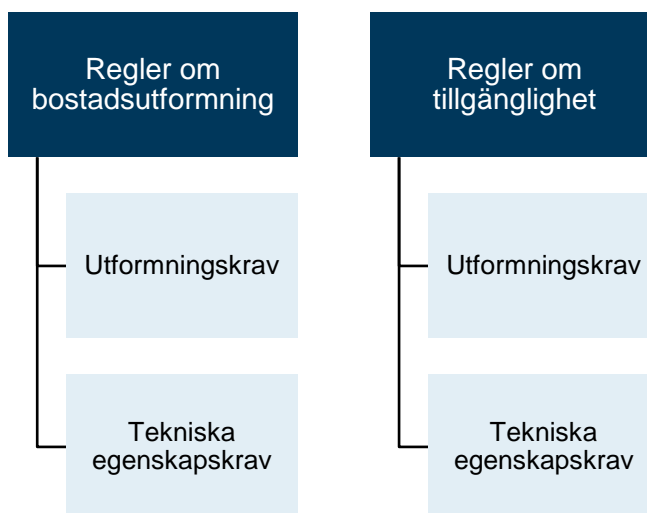
BBR:s tillgänglighetsregler ställer preciserade krav på byggnader samt även på entréer till byggnader och på tomter. Reglerna om tillgänglighet i byggnader handlar om entré- och kommunikationsutrymmen, dörrar och portar, hissar och andra lyftanordningar samt tillgänglighet till vissa funktioner i enskilda bostadslägenheter. Reglerna består av både föreskrifter och allmänna råd. Föreskrifterna, som är bindande regler, är utformade som funktionskrav. Detta innebär att de anger en funktion som ska vara uppfylld, t.ex. att minst ett hygienrum i bostadslägenheten ska vara tillgängligt, men att det inte anges vilken teknisk lösning som ska användas för att uppnå den föreskrivna funktionen. De allmänna råden är inte bindande utan anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla föreskrifterna. Allmänna råd kan t.ex. innehålla hänvisningar till en standard med innebörden att den som följer standarden normalt anses uppfylla föreskriftens krav på tillgänglighet.

Vidare finns det i BBR avsnitt 3:2 preciserade regler om bostadsutformning, även de både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Bostadsutformningsreglerna handlar om att funktioner ska finnas och att det ska finnas plats för funktioner. Exempel på utformningskrav är krav på rum eller avskiljbar del av rum för matlagning, medan krav på inredning och utrustning för matlagning är ett tekniskt egenskapskrav.

Bostadsutformningsreglerna består i likhet med tillgänglighetsreglerna av föreskrifter och allmänna råd. Kravnivåerna i reglerna är olika för olika slags bostäder. Särskilda regler gäller t.ex. för bostäder med en boarea om högst 35 m², för studentbostäder och för vissa slags boenden för äldre. Skillnaderna i kravnivåer kan avse vilka funktioner som måste finnas, i vilken utsträckning funktionerna inne i enskilda bostäder kan ersättas av funktioner i utrymmen som delas av flera enskilda bostäder samt i vilken utsträckning utrymmen för olika funktioner tillåts överlappa varandra, dvs. att ett och samma utrymme kan användas till flera funktioner.

Bostadsutformningsreglerna anger alltså vilka funktioner som ska finnas i en bostad, och i tillgänglighetsreglerna anges i vilken utsträckning dessa funktioner ska vara tillgängliga. Det är i huvudsak utformningskraven i fråga om bostadsutformning och tillgänglighet som styr vilken som blir den minsta möjliga boarean för bostäder. De tekniska egenskapskraven avseende bostadsutformning och tillgänglighet påverkar normalt inte arean.

Reglerna om bostadsutformning och tillgänglighet kan illustreras med följande figur:



Figur 1. Regelöversikt som visar att såväl bostadsutformningsreglerna som tillgänglighetsreglerna indelas i dels utformningskrav, dels tekniska egenskapskrav.

Den 1 juli 2016 kommer bostadsutformningsreglerna i BBR att ändras i ett antal avseenden. Bl.a. kommer hittills gällande regler om möjlighet att sammanföra vissa funktioner i studentbostäder till gemensamma utrymmen att utvidgas så att detsamma kommer att gälla även för vissa andra bostäder än studentbostäder.⁵

Generellt gäller för kraven på byggnader, såväl kraven på lag- och förordningsnivå som kraven i BBR, att de endast gäller vid uppförande av nya byggnader samt i viss begränsad utsträckning vid ändring av befintliga byggnader. Förändringar av reglerna har således ingen verkan på befintliga byggnader annat än i fall då byggnaden ändras, och då vanligtvis endast i de delar som ändringen berör.

⁵ BFS 2016:6.

I 3 kap. 24 § PBF finns en möjlighet för Boverket att medge dispens i enskilda fall från bl.a. utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på bostadsutformning och tillgänglighet. Sådan dispens förutsätter att det föreligger särskilda skäl, att det avser uppförande av en byggnad i experimentsyfte och att det inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.⁶

FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

År 2008 ratificerade Sverige FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, CRPD, och den började gälla år 2009. Det betyder att Sverige är juridiskt bundet av konventionens innehåll. FN-konventionen tillhör de centrala konventionerna om mänskliga rättigheter och skapar inte i sig några nya rättigheter. Konventionens syfte är att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning att utöva sina mänskliga rättigheter. Konventionen utgår från grundläggande principer som jämlikhet och ickediskriminering. Artiklarna innehåller de åtgärder som måste till för att personer med funktionsnedsättning ska kunna ta del av sina rättigheter. Sverige och övriga konventionsstater ska bl.a. vidta ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning på lika villkor som andra får tillgång till den fysiska miljön för att göra det möjligt för dessa att leva oberoende och att fullt ut delta på alla livets områden. Bostäder är ett av områdena som omfattas av konventionens artikel 9. Regeringen skriver kring artikel 9 att den ser arbetet med att göra samhällsfunktioner tillgängliga för personer med funktionsnedsättning som en del i arbetet för ökad delaktighet och jämlikhet.⁷ I anslutning till att Sverige ratificerade konventionen bedömde regeringen att dagens regler är godtagbara.

Konventionen reglerar att det ska finnas en kommitté som ska övervaka hur FN:s medlemsländer genomför konventionen. Sverige rapporterar vart fjärde år sedan år 2009 om hur staten följer internationella krav på mänskliga rättigheter. När det gäller Sverige uttrycker kommittén, efter

⁶ En studentbostadsstiftelse beviljades år 2012 dispens från tillgänglighetskraven och bostadsutformningskraven för att i experimentsyfte uppföra 22 studentlägenheter som inte uppfyller gällande krav i dessa avseenden, vissa så små som 10 m² (Mark- och miljöoverdomstolens dom den 20 november 2012, mål P 4012-12). Studentbostadsstiftelsen avser att i efterhand genomföra en vetenskaplig utvärdering av bostadsprojektet. Boverket har ännu inte fått del av någon sådan utvärdering.

⁷ Sveriges första rapport till FN:s kommitté för konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, januari 2011, sid. 17.

Sveriges senaste rapport, oro över att bl.a. regler som gäller tillgänglighet i byggnader inte följs.⁸

Sveriges funktionshinderpolitik

Sverige har en generell funktionshinderspolitik sedan år 2000 där perspektivet har ändrats från att se personer med nedsatt funktionsförmåga som patienter till att se dem som medborgare med samma skyldigheter och rättigheter som övriga befolkningen. Regeringen för en politik för lika rättigheter, en gemenskap med mångfald som grund där man vill ta bort hinder, bl.a. bristande tillgänglighet som utestänger vissa grupper från gemenskapen. Regeringen för även en politik för att fler personer med nedsatt funktionsförmåga ska komma ut i arbetslivet. För att få ett arbete behövs oftast en utbildning, och därmed finns ett ökande behov av bostäder som även kan användas av personer med nedsatt funktionsförmåga.

Enligt Statistiska centralbyråns rapport 2016:1, "Situationen på arbetsmarknaden för personer med funktionsnedsättning 2015", var arbetslösheten bland personer med funktionsnedsättning tio procent, vilket var en högre andel arbetslösa jämfört med befolkningen totalt (åtta procent). Andelen arbetslösa bland personer med funktionsnedsättning med nedsatt arbetsförmåga var närmare 13 procent. Förbundet Unga Rörelsehindrade menar att det bl.a. kan bero på att kunskapsnivån hos personer med funktionsnedsättning ofta kan vara lägre. Otillgängliga skolmiljöer samt kamp om hjälpmedel, assistans och färdtjänst kan vara en verklighet för många. Om boendet för studenter försämrats och blir mer otillgängligt blir det ytterligare en faktor, ännu ett steg att övervinna för att personen med funktionsnedsättning ska kunna påbörja och genomföra studier vid högskola.

Om studenter

Om man skulle undanta studentbostäder från tillgänglighetsreglerna skulle detta i första hand beröra brukarna, dvs. studenterna. Detta gäller både studenter med funktionsnedsättningar och övriga studenter.

Enligt Högskoleverket studerade 363 000 studenter på högskola under höstterminen 2011. Deltagandet i högskoleutbildning är högst i åldrarna 21–24 år. Allra högst är deltagandet i högskoleutbildning i åldrarna 22–23 år, men även bland 24- och 25-åringarna är deltagandet högt. 19-åringarna utgör 30 procent av de svenska nybörjarna.⁹ Enligt Universitets-

⁸ Concluding observations on the initial report of Sweden. Rapport från FN:s kommitté för konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, maj 2014, punkt 25.

⁹ Universitet & Högskolor, Högskoleverkets årsrapport 2012.

kanslerämbetet, UKÄ var över 20 procent av Sveriges högskolestudenter på grundnivå och avancerad nivå 30 år eller äldre höstterminen 2014.¹⁰ Om mönstret står sig för olika åldersgruppers deltagande i högskoleutbildning kan man vänta sig fortsatt hög efterfrågan på utbildning de närmaste åren.

Vilka är studenterna?

Studenterna är inte en homogen grupp. I dag är studenterna en betydligt mer heterogen grupp än tidigare, med olika bakgrunder, förutsättningar, behov och intressen. I rapporten "Fortfarande Utbildning straffbart?" från år 2012¹¹ diskuteras den förändrade studentgruppen. Antalet studerande på högskolor har ökat, studentgruppen består numera av fler kvinnor än män och en av fem studenter har barn. Bland de kvinnliga studenterna är var fjärde förälder. Många studenter återkommer till högskolan för att vidareutbilda sig senare i livet, och många har barn innan studierna påbörjas. En mindre grupp studenter får också barn under studietiden. Sedan 1990-talet har studentgruppen mer än fördubblats och sträcker sig nu över alla åldrar.

Huruvida det finns behov av att veta hur många av studenterna som behöver tillgängliga studentbostäder behandlas i promemorian "Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering".¹² Där förs ett resonemang om att oavsett om de är många eller få ska alla människor ha rätt att kunna delta i samhällslivet på jämförbara villkor. Att uppskatta antalet är dock nödvändigt om man, som här, önskar väga konsekvenserna av att samtliga studentbostäder byggs fullt tillgängliga, vilket påverkar möjligheten att bygga litet, mot konsekvenserna av att endast vissa av bostäderna byggs på detta sätt. Enligt Hjälpmedelsinstitutet¹³ använder nästan tio procent av Sveriges befolkning hjälpmedel för att kompensera en funktionsnedsättning. Antalet personer med nedsatt rörelseförmåga i Sverige som är 16 år och äldre uppgår till 560 000, av vilka cirka 260 000 personer är under 80 år.¹⁴ Av dem med nedsatt rörelseförmåga beräknas 347 000 personer ha en svår rörelsenedsättning, varav ungefär hälften,

¹⁰ Uppgifter lämnade från UKÄ till Boverket den 27 maj 2016.

¹¹ Fortfarande Utbildning straffbart? Rapport publicerad 2012 av Saco studentråd, Stockholms universitets studentkår, Umeå studentkår och Uppsala studentkår.

¹² Ds 2010:20 Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering. Promemoria framtagna inom Integrations- och jämställdhetsdepartementets enhet för diskrimineringsfrågor.

¹³ Hjälpmedelsinstitutet upphörde den 1 maj 2014. Delar av institutets verksamhet har övergått till Myndigheten för delaktighet, MFD.

¹⁴ Med rörelsehinder menas här att inte kunna springa en kortare sträcka, stiga på en buss obehindrat eller ta en kortare promenad i någorlunda rask takt.

cirka 170 000, är under 80 år.¹⁵ Totalt finns i Sverige cirka 100 000 rullstolsanvändare (manuella och eldrivna), cirka en procent av befolkningen.¹⁶

Exempel på nedsatt orienteringsförmåga är nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada). Ca 120 000 personer har en synnedsättning enligt Socialstyrelsen. Ungefär 857 000 personer uppger att de har hörselproblem enligt Statistiska centralbyrån, SCB. Det finns personer med flera nedsatta funktionsförmågor. Effekten för en individ att ha två nedsatta funktionsförmågor, t.ex. synnedsättning och rörelsehinder, blir ofta större än om individen enbart hade haft nedsatt syn eller nedsatt rörelseförmåga. Tillfälliga och bestående nedsatta funktionsförmågor kan uppstå i alla åldrar.

Vilka bostäder efterfrågar studenter?

En intervjustudie bland studenter som bor i enrumslägenheter, s.k. ”studenttutor”, visar att många tillbringar mycket tid hemma och att majoriteten lagar all mat hemma och fryser ner i matlådor. Endast ett fåtal efterfrågar och använder de gemensamma utrymmena. De intervjuade menar att det är viktigt att boendekostnaden sänks och att det bör bli ett mer differentierat utbud av bostäder med en del bostäder med lägre standard. Det är dock viktigt att ha ett välplanerat och välutrustat kök.¹⁷

Studentbostadsföretagen, White arkitekter och Stockholms Studentbostäder har tillsammans genomfört en omfattande undersökning bland 2 035 studenter om hur de vill bo. Undersökningen visar bland annat att intresset för kollektivt boende är stort men att få vill bo i traditionella studentkorridorer. Mer än var tredje student vill bo kollektivt, och många vill bo i en större bostad som de delar med ytterligare en eller två studenter.¹⁸

Om boendetidens längd

Den genomsnittliga tiden för att klara en högre utbildning varierar. Det finns möjligheter att ansöka om studiemedel från Centrala studiestödsnämnden, CSN, för högre studier på heltid under sex år. Men det finns inget som säger att man inte kan studera längre tid än så. En del studenter klarar inte sin utbildning på utsatt tid och bor därför längre tid i sin studentbostad än det var tänkt från början. Det kan också handla om att man inte hittar ett annat boende efter avslutad utbildning och fortsätter att stu-

¹⁵ Med svår rörelsenedsättning menas att personen behöver hjälp eller hjälpmedel för att förflytta sig.

¹⁶ Hjälpmedelsverksamheten i Sverige, Hjälpmedelsinstitutet 2010.

¹⁷ Dalholm Hornyánszky: Hur vill studenter bo? Studie av enrumslägenheter för Studentbostadsföretagen, 2012.

¹⁸ Framtidens studentbostäder, rapport från Studentbostadsföretagen 2016.

dera annat för att kunna bo kvar i sin studentbostad. Flera studentbostadsföretag har visserligen en gräns på sex år, men det går att förlänga den tiden genom att söka dispens. Det kan alltså i vissa fall röra sig om ytterligare år i ett studentboende.

Nyligen gjorda ändringar i BBR

Möjlighet att bygga mindre bostäder

Som ett led i att bedöma konsekvenserna av att ta bort kraven på tillgänglighet redogör Boverket här för ett antal ändringar i BBR som har genomförts under senare år och som har gjort det lättare att bygga studentbostäder med mindre boarea.

Under åren 2008–2012 var studentbostadsbyggandet lågt i Sverige med sammanlagt knappt 500 påbörjade studentbostäder per år. Boverket genomförde år 2013 ett regeringsuppdrag med syfte att ge förslag på regel-förenklingar för att öka byggandet av studentbostäder i landet. Dessa regelförändringar trädde i kraft i juli 2014. Ändringarna genomfördes i BBR och innefattade både föreskrifter och allmänna råd om bl.a. studentbostäder. Flera av förändringarna i BBR var särskilt inriktade på att underlätta byggande av mindre bostäder avsedda för bl.a. unga och studerande. De genomförda ändringarna gav en möjlighet till mer flexibla planlösningar och mindre studentbostäder. Detta skedde genom att det bl.a. blev möjligt att areor för olika funktioner tilläts samutnyttjas, samt genom lägre krav på inredningslängder för kök och förvaring och en möjlighet för flera studenter att dela på ett hygienrum. Kraven på direkt dagsljus i gemensamma utrymmen togs även bort.

Ändringarna i byggreglerna som berör bostadsutformning har medfört att det nu är möjligt att bygga vanliga bostäder med en boarea från ca 21 m² och studentbostäder med en boarea från ca 16 m² som är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Dessa förändringar i BBR när det gäller kravet på bostadsutformning gav en möjlighet att utforma studentbostäder med cirka 11 m² mindre boarea, cirka 40 procent mindre, till en minskad produktionskostnad på cirka 300 000 kr. Eftersom inga gemensamma utrymmen behövs kan fler studentbostäder rymmas inom en given byggnad vilket innebär bättre yteffektivitet och minskade produktionskostnader för byggherren. Om möjligheten att bygga mindre studentbostäder gör att fler sådana byggs innebär det minskad bostadsbrist hos studenter.

Det infördes lättnader för alla bostäder med en boarea om högst 35 m². För studentbostäder om högst 35 m² genomfördes vissa ytterligare ändringar vad gäller regler om bostadsutformning. Vidare gjordes särskilda

undantag för studentbostäder från kraven på vädrings- och ljusförhållanden. Det infördes också en definition av begreppet studentbostad i BBR med innebörden att det gäller bostäder avsedda för studerande vid högskolor.

Ändringarna i BBR innebar dessutom ökade möjligheter att få fram fler studentbostäder när man ändrar befintliga byggnader. I synnerhet äldre institutionsbyggnader och andra större byggnader kan lättare göras om till studentbostäder.

Utflyttat hygienrum

Sedan länge har det funnits möjlighet att utforma studentbostäder där vissa funktioner, såsom matlagning och daglig samvaro, har kunnat helt eller delvis flyttas ut till gemensamma utrymmen. Till följd av ändringar i BBR år 2014 kan även hygienrummet flyttas ut till gemensamma utrymmen. Högst tre enpersonsbostäder får dela på ett hygienrum.¹⁹

Detta ger följande konsekvenser:

- de tre bostäderna kan utformas mindre
- ett hygienrum byggs i stället för tre

Arean för en studentbostad kan minskas med som mest ytterligare 3 m², jämfört med bostaden på ca 16 m². Boverket har inte studerat detta i detalj utan det är ett antagande utifrån att ett hygienrum behöver vara minst ca 3 m² för att kunna uppfylla kraven på bostadsutformning och tillgänglighet. Detta innebär en lägre produktionskostnad med anledning av mindre byggd area. Eftersom ett rum försvinner från bostaden försvinner också kostnaden för en dörr och två väggar.

Att endast behöva bygga ett gemensamt hygienrum innebär också att man slipper merkostnaden för uppförandet av två ytterligare hygienrum. Förutom den direkta areaminskningen innebär ändringen således att produktionskostnaden minskade eftersom hygienrum är dyrare per kvadratmeter än övrig bostadsarea. Boverket uppskattar att ett hygienrum kostar cirka 60 000 kr extra att färdigställa pga. kostnaden för tätskikt och vatteninstallationer. Detta innebär en direkt besparing på 120 000 kr per tre bostäder.

¹⁹ Detta har hittills gällt endast för studentbostäder, men kommer från och med den 1 juli 2016 att bli möjligt även för vissa andra boende än studenter.

Ökade möjligheter att bygga små bostäder på vindar

2014 gjordes även en ändring i 8 kap. 7 § PBL, som innebar att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet alltid får göras vid inredning av bostäder på högst 35 m² på en vind. Detta har gett ökade möjligheter att skapa fler små bostäder på outnyttjade vindar t.ex. utan att hiss behöver installeras eller utan att bostaden görs tillgänglig. Ändringen har störst effekt i de fall då byggnadens planlösning medför att det är svårt att få in en hiss eller där det skulle innebära för stora ekonomiska kostnader att installera hiss i förhållande till den uthyrbara bostadsarea som kan skapas.

Flyttbara studentbostäder på platser där permanenta bostäder inte tillåts

En annan lagändring som genomfördes år 2014 innebar att den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov enligt 9 kap. 33 § PBL ökade så att det blev möjligt att få ett tidsbegränsat bygglov på tio år med möjlighet till förlängning i ytterligare fem år. Den utökade tiden har gett bättre förutsättningar för avskrivning på byggnaden, vilket har medfört en ökad attraktivitet att bygga studentbostäder i form av flyttbara moduler. Det är inte någon långsiktigt hållbar lösning på studentbostadsbristen, men det kan dock vara ett relativt snabbt sätt att få fram bostäder på mark som t.ex. tillåter en tillfällig användning för bostadsändamål, men där permanent bygglov inte kan beviljas. Flera sådana projekt har genomförts i bl.a. Stockholm, Göteborg och Lund.

Konsekvenser av de gjorda regeländringarna

Trångboddhet

Möjligheterna att bygga små studentbostäder kan leda till ökad trångboddhet. Vad som har ansetts vara trångboddhet har varierat över tid. Givet att fler sådana bostäder byggs kommer studenter att bli mer trångbodda vilket påverkar bl.a. inomhusmiljön och livskvaliteten. Enligt en rapport från Boverket är de negativa konsekvenserna av trångboddhet för enpersonshushåll framför allt praktiska, t.ex. att man inte får plats med den hushållsutrustning man skulle önska eller att man får sova och äta i "vardagsrummet". Detta kan innebära att man avstår från att bjuda hem gäster eftersom man kanske inte har tillräckligt med möbler. Alternativet är kanske att man får sitta i sängen, i soffan eller på golvet och äta sin mat.²⁰

Som nämnts ovan beviljades en studentbostadsstiftelse år 2012 dispens för att, som ett experiment, uppföra ett antal studentbostäder som inte

²⁰ Var finns rum för våra barn – en rapport om trångboddhet i Sverige, Boverket, 2006.

uppfyller tillgänglighetskraven. Experimentet avses följas av en vetenskaplig utvärdering.²¹

Studentbostadsbyggandet har ökat

Från att det i Sverige har byggts under 500 studentbostäder per år under åren 2008–2012 rapporterade kommunerna i Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2015 att det totala antalet färdigställda studentbostäder för år 2015 uppskattades till cirka 3 900. Om detta beror på Boverkets regeländringar eller andra orsaker är inte känt. Enligt bostadsmarknadsenkäten bedömer kommunerna att det i Sverige förväntas byggas över 4 000 studentbostäder under år 2016.

Trots ökningen av studentbostäder kommer det under de nästkommande åren fortfarande att vara brist på bostäder för studenter på många studieorter. Flertalet av de studentbostäder som nu byggs är avsedda för en person, men det byggs nu även en hel del bostäder där två eller flera studenter bor tillsammans. De senaste åren har det skett en ökning av projekt där olika funktioner blandas i byggnaden med t.ex. en förskola i bottenvåningen och studentbostäder i övriga våningar.

Utnyttjas regeländringar till fullo?

Boverket bedömde inför regeländringarna år 2014 att de gjorda ändringarna troligtvis skulle innebära ett utbud av fler men mindre studentbostäder.

Flertalet av studentbostäderna som byggts efter regeländringarna år 2014 är dock inte så små som ca 16 m², utan många studentbostäder som byggs nu är runt 20–25 m². Det kan bero på att projektörer ändå väljer att rita något större bostäder för att t.ex. uppnå vad man anser vara bättre planlösningar.²²

Boverket har inget statistiskt underlag över storleken på de studentbostäder som faktiskt byggs med gällande tillgänglighetskrav, och kunskap om i vilken utsträckning byggherrar utnyttjar möjligheten att bygga små studentbostäder med gällande tillgänglighetskrav saknas således.

²¹ Jfr not 6 ovan.

²² Boverkets iakttagelser beskrivs närmare under rubriken ”Spaningar” på myndighetens webbaserade vägledning PBL Kunskapsbanken.

Boverkets tidigare utredningar om studenter och tillgänglighet

Tidigare rapporter

Under senare år har Boverket genomfört ett antal utredningar som på olika sätt har berört frågor om studentbostäder och tillgänglighet. Vissa iakttagelser och slutsatser från dessa utredningar ligger till grund för de konsekvenser som Boverket redovisar i denna rapport, och de återges därför här. De tidigare gjorda utredningarna har lett fram till följande rapporter:

Rapporten ”Student söker bostad” från år 2009 innehöll slutsatser och förslag för att förbättra bostadssituationen för studenter. De flesta förslagen gällde andra åtgärder än ändringar i PBL, PBF eller BBR. Exempelvis framlades förslag om att ge lärosäten rätt att tillhandahålla bostäder samt att se över fastighetsskatten för korridorrum och beskattningen av olika upplåtelseformer. Några av förslagen i utredningen handlade om tillfälliga lösningar, som möjligheten att utnyttja tidsbegränsade bygglov för modulbostäder. Andra förslag gällde ändringar i BBR för krav på avskiljbarhet i bostaden, för att göra det möjligt att minska bostadsarean. Denna förändring har Boverket redan genomfört i BBR.²³

”Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter”, rapport 2013:20, innehöll förslag på förändringar av reglerna som skulle underlätta och stimulera byggandet av student- och ungdomsbostäder. Boverkets förslag innebar bl.a. att student- och ungdomsbostäder skulle kunna byggas med en mindre boarea genom ändrade bostadsutformningskrav. Förslagen genomfördes i BBR år 2014.²⁴

”Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov”, rapport 2014:30, innehöll en utredning av behovet av författningsändringar för ett generellt undantag från de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet och användbarhet i PBL vid uppförandet av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Som skäl för uppdraget angav regeringen den akuta bostadsbristen på vissa studieorter. I rapporten föreslog Boverket att PBL inte skulle ändras i det aktuella avseendet. Boverket framhöll bl.a. att påverkan på byggkostnaden av att ta bort de

²³ Förändringen genomfördes genom Boverkets föreskrifter (2010:29) om ändring i verkets byggregler (1993:57) – föreskrifter och allmänna råd.

²⁴ Boverkets föreskrifter (2014:3) om ändring i verkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

tekniska egenskapskraven är relativt liten i förhållande till byggkostnaden som helhet och att det är osäkert om borttagandet av kraven skulle leda till ett ökat utbud av studentbostäder.

I rapporten ”Nordiskt samarbete för harmonisering av byggregler om tillgänglighet”, rapport 2016:10, redovisades ett projekt för harmonisering av nordiska byggregler när det gäller tillgänglighet. Boverket fastslog i rapporten bl.a. att det finns många skäl som talar för sådan harmonisering och visade på vad harmoniseringsarbetet borde koncentreras till. Boverket föreslog även åtgärder där syftet var att kunna gå vidare med frågan om nordisk harmonisering.

Några aspekter på tillgänglighet i de nordiska ländernas regler²⁵

Vändmått

Alla de nordiska länderna utgår från funktionsmått för rullstol för att uppfylla kraven på tillgänglighet. En rullstols vändradie påverkar i hög grad arean och planlösningen i en bostad. I Sverige är dimensionerande vändmått för rullstol 1,3 m inne i enskild bostad och 1,5 m i bostadshuset utanför bostaden. I alla de nordiska länderna utom Danmark finns krav på tillgänglighet inne i enskilda bostäder. I Finland är vändmåtten 1,5 m i badrum/toalett och 1,3 m i övriga delar av bostaden. I isländska föreskrifter är vändmåtten 1,5 m huvudregel medan för små bostäder är vändmåtten 1,3 m. Norge tillämpar det större vändmåtten 1,5 m i alla bostäder. Norge tittar även på en rektangel som ett alternativ till cirkelvändmått och då med den större rullstolen som dimensionerande, vilket medför att t.ex. ett hygienrum blir 4,5 m² i stället för 3,2 m² som för närvarande är det minsta tillåtna areamåttet i Sverige.

Att tillgänglighetsreglerna skiljer sig så pass mycket åt kan tyckas förvånande med tanke på att funktionshinder och rullstolar inte lär skilja sig åt mellan de nordiska länderna.

Andel tillgängliga bostäder i de nordiska länderna

Det är en tendens i en del nordiska länder att bara en viss andel av bostäderna ska vara tillgängliga. Det varierar hur stor andel av bostäder som ska vara tillgängliga. När det t.ex. gäller studentbostäder är det 100 procent i Sverige men t.ex. 12,5 procent på Island.

²⁵ Uppgifterna i avsnittet är hämtade ur Boverkets rapport Nordiskt samarbete för harmonisering av byggregler om tillgänglighet, rapport 2016:10.

Norge införde den 1 april 2012 en lättnad för studentbostäder så att det räcker att 20 procent av bostäderna uppfyller kravet på tillgänglighet medan resten ska vara besökstillgängliga²⁶. Där skiljer man alltså på besökstillgänglighet och universell tillgänglighet. För resterande 80 procent räcker det att en lägre nivå uppfylls som ska göra det möjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga att besöka bostäderna. Hiss ska fortfarande finnas.

Besökstillgänglighet

Tidigare överväganden om besökstillgänglighet

I Sverige finns det i dagsläget ingen fullständig definition av begreppet besökstillgänglighet. Boverket har tidigare analyserat besökstillgängligheten, och i det fallet har man med besökstillgänglighet menat tillgänglighet i de delar som normalt används som samvaro- eller umgängesareor men sänkt nivå enligt SS 91 42 21:2006 i hygienrum. De ändrade bostadsutformningsreglerna, som beskrivs ovan, har möjliggjort att man kan utforma bostäderna så att de har mindre boarea men fortfarande är tillgängliga. Om man bygger så små bostäder som är möjligt enligt dessa nya regler, kommer hygienrummen att utgöra en förhållandevis större andel av boarean jämfört med de minsta bostäder som var möjliga att bygga enligt tidigare gällande regler. Detta gör att hygienrummet ibland upplevs som oproportionerligt stort. Därför ansåg Boverket att det var intressant att undersöka vad som skulle hända om hygienrummet minskades. Med de gjorda ändringarna i bostadsutformningsreglerna som utgångspunkt, hur kan bostäderna utformas annorlunda om de bara är besökstillgängliga?

Analysen, som presenterades i Boverkets rapport "Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter", rapport 2013:20, visade exempel på studentbostäder på 24 m² respektive 20 m², som kunde utformas 0,2 m² respektive 0,7 m² mindre om de gjordes besökstillgängliga i stället för tillgängliga enligt dagens regler.²⁷ Således, steget från tillgänglig till besökstillgänglig bostad innebär i dessa exempel små möjligheter att utforma bostäderna mindre. Exempelen visar att även om hygienrummet kan minskas med 1 m² betyder det inte att hela bostaden kan minskas i samma utsträckning. Det beror bl.a. på att bostaden fortfarande ska ha ett tillgängligt entréutrymme för att den ska vara besökstillgänglig.

²⁶ Beträffande innebörden av begreppet besökstillgänglighet, se avsnittet "Besökstillgänglighet" nedan.

²⁷ Med besökstillgängliga avsågs sänkt nivå enligt SS 91 42 21:2006.

Slutsatser om besökstillgänglighet i rapporten

Bristande möjligheter att bygga små studentbostäder, för att på så sätt få ner produktionskostnader, framfördes av många instanser som ett stort hinder. De tillgängliga hygienrummen framhölls särskilt som alltför skrymmande och därmed kostsamma i relation till storleken på studentbostaden. Alternativet presenterades för att visa på möjligheten att uppföra studentbostäder, där en stor andel endast är besökstillgängliga. Motivet att göra enligt alternativet skulle vara att detta skulle underlätta och stimulera byggandet av sådana bostäder. Som visats ovan innebär alternativet små möjligheter att bygga mindre bostäder, särskilt när man utnyttjar lättnaden som Boverket har gjort vad gäller bostadsutformningsreglerna i BBR.

Sammantaget var Boverkets bedömning att en övergång från full tillgänglighet till endast besökstillgänglighet troligen inte skulle komma att påverka byggandet av student- och ungdomsbostäder i någon större grad, allt annat lika.

Tillgänglighetskrav endast för viss andel av nya byggnader

Boverket har tidigare utrett följande två alternativ om att sänka tillgänglighetskraven och redovisat sina slutsatser i den ovan nämnda rapporten.

1. PBL ändras så att endast 20 procent av nya student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² i en byggnad behöver vara tillgängliga medan övriga ska vara besökstillgängliga.
2. PBL ändras så att endast 20 procent av nya student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² i en byggnad behöver vara tillgängliga och att inga krav i fråga om tillgänglighet ställs på övriga bostäder i byggnaden.

Boverket förordade dock i sin rapport att sådana ändringar inte skulle göras, och anförde två skäl för detta. Det ena skälet var att den ytterligare boarean som minskas genom att lätta på tillgänglighetskravet var i sammanhanget begränsad, enligt Boverkets exempel i utredningen endast 0,3 till 0,7 m². Areaminskningen som skulle möjliggöras genom att inte bygga fullt tillgängligt var inte tillräcklig enligt Boverkets mening för att motivera att frångå tillgänglighetskraven. Det är en vanlig uppfattning att boarean kan minskas betydligt genom att ta bort tillgänglighetskravet. Enligt vad som framgår av Boverkets rapport stämmer inte detta. Det andra skälet var att Boverket ansåg att tillgänglighetskrav är viktiga för att studenter med nedsatt funktionsförmåga ska kunna delta i studentlivet på samma villkor som andra.

Boverkets alternativ 1 ovan innebar att enbart 20 procent av studentbostäderna i en given byggnad behöver vara tillgängliga enligt dagens regler och att resterande bostäder bara behöver vara besökstillgängliga. Studenter med nedsatt rörelseförmåga får då ett mindre utbud av bostäder när de flyttar för att studera.

Konsekvenser av att ta bort tekniska egenskapskrav på tillgänglighet

Boverket har tidigare även undersökt konsekvenserna av att ta bort tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Nedan följer en sammanfattning av Boverkets slutsatser, som redovisades i en rapport år 2014.²⁸

Ekonomiska konsekvenser

Boverket använde sig av två scenarier för att analysera vilka kostnader det blir för att uppfylla de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet i anslutning till entréer och trapphus i studentbostadshus samt i studentbostäderna. Exemplet avsåg studentbostäder uppförda som moduler med tidsbegränsat bygglov i två olika utföranden.

Scenario 1 avsåg ett flerbostadshus i två våningar utan gemensamt trapphus och utan gemensamma korridorer. Scenario 2 avsåg ett flerbostadshus i fyra våningar med trapphus och gemensamma korridorer. I scenario 1 fanns endast två tekniska egenskapskrav på tillgänglighet, krav på starkare belysning av utvändiga entréer och krav på tillgänglig tröskel till hygienrum i bostäder. Kostnaden för tekniska egenskapskrav på tillgänglighet per bostad blev 164 kr.

I scenario 2 blev kostnaden större eftersom det fanns gemensamt trapphus och gemensamma korridorer. Det fanns därmed krav på fasta och jämna gångytor i byggnader, kontraster och markering av entrédörr, starkare belysning av den utvändiga entrén, belysning av entrédörrarna till bostäderna (målpunkter), belysning av golv i gemensamma korridorer och trapphus, entrédörr utan nivåskillnad och dörröppningsautomatik vid entrédörren. Det fanns också krav på tillgänglig tröskel till hygienrum i bostäderna. För scenario 2 blev kostnaden för tekniska egenskapskrav på tillgänglighet, utslaget per bostad, 1 108 kr.

Slutsatsen av Boverkets utredning av borttagandet av tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygg-

²⁸ Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov, Boverkets rapport 2014:30.

lov var att kostnadsbesparingen av att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet blev relativt liten i förhållande till den totala byggkostnaden.

Av de scenarier som Boverket använde så framkom det att scenario 2 gav störst kostnadsbesparing för en tillverkare av bostadsmoduler. Besparingen som Boverket kom fram till blev 1 108 kr/bostad. Jämförs besparingen av att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet med den totala byggkostnaden för tillverkaren, så blev den relativa besparingen för en tillverkare 1 108 kr per bostad, vilket motsvarar 0,34 procent av den totala byggkostnaden per bostad, 330 000 kr.

Att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet vore främst till fördel för tillverkarna genom att det blev billigare att producera studentbostadsmoduler. Om tillverkarna sedan ansåg att kostnadsbesparingen motiverade en sänkning av slutpriset till kund, så kunde det även bli billigare för de byggherrar som ska köpa och uppföra modulerna. Detta kunde leda till att byggherrarna fann det motiverat att bygga fler tidsbegränsade studentbostäder, vilket kunde ge ett ökat utbud av studentbostäder. Men ökningen är inte självklar eftersom byggandet av studentbostäder beror av ett flertal faktorer, varav byggkostnaden utgör endast en del av dessa faktorer. Förutom byggkostnaden påverkar även markpriser och finansiella kostnader den kostnad som till slut motiverar byggherrarna att investera i uppförandet av studentbostäder. Boverket konstaterade att den minskning av byggkostnaden som skulle ske genom att undanta de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet troligtvis vore så pass låg att den inte skulle komma att leda till en nämnvärd ökning av byggandet av studentbostäder. En sund konkurrens på byggmarknaden har större betydelse för påverkan på byggkostnaderna än en relativt liten regelförenkling och kostnadsbesparing för byggherrarna.

Konsekvenser för brukarna

Vissa tekniska egenskapskrav är riktade mot personer med nedsatt orienteringsförmåga, exempelvis utvändigt belysning av entrén som gör det lättare för personer med nedsatt syn eller kognitiv funktionsförmåga att förstå vilket som är ingången i byggnaden. Utformningskraven riktar sig inte mot denna grupp. Om man undantar de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet så innebär det att dessa grupper av människor med nedsatt orienteringsförmåga kan få svårare att få tillgång till studentbostäder uppförda med tidsbegränsade bygglov.

Otillgänglighet och hälsa är starkt sammankopplade. Även nivån på det sociala deltagandet, utbildningsnivån och inkomstnivån, är faktorer som

påverkar hälsan. Det kan också bli svårare för unga med nedsatt funktionsförmåga att flytta hemifrån. Yttre faktorer eller funktionshinder som dessa innebär att hälsan kan försämrans mer än vad den borde göra. Teoretiskt kan studentbostäder med dålig eller ingen tillgänglighet påverka möjligheten för en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att flytta hemifrån och påbörja studier, eller att slutföra dessa. Detta kan i sin tur påverka utbildnings- och inkomstnivån. Om de tekniska egen-skapskraven på tillgänglighet undantas i samband med att utformningskraven på tillgänglighet är undantagna så innebär det att de studentbostäder som byggs med tidsbegränsade bygglov kommer att vara helt otillgängliga. Detta innebär att en grupp i samhället kan utestängas från en del av den sociala samvaron bland studenter.

Överväganden och slutsatser med anledning av regeringsuppdraget

Inledning

I detta avsnitt beskrivs inledningsvis en undersökning som Boverket har gjort våren 2016 om hur fyra olika små typbostäder för studenter kan utformas utifrån tre olika ambitionsnivåer i fråga om tillgänglighet. Därefter förs ett resonemang om olika konsekvenser som en begränsning eller ett avskaffande av tillgänglighetskraven för studentbostäder skulle kunna medföra.

Tre alternativa nivåer

Som ett underlag för bedömningen av konsekvenserna av att undanta studentbostäder från kraven för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, har Boverket gjort en jämförande studie. I utredningen har Boverket utgått från följande fyra typexempel av studentbostäder. Med begreppet ”gemensamma utrymmen” avses att vissa bostadsfunktioner, såsom exempelvis matlagning, inte ingår i den enskilda delen av bostaden utan är sammanförda till gemensamma utrymmen så att de delas med boende i andra bostäder.

Typ 1: Bostad för en student utan gemensamma utrymmen

Typ 2: Bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen

Typ 3: Tre enpersonsboendestyper med gemensamma utrymmen

Typ 4: Två enpersonsboendestyper med gemensamma utrymmen

Dessutom har studien även omfattat trapphus.

För var och en av dessa fyra bostadsformer, samt för trapphuset, redovisas följande tre alternativ, varav ett tillgängligt och två otillgängliga.

Nivå a: Tillgänglig

Nivå b: Otillgänglig, sänkt nivå

Nivå c: Otillgänglig, lägsta nivå

De tillgängliga bostäderna, nivå a, är ritade i enlighet med utformningskrav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i PBL och BBR. Måtten motsvarar normal nivå enligt standarden SS 91 42 21:2006, som Boverket hänvisar till i all-

männor råd till BBR. Även bostadsutformningskraven enligt gällande regler är uppfyllda.

De otillgängliga bostäderna enligt nivå b är utformade med måtten utifrån nivån ”Sänkt nivå. Utan krav på tillgänglighet” enligt standarden SS 91 42 21:2006. Bostadsutformningskraven enligt gällande regler är uppfyllda.

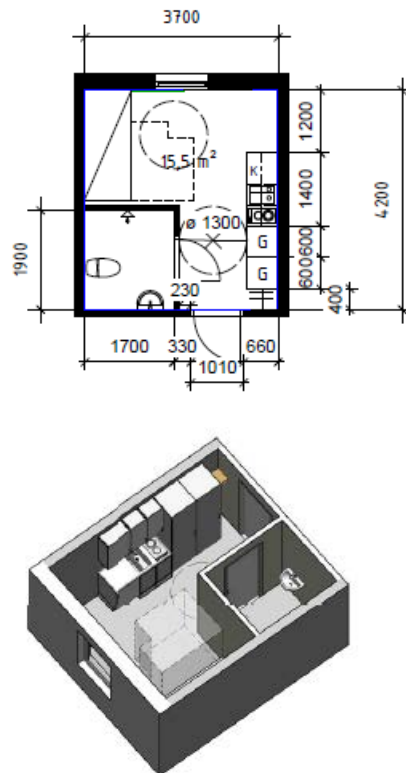
De otillgängliga bostäderna enligt lägsta nivå, nivå c, har utformats helt utan hänsyn till tillgänglighetskraven. Hänsyn har tagits endast till bostadsutformningskraven och till att de ska kunna fungera som bostäder.

Utförandena enligt nivåerna b och c uppfyller inte kraven på tillgänglighet i PBL, PBF och BBR. För att möjliggöra byggande av studentbostäder med sådan utformning fordras ändringar i PBL som undantar dessa bostäder från tillgänglighetskraven. Som nämnts ovan i avsnittet ”Gällande regler för tillgänglighet och bostadsutformning” går det inte att enbart genom ändringar i BBR göra det möjligt att bygga sådana otillgängliga studentbostäder.

Typ 1: Bostad för en student utan gemensamma utrymmen

Typ 1, nivå a: Tillgänglig

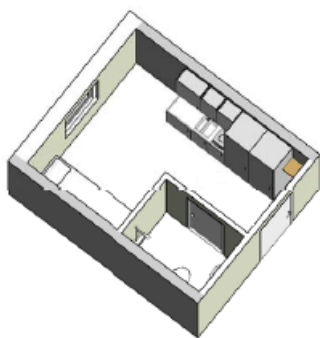
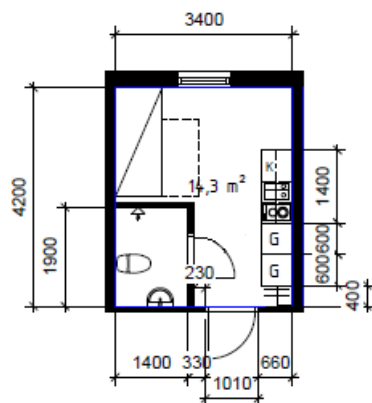
En bostad på ca 15,5 m² är troligtvis den minsta möjliga studentbostaden som kan utformas enligt gällande regler om tillgänglighet och bostadsutformning utan att några funktioner har sammanförts till gemensamma utrymmen.



Figur 2. Exempel på bostad för en student utan gemensamma utrymmen, tillgänglig.

Typ 1, nivå b: Otillgänglig, sänkt nivå

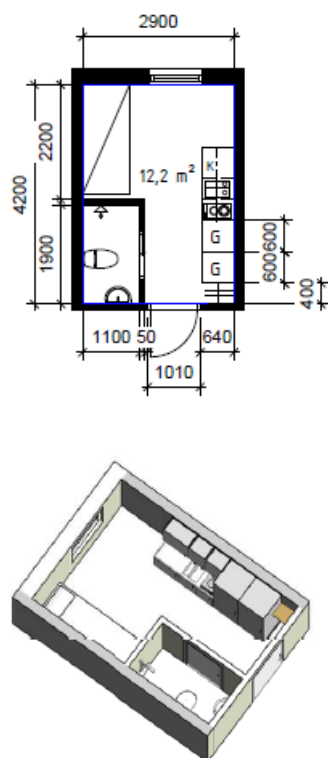
Exemplet visar en bostad för en student minskad från det tillgängliga alternativet på 15,5 m² till otillgänglig, sänkt nivå. Bostadsutformningskraven enligt gällande regler är uppfyllda. Boarean blir 14,3 m².



Figur 3. Exempel på bostad för en student utan gemensamma utrymmen, otillgänglig, sänkt nivå.

Typ 1, nivå c: Otillgänglig, lägsta nivå

Exemplet visar en bostad för en student minskad ytterligare från sänkt nivå på 14,3 m² till 12,2 m² utan hänsyn till tillgänglighetskraven men med bostadsutformningskraven enligt gällande regler uppfyllda.

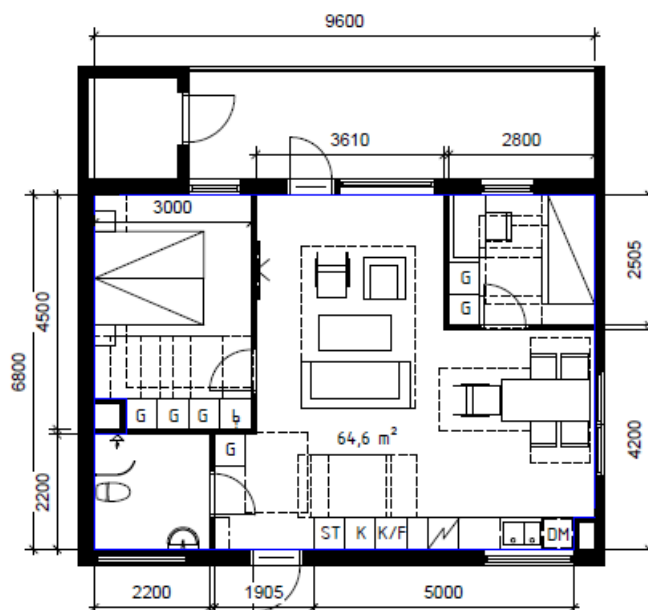


Figur 4. Exempel på bostad för en student utan gemensamma utrymmen, otillgänglig, lägsta nivå.

Typ 2: Bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen

Typ 2, nivå a: Tillgänglig

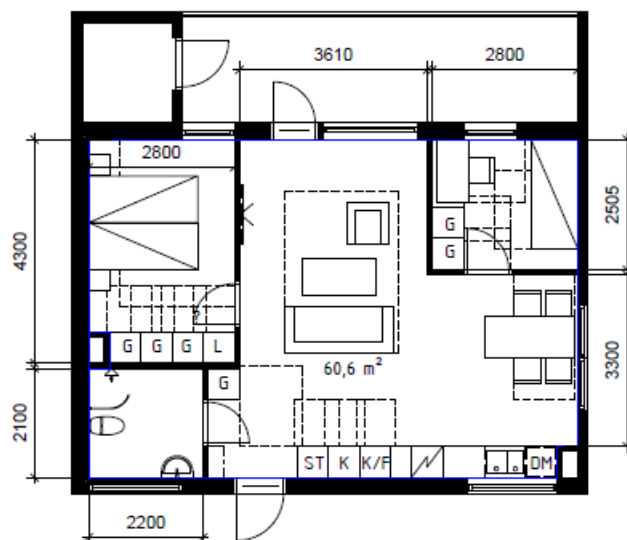
Exemplet visar en studentbostad utformad enligt gällande regler på tillgänglighet och bostadsutformning utan att några funktioner har sammanförts till gemensamma utrymmen. Studentbostaden på 64,6 m² är avsedd för en student med familj och har utrymme för parsäng.



Figur 5. Exempel på bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen, tillgänglig.

Typ 2, nivå b: Otillgänglig, sänkt nivå

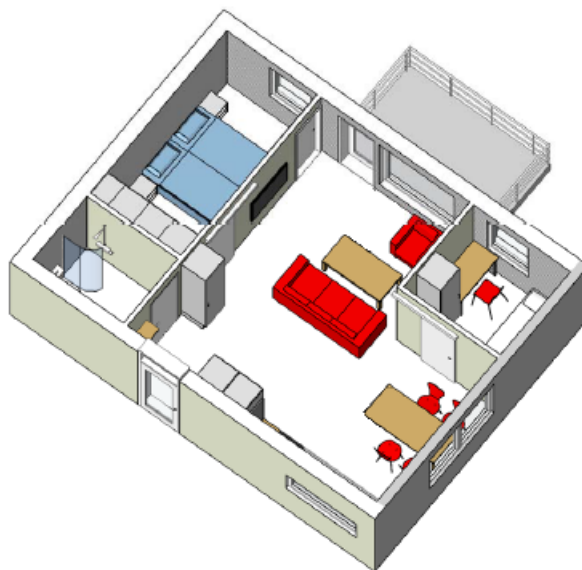
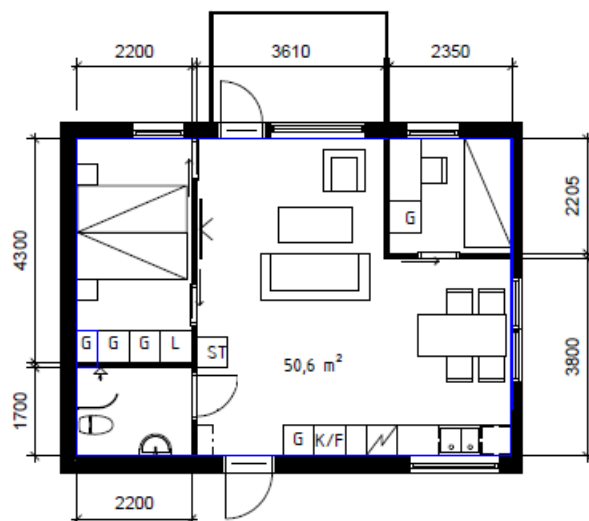
Exemplet visar en studentbostad minskad från det tillgängliga alternativet på 64,6 m² till otillgänglig, sänkt nivå, 60,6 m². Bostaden är avsedd för en student med familj och har utrymme för parsäng. Bostadsutformningskraven enligt gällande regler är uppfyllda.



Figur 6. Exempel på bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen, otillgänglig, sänkt nivå.

Typ 2, nivå c: Otillgänglig, lägsta nivå

Exemplet visar en studentbostad minskad från sänkt nivå 60,6 m² till 50,6 m², avsedd för en student med familj och med utrymme för parsäng. Ingen hänsyn har tagits till tillgänglighetskrav, men bostadsutformningskraven enligt gällande regler är uppfyllda.

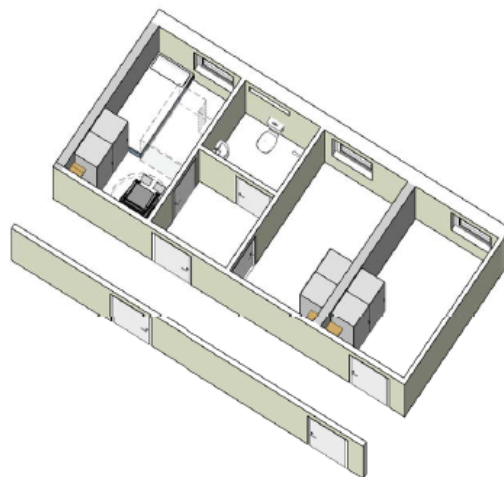
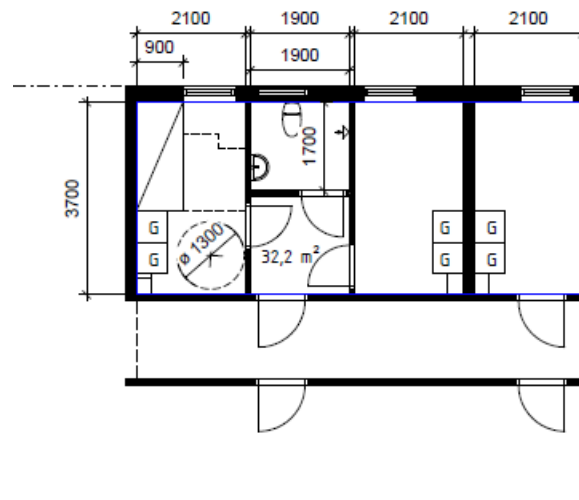


Figur 7. Exempel på bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen, otillgänglig, lägsta nivå.

Typ 3: Tre enpersonsbo­städer med gemensamma utrymmen

Typ 3, nivå a: Tillgängliga

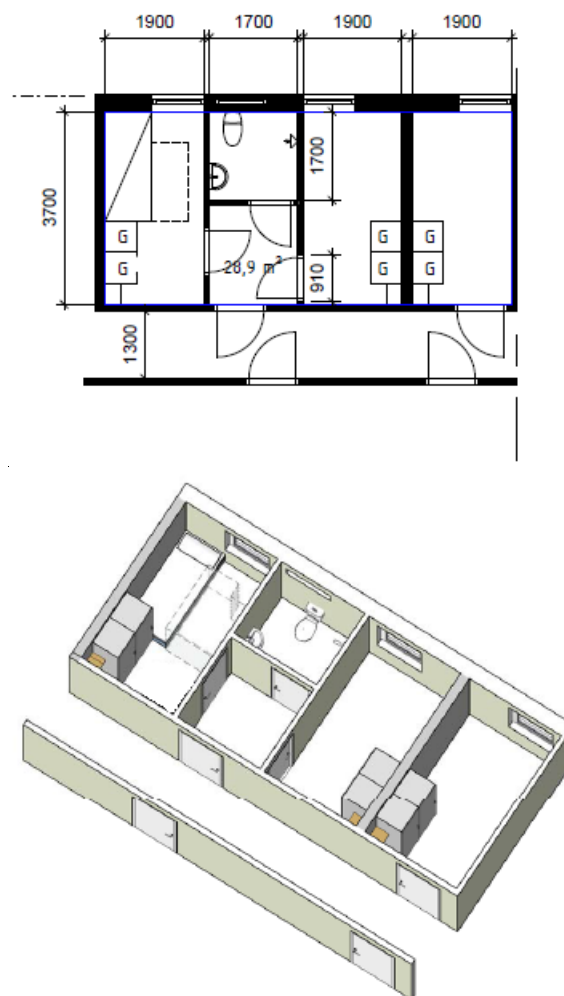
Exemplet visar studentbostäder för en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider, är sammanförda till gemensamma utrymmen. Tre enpersonsbo­städer delar på ett hygienrum som är 3,2 m². De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. Bostäderna är utformade enligt gällande regler på tillgänglighet och bostadsutformning. Den enskilda bostaden efter utflyttade funktioner är 7,8 m². Observera att de gemensamma utrymmena inte är illustrerade här.



Figur 8. Exempel på tre enpersonsbo­städer med gemensamma utrymmen, tillgängliga.

Typ 3, nivå b: Otillgängliga, sänkt nivå

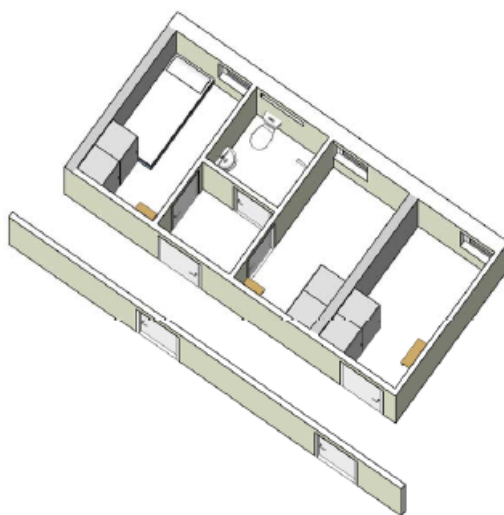
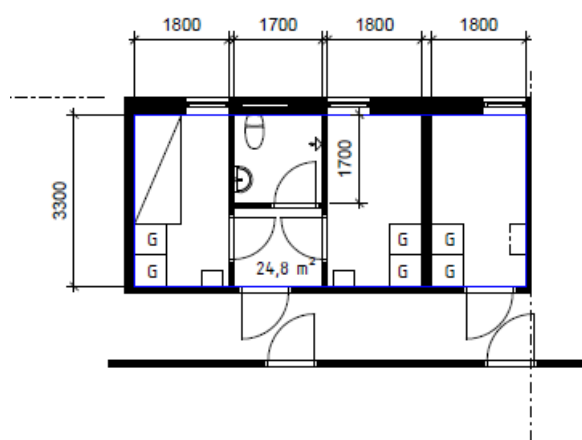
Exemplet visar en studentbostad minskad från det tillgängliga på 7,8 m² till otillgänglig, sänkt nivå, 7,0 m². Det är fråga om studentbostäder för en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider, är sammanförda till gemensamma utrymmen. Tre enpersonsboheter delar på ett hygienrum som är 2,9 m². De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. Bostäderna är utformade enligt gällande regler om bostadsutformning. Observera att de gemensamma utrymmena inte är illustrerade här.



Figur 9. Exempel på tre enpersonsboheter med gemensamma utrymmen, otillgängliga, sänkt nivå.

Typ 3, nivå c: Otillgängliga, lägsta nivå.

Exemplet visar en studentbostad minskad från sänkt nivå på 7,0 m² till 5,9 m². Det är fråga om studentbostäder för en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider, är sammanförda till gemensamma utrymmen. Tre enpersonsbo- städer delar på ett hygienrum som är 2,9 m². De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. Bostäderna är utformade enligt gällande regler om bostadsutformning. Observera att de gemensamma utrymmena inte är illustrerade här.

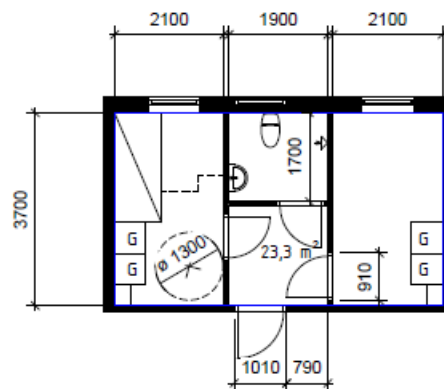


Figur 10. Exempel på tre enpersonsbo- städer med gemensamma utrymmen, otillgängliga, lägsta nivå.

Typ 4: Två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen

Typ 4, nivå a: Tillgängliga

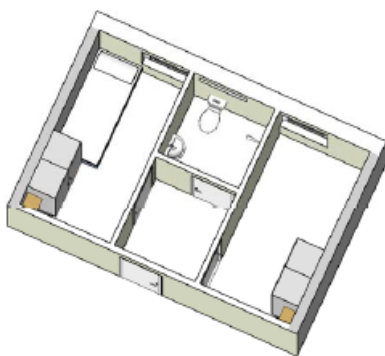
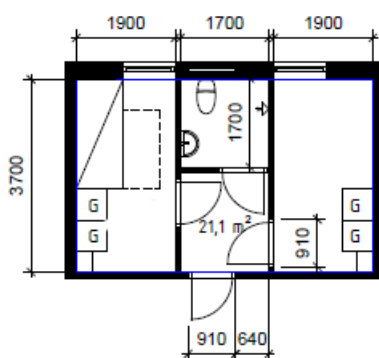
Exemplet visar studentbostäder för två studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider är sammanförda till gemensamma utrymmen. Två enpersonsbostäder delar på ett hygienrum som är 3,2 m². De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. Bostäderna är utformade enligt gällande regler om tillgänglighet och bostadsutformning. Den enskilda bostaden efter utflyttade funktioner är 7,8 m². Observera att de gemensamma utrymmena inte är illustrerade här.



Figur 11. Exempel på två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen, tillgängliga.

Typ 4, nivå b: Otillgängliga, sänkt nivå

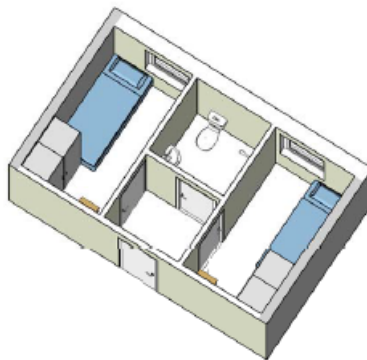
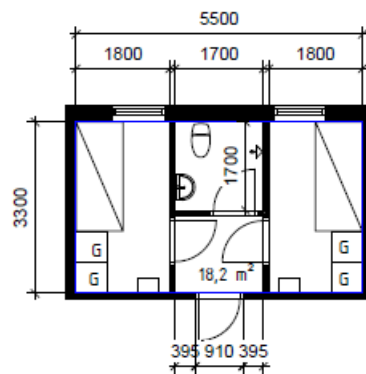
Exemplet visar en studentbostad minskad från det tillgängliga alternativet på 7,7 m² till 7,0 m². Det är fråga om studentbostäder för två studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider, är sammanförda till gemensamma utrymmen. Två enpersonsbo- städer delar på ett hygienrum som är 2,9 m². De gemensamma utrym- mena ska vara så stora att de i skälig utsträckning kompenserar för in- skränkningarna i de enskilda bostäderna. Bostäderna är utformade enligt gällande regler om bostadsutformning. Observera att de gemensamma ut- trymmena inte är illustrerade här.



Figur 12. Exempel på två enpersonsbo- städer med gemensamma utrymmen, otill- gängliga, sänkt nivå.

Typ 4, nivå c: Otillgängliga, lägsta nivå

Exemplet visar en studentbostad minskad från sänkt nivå på 7,0 m² till 5,9 m². Det är fråga om studentbostäder för två studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider är sammanförda till gemensamma utrymmen. Två enpersonsbo- städer delar på ett hygienrum som är 2,9 m². De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. Bostäderna är utformade enligt gällande regler om bostadsutformning. Observera att de gemensamma utrymmena inte är illustrerade här.

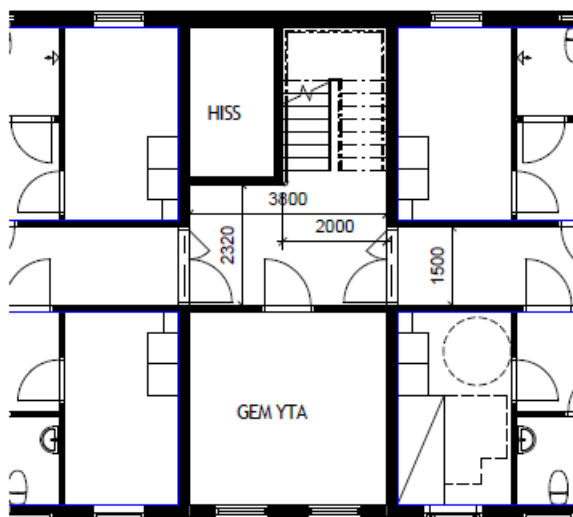


Figur 13. Exempel på två enpersonsbo- städer med gemensamma utrymmen, otill- gängliga, lägsta nivå.

Trapphus

Trapphus, nivå a: Tillgängligt

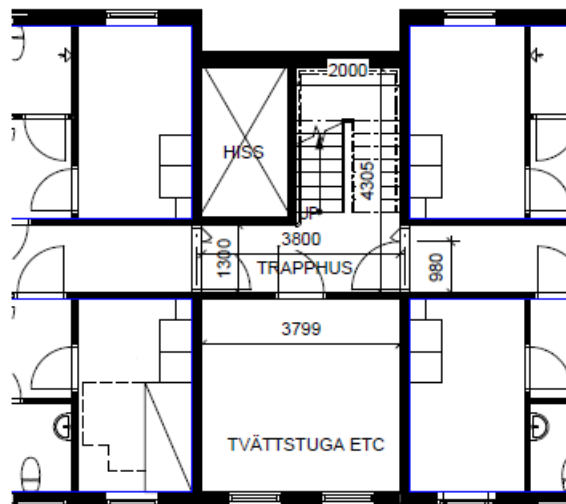
Exemplet visar ett flerbostadshus med trapphus och gemensamma korridorer. Det utgår från normalnivå på tillgänglighet och ett vändmått på 1,5 m.



Figur 14. Exempel på trapphus, tillgängligt.

Trapphus, nivå b: Otillgängligt, sänkt nivå

Exemplet visar ett flerbostadshus med trapphus och gemensamma korridorer. Det utgår från ett vändmått på 1,3 m.



Figur 15. Exempel på trapphus, otillgängligt, sänkt nivå.

Trapphus, nivå c: Otillgängligt, lägsta nivå

Det är inte möjligt att ytterligare minska på trapphusmåttarna eftersom gällande brandregler inte tillåter utformning med mindre mått. Något exempel på otillgängligt trapphus på lägsta nivå redovisas därför inte.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Vid bedömning av konsekvenserna av att ta bort tillgänglighetskraven för studentbostäder, kan ett samhällsekonomiskt synsätt ge vägledning. Tillgängligheten kan försämrans för studentbostäder så länge som de samhällsekonomiska intäkterna av en sådan förändring överstiger kostnaderna. I intäkterna inkluderas värdet på alla de positiva effekter som färre tillgängliga bostäder leder till, såsom minskade produktionskostnader per bostad, mindre bostäder och därmed eventuellt lägre hyra, eventuellt ökat byggande etc. På samma sätt utgörs kostnadssidan av värdet på alla negativa effekter av sämre tillgänglighet såsom trängre bostäder, försämrade inomhusmiljö, utanförskap, diskriminering etc. För att kunna väga förändringens nytta mot dess kostnader krävs att dessa identifieras, kvantifieras och värderas.

Intäktssidan, som i stort handlar om sänkta produktionskostnader (och eventuellt ökat byggande), är möjlig att inte bara kvantifiera utan även värdera då dessa är marknadsmässigt prissatta. Detsamma kan inte sägas om kostnadssidan som i detta fall handlar om inskränkningar i studenters bostäder vad gäller tillgänglighet, något som det kan vara svårt att värdera. Detta innebär att jämförelsen mellan regeländringens nytta mot dess kostnad är svår att genomföra. Det är också oklart om ett borttagande av kraven på tillgänglighet i studentbostäder i realiteten kommer att stimulera byggandet av sådana bostäder eftersom det redan idag går att bygga små studentbostäder med gällande regler. Konsekvensen av ett borttagande ger dock en möjlighet att bygga ännu något mindre studentbostäder. Detta innebär en lägre produktionskostnad per bostad vilket i förlängningen eventuellt avspeglas i hyran. Detta är den direkta ekonomiska konsekvensen av borttagna tillgänglighetskrav. Givet att möjligheten att bygga mindre tillgängligt gör att det byggs mer, innebär borttagandet nytta som t.ex. minskad bostadsbrist men även samhällsliga kostnader genom försämrade tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Nedan presenteras såväl kostnadsposter som intäktsposter som bör tas hänsyn till vid en samhällsekonomisk bedömning.

Kostnader

En regeländring medför alltid fördelar och nackdelar för samhället. Nedan identifieras några väsentliga kostnadsposter som Boverket bedömer vara viktiga att beakta vid ett eventuellt avskaffande av tillgänglighetskraven. Dessa kan vara svåra att kvantifiera och värdera, men de ska likväl vara med i analysen.

Potentiella hälsorisker

Att helt ta bort tillgänglighetskraven för studentbostäder kan innebära potentiella hälsorisker för alla studenter, inte bara för dem med funktionsnedsättningar. Experter varnar för att mycket små bostäder kanske inte är den urbana universallösningen alla har väntat på.²⁹ För vissa invånare kan fördelarna med prisvärda bostäder inte uppväga potentiella hälsorisker och trängselproblematik och även ge problem med bostadsförsörjning på lång sikt, när dessa små och otillgängliga bostäder för studenter inte efterfrågas längre och samhället har andra behov. Det kan då ta tid och innebära stora kostnader att bygga om dessa bostäder. Våra hem spelar också en viktig roll när det gäller att kommunicera våra värderingar och mål, eller vad forskarna kallar identitetskrav. Vi tenderar att känna oss gladare och friskare när vi kan bjuda in andra till vårt utrymme och kunna uttrycka vilka vi är och vad som är viktigt för oss.

Samuel Gosling, professor i psykologi på University of Texas, studerar sambandet mellan människor och deras ägodelar och menar att vi, när vi tänker på småbostäder, har en tendens att fokusera på funktionella saker, som att det är tillräckligt med utrymme för kylskåpet. En bostad måste dock även fylla psykologiska behov hos den boende, såsom att uttrycka sig själv och att ge avkoppling, behov som kanske inte är lika lätta att tillgodose i mycket trånga utrymmen.³⁰ Dak Kopec, chef för design för människors hälsa vid Boston Architectural College, anser att mycket små bostäder visst kan vara fantastiska för unga yrkesverksamma inom 20-årsåldern. Sådana bostäder kan dock vara ohälsosamma för äldre, i 30-40-årsåldern, som står inför olika stressfaktorer som kan göra snäva levnadsvillkor till ett problem.³¹ Som ovan nämnts var över 20 procent av Sveriges högskolestudenter på grundnivå och avancerad nivå 30 år eller äldre höstterminen 2014.

Minskad tillgänglighet och hälsa för personer med funktionsnedsättning

Otillgänglighet och hälsa är starkt sammankopplade. Enligt Statens Folkhälsoinstitut³² rapport "Onödig ohälsa"³³ finns en stor del av samhällets ohälsa bland människor med funktionsnedsättning, i synnerhet bland dem

²⁹ Urist: The health risks of small apartments. Artikel i The Atlantic, www.theatlantic.com, 19 december 2013.

³⁰ Hickman: Can micro-apartments be bad for your health? Artikel på nätverket Mother Nature Network, www.mnn.com, 27 december 2013.

³¹ Mancuso: Micro-apartments could be hazardous to your mental health. Artikel i Observer, www.observer.com, 20 december 2013.

³² Myndigheten Statens Folkhälsoinstitut avvecklades den 1 januari 2014, varvid myndighetens uppgifter övertogs av Folkhälsomyndigheten.

³³ Onödig ohälsa – hälsoläget för personer med funktionsnedsättning. Statens Folkhälsoinstituts rapport 2008:13.

med någon form av nedsatt rörelseförmåga. Ohälsan hos denna grupp är direkt kopplad dels till funktionsnedsättningen, dels till funktionshinder som t.ex. bristande tillgänglighet till och i bostäder. Även nivån på det sociala deltagandet, utbildningsnivån och inkomstnivån, är faktorer som påverkar hälsan. Det är också svårare för unga med funktionsnedsättning att flytta hemifrån. De upplever också olika hinder kopplade till boendet som brist på tillgänglighet vid bostadsvisning eller nedlåtande bemötande. Yttre faktorer eller funktionshinder som dessa innebär att hälsan försämras mer än vad den borde göra. Teoretiskt kan studentbostäder med dålig tillgänglighet påverka möjligheten för en person med nedsatt rörelseförmåga att flytta hemifrån och påbörja studier.

Sociala skillnader

Studenternas olika sociala bakgrund kan ge olika möjligheter till tillgång till en annan bostad. När bostäderna blir mycket små minskar även möjligheter till bl.a. förvaring. De studenter som har ett skyddsnet med t.ex. föräldrar som har ekonomiska möjligheter att ha utrymme att förvara en del av studentens ägodelar (säsongkläder, säsongssportutrusning och annat) i sin bostad, får fördelar gentemot de studenter som enbart har tillgång till en liten bostad där allt måste få plats. Även möjligheter till att tillfälligt komma bort från en trång bostad kan bli olika beroende på vad studenter har för övriga omständigheter kring sig.

Behov av andra utrymmen

Om studentbostäderna blir mycket små kan det bli svårt för studenter att samlas hos varandra. Det kan uppkomma behov av flera och större gemensamma utrymmen på högskolor där man kan studera, ha grupparbeten och träffas. Detta kan föra med sig nya kostnader.

Dålig inomhusmiljö

Areor och utrymmen som avviker från de minimimått som är viktiga för åtkomligheten blir svårare att komma åt vid städning. Resulterar det i dålig inomhusmiljö kan det i sin tur leda till negativa konsekvenser för de boende.³⁴ Utrymmesbrist och trängsel betyder också svårigheter med att upprätthålla bostadens hygien på grund av att det är belamrat med saker överallt. I bostäder finns svåråtkomliga ställen där smuts och damm lätt samlas. Eftersom det är bostadsbrist finns det en risk för att fler personer bor i bostäder än vad dessa är byggda för. Det finns helt enkelt inte många möjligheter för dem som bor trångt att påverka sin situation. När en mycket liten etta bebos av ett par och inte en person kan det uppstå yt-

³⁴ Var finns rum för våra barn – en rapport om trångboddhet i Sverige, Boverkets rapport 2006.

terligare problem, inte minst större slitage, vilket kan medföra ökade kostnader för fastighetsägaren.

Intäkter

Ett eventuellt avskaffande av tillgänglighetskraven skulle påverka kostnaden för att bygga studentbostäder i positiv riktning. Detta utgör en intäktspost vid en samhällsekonomisk bedömning, liksom det ökade utbudet av studentbostäder som kan bli följden. Nedan presenteras dessa intäktsposter.

Minskande produktionskostnader

Det existerar ett antal kostnadsbegrepp som används när man beskriver kostnaden för att bygga. Indelningsvis redovisas hur produktionskostnaden förhåller sig till andra typer av kostnader och hur produktionskostnaden har utvecklats över tiden. Därefter analyseras hur produktionskostnaden minskar vid olika nivåer av försämrad tillgänglighet.

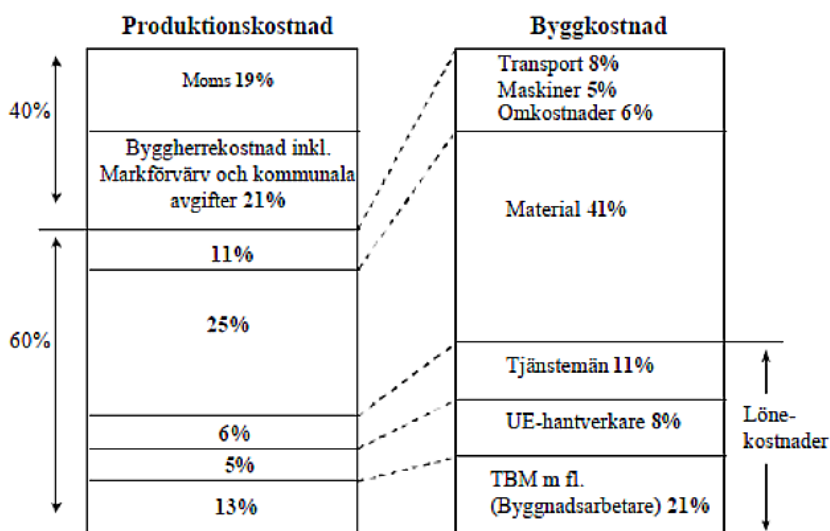
Byggkostnad, entreprenadkostnad och produktionskostnad

Byggkostnader förekommer som begrepp i många olika betydelser. I statistiska publikationer från SCB och andra använder man sig vanligen av termen produktionskostnad. Då menar man alla kostnader som en byggherre har för att huset till slut ska stå på plats. Förutom själva kostnaden för att uppföra byggnaden tillkommer markpris och priset på övriga tjänster, t.ex. finansiella kostnader, administrationskostnader samt skatter och avgifter. Det är summan av alla dessa delposter som i den officiella statistiken beskrivs med termen produktionskostnad.³⁵

Begreppet byggkostnad förekommer också i olika sammanhang och är att jämföra med entreprenadkostnad och avser således entreprenörens kostnader för att uppföra en byggnad.³⁶ Figur 16 visar skillnaderna mellan kostnadsbegreppen.

³⁵ SOU 2000:44 Från byggsekt till byggsektor, SOU 2002:115 Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn.

³⁶ SOU 2000:44.



Figur 16. Jämförelse produktionskostnad med byggekostnad. Källa: SOU 2000:44.

Den totala produktionskostnaden som mått är intressant eftersom det är denna kostnad som utgör grunden för boendekostnaderna. Byggekostnaden eller entreprenadkostnaden är den mest relevanta termen då man ska redogöra för byggentreprenörernas pris för deras byggåtaganden. Byggekostnaden beskriver också bäst prisutvecklingen i byggbranschen.³⁷

Statistik över produktionskostnader för studentbostäder

Tabell 1 visar SCB:s statistik över produktionskostnaden för hyresrätter. Då studentbostäder i stort endast finns i flerbostadshus med hyresrätter är det produktionskostnaden per kvadratmeter för dessa som först och främst är av intresse.

Tabell 1. Produktionskostnaden i kr per m² boarea för hyresrätter.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Riket	26 967 kr	24 992 kr	26 461 kr	27 532 kr	28 724 kr	28 827 kr
Storstadsområdena	28 406 kr	26 404 kr	28 703 kr	28 811 kr	31 870 kr	31 172 kr
Länsregionerna I - III	23 279 kr	22 469 kr	23 350 kr	26 015 kr	25 310 kr	26 223 kr

Produktionskostnaden varierar något i landet, genomsnittet är 28 827 kr per kvadratmeter år 2014, något högre i storstadsområdena. I Boverkets rapport "Student söker bostad" analyserades produktionskostnaden för 25 studentbostadsprojekt färdigställda under åren 2004–2008. Resultatet visade att produktionskostnaden per kvadratmeter boarea (BOA) för stu-

³⁷ Bostadsbyggande och byggekostnader åren 1960 till 1999, Boverkets rapport 2002.

dentbostäder varierade kraftigt, från 16 626 kr till 29 609 kr. Omräknat till 2014 års priser motsvarar detta 18 338–32 658 kr/m² BOA.³⁸ Analysen visade också att i drygt hälften av de analyserade studentbostadsprojekten var produktionskostnaderna högre än för en genomsnittlig hyresbostad. En förklaring till detta är troligen den högre installationstätheten.³⁹

Vald produktionskostnad för den fortsatta analysen

I den fortsatta analysen kommer SCB:s redovisade genomsnittliga produktionskostnad för hyresrätter i storstadsområdena att användas, dvs. 31 172 kr/m² BOA för år 2014. Ett skäl är att produktionskostnaderna som redovisas i bilagan till Boverkets rapport ”Student söker bostad” är baserade på ett alltför litet urval för att några generella slutsatser ska kunna dras. Statistiken från SCB är av den anledningen bättre. Eftersom de flesta högskolorna finns i storstadsområdena kommer merparten av de framtida studentbostäderna att byggas där. Detta talar för att använda SCB:s produktionskostnadsstatistik för storstadsområdena. Dessutom är kostnaden per m² BOA för studentbostäder generellt högre än för en genomsnittlig hyreslägenhet, vilket gör att t.ex. den genomsnittliga produktionskostnaden för riket, som SCB redovisar, bedöms vara för låg.

Analys

I det följande analyseras effekterna av att förändra studentbostäder från att vara tillgängliga till att ingen hänsyn tas till tillgänglighet. Utgångspunkten är att undersöka hur den nedre gränsen på tillgängliga bostadsstorlekar med gällande regler kan minska om tillgängligheten sänks alternativt helt bortses ifrån. Beskrivningar av de olika bostadstyperna återfinns i avsnittet ”Tre alternativa nivåer” ovan. Nedan sammanfattas uppgifterna kring de studerade bostäderna.

³⁸ Priserna har ökat med 10,3 procent sedan 2006, SCB:s konsumentprisindex.

³⁹ Student söker bostad, Boverkets rapport, 2009.

Tabell 2. Boarean i m² i de studerade bostäderna. Siffror inom parentes avser hygienrum.

	En student utan gemensamma utrymmen (m²)	En student med familj utan gemensamma utrymmen (m²)
Tillgänglig	15,5 (3,2)	64,6 (4,8)
Otillgänglig, sänkt nivå	14,3 (2,7)	60,6 (4,6)
Otillgänglig, lägsta nivå	12,2 (2,1)	50,6 (3,7)
	3 st enpersonsbost. med gemensamma utrymmen (m²)	2 st enpersonsbost. med gemensamma utrymmen (m²)
Tillgänglig	7,8 (3,2)	7,8 (3,2)
Otillgänglig, sänkt nivå	7,0 (2,9)	7,0 (2,9)
Otillgänglig, lägsta nivå	5,9 (2,9)	5,9 (2,9)

I tabellen utgörs det tillgängliga alternativet av att bostäderna är ritade med utformningskrav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt gällande regler. Måtten på bostäderna är enligt standarden SS 91 42 21:2006, normalnivå, vilket Boverket hänvisar till i BBR:s allmänna råd.

Därefter redovisas två otillgängliga alternativ, sänkt nivå och lägsta nivå. Alternativet Otillgänglig, sänkt nivå motsvarar "Sänkt nivå. Utan krav på tillgänglighet" enligt standarden SS 91 42 21:2006. Alternativet Otillgänglig, lägsta nivå innebär att bostaden har utformats helt utan hänsyn till tillgänglighetskraven men att hänsyn har tagits till vad som bedöms vara rimligt för att studentbostaden ska fungera.

För samtliga tre alternativ gäller att bostadsutformningskraven uppfylls.

Fyra olika bostadstyper analyseras enligt följande.

Typ 1: Bostad för en student utan gemensamma utrymmen

Typ 2: Bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen

Typ 3: Tre enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen

Typ 4: Två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen

Bostad för en student utan gemensamma utrymmen

För en bostad för en student utan gemensamma utrymmen bedöms den minsta bostadsarean med gällande tillgänglighetsregler vara 15,5 m². Av detta upptar hygienrummet 3,2 m².

I alternativet Otillgänglig, sänkt nivå minskar arean till 14,3 m², varav hygienrummet upptar knappt 2,7 m².

I alternativet Otillgänglig, lägsta nivå bedöms arean kunna minska till 12,2 m² och hygienrummet minskar till 2,1 m².

Används den genomsnittliga produktionskostnaden för hyresrätter i storstadsområdena, 31 172 kr/ m² BOA, minskar produktionskostnaden. Det redovisas i nedanstående tabell.

Tabell 3. Förändringen i produktionskostnaden för en bostad för en student utan gemensamma utrymmen.

	En student utan gemensamma utrymmen (m²)	Förändring av produktionskostnaden (kr)
Tillgänglig	15,5 (3,2)	-
Otillgänglig, sänkt nivå	14,3 (2,7)	-37 406 kr
Otillgänglig, lägsta nivå	12,2 (2,1)	-102 868 kr

En sänkning till nivån Otillgänglig, sänkt nivå minskar produktionskostnaden med 37 406 kr. En sänkning till nivån Otillgänglig, lägsta nivå minskar bostadsarean med 3,3 m² och produktionskostnaden med 102 868 kr. I förhållande till den totala produktionskostnaden om bostaden är tillgänglig, 483 166 kr, minskar produktionskostnaden för de två otillgängliga alternativen med 7,8 respektive 21,3 procent.

Bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen

För en bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen bedöms den minsta bostadsarean med gällande tillgänglighetsregler vara 64,6 m². Av detta upptar hygienrummet 4,8 m².

Med alternativet Otillgänglig, sänkt nivå minskar bostadens area till 60,6 m², varav hygienrummet upptar 4,6 m².

Med alternativet Otillgänglig, lägsta nivå bedöms bostadsarean kunna minska till 50,6 m² och hygienrummet minskar till 3,7 m².

Används den genomsnittliga produktionskostnaden för hyresrätter i storstadsområdena, 31 172 kr/m² BOA, minskar produktionskostnaden. Det redovisas i nedanstående tabell.

Tabell 4. Förändringen i produktionskostnaden för en bostad för en student med familj utan gemensamma utrymmen.

	En student med familj utan gemensamma utrymmen (m ²)	Förändring av produktionskostnaden (kr)
Tillgänglig	64,6 (4,8)	-
Otillgänglig, sänkt nivå	60,6 (4,6)	-124 688 kr
Otillgänglig, lägsta nivå	50,6 (3,7)	-436 408 kr

En sänkning till nivån Otillgänglig, sänkt nivå minskar produktionskostnaden med 124 688 kr. En sänkning till nivån Otillgänglig, lägsta nivå minskar bostadsarean med 14 m² och produktionskostnaden med 436 408 kr. I förhållande till den totala produktionskostnaden om bostaden är tillgänglig, drygt 2 013 000 kr, minskar produktionskostnaden för de två otillgängliga alternativen med 6,2 respektive 21,7 procent.

Tre enpersons bostäder med gemensamma utrymmen

Denna kategori avser studentbostäder för en grupp av tre studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personlig hygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider är sammanförda till gemensamma utrymmen. För de enskilda bostäderna bedöms den minsta bostadsarean med gällande tillgänglighetsregler vara 7,8 m². Det gemensamma hygienrummet uppgår till 3,2 m².

Med alternativet Otillgänglig, sänkt nivå minskar de enskilda bostäderna till 7,0 m² och det gemensamma hygienrummet till 2,9 m².

Med alternativet Otillgänglig, lägsta nivå bedöms de enskilda bostäderna minska till 5,9 m² och det gemensamma hygienrummet till 2,9 m².

Boverket antar att minskningen av de enskilda bostäderna vid avskaffade tillgänglighetskrav inte kompenseras med större areor för de gemensamma utrymmena. Med en genomsnittlig produktionskostnad på 31 172 kr/m² BOA minskar produktionskostnaden enligt tabell 5.

Tabell 5. Förändringen i produktionskostnaden för tre enpersonsostäder med gemensamma utrymmen.

	3 st enpersonsostäder med gemensamma utrymmen (m²)	Förändring av produktionskostnaden (kr)
Tillgänglig	7,8 (3,2)	-
Otillgänglig, sänkt nivå	7,0 (2,9)	-84 164 kr
Otillgänglig, lägsta nivå	5,9 (2,9)	-187 032 kr

En sänkning till nivån Otillgänglig, sänkt nivå minskar produktionskostnaden med 84 164 kr. Då har arean i de enskilda bostäderna minskat med 0,8 m² (totalt 2,4 m² för tre bostäder) och i det gemensamma hygienrummet med 0,3 m².

En sänkning till nivån Otillgänglig, lägsta nivå minskar arean i de enskilda bostäderna med 1,9 m² och i det gemensamma hygienrummet med 0,3 m². Minskningen i produktionskostnaden beräknas till 187 032 kr. Procentuellt minskar produktionskostnaden för de två otillgängliga alternativen med 10,2 respektive 22,6 procent.

Två enpersonsostäder med gemensamma utrymmen

Slutligen studeras studentbostäder för en grupp av två studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person där rum för personlig hygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider är sammanförda till gemensamma utrymmen. För de enskilda bostäderna bedöms den minsta bostadsarean med gällande tillgänglighetsregler vara 7,8 m². Det gemensamma hygienrummet uppgår till 3,2 m².

Med alternativet Otillgänglig, sänkt nivå minskar de enskilda bostäderna till 7,0 m² och det gemensamma hygienrummet till 2,9 m².

Med alternativet Otillgänglig, lägsta nivå bedöms de enskilda bostäderna minska till 5,9 m² och det gemensamma hygienrummet till 2,9 m².

Boverket antar att minskningen av de enskilda bostadstäderna vid avskaffade tillgänglighetskrav inte kompenseras med större areor för de gemensamma utrymmena. Med en genomsnittlig produktionskostnad på 31 172 kr/m² BOA minskar produktionskostnaden enligt tabell 6.

Tabell 6. Förändringen i produktionskostnaden för två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen.

	2 st enpersonsbost. med gemensamma utrymmen (m²)	Förändring av produktionskostnaden (kr)
Tillgänglig	7,8 (3,2)	-
Otillgänglig, sänkt nivå	7,0 (2,9)	-59 227 kr
Otillgänglig, lägsta nivå	5,9 (2,9)	-127 805 kr

En sänkning till nivån Otillgänglig, sänkt nivå minskar produktionskostnaden med 59 227 kr. Då har arean i de enskilda bostäderna minskat med 0,8 m² (totalt 1,6 m² för två bostäder) och i det gemensamma hygienrummet med 0,3 m².

En sänkning till nivån Otillgänglig, lägsta nivå minskar arean i de enskilda bostäderna med 1,9 m² och i det gemensamma hygienrummet med 0,3 m². Minskningen i produktionskostnaden beräknas till 127 805 kr. Procentuellt minskar produktionskostnaden för de två otillgängliga alternativen med 10,1 respektive 21,8 procent.

Det som skiljer alternativen tre respektive två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen åt är, att hygienrummet i det förra delas av tre studenter medan det i det senare delas av två studenter. Byggs exempelvis studentbostäder för sex studenter krävs det två gemensamma hygienrum om det går tre enpersonsbostäder på varje hygienrum, medan det krävs tre hygienrum om det går två enpersonsbostäder på varje hygienrum. I det förra alternativet sparar man in på ett hygienrum.

Ökat utbud av studentbostäder

Leder ett eventuellt avskaffande av tillgänglighetskraven till att fler studentbostäder kommer att produceras är det positivt för studenter och för samhället i stort. Bostadsbristen bland studenter reduceras och tillgången till studentbostäder kommer inte att utgöra ett hinder vid val av utbildningsort.

Frågan är om och i så fall hur mycket utbudet av studentbostäder ökar utan tillgänglighetskrav. Boverket har inte försökt att kvantifiera denna effekt, delvis beroende på att verket inte har ett statistiskt underlag över storleken på de studentbostäder som faktiskt byggs med gällande tillgänglighetskrav. Som framgick av redovisningen ovan, redan idag kan en byggherre bygga en bostad på 15,5 m² för en student utan gemensamma

utrymmen. För tre respektive två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen kan bostadsarean vara 7,8 m². Kunskap om i vilken utsträckning byggherrar utnyttjar möjligheten att bygga små studentbostäder med gällande tillgänglighetskrav saknas således.

Sammandrag av samhällsekonomiska konsekvenser

Med ett samhällsekonomiskt synsätt som grund vid analys av förändringar av regelverk är det alltid två frågeställningar som är aktuella. ”Vad är det värt?” respektive ”Vad kostar det?”.

Uppdraget har gått ut på att analysera effekterna av att förändra tillgänglighetskraven vid byggandet av studentbostäder. Utgångspunkten har varit att undersöka storleken på små bostäder man idag kan bygga som uppfyller gällande gänglighetskrav. Exempelvis går det att bygga en bostad för en student utan gemensamma utrymmen på 15,5 m² som uppfyller tillgänglighetskraven. För tre respektive två enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen kan bostadsarean vara 7,8 m².

I analysen görs därefter avsteg från tillgänglighetskraven och det undersöks vilken effekt det blir på bostadens areamått.

Ger man avkall på tillgängligheten finns det möjlighet att bygga mindre studentbostäder och kostnaden minskar, vilket också kan också leda till att fler studentbostäder produceras. Dessa aspekter fångar in ”Vad är det värt?”. Exempelvis beräknas produktionskostnaden i de studerade fallen minska med 6–10 procent om bostäderna utformas enligt nivån ”Sänkt nivå – Utan krav på tillgänglighet” i standarden SS 91 42 21:2006.

Det är dock oklart hur många byggherrar som utnyttjar möjligheten att redan idag kunna bygga små studentbostäder som uppfyller gällande krav. Trots allt är 15,5 m² respektive 7,8 m² små bostäder.

En försämrad tillgänglighet leder också till kostnader (”Vad kostar det?”), som i och för sig kan vara svåra att kvantifiera och värdera, men som ändå utgör kostnadsposter som ska beaktas om man anlägger ett samhällsekonomiskt perspektiv. Boverket har pekat på några, såsom potentiella hälsorisker för alla studenter som bor i nya icke tillgängliga studentbostäder, minskad tillgänglighet och hälsa för personer med funktionsnedsättning samt dålig inomhusmiljö (städbarhet och slitage).

Sammanställning av konsekvenser

Nedan följer en sammanställning av de konsekvenser som kan förutses uppstå om man skulle ta bort tillgänglighetskraven för studentbostäder.

Positiva konsekvenser

- Som framgår av avsnittet ”Samhällsekonomiska konsekvenser” ovan skulle ett avskaffande av tillgänglighetskraven för studentbostäder leda till minskade produktionskostnader för nya bostäder i det fall byggherrar utnyttjar möjligheten. Exempelvis beräknas produktionskostnaden för en bostad för en student bli 103 000 kr eller 21,3 procent lägre än om gällande tillgänglighetsregler skulle ha behövt uppfyllas. För en bostad för en student med familj beräknas produktionskostnaden bli 436 000 kr eller 21,7 procent lägre.
- Den minskade produktionskostnaden kan åtminstone i viss utsträckning antas komma de boende till godo i form av lägre hyror.
- Om bostäderna tillåts bli mindre kan fler bostäder byggas på en viss begränsad markarea jämfört med om tillgänglighetskraven skulle ha behövt uppfyllas. Byggherrar kan bli mer benägna att bygga nya studentbostäder. Detta skulle medföra ett ökat utbud av studentbostäder och en minskad bostadsbrist.
- Om ett avskaffande av tillgänglighetskraven skulle leda till ett ökat utbud av studentbostäder, kan det medföra studiemöjligheter för sådana personer som annars pga. bostadsbrist hade varit förhindrade att påbörja studier.
- Ett ökat utbud av studentbostäder kan leda till ökad rörlighet på studentbostadsmarknaden. Detta kan leda till att tillgängliga studentbostäder, som idag bebos av studenter utan funktionsnedsättningar, frigörs för de studenter som är i behov av tillgängliga bostäder.

Negativa konsekvenser

- Om bostäderna tillåts bli mindre än vad som är möjligt idag kan den fysiska och den psykiska hälsan hos studenterna påverkas negativt.
- Minskade areor i bostäderna kan orsaka dålig inomhusmiljö, t.ex. genom ökade svårigheter att upprätthålla bostadens hygien och ökat slitage.

- Minskade areor i bostäderna kan göra det svårare för studenter att studera tillsammans i bostäderna, vilket kan medföra ökat behov av att bygga nya utrymmen för studier, grupparbeten o.d. på högskolorna.
- 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 m.m. hos familj och anhöriga.
- Om otillgängliga bostäder byggs för studenter och behovet av studentbostäder därefter minskar, kan den bristande tillgängligheten göra att det blir resurskrävande att göra om bostäderna så att de kan upplåtas till andra boendegrupper.
- Om studentbostäder undantas från tillgänglighetskraven kan det bli svårare för studenter med funktionsnedsättningar att delta fullt ut i samhället. De kommer inte att kunna delta i olika sammanhang på lika villkor och riskerar att utestängas från en del av den sociala samvaron med andra studenter.
- Studenter med en funktionsnedsättning, i synnerhet de med nedsatt rörelseförmåga, är hänvisade till en begränsad del av bostadsbeståndet, och den delen kommer att bli relativt sett mindre om de nya studentbostäder som byggs inte görs tillgängliga.
- Om de nya studentbostäder som uppförs inte görs tillgängliga, kan det försvåra för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att flytta hemifrån och påbörja studier eller att slutföra sina pågående studier. Detta kan i sin tur påverka dessa personers utbildningsnivå och inkomstnivå och därigenom medföra en risk för ökad arbetslöshet bland personer med funktionsnedsättningar.
- Kostnadsbesparingen av att ta bort de tekniska egenskapskraven i fråga om tillgänglighet skulle, enligt vad Boverket har kommit fram till i en tidigare utredning, bli relativt liten i förhållande till den totala produktionskostnaden.
- Att ta bort de tekniska egenskapskraven i fråga om tillgänglighet skulle, enligt Boverkets slutsatser i den ovan nämnda tidigare utredningen, särskilt försvåra boendet för personer med nedsatt orienteringsförmåga, exempelvis personer med nedsatt syn eller kognitiv funktionsförmåga.

Bedömning

Genomgående gäller för konsekvenserna att det är svårt att göra en avvägning av de positiva konsekvenserna mot de negativa. Detta följer av att de positiva konsekvenserna huvudsakligen är av sådant slag att de kan åsättas ett belopp, t.ex. minskade produktionskostnader för studentbostäder, medan de negativa konsekvenserna, t.ex. diskriminering och utanförskap, är sådana att de normalt inte kan uttryckas i ekonomiska termer.

Som Boverket har beskrivit i rapporten har det på senare tid redan gjorts flera ändringar i byggreglerna för att möjliggöra byggandet av små bostäder. Härigenom har det blivit möjligt att bygga små och yteffektiva studentbostäder utan att för den skull ge avkall på tillgängligheten. Det är ännu för tidigt att dra några bestämda slutsatser av vilka effekter dessa regeländringar har haft på byggandet av studentbostäder, men det kan konstateras att byggandet av studentbostäder har ökat under de senaste åren. Många av de nya studentbostäder som har byggts efter regeländringarna är dock inte fullt så små som de ändrade reglerna möjliggör. Kunskap om i vilken utsträckning byggherrar utnyttjar möjligheten att bygga små studentbostäder med gällande tillgänglighetskrav saknas.

Möjligheterna att bygga små studentbostäder får således redan idag anses vara goda. 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.

Källor och litteratur

Offentligt tryck

SOU 2000:44 Från byggsekt till byggsektor

SOU 2002:115 Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn

Ds 2010:20 Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering. Promemoria framtagen inom Integrations- och jämställdhetsdepartementets enhet för diskrimineringsfrågor

Civilutskottets betänkande 2014/15:CU 10

Regleringsbrev för Boverket, budgetåret 2016 Dnr N2015/08892/SUBT, N2015/08630/KLS, N2015/01953/PUB

Litteratur och övrigt källmaterial

Boverkets rapporter

Bostadsbyggande och byggkostnader åren 1960 till 1999, rapport 2002

Var finns rum för våra barn – en rapport om trångboddhet i Sverige, rapport 2006

Student söker bostad, rapport 2009

Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter, rapport 2013:20

Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov, rapport 2014:30

Nordiskt samarbete för harmonisering av byggregler om tillgänglighet, rapport 2016:10

Andra myndigheters rapporter

Onödig ohälsa – hälsoläget för personer med funktionsnedsättning, Statens Folkhälsoinstitutets rapport 2008:13

Universitet & Högskolor – Högskoleverkets årsrapport 2012

Situationen på arbetsmarknaden för personer med funktionsnedsättning 2015, Statistiska centralbyråns rapport 2016:1

Övrigt

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, CRPD

Sveriges första rapport till FN:s kommitté för konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, januari 2011

Concluding observations on the initial report of Sweden. Rapport från FN:s kommitté för konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, maj 2014

Fortfarande Utbildning straffbart? Rapport publicerad 2012 av Saco studentråd, Stockholms universitets studentkår, Umeå studentkår och Uppsala studentkår

Hjälpmedelsverksamheten i Sverige, Hjälpmedelsinstitutet 2010

Dalholm Hornyánszky: Hur vill studenter bo? Studie av enrumslägenheter för Studentbostadsföretagen, 2012

Framtidens studentbostäder, rapport från Studentbostadsföretagen, White arkitekter och Stockholms Studentbostäder, 2016

Hickman: Can micro-apartments be bad for your health? Artikel på nätverket Mother Nature Network, www.mnn.com, 27 december 2013

Mancuso: Micro-apartments could be hazardous to your mental health. Artikel i Observer, www.observer.com, 20 december 2013

Urist: The health risks of small apartments. Artikel i The Atlantic, www.theatlantic.com, 19 december 2013

Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 november 2012, mål P 4012-12



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