



Uppdrag att föreslå
lättnader i kraven på
förvaring och förråd för
studentbostäder och
särskilda boenden för
äldre

Titel: Uppdrag att föreslå lättnader i kraven på förvaring och förråd för studentbostäder och särskilda boenden för äldre

Rapportnummer: 2026:23

Utgivare: Boverket, juni 2026

ISBN pdf: 978-91-90033-21-0

Processnummer: 3.4.1

Diarienummer: 4953/2025

Förord

Denna rapport utgör Boverkets rapportering av regeringsuppdraget att analysera och föreslå ändringar i regelverket i syfte att möjliggöra lättnader i kraven på bostäders utrymmen för funktioner som förvaring och förråd i studentbostäder och särskilda boenden för äldre.

Uppdraget innebar att Boverket skulle utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet samt möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av studentbostäder och särskilda boenden för äldre, på både kort och lång sikt.

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

Rapporten har tagits fram av projektledare Parisa Ghandari tillsammans med Agnes Jensen-Carlén, Cathrine Engström, Maria Thuresson och Christer Löfgren. Susanne Åkesson har varit ansvarig uppdragsägare.

Karlskrona juni 2026

Yvonne Svensson
stf. generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
1 Författningsförslag	7
1.1 Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).....	7
2 Inledning.....	9
2.1 Bakgrund.....	9
2.2 Avgränsningar	10
2.3 Begrepp.....	10
2.4 Arbetsmetod.....	11
3 Beskrivning av gällande regler	15
3.1 Bostäders lämplighet	15
3.2 Förvaring som en del av lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen.....	17
3.3 Arbetsmiljöregler	19
4 Konsekvenser av författningsförslagen	20
4.1 Redogörelse av problemet.....	20
4.2 Vilken förändring som eftersträvas	21
4.3 Om ingen åtgärd vidtas (nollalternativet).....	22
4.4 Alternativa lösningar	23
4.5 Redogörelse för lämpligaste alternativ	29
4.6 Analys av förslaget till ändring i PBF	31
4.7 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering	33
5 Författningskommentarer	35
5.1 Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).....	35

Sammanfattning

I juni 2025 fick Boverket i uppdrag av regeringen att analysera och föreslå ändringar i regelverket i syfte att möjliggöra lättnader i kraven på bostäders utrymmen för funktioner som förvaring och förråd i studentbostäder och särskilda boenden för äldre. Uppdragets övergripande syfte är att bidra till minskade byggkostnader samt att möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av dessa bostadstyper på både kort och lång sikt.

I 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF ställs det krav på att bostäder i skälig utsträckning ska ha avskiljbara utrymmen för förvaring. Med förvaring avses tre typer av förvaring: förvaring som är för dagligt bruk, förvaring av skrymmande föremål som är för dagligt bruk och förvaring som inte är för dagligt bruk. Boverket har tolkat uppdraget som att det är begränsat till att gälla de två sistnämnda typerna av förvaring.

Uppdraget omfattar inte alla bostäder utan enbart studentbostäder och särskilda boenden för äldre. Med studentbostäder avses bostäder avsedda för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning. Med särskilda boenden för äldre avses sådana boenden som enligt socialtjänstlagen (2025:400) ska inrättas av kommunen för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd.

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå lättnader i vissa krav på förvaring. Det bedöms kunna ge ett visst bidrag till minskade byggkostnader per bostad, ökad flexibilitet i utformningen och i förlängningen förbättrade förutsättningar för ett ökat och mer differentierat byggande av studentbostäder och särskilda boenden för äldre.

Boverket föreslår att det för studentbostäder och särskilda boenden för äldre i 3 kap. 1 och 17 §§ PBF införs möjlighet att ge undantag från krav på utrymme på förvaring i den utsträckning som följer av myndighetsföreskrifter. Vidare föreslås att Boverket i 10 kap. 8 a § PBF får bemyndigande att meddela sådana föreskrifter.

Under förutsättning att PBF ändras kan Boverket i föreskrifterna om bostäders lämplighet för sitt ändamål, göra lättnader i kraven på förvaring för studentbostäder och särskilda boenden för äldre. För förvaring av skrymmande föremål som är för dagligt bruk, specifikt cyklar, kan kravet på att förvaring ska vara i ett rum tas bort. Det räcker med ett utrymme, som kan vara utomhus. För förvaring som inte är för dagligt bruk kan kravet ändras så att förvaringen behöver finnas enbart till en viss andel av bostäderna i en byggnad. För särskilda boenden för äldre kan även lättnader göras som innebär att arean för förvaringen som inte är för dagligt bruk kan minskas. Boverket kommer att utreda dessa föreslagna

ändringar närmare i samband med processen att ändra föreskrifterna. Exempel på sådant som behöver utredas närmare är hur stor andel av bostäderna i en byggnad som det ska finnas förvaring till och om placeringen behöver regleras.

Den beskrivning av konsekvenser som finns i kapitel 4 är begränsad. Det beror på att rapportens regelförslag i PBF endast möjliggör att införa lättnader i Boverkets föreskrifter. När det finns förslag till lättnader i Boverkets föreskrifter kommer en sedvanlig konsekvensutredning om föreskriftsförslagets konsekvenser att tas fram och skickas på remiss.

1 Författningsförslag

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

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338) dels att 3 kap. 1 § och 17 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf 10 kap. 8 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

1 §

För att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap. 1 § 1 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400) gäller undantag från krav på utrymme för förvaring i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av 10 kap. 8 a §.

17 §

För att uppfylla det krav på lämplighet för det avsedda ändamålet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 7 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad som innehåller bostäder vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400) gäller undantag från krav på utrymme för förvaring i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av 10 kap. 8 a §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 kap.

8 a §

Boverket får i fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400) meddela föreskrifter om undantag från krav på utrymme för förvaring i 3 kap. 1 § första stycket och 17 § första stycket.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2027.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

2.1.1 Regeringsuppdraget

I juni 2025 gav regeringen Boverket i uppdrag att analysera och föreslå ändringar i regelverket i syfte att möjliggöra lättnader i kraven på bostäders utrymmen för funktioner som förvaring och förråd i studentbostäder och särskilda boenden för äldre.

Boverket ska inom ramen för uppdraget lämna nödvändiga författningsförslag. Myndigheten ska vidare redovisa och beakta konsekvenserna av ett genomförande av föreslagna åtgärder i enlighet med förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar (konsekvensutredningsförordningen).

Vid genomförandet av uppdraget ska Boverket inhämta synpunkter från Myndigheten för delaktighet och Socialstyrelsen samt, vid behov, från hyres- och arrendenämnderna och andra berörda aktörer. Därutöver ska studentorganisationer, studentbostadsföretag, seniororganisationer, vårdföretag, Sveriges Kommuner och Regioner samt bygg- och fastighetsföretag ges möjlighet att inkomma med synpunkter, behovsbeskrivningar, förslag till ändringar i befintliga regelverk samt annat relevant underlag.

Boverket ska analysera och redovisa förslagets konsekvenser. I detta ingår att bedöma effekterna på bygg- och boendekostnader samt att redovisa offentligfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser. Om förslagen bedöms medföra ökade kostnader för staten ska Boverket lämna förslag på hur dessa kan finansieras. I konsekvensutredningen ska även relevanta bostadspolitiska och äldre politiska mål beaktas, däribland målet att äldre ska kunna åldras i trygghet och med bibehållet oberoende. Motsvarande hänsyn ska tas till funktionshinderspolitikens mål, inklusive principen om universell utformning och identifierade brister i tillgängligheten.

2.1.2 Syftet med uppdraget

Syftet med uppdraget är att minska kostnaderna vid byggandet samt möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av studentbostäder och särskilda boenden för äldre, på både kort och lång sikt.

2.1.3 Målet med uppdraget

Målet med uppdraget är att ta fram väl avvägda förslag till ändringar i eller undantag från gällande krav på utrymmen för förvaring och förråd i studentbostäder och särskilda boenden för äldre, inklusive nödvändiga författningsförslag och en konsekvensutredning enligt konsekvensutredningsförordningen.

Förslagen ska:

- vara proportionerliga och motiverade i förhållande till bygg- och boendekostnader
- bidra till minskade byggkostnader samt till ett ökat och mer differentierat utbud av de aktuella boendeformerna på kort och lång sikt
- vara förenliga med målen för bostads-, äldre- och funktionshinderspolitiken, inklusive principen om universell utformning och identifierade brister i tillgängligheten
- baseras på en realistisk bedömning av individens faktiska behov av och efterfrågan på sådana utrymmen.

2.2 Avgränsningar

Kravet på att bostäder ska ha utrymmen för förvaring ställs i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Kravet preciseras i Boverkets byggregler. Det finns tre typer av förvaring: det som är för dagligt bruk, det som inte är för dagligt bruk, och det som är skrymmande och för dagligt bruk. Dessa typer utvecklas närmare i avsnitt 3.1.1.

Uppdraget är avgränsat till studentbostäder enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400). Andra boendeformer omfattas inte av uppdraget.

I denna utredning avgränsas de föreslagna lättnaderna till att gälla förvaring som inte är för dagligt bruk och förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk. Boverket har tolkat uppdraget som att det är begränsat till att gälla dessa två typer av förvaring. Kraven på förvaring som är för dagligt bruk som ska finnas inne i bostaden lämnas oförändrade och omfattas inte av några förslag.

2.3 Begrepp

Förklaringar till förkortningar och begrepp som används i rapporten:

PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet	Boverkets föreskrifter (BFS 2024:11) om bostäders lämplighet för sitt ändamål
Bostadsfunktioner	funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338)
Hyreslagen	12 kap. jordabalken
JB	Jordabalken

2.4 Arbetsmetod

För att få en bättre bild av behovet av förvaring i studentbostäder och särskilda boenden för äldre har Boverket haft möten med olika myndigheter och aktörer. Boverket har inhämtat synpunkter från Myndigheten för delaktighet, Socialstyrelsen, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm samt Arbetsmiljöverket.

Boverket har även haft möten med studentorganisationer, studentbostadsföretag, seniororganisationer, vårdföretag, Sveriges Kommuner och Regioner samt bygg- och fastighetsföretag. Dessa aktörer har getts möjlighet att inkomma med synpunkter, behovsbeskrivningar, förslag på ändringar i befintliga regelverk och annat relevant underlag.

En intervjuundersökning har också genomförts i syfte att ta fram ett objektivet och kvantifierbart underlag kring nyttjandegrad, placering och åtkomlighet samt produktions- och driftkostnader. Undersökningen har även haft som mål att belysa det faktiska behovet utifrån både de boendes och verksamheternas perspektiv.

2.4.1 Inhämtade synpunkter

2.4.1.1 Förvaring i särskilda boenden för äldre

De inhämtade synpunkterna visar sammantaget att särskilda boenden för äldre enligt socialtjänstlagen betraktas som den enskildes hem, där möjligheten att förvara personliga tillhörigheter, minnen samt årstids- och högtidsrelaterade föremål har stor betydelse för identitet, trygghet och värdighet. Flera företrädare för kommuner, utförare och äldreorganisationer framhåller att förvaringsutrymmen därför behöver finnas i eller i nära anslutning till bostaden. Källarförråd används ofta i begränsad utsträckning eftersom många boende inte själva kan ta sig dit, vilket medför att personal behöver bistå med åtkomsten. Samtidigt ökar behovet av utrymme för hjälpmedel, vårdrelaterat material, inkontinensskydd, läkemedel och utrustning för krisberedskap. Det framhålls som svårt att minska förvaringsmöjligheterna utan att bostaden riskerar att upplevas som mer institutionslik. Det uttrycks även en oro för att boenden med otillräcklig förvaring kan få lägre status och bidra till en uppdelning mellan boenden med högre respektive lägre standard, samt att behovet av privata förrådslösningar kan innebära en ökad ekonomisk belastning för äldre med begränsade resurser.

2.4.1.2 Förvaring i studentbostäder

När det gäller studentbostäder framkommer att studentgruppen är heterogen, med stora variationer i ålder, familjesituation och behov av förvaring. Samtidigt är bostadsytorna ofta små, vilket förstärker behovet av effektiva och välplanerade förvaringslösningar. Flera studentbostadsföretag

och fastighetsägare uppger att externa säsongsförråd och källarförråd ofta står helt eller delvis outnyttjade trots att de byggts till samtliga lägenheter. Dessa utrymmen beskrivs som kostsamma att uppföra och förvalta samt i vissa fall som otrygga och utsatta för inbrott. Många studenter lyfter fram oro för stöld och otrygghet kopplad till källarförråd, särskilt mot bakgrund av hög omsättning bland boende och begränsad kännedom om grannar. Förvaring i eller i nära anslutning till den egna bostaden föredras därför. Flera aktörer menar att krav på särskild säsongsförvaring kan ifrågasättas vid korta boendetider och att större flexibilitet bör ges att ordna förvaring inom bostaden. Utrymmen för rullstolar och barnvagnar bedöms i studentbostäder ofta ha begränsad faktisk användning.

Cykelförvaring framhålls som särskilt viktig i studentbostäder. Såväl studenter som bostadsaktörer betonar behovet av säker, låsbar och välplacerad förvaring. Närhet till entré samt skydd mot väder och stöld lyfts fram som viktigare än att förvaringen sker i ett särskilt inomhusutrymme. Samtidigt uppfattas kommunala normer för antal cykelplatser i vissa fall som överdimensionerade och svåra att anpassa till lokala förhållanden och faktisk efterfrågan.

2.4.1.3 Synpunkter från myndigheter

Från Myndigheten för delaktighet framförs att minskade krav på förvaringsutrymmen bedöms kunna försvaga principen om universell utformning, öka behovet av bostadsanpassningsbidrag och särskilt missgynna personer med funktionsnedsättning, inklusive äldre och studenter. Socialstyrelsen framhåller att personer i särskilda boenden för äldre ofta har mycket stora behov av att kunna förvara hjälpmedel och vårdmaterial och att omställningen till nära vård generellt medför ett ökat behov av förvaringsutrymmen. Nya rekommendationer om lagerhållning av sjukvårdsprodukter och krisberedskap i form av extra mat, vatten, värmekällor, belysning, hygienartiklar och kommunikationsutrustning ställer också krav på utökade utrymmen för förvaring.

Arbetsmiljöverket framhåller främst behovet av personalutrymmen såsom omklädningsrum, vilrum och låsbara skåp för privata tillhörigheter. Dessa krav kopplas dock inte till säsongsförvaring eller särskilda förrådsutrymmen för de boende. För hjälpmedel som används i vardagen, exempelvis rullstolar och rollatorer, anses det ur arbetsmiljösynpunkt viktigare att de förvaras nära den boende än vilken typ av särskild förrådslösning som används. Samtidigt framhåller kommuner och utförare att även personalens arbetsutrustning behöver kunna förvaras på ett ändamålsenligt sätt utan att bostadens hemlika karaktär går förlorad.

2.4.1.4 Byggkostnader

När det gäller kostnader framhåller flera fastighetsaktörer att förrådsyta, särskilt externa förråd med låg nyttjandegrad, medför betydande bygg- och förvaltningskostnader. Minskade krav på förråd bedöms därför kunna bidra till lägre hyror. Vård- och äldreorganisationer ifrågasätter dock om besparingarna i praktiken blir betydande och framhåller att kostnader i stället kan uppstå i senare led, exempelvis genom behov av bostadsanpassningar eller ökade omsorgsinsatser. Särskilt äldreorganisationer betonar risken för att minskade generella krav på förvaring och ökad användning av separata, avgiftsbelagda förrådslösningar kan drabba personer med svag ekonomi och stå i strid med principen om likabehandling.

2.4.2 Intervju- och platsundersökning

Förvaringslösningar och hur de fungerar undersöktes i sammanlagt fem studentboenden och tre särskilda boenden för äldre. Undersökningen gjordes i form av nedslag. Intervjuer med studenter, boende, personal och förvaltare samt platsbesök genomfördes i Stockholm, Lund och Luleå. Resultaten visar att behov och användning varierar mellan orterna, men att bostadsnära och funktionell förvaring generellt efterfrågas mer än stora förråd utanför bostaden, vilka ofta används i begränsad utsträckning. Samtidigt framkommer att förvaringsutrymmen i äldreboenden i stor utsträckning är fullt utnyttjade, medan studentbostäder uppvisar större variation beroende på bostädernas storlek och utformning.

2.4.2.1 Undersökning studentbostäder

Intervjuerna visar skillnader mellan Luleå, Lund och Stockholm när det gäller hur förvaringen i studentbostäder fungerar. I Luleå upplevs förvaringen ofta som otillräcklig, vilket gör att studenter behöver komplettera med egna lösningar och att bostäderna kan upplevas som trånga. Förråd utanför bostaden används i begränsad utsträckning eftersom de uppfattas som opraktiska.

I Lund beskrivs förvaringen generellt som fungerande, men utrymmena blir snabbt fullt utnyttjade, särskilt i mindre bostäder. Förråd utanför bostaden uppskattas när de finns, medan studenter utan förråd ibland behöver förvara saker hos anhöriga. I Stockholm upplever de flesta intervjuade att förvaringen är tillräcklig eller större än behovet, och förråd utanför bostaden används främst för saker som används sällan.

Förvaltarna är relativt samstämmiga oavsett ort och menar att externa förråd ofta används mindre än förväntat. I Lund och Stockholm anses det ibland byggas mer extern förvaring än vad som efterfrågas, medan man i Luleå främst betonar behovet av bättre förvaring inne i själva bostaden.

2.4.2.2 Undersökning särskilda boenden för äldre

Intervjuerna visar en relativt samlad bild av att förvaringen i vård- och omsorgsboenden för äldre i huvudsak fungerar, men att utrymmena ofta är fullt utnyttjade. I både Luleå och Stockholm upplevs förvaringen generellt som tillräcklig för vardagliga behov, även om verksamheterna i vissa fall efterfrågar mer plats för hjälpmedel och personliga tillhörigheter.

I Lund beskrivs situationen som balanserad och fungerande i vardagen, men även där framhålls att utrymmena är fullt utnyttjade och svåra att minska ytterligare. Förråd utanför bostaden används i begränsad omfattning och det är ovanligt att de boende själva hämtar saker som förvaras där.

En gemensam iakttagelse är att boende i äldreboenden generellt har relativt få personliga tillhörigheter och i stor utsträckning anpassar sig efter bostadens storlek och utformning. Därför bedöms enkla och bostadsnära förvaringslösningar ofta fungera väl.

3 Beskrivning av gällande regler

I detta kapitel beskrivs gällande regler om förvaring i studentbostäder och särskilda boenden för äldre i PBL, PBF och Boverkets föreskrifter. Dessutom beskrivs kravet på förrådsutrymmen som en del av hyreslagens reglering av lägsta godtagbara standard för en bostadslägenhet samt krav i arbetsmiljölagstiftningen om förvaring.

3.1 Bostäders lämplighet

I grunden är det i PBL, som krav på en byggnadsutformning och tekniska egenskaper ställs. Lämplighet för sitt ändamål är ett av tre utformningskrav enligt 8 kap. 1 § PBL. Lämplighet för det avsedda ändamålet är även ett av elva tekniska egenskapskrav som ställs på ett byggnadsverk enligt 8 kap. 4 § PBL. Utformningskrav prövas i samband med bygglovet, medan tekniska egenskapskrav hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet.

I 3 kap. PBF, preciseras kraven på lämplighet. Preciseringsen är begränsad till att gälla byggnader som innehåller bostäder.

I 3 kap. 1 § PBF preciseras utformningskravet. Enligt 3 kap. 1 § ska en byggnad som innehåller bostäder, för att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap. 1 § 1 PBL, vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien. I 3 kap. 17 § PBF preciseras det tekniska egenskapskravet. Enligt 3 kap. 17 § ska en byggnad som innehåller bostäder, för att uppfylla det krav på lämplighet för det avsedda ändamålet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 7 PBL, vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

Bostäders lämplighet preciseras i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet. Det finns krav på utformning och dimensionering som gäller generellt för bostäder. För bostäder med boendeenheter finns preciseringar om vilka bostadsfunktioner som får delas av flera boende och under vilka förutsättningar.

Bostäder ska även uppfylla kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det styr bland annat hur stora utrymmen i bostäder ska vara. Kravet regleras i författningen Boverkets föreskrifter (BFS 2024:12) om byggnaders

tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

3.1.1 Bostadsfunktionen förvaring

Krav på att bostaden ska ha utrymme för förvaring är en av bostadsfunktionerna. Kravet gäller för alla bostäder. Förvaring innebär att förvara sina ägodelar. Det finns tre typer:

- förvaring som är för dagligt bruk: sådant som är avsett att användas frekvent, som exempelvis kläder, hemtextil och städutrustning
- förvaring som inte är för dagligt bruk, exempelvis sådant som säsongsutrustning och resväskor
- förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk, exempelvis sådant som cyklar, rullstolar, rollatorer och barnvagnar

Utgångspunkten för kraven i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet är att förvaringen finns i bostaden. Men utrymme för förvaring som inte är för dagligt bruk får placeras utanför den egna bostaden. Förvaringen ska då vara i bostadens närhet. Denna typ av förvaring benämns ofta säsongförvaring och löses vanligen i förråd. Om utrymmet är placerat utanför bostaden ska det vara avskilt. Men mer preciserat hur avskiljningen ska lösas anges inte. Det behöver vara möjligt att säkra sina ägodelar, på grund av stöldrisken. Om utrymmet är inne i den enskilda bostaden behöver det inte vara avskilt. För bostäder med boendeenheter är det möjligt att ha förvaringslösningar i utrymmen som delas av flera boende. Boverkets föreskrifter ställer inte krav på inredning eller utrustning för förvaring. Det medger en flexibilitet i utformningen och användningen av utrymmen för förvaring.

Förvaring för skrymmande föremål för dagligt bruk ska vara i ett rum. Det får också placeras utanför bostaden och får delas av flera bostäder.

Förvaringsutrymmens storlek anges inte i reglerna, utan relevanta och vedertagna standarder och handböcker behöver användas vid tillämpningen av reglerna.

3.1.2 Studentbostäders lämplighet

Begreppet studentbostad är definierat i 1 kap. 4 § PBL. Det är en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning.

Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet medger på generell nivå att studentbostäder utformas och dimensioneras med mindre area än för bostäder som inte är för studenter. Det är formulerat med att man i utformningen och dimensioneringen får ta hänsyn till att den enskilda

studenten bor i bostaden under en avgränsad tid.¹ Det kan medge att exempelvis utrymmen för förvaring görs något mindre än för bostäder som inte är för studenter.

3.1.3 Bostäders lämplighet i särskilda boenden för äldre

Regeringsuppdraget anger inte närmare vad som avses med särskilda boenden för äldre i detta sammanhang. Boverket har valt att utgå från socialtjänstlagens definition enligt 8 kap. 4 § första stycket. Där framgår att särskilda boendeformer är sådana boenden som ska inrättas av kommunen för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd. Det är obligatoriskt för kommuner att ha sådana boenden.

I 8 kap. 4 § andra stycket socialtjänstlagen finns regler om att kommunen får inrätta särskilda boendeformer för äldre personer som främst behöver insatser i boendet och andra lättåtkomliga tjänster och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering. Det är inte obligatoriskt för kommuner att ha sådana boendeformer och dessa omfattas inte av regeringsuppdraget.

Bostäder i särskilda boendeformer för äldre är bostäder med boendeenheter enligt Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet. I föreskrifterna preciseras vilka bostadsfunktioner som får delas av flera boende och under vilka förutsättningar, när det gäller särskilda boenden för äldre.² För äldreboenden finns inga särskilda lättnader motsvarande dem som gäller för studentbostäder med hänsyn till avgränsad boendetid.

Eftersom boendeformen samtidigt är en form av vård så gäller även kraven enligt arbetsmiljölagen (1977:1160). Det påverkar exempelvis behovet av utrymme för att personalen ska kunna utföra sitt arbete. Se även avsnitt 3.3.

3.2 Förvaring som en del av lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen

Enligt 12 kap. 18 a § JB, (12 kap. även benämnt hyreslagen) kan hyresvärden föreläggas att vidta de åtgärder som behövs för att en permanentbostad ska uppnå lägsta godtagbara standard, ett så kallat upprustningsföreläggande. Ett upprustningsföreläggande är ett beslut som hyresnämnden tar på ansökan av hyresgästen.

I 12 kap. 18 a § JB sjätte och sjunde styckena anges vad som krävs för att en bostadslägenhet ska anses ha lägsta godtagbara standard. Regleringen ställer krav på förvarings- och förrådsutrymmen.

¹ 2 kap. 2 § Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet.

² 2 kap. 10 § Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet.

3.2.1 Förrådsutrymmen inom fastigheten

Lägsta godtagbara standard rör i första hand anordningar inom lägenheten som exempelvis anordningar för kontinuerlig uppvärmning, personlig hygien och matlagning (12 kap. 18 a § sjätte stycket JB). Förvaringsutrymmen nämns som en sådan anordning, men då som en del av matlagningsfunktionen.

Lägsta godtagbara standard avser också förrådsutrymmen. Det ska finnas tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten (12 kap. 18 a § sjunde stycket JB). Förrådsutrymmet kan alltså finnas i en annan byggnad än bostadslägenheten så länge det ligger inom fastigheten.

Det framgår inte av 12 kap. 18 a § JB eller av förarbetena till bestämmelsen vad som utgör ett förrådsutrymme eller vilka krav som kan ställas på ett sådant utrymme. Frågan har varit föremål för prövning i Svea hovrätt, mål nr ÖH 7823–20. Målet rörde upprustningsföreläggande avseende en så kallad ungdomslägenhet på två rum och kök om 35 kvm. BBR³ och standarden SS 91 42 21 användes för att ge vägledning till hur 12 kap. 18 a § JB skulle tolkas. Hovrätten bedömde att förrådsutrymme enligt JB inte behövde utgöras av ett separat låsbart rum utanför lägenheten utan kunde finnas i lägenheten. Vidare bedömdes det inte finnas något krav på en sammanhängande yta för säsongförvaringen utan denna kunde vara uppdelad, som för den aktuella lägenheten, på tre garderobsskåp. Standardens SS 91 42 21 mått 1 kvm (bostad för en person) var vägledande i bedömningen av hur stort förrådsutrymmet skulle vara. Med ändring av hyresnämndens beslut avslog hovrätten hyresgästens yrkande om åläggande för hyresvärden att förse hennes bostadslägenhet med ett låsbart förråd inom fastigheten för förvaring av säsongutrustning och liknande.

3.2.2 Skäligt ekonomiskt utbyte

Upprustningsföreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. (12 kap. 18 a § tredje stycket JB) Det innebär att ett upprustningsföreläggande i princip kan meddelas endast om det finns byggnadstekniska förutsättningar att genomföra åtgärden med skäligt ekonomiskt utbyte. Vanligtvis görs en uppskattning av den bruksvärdehyra som kan godtas efter upprustningen. Ger uppskattningen stöd för att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för de blivande hyresintäkterna kan fastighetsägaren normalt inte undandra sig upprustning. (Prop. 1994/94:199 s. 98)

³ Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd. Till målet relevanta regler är numera upphävda och ersatta av Boverkets föreskrifter (2024:11) om bostäders lämplighet för sitt ändamål.

3.3 Arbetsmiljöregler

Särskilda boenden för äldre är arbetsplatser enligt 2 kap. 9 § Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:12) om utformning av arbetsplatser.

I kapitel 3 i reglerna finns krav på förvaring kopplat till personalens privata kläder, personliga värdesaker, arbetskläder och skyddskläder. Det finns också krav på omklädningsrum.

Arbetsmiljöverkets regler ställer inte krav på att utrustning som används vid personalens arbete behöver förvaras på någon särskild plats. Det gäller till exempel lyfthjälpmedel och förbrukningsartiklar såsom handskar, munskydd och förkläden.

I särskilda boenden för äldre behöver de boende kunna förvara sina personliga hjälpmedel, som till exempel inkontinensskydd och gånghjälpmedel (kryckkäppar, rullator, rullstol etcetera). Men det finns inte i reglerna något krav kopplat till förvaring av sådana hjälpmedel.

I samma författning från Arbetsmiljöverket, i 3 kap., finns också krav på att arbetsplatser ska vara utformade för att medge tillräcklig rörelsefrihet för arbetstagarna. Det innebär bland annat att det ställs krav på fritt arbetsutrymme där arbetstagaren måste utföra arbetsmoment som innebär kraftutövning eller arbete där arbetstagare behöver vrida sig, huka sig eller böja sig ned. Det kan till exempel vara för att kunna hjälpa boende vid förflyttningar och hygienrumsbesök. När hjälpmedel och arbetsutrustning eller annan teknisk utrustning används, behövs dessutom ett fritt utrymme för att hantera och manövrera dessa.

4 Konsekvenser av författningsförslagen

I detta kapitel redovisar Boverket de konsekvenser som de föreslagna ändringarna i plan- och byggförordningen kan medföra. Redovisningen utgör den konsekvensutredning som krävs enligt konsekvensutredningsförordningen.

Analysen omfattar en beskrivning av det problem som förslagen syftar till att lösa, vilken förändring som eftersträvas, ett nollalternativ där inga regeländringar genomförs samt en genomgång av alternativa lösningar och det alternativ som Boverket bedömer som mest lämpligt. Avslutningsvis analyseras de valda alternativen i förhållande till berörda aktörer, behovet av ändringar i annan lagstiftning samt ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering.

Den konsekvensbeskrivning som presenteras i detta kapitel är begränsad. Skälet är att rapportens förslag till ändringar i PBF enbart ger möjlighet att införa lättnader i Boverkets föreskrifter. När konkreta förslag på sådana lättnader tas fram kommer en sedvanlig konsekvensutredning om föreskriftsförslagets effekter att genomföras och skickas på remiss.

4.1 Redogörelse av problemet

Ett centralt problem som lyfts i uppdraget till Boverket är att förvaringsutrymmen ofta byggs trots att de inte används i den utsträckning som förutsatts, vilket leder till ineffektiv användning av yta och onödigt höga kostnader. I Kommittén för modernare byggreglers betänkande ”Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat” (SOU 2019:68) framhålls att förvaringsutrymmen kräver ytor och att sådana ytor driver upp både byggkostnader och boendekostnader, och att nuvarande regler innebär att alla boende betalar för utrymmen som inte alla har behov av.

Detta bekräftas också av de synpunkter som framförts i Boverkets tidigare uppdrag om lättnader i byggkrav för studentbostäder och genom dialoger med bransch- och brukarorganisationer i detta uppdrag. Studentorganisationer och studentbostadsföretag har lyft att studenter ofta inte efterfrågar vissa typer av förvaring, exempelvis för barnvagnar eller rullstolar, och att många studenter kan tänka sig att avstå från separat förråd om hyran blir lägre.

För särskilda boenden för äldre har omsorgsföretag pekat på att förrådsutrymmen i många fall är underutnyttjade. Kortare boendetider, att de boende oftare flyttar in med ett begränsat bohag samt att förråden kan vara svåra att nå och använda gör att behovet av traditionella externa förrådsutrymmen är mindre än vad som förutsatts när reglerna utformades.

Samtidigt visar Bostadsmarknadsenkäten 2026 (BME 2026) att behovet av just studentbostäder och särskilda boenden för äldre är fortsatt stort. I BME 2026 uppger 117 kommuner att de har underskott på särskilda boenden för äldre. Antalet kommuner med underskott har legat runt 110–120 de senaste tio åren. När det gäller studentbostäder bedömer fortfarande en betydande andel högskolekommuner – särskilt större högskolekommuner och kommuner i storstadsregionerna – att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter, trots att allt fler kommuner totalt sett anger balans på bostadsmarknaden. BME 2026 visar samtidigt att många kommuner har överskott på andra bostadstyper, framför allt dyrare nyproducerade hyresrätter och bostäder i mindre attraktiva lägen. Kommunerna beskriver att detta leder till vakanser och svåruthyrda lägenheter, vilket urholkar ekonomin i både allmännyttiga och privata bestånd och minskar utrymmet för omställning och nyproduktion av de bostäder som faktiskt efterfrågas. Flera kommuner framhåller också att överskottet ofta sammanfaller med underskott på ”rätt” bostäder – exempelvis särskilda boendeformer för äldre – vilket gör att flyttkedjor uteblir trots att det finns många bostäder.

Kommunerna anger i BME 2026 att höga produktionskostnader, svårigheter för byggherrar och hushåll att få lån samt avsaknad av statliga stöd är några av de viktigaste hindren för bostadsbyggandet. Det gäller i hög grad projekt där marginalerna redan är små, till exempel ny- eller ombyggnad av studentbostäder och särskilda boenden för äldre. I dessa projekt får varje kvadratmeter stor betydelse för genomförbarheten. När kraven på utrymmen för förvaring inte uppfattas ha koppling till faktisk användning eller behov riskerar de att bidra till att projekt inte genomförs, skjuts upp eller genomförs i mindre omfattning än planerat.

Sammantaget utgörs problemet av att dagens reglering av bostadsfunktionen förvaring inte ger tillräcklig möjlighet att anpassa kraven efter olika målgruppers faktiska behov och efterfrågan. Detta bidrar till underutnyttjade ytor, högre bygg- och boendekostnader än nödvändigt och försämrade förutsättningar att få fram det antal och den typ av studentbostäder och särskilda boenden för äldre som kommunerna bedömer behövs. Samtidigt kvarstår behovet av att säkerställa att det också framöver finns tillräckliga och funktionella förvaringslösningar för de boende samt att arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav uppfylls.

4.2 Vilken förändring som eftersträvas

Målet med de föreslagna åtgärderna är att uppnå flera samverkande effekter. För det första är målet att minska bygg- och boendekostnaderna genom att reducera eller ta bort krav på förvaringsutrymmen som inte efterfrågas. För det andra eftersträvas en mer effektiv användning av bostadsytor, där utrymmen i större utsträckning används till funktioner som de boende har behov av.

Vidare är målet att skapa ökad flexibilitet i bostadsutformningen för studentbostäder och särskilda boenden för äldre, genom att möjliggöra anpassningar utifrån olika målgruppers behov och livssituationer. Åtgärderna syftar också till att öka utbudet och variationen av bostäder, eftersom lägre kostnader och mer flexibla regler kan göra det enklare att bygga fler och mer varierade bostäder.

Slutligen är målet att ge de boende större valfrihet, exempelvis genom att kunna välja bort vissa typer av förvaringsutrymmen i utbyte mot lägre hyra, vilket bidrar till en bättre anpassning mellan bostädernas utformning och de boendes faktiska efterfrågan.

4.3 Om ingen åtgärd vidtas (nollalternativet)

Nollalternativet beskriver den utveckling som kan förväntas om inga åtgärder vidtas. Det innebär att nuvarande regler i plan- och bygglagstiftningen fortsätter att gälla utan de föreslagna lättnaderna i kraven på förvaring och förråd för studentbostäder och särskilda boenden för äldre.

I nollalternativet kvarstår kraven i 3 kap. 1 och 17 §§ PBF oförändrade. Bostäder ska även fortsättningsvis, i skälig utsträckning, ha avskiljbara utrymmen för förvaring enligt gällande regler. Preciseringsarna som finns i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet behålles oförändrade.

Mot bakgrund av de signaler som framkommit i dialog med bransch- och brukarorganisationer bedöms byggd area fortsatt läggas på funktioner som inte alltid motsvarar de boendes faktiska behov och efterfrågan. Därmed kvarstår en del av de bygg- och boendekostnader som skulle kunna reduceras genom mer flexibla krav, samtidigt som möjligheterna att anpassa bostäderna efter olika målgrupper är begränsade.

Bostadsbrist för de aktuella boendeformerna bedöms i nollalternativet bestå. Enligt BME 2026 bedömer 102 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, samtidigt som 55 kommuner anger överskott. Trots att fler kommuner än tidigare uppger balans på bostadsmarknaden bor fortfarande 57 procent av befolkningen i kommuner med underskott. Underskotten är särskilt koncentrerade till storstadsregionerna och högskolekommunerna, där efterfrågan på studentbostäder och särskilda boenden för äldre är stor.

För särskilda boenden för äldre uppger 117 kommuner i BME 2026 att de har underskott. Antalet kommuner med underskott på särskilda boendeformer för äldre har under de senaste tio åren legat runt 110–120. Samtidigt bedömer en betydande andel kommuner att behovet kommer att vara täckt om två till fem år, under förutsättning att planerade projekt kan genomföras. Bedömningarna görs mot bakgrund av en tydlig ökning av antalet äldre, särskilt i åldersgruppen 80 år och äldre, vilket innebär att

behovet av olika insatser inom äldreomsorgen – däribland särskilda boenden – förväntas öka.

När underskottet på särskilda boendeformer för äldre inte är tillräckligt stort för att motivera nybyggnad, eller när byggprocesser försenas, hanterar kommunerna situationen med olika tillfälliga lösningar. Exempel på sådana lösningar är extra korttidsplatser, att personer får vara kvar på korttidsplatser längre än nödvändigt samt ökade insatser av hemtjänst i ordinärt boende. Andra kommuner uppger att de samverkar med privata aktörer och köper platser för att minska underskottet, eller inväntar att nya boenden färdigställs. I nollalternativet bedöms sådana lösningar behöva fortsätta att användas i ungefär samma omfattning.

För studentbostäder visar BME 2026 att fler högskolekommuner än tidigare bedömer balans, men att en betydande andel fortfarande anger underskott på bostadsmarknaden för studenter, särskilt i större högskolekommuner och i storstadsregionerna. Kommunerna pekar samtidigt på att det finns överskott på andra bostadstyper – bland annat dyrare nyproducerade hyresrätter och bostäder i mindre attraktiva lägen – vilket bidrar till vakanser och begränsar utrymmet att ställa om beståndet till de bostäder som efterfrågas mest.

BME 2026 visar också att bland annat höga produktionskostnader är ett av de viktigaste hindren för bostadsbyggandet. I nollalternativet kvarstår detta hinder oförändrat. Kraven på förvaring och förråd kan inte anpassas särskilt för studentbostäder och särskilda boenden för äldre, utan måste uppfyllas i samma omfattning som idag. Det innebär att projekt med mer yteffektiva förvaringslösningar inte kan genomföras.

Sammantaget innebär nollalternativet att de identifierade problemen med underutnyttjade förvaringsutrymmen, högre bygg- och boendekostnader än nödvändigt och begränsad flexibilitet i bostadsutformningen kvarstår. Förutsättningarna att öka och bredda utbudet av studentbostäder och särskilda boenden för äldre förbättras inte, utan är fortsatt beroende av andra åtgärder på bostadsmarknaden och inom äldreomsorgen.

4.4 Alternativa lösningar

I detta avsnitt redovisas alternativa lösningar för att åstadkomma mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva krav på förvaring i studentbostäder och särskilda boenden för äldre. För varje alternativ beskrivs kortfattat innehåll, effekt på den problematik som identifierats i avsnitt 4.1 och 4.3 samt huvudsakliga konsekvenser. Avslutningsvis görs en sammanvägd bedömning av om alternativet bör tas vidare.

4.4.1 Förvaring av skrymmande föremål _ sänkt kravnivå för cyklar

Detta alternativ avser förvaringen av skrymmande föremål, specifikt cyklar. Det uttryckliga kravet på att förvaringen ska vara i ett rum tas bort. Därmed behöver förvaringen inte längre vara i en byggnad och vara avgränsad med golv, väggar och tak. Arean måste fortfarande finnas, men den kan exempelvis ordnas under skärmtak utomhus.

4.4.1.1 Effekt på problemet

Alternativet ger möjlighet att minska kostnaderna, eftersom area inne i byggnad generellt är dyrare att uppföra än ett utomhus beläget utrymme. Det ger också större flexibilitet i hur utrymmet för cykelförvaring utformas, samtidigt som funktionen – att kunna förvara cyklar och andra skrymmande föremål – kan upprätthållas.

4.4.1.2 Konsekvenser

Fördelarna med detta alternativ är att kravet på utrymmen för förvaring av cyklar behålls men kravnivån sänks, att byggkostnader kan minska genom att dyr area inne i byggnaden behöver reserveras för cykelförvaring, att risken minskar för att funktioner eller area blir outnyttjade samt att regleringen blir enkel och tydlig för tillämpare och tillsynsmyndigheter.

Nackdelarna är att stöldrisken ökar om inte säkra lösningar utförs, till exempel genom låsta inhägnader eller särskilda cykelställ. Det finns också en risk för att cyklar och andra skrymmande föremål placeras inne i byggnaden men på otillåtna platser, vilket till exempel kan påverka utrymningssäkerhet och brandskydd. Skillnader kan uppstå i standard mellan olika bostäder beroende på byggnads- eller ändringsår. I särskilda boenden för äldre kan förvaringsbehovet utifrån verksamhetens behov vara stort, vilket innebär att utrymmen ändå behöver ordnas nära bostaden av praktiska skäl och med hänsyn till arbetsmiljön.

4.4.1.2.1 Krav på cykelparkeringsplatser

Utöver de krav på förvaring av cyklar (som en del av skrymmande föremål för dagligt bruk) som finns i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet finns i plan- och bygglagstiftningen också krav på cykelparkeringsplatser. Regler om cykelparkering finns dels som tomtkrav, dels som tekniskt egenskapskrav om hållbar mobilitet⁴.

Enligt 8 kap. 9 § första stycket 4 PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas med en byggnad ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering av fordon.

⁴ Bestämmelserna om hållbar mobilitet träder i kraft den 1 juli 2026. Se SFS 2026:745 lagen om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) och SFS 2026:870 förordningen om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).

Enligt 2 § lagen (2001:559) om vägtrafikdefinitioner räknas cyklar som ett fordon. Det finns inga närmare preciseringar i föreskrifter av vad som avses med "i skäligen utsträckning".

Direktivet om byggnaders energiprestanda, EPBD,⁵ ställer krav på att bostadsbyggnader som utgångspunkt ska ha minst två cykelparkeringsplatser per bostadslägenhet. Kraven har i svensk rätt införlivats som tekniskt egenskapskrav på hållbar mobilitet i plan- och bygglagstiftningen (8 kap. 4 § första stycket 11 och 3 kap. 20 b §). Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2026:4) om hållbar mobilitet finns möjlighet att anpassa kravnivån om byggnaden i huvudsak innehåller bostäder avsedda för endast en person eller personer som normalt inte cyklar⁶. Det kan exempelvis gälla studentbostäder eller bostäder i särskilda boendeformer för äldre.

Enligt vad som sagts tidigare kan Boverket i föreskrifterna om bostäders lämplighet för sitt ändamål komma att införa en lättnad i kravet på förvaring av cyklar, vilket möjliggör att förvaringen kan finnas utomhus. Boverket bedömer att ett utrymme för förvaring av cyklar enligt föreskrifterna om bostäders lämplighet, även kan ligga till grund för att uppfylla tomtkraven och de tekniska egenskapskraven på hållbar mobilitet, om utrymmet också används som en parkeringsplats för cyklar.

4.4.1.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att alternativet att ta bort kravet på att förvaringen av cyklar ska vara i ett rum kan ge eftersträfvade effekter på problemet, genom minskade kostnader och ökad flexibilitet. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade och kan hanteras genom lämplig utformning. Alternativet bedöms kunna genomföras genom ändring i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet och tas vidare som en möjlig lösning.

4.4.2 Förvaring inte för dagligt bruk _ ordnas vid behov, extern lösning

I detta alternativ ska fastighetsägaren kunna ordna förvaring av det som inte är för dagligt bruk till den hyresgäst som efterfrågar det. Förvaringen kan vara utanför fastigheten, hos en extern aktör.

4.4.2.1 Effekt på problemet

Alternativet ger möjlighet att minska krav på byggd area i anslutning till bostäderna, eftersom krav på förvaring av det som inte är för dagligt bruk inte behöver uppfyllas inom fastigheten. Alternativet möjliggör även ett mer differentierat utbud av bostäder för studenter och för äldre, där vissa

⁵ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda.

⁶ Träder i kraft den 1 juli 2026.

bostäder saknar egen sådan förvaring mot lägre hyreskostnad. Byggkostnader kan minska eftersom kravet på byggd area minskar.

4.4.2.2 Konsekvenser

Fördelarna med detta alternativ är att det är flexibelt (förvaring behöver endast ordnas när någon efterfrågar den), att byggkostnaderna minskar till följd av minskad byggd area, att risken minskar för att funktioner eller area blir outnyttjade, att fastighetsägaren bara belastas när behov uppstår samt att hyresgästen kan välja om hen vill ha tjänsten eller inte.

Nackdelarna är att ny reglering krävs som är främmande för PBL, eftersom regleringen i så fall kopplar krav på byggnadsutformning till senare tjänsteupplägg. Kravet kan innebära ett orimligt krav på fastighetsägaren, särskilt om marknaden för externa förråd är begränsad. Möjligheterna att lösa förvaringen varierar mycket beroende på förutsättningarna där fastigheten ligger. Det kan bli dyrare för hyresgästen än om förvaringen ingår i hyran och lösningen kan bli instabil om den bygger på en tjänst hos en privat aktör, som kan försvinna eller ändra inriktning. Dessutom innebär förslaget att krav enligt hyreslagen inte uppfylls.

4.4.2.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att detta alternativ teoretiskt kan ge eftersträlvade effekter på problemet, men att de rättsliga och praktiska nackdelarna är betydande. Alternativet innebär att krav i hyreslagen inte uppfylls. Det medför behov av ändring i hyreslagen för att inte riskera att en hyresvärd drabbas av upprustningsföreläggande. Regleringen är dessutom främmande för PBL. Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna vara större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna. Alternativet utreds därför inte vidare.

4.4.3 Förvaring inte för dagligt bruk _ generellt undantag från krav

I detta alternativ tas kravet på att bostaden ska ha utrymme för förvaring av det som inte är för dagligt bruk helt bort för de aktuella boendeformerna.

4.4.3.1 Effekt på problemet

Ett generellt undantag från krav på förvaring som inte är för dagligt bruk (säsongsförvaring) skulle kunna minska byggd area och därmed byggkostnader för studentbostäder och särskilda boenden för äldre. Det skulle också ge stor flexibilitet för byggherrar att själva avgöra om och var sådan förvaring ska erbjudas.

4.4.3.2 Konsekvenser

Fördelarna med detta alternativ är att kostnaderna minskar till följd av att krav på byggd area för förvaringen minskar, att risken minskar för att

funktioner eller area blir outnyttjade samt att regleringen blir enkel och tydlig att tillämpa.

Nackdelarna är att krav på förvaring enligt hyreslagen inte uppfylls. Hyresgästen måste själv ordna sin förvaring om behovet finns och möjligheterna att ordna förvaringen varierar mycket beroende på förutsättningarna där bostaden ligger. Stora skillnader kan uppstå i standard mellan olika bostäder beroende på byggnads- eller ändringsår.

4.4.3.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att ett generellt undantag från krav på förvaring av det som inte är för dagligt bruk (säsongförvaring) visserligen kan ge tydliga kostnadseffekter, men att det innebär en så kraftig sänkning av kravnivån att det inte framstår som proportionerligt. Alternativet utreds därför inte vidare.

4.4.4 Förvaring inte för dagligt bruk _ krav endast för viss andel av bostäderna

I detta alternativ räcker det att förvaring av det som inte är för dagligt bruk finns för en viss andel av bostäderna i en byggnad, för att kravet ska anses vara uppfyllt. Andelen skulle kunna vara en viss procent och behöver utredas närmare.

4.4.4.1 Effekt på problemet

Alternativet ger möjlighet att anpassa kravnivån till faktisk efterfrågan. Genom att endast en andel av bostäderna behöver ha denna typ av förvaring kan byggd area för förråd minska, samtidigt som det fortfarande finns förvaringsmöjligheter för de boende som har störst behov. Alternativet möjliggör ett mer differentierat utbud av bostäder för studenter och för äldre. Byggekostnader kan minska eftersom kravet på byggd area minskar.

4.4.4.2 Konsekvenser

Fördelarna med detta alternativ är att det är flexibelt (byggherren kan dimensionera antalet utrymmen i förhållande till målgruppen och den lokala efterfrågan), att kostnaderna minskar till följd av minskad byggd area för förvaring, att risken minskar för att funktioner eller area blir outnyttjade samt att principen blir att hyresgästen kan välja med hänsyn till faktisk tillgång om hen vill ha tillgång till förvaring eller inte.

Nackdelarna är att krav enligt hyreslagen inte uppfylls. Det kan krävas särskild administration för förvaringen där hyresvärden behöver ha en egen kö eller särskilda tilldelningsregler. Det finns också en risk att hyresgästen inte får tillgång till förvaring även om hen har behov, och det kan uppstå stora skillnader i standard mellan olika bostäder beroende på byggnads- eller ändringsår. Regleringen blir även mer komplicerad, vilket kan göra den svårare att tillämpa.

4.4.4.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att alternativet att låta krav på förvaring som inte är för dagligt bruk (säsongsförvaring) gälla endast för viss andel av bostäderna har förutsättningar att ge eftersträlvade effekter på problemet. Individens behov och efterfrågan kan tillgodoses samtidigt som kostnaderna begränsas och risken för outnyttjade ytor minskar. Förslaget innebär en ändring i regleringen av bostäders lämplighet i PBF och i Boverkets föreskrifter, där PBF:s reglering preciseras. Alternativet innebär dock att krav enligt hyreslagen inte uppfylls och medför att lagen behöver ändras, för att inte riskera att en hyresvärd drabbas av upprustningsföreläggande.

Alternativet tas vidare som en möjlig lösning.

4.4.5 Förvaring inte för dagligt bruk_ krav på placering i bostaden

Detta alternativ innebär att förvaringen av det som inte är för dagligt bruk inte får placeras utanför bostaden. Förvaringen ska i stället finnas i bostaden. Den faktiska möjligheten för boende att nyttja förvaringen påverkas av var och hur den är placerad. Det handlar dels om otrygghet och stöldrisker, dels om åtkomligheten. I bostäder med boendeenheter kan funktionen delas av flera boende.

4.4.5.1 Effekt på problemet

Alternativet ger inte någon kostnadsreduktion jämfört med dagens reglering, utan kan tvärtom leda till ökade kostnader. Alternativet möjliggör inte heller ett mer differentierat utbud av bostäder, eftersom byggherren inte längre kan välja att placera förvaringen utanför bostaden. Risken för underutnyttjade förrådsutrymmen minskar, men på bekostnad av möjligheten att välja andra lösningar.

4.4.5.2 Konsekvenser

Fördelarna med detta alternativ är att hyresgästens behov av förvaring generellt tillgodoses, att möjligheterna för hyresgästen att faktiskt använda förvaringen blir bättre när den finns i bostaden, att otrygga miljöer kan undvikas och stöldrisken minskar om placering utanför bostaden inte tillåts samt att areor som är svåra för boende att nyttja inte behöver byggas.

Nackdelarna är att flexibiliteten minskar när lokaliseringen styrs och att byggkostnaderna kan bli högre eftersom area inom bostaden är dyrare att bygga.

4.4.5.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att detta alternativ inte i tillräcklig utsträckning kan bidra till att lösa den problematik som identifierats i avsnitt 4.1 och 4.3. Alternativet kan förbättra användbarheten för vissa boende, men ökar samtidigt kostnaderna och minskar flexibiliteten. De negativa konsekvenserna

bedöms vara större än de positiva, och alternativet utreds därför inte vidare.

4.4.6 Förvaring inte för dagligt bruk – sänkt kravnivå för särskilda boenden för äldre

I detta alternativ införs en särskild reglering i föreskrifterna om bostäders lämplighet för särskilda bostäder för äldre. På motsvarande sätt som för studentbostäder kan reglerna medge att man får ta hänsyn till de särskilda förutsättningar som boendeformen har. Det innebär att arean för förvaring som inte är för dagligt bruk (säsongförvaring) skulle kunna minskas jämfört med den som behövs i andra bostäder. Som jämförelse kan ses att standarden SS 91 42 21 anger 1 kvadratmeter förråd (säsongförvaring) för bostäder för en person.

Boverkets byggregler medger redan att byggherren kan välja att placera förvaringen inom eller utanför bostaden.

4.4.6.1 Effekt på problemet

Effekten på problemet är att byggkostnader kan minska eftersom kravet på byggd area minskar. Effekten på den totala byggkostnaden per bostad bedöms vara begränsad, men kan ha betydelse i projekt med många bostäder.

4.4.6.2 Konsekvenser

Fördelarna med detta alternativ är att kostnaderna minskar till följd av minskad byggd area, att hyresgästens behov av förvaring fortsatt kan tillgodoses och att anpassning till särskilda boenden för äldre möjliggörs utan att reglerna för andra bostadstyper påverkas.

Nackdelarna är att det kan uppstå skillnader i standard mellan olika bostäder beroende på byggnads- eller ändringsår samt att den förvaringsarea som hyresgästen har tillgång till minskar.

4.4.6.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att alternativet att sänka kravnivån för förvaring som inte är för dagligt bruk (säsongförvaring) i särskilda boenden för äldre kan ge eftersträfvade effekter på problemet, om än i begränsad utsträckning. De negativa konsekvenserna är inte större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna. Alternativet tas vidare som en möjlig lösning och kan genomföras i kombination med förslaget att bara en viss andel av bostäderna behöver ha tillgång till denna förvaring.

4.5 Redogörelse för lämpligaste alternativ

Utifrån analysen i avsnitt 4.4 bedömer Boverket att tre av alternativen är lämpliga i förhållande till uppdragets syfte och de problem som redovisas i avsnitt 4.1 och 4.3. De tre förslag som lämnas kan genomföras oberoende av varandra, och de är:

1. En sänkt kravnivå för förvaring av cyklar genom att kravet på rum tas bort (alternativ 4.4.1).
2. Möjlighet att begränsa krav på förvaring som inte är för dagligt bruk till en viss andel av studentbostäder och särskilda boenden för äldre (alternativ 4.4.4),
3. Viss sänkning av kravnivån för förvaring som inte är för dagligt bruk i särskilda boenden för äldre (alternativ 4.4.6).

De valda alternativen bedöms ge ett visst bidrag till minskade byggkostnader per bostad, ökad flexibilitet i utformningen och i förlängningen förbättrade förutsättningar för ett ökat och mer differentierat byggande av studentbostäder och särskilda boenden för äldre.

4.5.1 Förvaring skrymmande föremål _ sänkt kravnivå för cyklar

Alternativet innebär att det uttryckliga kravet på att förvaringen av cyklar ska vara i ett rum tas bort. Kravet på att det ska finnas utrymme för sådan förvaring kvarstår, men utrymmet kan utformas mer flexibelt. Därmed måste utrymmet inte längre vara i en byggnad och vara avgränsad med golv, väggar och tak, men arean måste fortfarande finnas.

Effekten på problemet är minskade byggkostnader, eftersom arean inne i en byggnad är dyrare att bygga än arean för ett utrymme som kan vara utomhus.

Boverket bedömer att kravet på att förvaringen av cyklar ska vara i ett rum tas bort kan ge eftersträlvade effekter på problemet. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade och inte större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna.

Förslaget kan genomföras genom ändring i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet.

4.5.2 Förvaring inte för dagligt bruk _ krav endast för viss andel av bostäderna

I detta alternativ räcker det att förvaring av det som inte är för dagligt bruk (säsongförvaring) finns för en viss andel av studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre i en byggnad, för att kravet ska anses vara uppfyllt. Andelen skulle kunna vara en viss procent och behöver utredas närmare.

För studentbostäder finns undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för upp till 80 procent av bostäderna i en byggnad. Övriga bostäder ska kunna besökas, men det innefattar inte bostadens förvaringsutrymmen. Förvaringsutrymmen till bostäder som inte är tillgängliga kan alltså utformas utan att vara tillgängliga. Det påverkar exempelvis betjäningsareor för förvaringsfunktionen och mått i kommunikationsutrymmen. Relationen mellan andelen förvaringsutrymmen och hur många som

ska vara tillgängliga behöver beaktas i en utredning av till hur stor andel av bostäderna som det ska finnas denna typ av förvaring. Även eventuella preciseringar av hur förvaringen ska lokaliseras behöver utredas närmare.

Alternativet möjliggör ett mer differentierat utbud av bostäder för studenter och för äldre. Byggekostnader kan minska eftersom kravet på byggd area minskar.

Boverket bedömer att alternativet att förvaringen som inte är för dagligt bruk finns till viss andel av bostäderna kan ge eftersträvade effekter på problemet. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade och inte större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna. Individens faktiska behov av och efterfrågan på sådana utrymmen kan tillgodoses.

För att kunna genomföra förslaget behövs en ändring i regleringen om bostäders lämplighet i PBF, med precisering i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet. Förslaget medför även behov av att ändra hyreslagen, för att inte riskera att hyresvärdar får upprustningsföreläggande i efterhand till följd av att hyreslagen inte är uppfylld.

4.5.3 Förvaring inte för dagligt bruk – sänkt kravnivå för särskilda boenden för äldre

I detta alternativ införs en särskild reglering i föreskrifterna om bostäders lämplighet för särskilda bostäder för äldre. På motsvarande sätt som för studentbostäder kan reglerna medge att man får ta hänsyn till de särskilda förutsättningar som boendeformen har. Det innebär att arean för förvaringen som inte är för dagligt bruk skulle kunna minskas jämfört med den som behövs i andra bostäder.

Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet medger redan att byggherren kan välja att placera förvaringen inom eller utanför bostaden.

Effekten på problemet är att byggekostnader kan minska eftersom kravet på byggd area minskar.

Boverket bedömer att alternativet att minska förvaringen som inte är för dagligt bruk för särskilda boende för äldre kan ge eftersträvade effekter på problemet, dock i begränsad utsträckning. Samtidigt är de negativa konsekvenserna inte större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna. Detta alternativ kan genomföras i kombination med förslaget att bara en viss andel av bostäderna behöver ha tillgång till förvaringen.

Förslaget kan genomföras genom ändring i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet.

4.6 Analys av förslaget till ändring i PBF

Denna konsekvensutredning avser endast de föreslagna ändringarna i PBF som möjliggör att Boverket i föreskrifter kan medge lättnader i

kraven på förvaring för studentbostäder och särskilda boenden för äldre. Ändringarna i PBF innebär alltså inte i sig någon ändring av kravnivån.

Mot denna bakgrund är den här konsekvensutredningen översiktlig och inriktad på att belysa effekterna av att införa ett bemyndigande och ett undantag på förordningsnivå. När konkreta förslag till ändringar i Boverkets föreskrifter tas fram kommer en fördjupad konsekvensutredning att genomföras, där effekter på exempelvis byggkostnader, boendekostnader och bostadsutbud kvantifieras.

Här analyseras konsekvenserna för staten, målen för äldrepolitiken och funktionshinderspolitiken samt påverkan på de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

4.6.1 Konsekvenser för staten

4.6.1.1 Behov av ändring i hyreslagstiftningen

Som redovisats i avsnitt 3.2 ställer 12 kap. 18 a § JB (hyreslagen) krav på att en permanentbostad ska ha tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten för att uppnå lägsta godtagbara standard

Det saknas vägledning i förarbeten kring vad som avses med begreppet förrådsutrymmen i 12 kap. 18 a § sjunde stycket 1 JB. Boverket bedömer att detta krav i praktiken omfattar både förvaring som inte är för dagligt bruk (säsongsförvaring) och förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk.

Boverket föreslår i denna rapport en reglering i PBF som möjliggör undantag från kraven på förvaring som inte är för dagligt bruk (säsongsförvaring) för studentbostäder och bostäder i särskilda boenden för äldre. Om föreslagna lättnader införs i plan- och bygglagstiftningen skulle en hyresgäst alltså med stöd av 12 kap. 18 a § JB ändå kunna få till stånd ett upprustningsföreläggande som ålägger hyresvärden att förse bostadslägenheten med ett förrådsutrymme, även om bostaden uppfyller plan- och bygglagstiftningens krav.

Boverket bedömer därför att ett preciserat undantag från kravet på förrådsutrymmen behöver införas i hyreslagens regler om lägsta godtagbara standard för aktuella boendeformer, begränsat till säsongsförvaringen. Förslagen innebär däremot inget undantag från krav på förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk, såsom cyklar och rullstolar, utan endast en lättnad i det att cykelförvaring inte behöver vara i ett rum.

4.6.2 Målen för äldrepolitiken och funktionshinderspolitiken

Förslagen i denna rapport bedöms kunna medföra en gynnsam påverkan på målet att äldre ska kunna åldras i trygghet och med bibehållet oberoende. Förslagen har som mål att minska bygg- och boendekostnaderna.

Därmed kan utbudet och variationen av bostäder öka, eftersom lägre kostnader och mer flexibla regler kan göra det enklare att bygga fler och mer varierade bostäder. De boende kan få större valfrihet i valet av bostad.

Förslagen innefattar inte några ändringar i bygglagstiftningens krav på bostäders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Principen om universell utformning påverkas inte. Olika målgruppers behov ska fortsatt kunna tillgodoses när det gäller tillgången till förvaring. Dock kan personer med särskilda behov av förvaringsutrymmen missgynnas ekonomiskt om de inte kan utnyttja möjligheten till sänkta boendekostnader genom att välja bort förvaringen.

4.6.3 Europeiska unionen

Förslagen bedöms inte gå utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

4.7 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering

4.7.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

De föreslagna ändringarna i PBF, som möjliggör att Boverket meddelar föreskrifter om lättnader i kraven på förvaring för studentbostäder och särskilda boenden för äldre, föreslås träda i kraft så snart som möjligt.

Med beaktande av den tid som behövs för arbete med att ändra förordningen bedöms ändringarna kunna träda i kraft den 1 januari 2027. Som redovisats i avsnitt 4.6.1.1 ovan bedömer Boverket att ett undantag även behöver införas för aktuella boendeformer i hyreslagens reglering av lägsta godtagbara standard för en bostadslägenhet. I denna rapport lämnas inget författningsförslag i den delen, och hänsyn till tid för denna lagändring har inte tagits vid bedömning av ikraftträdandetidpunkten.

Det bedöms inte finnas behov av övergångsbestämmelser kopplat till ändringarna i PBF.

Om de föreslagna ändringarna i PBF med bemyndigande till Boverket genomförs, kan verket införa i rapporten beskrivna lättnader i föreskrifterna om bostäders lämplighet. Det vidare utredningsarbetet kopplat till föreskriftsändringarna, konsekvensutredning samt remiss av Boverkets förslag beräknas ta minst ett år.

4.7.2 Informationsinsatser och utvärdering

De ändringar i PBF som föreslås i denna rapport kommer att informeras genom Boverkets nyhetsbrev. Det föranleder inte behov av någon särskild informationsinsats eller utvärdering. Detta eftersom regelförslagen möjliggör att införa lättnader i Boverkets föreskrifter. Om dessa lättnader genomförs kommer informationsinsatser och utvärdering göras i samband med dem.

5 Författningskommentarer

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

3 kap. 1 §

För att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap. 1 § 1 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400) gäller undantag från krav på utrymme för förvaring i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av 10 kap. 8 a §.

Bestämmelsen ändras.

Paragrafen innehåller utformningskrav avseende bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Paragrafens tredje stycke, som är nytt, reglerar undantag från krav på utrymme för förvaring i fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen. Begreppet studentbostad definieras i 1 kap. 4 § PBL. Av paragrafen framgår att undantag avseende bostadsfunktionen förvaring för dessa boendeformer gäller i den utsträckning som preciserats i föreskrifter som har meddelats med stöd av bemyndigandet i föreslagna 10 kap. 8 a §.

3 kap. 17 §

För att uppfylla det krav på lämplighet för det avsedda ändamålet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 7 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad som innehåller bostäder vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400) gäller undantag från krav på utrymme för förvaring i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av 10 kap. 8 a §.

Bestämmelsen ändras.

Paragrafen innehåller tekniska egenskapskrav avseende bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Paragrafens tredje stycke, som är nytt, reglerar undantag från krav på utrymme för förvaring i fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen. Begreppet studentbostad definieras i 1 kap. 4 § PBL. Av paragrafen framgår att undantag avseende bostadsfunktionen förvaring för dessa boendeformer gäller i den utsträckning som preciserats i föreskrifter som har meddelats med stöd av bemyndigandet i föreslagna 10 kap. 8 a §.

10 kap. 8 a §

Boverket får i fråga om studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen (2025:400) meddela föreskrifter om undantag från krav på utrymme för förvaring i 3 kap. 1 § första stycket och 17 § första stycket.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bemyndigande för Boverket att meddela föreskrifter om undantag avseende bostadsfunktionen förvaring. Bemyndigandet avser studentbostäder och bostäder i särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § första stycket socialtjänstlagen.

5.1.1 Ikraftträdandebestämmelse

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2027.

Den 1 januari 2027 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in tid som behövs för arbete med att ändra förordningen.

Det finns inte behov av övergångsbestämmelser.



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