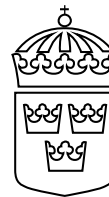


Regeringens proposition

2024/25:132



Lättnader i byggkraven för studentbostäder

Prop.
2024/25:132

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 13 mars 2025

Ulf Kristersson

Andreas Carlson
(Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att det görs ändringar i plan- och bygglagen (2010:900).

Ändringarna innebär att det får göras undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Undantag från kraven gäller för högst 80 procent av antingen det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas. En studentbostad som omfattas av undantaget ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det ska framgå av föreskrifter som meddelats med stöd av ett bemyndigande i lagen vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet på att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostaden och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för. Propositionen innehåller också förslag på en definition av termen studentbostad. Det definieras som en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2025.

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	3
2	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).....	4
3	Ärendet och dess beredning	7
4	Bakgrund.....	7
4.1	Gällande rätt	7
4.2	Studentbostadsmarknaden	9
5	Förslag och överväganden	15
5.1	Undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder.....	15
5.2	Bemyndigande.....	21
5.3	Definition av studentbostad	22
5.4	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	24
6	Konsekvenser.....	24
7	Författningskommentar	37
Bilaga 1	Sammanfattning av Boverkets rapport Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (rapport 2024:9).....	43
Bilaga 2	Boverkets lagförslag	45
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna avseende lagförslagen i Boverkets rapport	48
Bilaga 4	Lagrådets yttrande	50
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 13 mars 2025	52

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2024/25:132

Regeringens förslag:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

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

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 4 §, 8 kap. 6 § och 16 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

4 §¹

I denna lag avses med

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

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

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

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

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

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

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

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

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

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

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 kap.

6 §²

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,

2. ett fritidshus med högst två bostäder, och

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

2. ett fritidshus med högst två bostäder,

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven, och

4. högst 80 procent av
a) det totala antalet studentbostäder i en byggnad, eller

b) det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 ska dock kunna besökas av en person

² Senaste lydelse 2011:335.

16 kap.

2 §³

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

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

Boverket redovisade uppdraget i april 2024 i rapporten Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (Boverket 2024:9). En sammanfattning av rapporten finns i *bilaga 1*. Rapportens lagförslag finns i *bilaga 2*. Rapporten har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2024/00994). I propositionen behandlas rapportens lagförslag.

Riksdagen har tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om tillgänglighetskrav för studentbostäder (bet. 2014/15:CU10 punkt 19, rskr. 2014/15:180). Av tillkännagivandet följer att regeringen ska utreda möjligheten till anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder (bet. 2014/15:CU10 s. 51). Tillkännagivandet är tillgodosett genom förslagen i avsnitt 5. Tillkännagivandet är därmed slutbehandlat.

Riksdagen har även tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om tillgänglighetskrav för studentbostäder (bet. 2016/17:CU15 punkt 21, rskr. 2016/17:234). Av tillkännagivandet följer att regeringen ska utreda möjligheten till anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder (bet. 2016/17:CU15 s. 67). Tillkännagivandet är tillgodosett genom förslagen i avsnitt 5. Tillkännagivandet är därmed slutbehandlat.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 6 februari 2025 att inhämta Lagrådets yttrande över ett lagförslag som överensstämmer med lagförslaget i denna proposition. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. Regeringen har följt Lagrådets synpunkter som behandlas i avsnitt 5.1 och författningskommentaren.

4 Bakgrund

4.1 Gällande rätt

Bestämmelser om grundläggande krav på byggnader finns i plan- och bygglagen (2010:900) och dessa preciseras på förordningsnivå i plan- och byggförordningen (2011:338). I Boverkets byggregler – Boverkets föreskrifter (BFS 2011:6) – finns tillämpningsföreskrifter och allmänna råd som preciserar de grundläggande kraven i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. Boverkets nya byggregler träder i kraft den 1 juli 2025 och kan tillämpas parallellt med äldre byggregler till och med den 30 juni 2026.

Plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter innehåller samhällets minimikrav på det som byggs i Sverige. De krav som en byggnad ska uppfylla delas in i så kallade utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskrav är till exempel sådant som påverkar planlösningen i en bostad och prövas i bygglovet av byggnadsnämnden medan tekniska egenskapskrav, till exempel krav på bostadens inredning och utrustning och skydd mot buller, bedöms av byggnadsnämnden inför beslut om startbesked.

I dag finns inga specifika krav på studentbostäder i plan- och bygglagen eller i plan- och byggförordningen. Det finns det dock i Boverkets byggregler som också definierar termen studentbostad.

Tillgänglighet och användbarhet

I plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler finns regler om tillgänglighet och användbarhet som utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen). Vidare ska en byggnad ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen).

I plan- och byggförordningen finns regler om när en bostadsbyggnad behöver ha hiss eller annan lyftanordning. Om det behövs för att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar ska det finnas hiss eller annan lyftanordning. En bostad behöver inte vara tillgänglig genom hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock var projekterad och utförd så att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet (3 kap. 4 och 18 §§ plan- och byggförordningen).

Boverkets byggregler anger preciserade tillgänglighets- och användbarhetskrav på byggnader.

Ändring av byggnader

Vid ändring av byggnad, dvs en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningsätt, utseende eller kulturhistoriska värde (1 kap. 4 § plan- och bygglagen) får kraven i 8 kap. 1 och 4 §§ plan- och bygglagen anpassas och avsteg göras med hänsyn tagen till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar och bestämmelserna om varsamhetskravet och förbud mot förvanskning. Avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet får endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind (8 kap. 7 § plan- och bygglagen).

Kraven ska normalt endast tillämpas på den ändrade delen (8 kap. 2 § 3 plan- och bygglagen).

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa krav alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad (16 kap. 2 § 4 plan- och bygglagen). Vidare har regeringen eller den myndighet som regeringen bestäm-

mer också rätt att meddela föreskrifter om att vissa krav inte behöver uppfyllas (16 kap. 2 § 5 plan- och bygglagen).

I plan- och byggförordningen finns regler om undantag från utformningskraven- och de tekniska egenskapskraven på byggnader. I fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen tillämpas. Det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning. Därutöver är det möjligt vid ombyggnad, endast om det är uppenbart oskäligt, att uppfylla kraven och vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar (3 kap 23 § plan- och byggförordningen).

Boverket föreslår i rapporten Översyn av ombyggnad i PBL (rapport 2021:19) ändringar i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och anslutande författningar i syfte att förtydliga och förenkla tillämpningen av reglerna. De förslagen behandlas i ett annat lagstiftningsärende.

4.2 Studentbostadsmarknaden

Antalet studerande

Efter flera år med minskad studentvolym inom universitet och högskola bröts trenden läsåret 2017/18 och antalet studenter ökade därefter under några läsår. En förklaring till detta bedöms vara covid-19-pandemin som innebar en kraftig ökning av antalet studenter vid universitet och högskola. Enligt Universitetskanslersämbetet var antalet registrerade studerande vid universitet och högskolor under läsåret 2022/23 cirka 441 000, omräknat till helårsstudenter var antalet 319 000. Av dem är 54 procent under 24 år, 31 procent mellan 25 och 34 år och resterande 15 procent 35 år eller äldre. Av alla helårsstudenter var 60 procent kvinnor och 40 procent män.

Antalet studerande vid yrkeshögskolor har haft en ökande trend sedan 2007 enligt statistik från Statistiska centralbyrån (SCB). Totalt fanns det cirka 84 500 studerande inom yrkeshögskolan under läsåret 2022/23. Av de studerande var 52 procent kvinnor och 48 procent män. Jämfört med studerande på universitet och högskola är yrkeshögskolestuderande i genomsnitt äldre. Av de studerande som påbörjat kurser inom yrkeshögskolan under 2023 gick 80 procent kurser på deltid medan 20 procent gick kurser på heltid, enligt Myndigheten för yrkeshögskolan.

Enligt SCB deltog cirka 19 000 studerande i allmänna kurser på folkhögskola och cirka 39 000 studerande i särskilda kurser under 2023. Av de studerande i allmän kurs är 60 procent kvinnor och 40 procent män medan fördelningen i särskild kurs är 69 procent kvinnor och 31 procent män.

Det saknas i dag data om hur stor andel studenter med funktionsnedsättning det finns i Sverige. I Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoenkät för 2022, som baseras på en självrapporterad enkätstudie, framgår att andelen personer med funktionsnedsättning inom åldersspannet 16–29 år i genomsnitt varit 11,9 procent under 2005–2022. Eftersom den största andelen av registrerade studenter finns inom detta åldersspann skulle denna andel kunna motsvara andelen studenter med funktionsnedsättning.

Prop. 2024/25:132 Gruppen med funktionsnedsättning avser i studien personer med någon av följande kategorier av funktionsnedsättning: långvarig sjukdom med nedsatt arbetsförmåga, kraftig nedsatt hörsel, kraftigt nedsatt syn och nedsatt rörelseförmåga. Folkhälsoenkäten för 2024 visar att inom åldersspannet 16–29 är andelen personer med nedsatt rörelseförmåga 2,6 procent och andelen personer med kraftigt nedsatt syn är 7,4 procent. Universitets- och högskolerådet anger dock att utbildningsnivån är betydligt lägre bland personer med funktionsnedsättning, vilket kan tyda på att den faktiska andelen studenter med funktionsnedsättning är lägre.

Studerandes boendesituation och boendekostnader

Enligt förordningen (2017:1114) med instruktion för Centrala studiestödsnämnden (CSN) ska myndigheten följa och analysera de studerandes sociala och ekonomiska situation. Det görs bl.a. genom enkätstudier. CSN:s kartläggning av situationen för högskolestuderande från 2024 och 2021 (CSN 2024:2, 2021:1 och 2021:3) visar att 31 procent av alla studerande bor i en hyresrätt som är en studentbostad och 32 procent i en hyresrätt som inte är en studentbostad. Att bo i studentbostad är vanligast bland studerande under 25 år. I undersökningen från 2021 uppger 24 procent av de studerande att de hade svårt att få tag i boende i samband med studierna medan 33 procent angav att frågan inte var aktuell. Det finns dock tydliga skillnader mellan olika åldersgrupper, där yngre i högre grad haft svårt att hitta bostad medan äldre i högre grad bedömt att frågan inte varit aktuell. Fler studerande har angett att de haft svårt att hitta bostad i storstadsregionerna.

Studerandes boendesituation hänger nära samman med deras livssituation, vilken varierar med ålder. Av högskolestuderande bor 55 procent tillsammans med någon. 20 procent av andelen personer under 25 år bor hos någon eller båda sina föräldrar.

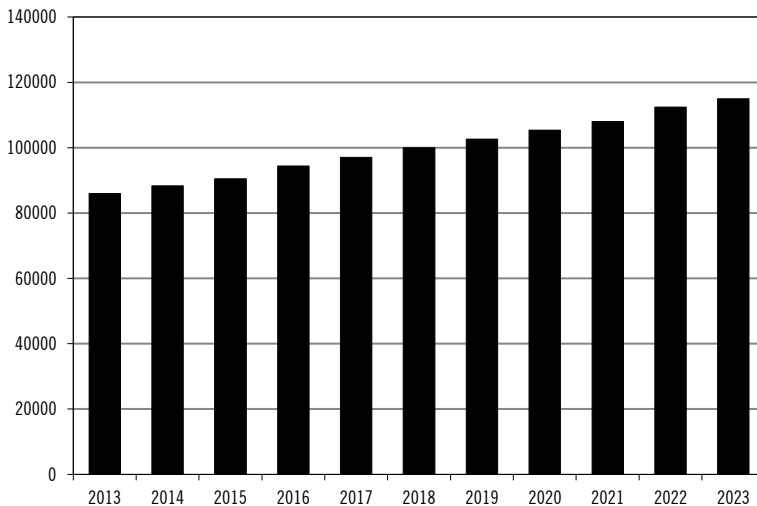
CSN:s kartläggning visar att boende är den största enskilda utgiften för studenter och studerande använder i genomsnitt 36 procent av sina totala inkomster på boendekostnader. Andelen är i princip oförändrad sedan 2020. Detta kan jämföras med att boendekostnader utgjorde 20,5 procent av hushållens disponibla inkomster under 2021 enligt statistik från SCB. Jämfört med ett genomsnittligt hushåll i Sverige lägger studerande därmed en större andel av inkomsterna på boendekostnader. Kvinnor som studerar har i genomsnitt något högre boendekostnader än män som studerar. Äldre studerande har högre kostnader för sitt boende än andra grupper. Enkätundersökningen visar också att det finns stora skillnader i boendekostnader på regional nivå. Studerande som bor i en studentbostad betalar i genomsnitt 5 500 kronor per månad för sin bostad. Mest betalar de studerande i Stockholm, där genomsnittskostnaden är 6 400 kronor. Lägst kostnad har studerande i övre Norrland där genomsnittskostnaden är 5 000 kronor.

CSN:s kartläggning av yrkeshögskolestuderandes ekonomiska och sociala situation (CSN 2022:7) visar att drygt hälften av de studerande på yrkeshögskola bor i bostadsrätt eller i villa eller radhus. Den generella skillnaden i boendesituation i jämförelse med högskolestuderande beror på att studerande på yrkeshögskola i genomsnitt är äldre än studerande vid högskola eller universitet. Kostnaderna för boende har generellt ökat för yrkeshögskolestuderande. Kartläggningen visar att andelen studerande

som betalar mer än 7 001 kronor per månad har ökat från 18 procent till 27 procent under en femårsperiod. Kvinnor betalar något mer för sitt boende än män. Studerande som är under 25 år har i genomsnitt lägre boendekostnader, varav 27 procent inte har några boendekostnader alls. Kartläggningen visar att andelen studerande som får mat och boende hos sina föräldrar har ökat, vilket kan bero på att till exempel boendekostnader har stigit.

Den klart vanligaste boendeformen bland studerande på kommunal vuxenutbildning (komvux) och folkhögskola är hyresrätt, enligt CSN:s studie om komvux- och folkhögskolestuderandes inkomster och utgifter (CSN 2022:6). Av de studerande bor 44 procent i en hyresrätt medan 7 procent bor i en hyresrätt som är studentbostad. Merparten av dem som bor i hyresrätter har ett förstahandskontrakt, men det är också vanligt att studerande inte har ett förstahandskontrakt. Boende i hyresrätt är något vanligare bland studerande som är äldre än 25 år. Bland yngre studerande som är under 25 år är det vanligare att bo i studentbostad eller i rum (inneboende). Boendekostnader utgör den enskilt största utgiften för de studerande och uppgår i genomsnitt till 38 procent av de totala utgifterna, vilket är jämförbart med högskolestuderandes utgifter. Studerande som bor i hyresrätt som inte är studentbostad betalar mest. Den billigaste boendeformen bland de studerande har de som bor i ett rum eller är inneboende. För studerande som bor i studentbostad utgör boendekostnaderna störst andel av utgifterna, 45 procent av de totala utgifterna.

Figur 4.1 Antal studentbostäder i byggnadsbeståndet



Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

Studentbostadsbeståndet och bostadsbyggandet

Antalet studentbostäder har ökat kontinuerligt sedan 2013, se figur 4.1. Sedan 2013 har antalet ökat med cirka 29 000 studentbostäder, vilket motsvarar en ökning på cirka 34 procent. År 2023 fanns det cirka 115 000 studentbostäder i landet enligt Statistiska centralbyrån.

I samband med Boverkets utredning av lättnader i byggkraven för studentbostäder genomförde Studentbostadsföretagen en uppskattning av tillgängligheten i det befintliga studentbostadsbeståndet enligt gällande krav för tillgänglighet enligt standarden för bostadsutformning SS 91 42 21. Uppskattningen visade att cirka 47 procent av det befintliga studentbostadsbeståndet uppfyller kraven för tillgänglighet enligt standarden. Flera av Studentbostadsföretagens medlemmar anser dessutom att ytterligare studentbostäder, som inte uppfyller kraven i standarden men är byggda enligt kraven i BBR 94:3, har god tillgänglighet. Enligt Studentbostadsföretagen efterfrågar cirka 0,5 promille av studenthyresgästerna årligen ett boende som uppfyller gällande krav på tillgänglighet.

Studentbostadsbyggandet har ökat sedan början av 2010-talet, då byggandet av bostäder för studerande var på särskilt låga nivåer. Tabell 4.1 visar hur tillskottet av studentbostäder genom nybyggnad har utvecklats från 2010 till 2023. Utöver detta har det tillkommit studentbostäder genom ombyggnad.

Tabell 4.1 Nytillskott av studentbostäder genom nybyggnad

År	Antalet färdigställda studentbostäder
2010	125
2011	134
2012	352
2013	845
2014	1 361
2015	2 099
2016	3 487
2017	2 350
2018	2 388
2019	3 110
2020	1 614
2021	2 966
2022	3 301
2023	2 960

Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) för 2024 visar att flera kommuner förväntar att antalet påbörjade studentbostäder minskar kraftigt 2024–2025. Totalt planerar 14 kommuner för sammanlagt knappt 2 600 studentbostäder under 2024 och 2025, varav drygt 1 000 under 2024 och drygt 1 500 under 2025. Utöver nybyggnad planerar ett fåtal kommuner att bygga om vanliga bostäder till studentbostäder. Kommunernas förväntningar är en markant minskning jämfört med året innan, då 26 kommuner gemensamt förväntade att cirka 5 300 nya studentbostäder skulle påbörjas under 2023 och 2024. Bakgrunden till de minskade förväntningarna är omvärldsfaktorer som hög inflation och hög ränta vilket kraftigt försämrat förutsättningarna för bostadsbyggandet, inklusive byggandet av studentbostäder.

Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till Sveriges 290 kommuner. Resultaten från enkäten ger en sammanhållen bild av bostadsmarknadsläget i olika regioner och kommungrupper samt för olika grupper på bostadsmarknaden. I enkäten för 2024 bedömer 15 av 38 högskolekommuner att det råder underskott på bostäder för studenter i kommunen. Åtta kommuner bedömer att det råder balans och 14 kommuner bedömer att det finns överskott av studentbostäder, vilket är en fördubbling av antalet kommuner som bedömer överskott sedan året innan. Cirka 96 procent av studentbostadsbeståndet uppskattas finnas i högskolekommuner. Under de senaste åren har man kunnat se en trend där antalet högskolekommuner som angett underskott minskat något varje år. Det kan förklaras av att antalet internationella studenter som kommer till Sverige har minskat till följd av pandemin samt en ökning av distansutbildning. De kommuner som angett överskott för studerande bedömer också att det höga färdigställandet av bostäder har gjort det enklare för studerande att hitta boende i det ordinarie bostadsbeståndet.

Utanför högskolekommunerna uppger 40 kommuner underskott på bostäder för studerande medan 60 uppger balans och 9 överskott. Den främsta orsaken till underskott bedöms vara att det finns ett generellt underskott av bostäder eller att lediga bostäder är alltför dyra för studerande.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart utifrån ett antal kriterier. I den senaste undersökningen från 2024 (SFS Bostadsrapport 2024) ingick 36 studieorter. Enligt undersökningen har 12 orter en särskilt svår situation och kunde inte erbjuda studenter ett boende under höstterminen och ytterligare 9 kunde erbjuda studentboende någon gång under höstterminen. Resterande 15 studieorter kunde erbjuda studenter ett boende inom en månad. Nästan 70 procent av landets studerande uppskattas vara registrerade för studier på de orter som inte kunde erbjuda studenter ett boende under höstterminen.

Studentbostadsföretagen konstaterar i sin årliga sammanställning av studentbostadssituationen på landets studieorter (Studboguiden 2023) att det är mer komplext än någonsin att analysera studentbostadsmarknaden. Såväl orter med brist på studentbostäder som orter med överskott har blivit fler jämfört med föregående år, vilket innebär att marknaden som helhet inte är lika balanserad som tidigare. Det finns betydande variationer i marknaden mellan olika orter likväl som mellan olika tider av året. Sammanställningen visar att i de flesta studieorter är det brist på studentbostäder vid höstterminsstarten, då efterfrågan på studentbostäder är som störst, men trycket tenderar sedan att lätta under hösten. Trots att marknaden varierar ökar dock väntetiderna för stora likväl som små studentbostäder. Efterfrågan på korridorboende bedöms minska på många studieorter.

Tidigare åtgärder och förslag för ökat byggande av studentbostäder

Det har under en längre tid funnits en brist på bostäder för studerande, särskilt i storstadsregionerna och frågan om ökat och billigare byggande av studentbostäder har varit aktuell under de senaste tio åren. Ett antal

Prop. 2024/25:132 utredningar och regeländringar har genomförts i syfte att möjliggöra fler bostäder åt studenter.

Boverket fick 2012 i uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. I den efterföljande propositionen Fler bostäder åt unga och studenter (prop. 2013/14:59) föreslogs ändringar i plan- och bygglagen som bland annat innebar att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet alltid får göras vid inredning av bostäder på högst 35 kvadratmeter på en vind. Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2014.

Samtidigt genomfördes ändringar i Boverkets byggregler som bl.a. innebar lättnader i bostadsutformningskraven och gjorde det möjligt att bygga studentbostäder med samtliga funktioner kvar i bostaden på 16 kvadratmeter. Det var en minskning av boarean med cirka 40 procent jämfört med tidigare regler. Dessutom infördes en definition av termen studentbostad i föreskrifterna. Boverkets har bl.a. genom en intervjustudie utvärderat tidigare regellättnader. Regelförändringarna bedöms ha minskat byggkostnaderna genom att mindre studentbostäder kan byggas och att mindre mängd byggmaterial därmed behöver användas per bostad. Mindre studentbostäder har i sin tur gjort lägre månadshyror möjliga.

Mot bakgrund av riksdagens tillkännagivanden till regeringen att det finns behov av att utreda möjligheterna till anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i kraven för studentbostäder utredde Boverket under 2016 konsekvenserna av att ta bort tillgänglighetskraven. Myndigheten menade i rapporten Tillgänglighet i studentbostäder (Boverket 2016:22) att avskaffandet av tillgänglighetskraven skulle ge negativa följder, främst för studenter med permanenta eller tillfälliga funktionsnedsättningar men även studenter utan funktionsnedsättningar skulle påverkas negativt.

Kommittén för modernare byggregler med uppgift att genomföra en genomgripande översyn av Boverkets byggregler har även sett över reglerna för studentbostäder. I kommitténs slutbetänkande Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68) föreslogs att kategoribostäder för vissa grupper av människor, såsom studenter, skulle utgå ur regelverket. För att inte öka kraven på yta i studentboenden föreslog utredningen att alla bostäder om högst 35 kvadratmeter skulle få samma möjligheter till överlappning av vissa funktioner i bostaden.

Boverket har, parallellt med det regeringsuppdrag som ligger till grund för denna proposition, gjort en översyn av Boverkets byggregler. Utifrån översynen har myndigheten beslutat om ett antal ändringar i reglerna, bl.a. gällande bostäders lämplighet, dagsljus och solljus samt skydd mot buller. Boverkets nya byggregler träder i kraft den 1 juli 2025 och myndigheten bedömer i rapporten Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (Boverket 2024:9) att dessa föreskriftsändringar kan innebära lättnader för studentbostäder.

5.1 Undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder

Regeringens förslag: I plan- och bygglagen införs undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Undantag från kraven gäller för högst 80 procent av antingen det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

En studentbostad som omfattas av undantaget ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Boverkets förslag överensstämmer delvis med regeringens. Boverkets förslag omfattar bara möjlighet att undanta en andel av det totala antalet studentbostäder i hela byggnaden, men innefattar inte möjligheten att undanta en andel av de studentbostäder som tillkommer när en åtgärd vidtas.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker eller är positiva till att det införs undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder. De positiva instanserna är främst representanter för bygg- och fastighetssektorn, t.ex. *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna Sverige*, studentbostadsförmedlare, t.ex. *Studentbostadsföretagen* och *AF Bostäder*, och företrädare för kommuner, t.ex. *Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)* och *Uppsala kommun*. Instanserna anser att förslagen kan bidra till minskade produktionskostnader, ökad flexibilitet och fler möjliga planlösningar samt bättre förutsättningar för industriella bygglösningar. *Byggföretagen*, *Stockholms handelskammare*, *Sveriges Allmännyttan* m.fl. menar att minskade byggkostnader kan bidra till ökad tillgång på studentbostäder, där planlösning och boendekostnader i högre utsträckning kan anpassas för studerande.

Gävle, *Göteborgs* och *Sandvikens kommuner* föreslår att undantagen begränsas till att endast omfatta små bostäder på högst 20 eller 35 kvadratmeter då de ser en risk med att undantagen missbrukas genom att undantagen tillämpas i större bostäder som sedan används av personer som inte är studerande. Dessutom bedöms en sådan begränsning underlätta kommunernas bygglovshandläggning.

Huvuddelen av instanserna har inga synpunkter på den föreslagna andelen av studentbostäder som undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Flera instanser, såsom *Fastighetsägarna Sverige* och *Studentbostadsföretagen*, ifrågasätter dock nivån på andelen. Instanserna menar att en större andel av undantagna studentbostäder är mer lämpligt då det redan bedöms finnas ett överutbud av studentbostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet i relation till den andel studenter som har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Samtidigt bedöms efterfrågan på studentbostäder från personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga vara mycket liten. Dessutom anser instanserna att de bostäder som inte undantas från kraven kan bli mindre attraktiva, på grund av en högre hyra, och bör därför minimeras i antal. Till sist skulle de ekonomiska kalkylerna för studentbostadsprojekt förbättras ytterligare

Prop. 2024/25:132 om fler bostäder omfattas av undantagen. Flera instanser lyfter också positiva effekter som identifierats i Finland där 95 procent av studentbostäderna undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Flera instanser, t.ex. *AF Bostäder*, *White Arkitekter* och Studentbostadsföretagen, föreslår i stället att 90 eller 95 procent av studentbostäderna undantas från kraven.

Flera positiva instanser, såsom Byggföretagen, Studentbostadsföretagen och Sveriges Allmännyttan, anser att förslagets utformning riskerar att missgynna studentbostäder som skapas genom till- och ombyggnad. Boverkets förslag innebär att det totala antalet studentbostäder i byggnaden, inklusive tillkommande studentbostäder, ska utgöra beräkningsgrund för hur många av bostäderna som får undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Instanserna påpekar att i det fall en befintlig byggnad innehåller bostäder som inte uppfyller gällande tillgänglighetskrav kan utformningen innebära att undantagen inte kan nyttjas på någon eller på stora delar av de tillkommande studentbostäderna vid tillbyggnad. Utformningen bedöms därför riskera att skapa hinder vid till- och ombyggnad och att färre studentbostäder skapas. *Akademiska hus AB*, *Byggherrarna*, Stockholms handelskammare m.fl. föreslår i stället att endast tillkommande eller ombyggda bostäder ska utgöra beräkningsgrunden för antalet studentbostäder som undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Flera instanser avstyrker eller är i huvudsak negativa till förslagen att införa undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder. Negativa instanser är i huvudsak funktionshinderorganisationer, exempelvis *Funktionsrätt Sverige* och *Nätverket unga för tillgänglighet*, boende- och studentorganisationer, t.ex. *Hyresgästföreningen* och *Sveriges förenade studentkårer* och flera myndigheter, t.ex. *Diskrimineringsombudsmannen*, *Folkhälsomyndigheten*, *Institutet för mänskliga rättigheter*, *Myndigheten för delaktighet* och *Socialstyrelsen*. Instanserna menar i huvudsak att förslagets förväntade kostnadsminskningar och effekter på studentbostadsbyggandet inte står i proportion till negativa konsekvenser för studerande och personer med nedsatt funktionsförmåga. Vissa instanser, såsom *Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor* och *Hyresgästföreningen* menar att förslagen riskerar att ge negativa effekter på studerandes hälsa och studieresultat då de bidrar till mindre studentbostäder. Ett flertal instanser, bl.a. *Funktionsrätt Sverige*, *Myndigheten för delaktighet*, *Socialstyrelsen* och *Sveriges förenade studentkårer*, anser att förslagen begränsar möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bostad, studieort och delta i det sociala livet, vilket riskerar att leda till ökad stigmatisering och utanförskap. Dessutom riktas det kritik mot förslagets förhållande till FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och den nationella funktionshinderpolitiken. Se närmare i avsnitt 6.

Skälen för regeringens förslag

Det bör införas undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder i plan- och bygglagen

En väl fungerande bostadsmarknad i hela landet med tillgång till bostäder i varierande upplåtelseformer är en viktig förutsättning för människors

trygghet och livskvalitet, och för en konkurrenskraftig ekonomi och tillväxt. Utbudet på bostadsmarknaden har visat sig inte kunna matcha hushållens bostadsbehov vilket leder till ojämlikheter i boendet och negativa jämlikhetseffekter. Det behöver byggas fler bostäder över hela landet, och det är viktigt att det finns ett utbud av olika typer av upplåtelseformer och bostäder som passar i olika skeden av livet. Att åtgärda de strukturella hinder som präglar bygg- och bostadsmarknaden är avgörande för att göra ett ökat byggande av bostäder möjligt. Krångliga regelverk hämmar i dag bostadsbyggandet. Regelförenkling och lättnader i byggkraven för bostäder är därför en central del av regeringens bostadspolitik i syfte att göra ett ökat bostadsbyggande och ett mer differentierat utbud av bostäder möjligt.

På uppdrag av regeringen har Boverket, i rapporten Uppdrag att föreslå lättnader på kraven för studentbostäder, lämnat förslag som innebär att en viss andel av studentbostäderna får undantas från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet i byggnader som innehåller studentbostäder. Det kan vara studentbostäder i hela eller delar av byggnaden. Regeländringarna föreslås gälla vid både uppförande och ändring av byggnader. Förslagen gör det möjligt att minska boarean i de bostäder som undantas från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Detta medför en större flexibilitet vid byggande av studentbostäder och gör fler tänkbara sätt att utforma planlösningar möjliga. För bostäder där vissa bostadsfunktioner delas kan detta vara särskilt gynnsamt. Regellättnaderna förväntas kunna öka byggandet av studentbostäder och minska kostnaden vid byggandet genom att studentbostäderna kan byggas med mindre boarea. Därmed kan en byggnad rymma fler studentbostäder samtidigt som det skapar förutsättningar för att hyran blir lägre.

Det är angeläget att underlätta byggandet av fler studentbostäder. Det har under längre tid funnits ett underskott av studentbostäder i många högskolekommuner. I dag bedömer 15 av 38 högskolekommuner och 40 kommuner utanför högskolekommunerna att det råder underskott av studentbostäder. Det finns dessutom ett betydande behov att bygga om eller uppgradera det befintliga studentbostadsbeståndet, även i orter med balans eller överskott. I många studieorter är det svårt för studerande att hitta boende vid terminsstart och i storstadsområdena är möjligheterna att hitta bostad särskilt utmanande. Förutsättningarna för att hitta en bostad under studietiden är en viktig faktor vid val av lärosäte för presumtiva studenter, särskilt för personer som uppger att de har en dålig familjeekonomi. Möjligheten till en bostad under studietiden är därmed en viktig faktor för allas lika möjligheter till studier, oavsett ekonomiska resurser. Studentbostäder är en förutsättning för att utveckla Sveriges position som en ledande kunskaps- och forskningsnation.

Mot denna bakgrund anser regeringen att förutsättningarna för byggandet av studentbostäder behöver förbättras. Regeringen bedömer, i likhet med bl.a. *Byggföretagen* och *Studentbostadsföretagen*, att införande av undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för en viss andel studentbostäder möjliggör för ett ökat byggande av studentbostäder. Förslagen gör det möjligt att minska boarean för en viss andel studentbostäder, vilket bidrar till att minska produktionskostnaderna och att fler studentbostäder kan skapas i en byggnad eller given byggrätt. Minskad boarea medför en större flexibilitet vid byggandet, fler tänkbara planlösningar och bättre förutsättningar för industriella bygglösningar. *Byggherrarna* menar

Prop. 2024/25:132 att detta ökar byggherrars möjlighet att anpassa utformningen av studentbostäder utifrån de marknadsförutsättningar och de behov som finns lokalt. Dessutom möjliggör förslagen att fler bostäder kan byggas med mindre mängd byggmaterial och utan att mer yta tas i anspråk, vilket bidrar till ett mer hållbart byggande. Regeringen anser inte, i motsats till *Göteborgs* och *Sandvikens kommuner*, att de förslagna undantagen bör begränsas till att enbart omfatta bostäder om mindre än 35 kvadratmeter utan bör kunna tillämpas brett för att främja ett differentierat studentbostadsutbud.

Undersökningar visar att boendet är den enskilt största utgiften för många studerande och en låg hyra är den högst värderade faktorn bland gruppen vid val av bostad. Det finns behov av ett ökat utbud av bostäder med lägre hyra för studerande, som ofta har en begränsad inkomst. Föreslagna lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet gör det möjligt att bygga mindre studentbostäder jämfört med idag och att produktionskostnaderna minskas. Regeringen bedömer, i likhet med Byggföretagen, *Lindbäcks bygg* och Studentbostadsföretagen, att förslagen skapar förutsättningar för ett mer differentierat bostadsutbud, utformat efter studenters behov och med lägre hyra.

Regeringen anser, i motsats till bl.a. *Myndigheten för delaktighet* och *Hyresgästföreningen*, att nyttan och fördelarna med de föreslagna regeländringarna överväger eventuella negativa konsekvenser och nackdelar. Dessutom delar regeringen, i motsats till bl.a. *Funktionsrätt Sverige* och *Sveriges förenade studentkårer*, Boverkets bedömning att förslagen är förenliga med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Ett mer utvecklat resonemang om förslagets konsekvenser och dess förhållande till FN-konventionen finns i avsnitt 6.

Undantagen ska kunna tillämpas vid nybyggnad och vid ändring av en byggnad.

Boverket föreslår att undantagen från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder ska kunna tillämpas vid nybyggnad och vid ändring av en byggnad. Regeringen delar Boverkets bedömning att undantagen bör gälla både nybyggnad och vid ändring.

Flera remissinstanser, t.ex. *Halmstads Fastighets AB*, *Sollentuna kommun* och *Sveriges Allmännyttan*, uppmärksammar att Boverkets föreslagna utformning av undantagen missgynnar vissa ändringssituationer. Vid exempelvis tillbyggnad utgör beräkningsunderlaget för hur många studentbostäder som får undantas från kraven det totala antalet studentbostäder i byggnaden efter genomförd åtgärd. I en byggnad med en stor andel av befintliga studentbostäder som inte uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet begränsas då möjligheten att nyttja de föreslagna undantagen. Instanserna föreslår i stället att enbart tillskapade studentbostäder ska utgöra beräkningsunderlag för hur många studentbostäder som får undantas från gällande krav.

Under beredningens analys av instansernas förslag har det blivit tydligt att en sådan utformning kan innebära begränsningar att nyttja undantagen i andra typer av ändringssituationer, t.ex. vid tillbyggnad i en byggnad där befintliga studentbostäder till stor del uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet eller vid ändring där inga ytterligare studentbostäder tillskapas efter genomförd åtgärd.

Regeringen anser, i likhet med bl.a. *Västsvenska handelskammaren* och *Studentbostadsföretagen*, att det är angeläget att underlätta och främja ett mer effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Ett mer effektivt nyttjande av befintliga byggnader möjliggör för att fler bostäder kan tillskapas. Samtidigt bidrar det till ökad resurseffektivitet och minskad miljö- och klimatpåverkan inom byggandet. I syfte att underlätta om-, och tillbyggnad samt annan ändring av byggnader med studentbostäder bör undantagen kunna tillämpas i så stor utsträckning som möjligt så att fler prisvärda bostäder kan tillskapas.

Ändring av byggnad omfattar en stor mängd olika situationer. Undantagen behöver därför utformas på ett sätt som möjliggör att de kan nyttjas för att tillskapa fler prisvärda studentbostäder utifrån de förutsättningar som råder i det specifika projektet. Regeringen föreslår att det i bestämmelsen framgår att undantagen gäller för en viss andel av antingen det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas. En sådan utformning gör det möjligt att antingen inkludera alla studentbostäder i byggnaden, inklusive tillskapade bostäder efter genomförd åtgärd, eller att enbart inkludera tillskapade studentbostäder i beräkningsunderlaget för hur många studentbostäder som får undantas från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Byggherren kan därmed välja att tillämpa det alternativ till undantag som möjliggör att flest studentbostäder kan tillskapas i det enskilda projektet. Utformningen säkerställer därmed en mer likvärdig tillämpning som inte missgynnar vissa typer av ändringssituationer.

Lagrådet menar att tillämpningen av bestämmelsen kan underlättas väsentligt om konkreta exempel anges i författningskommentaren för hur alternativen kan tillämpas i olika situationer. Sådana exempel har därför tagits in i författningskommentaren, se avsnitt 7.

Boverkets förslag innebär att en andel av alla studentbostäder i en byggnad uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet även vid ändring. Förslagets utformning innebär emellertid att det i vissa om- och tillbyggnadssituationer kommer vara möjligt att en mindre andel av studentbostäderna i byggnaden som helhet uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet efter genomförd åtgärd.

Högst 80 procent av studentbostäderna bör undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet

Boverkets förslag innebär att det i plan- och bygglagen införs möjlighet till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga för högst 80 procent av antalet studentbostäder. Minst 20 procent av studentbostäderna ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet.

Boverkets val av procentandel baseras på en sammantagen bedömning av flera faktorer. Myndigheten menar att det ska finnas tillgång till studentbostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet i varje enskild byggnad. Boverket har också gjort en utblick på liknande undantag som finns i Norge och Finland, där Norge undantar 80 procent och där Finland undantar 95 procent av studentbostäderna. Det behöver också beaktas hur stor andel av studerande som har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Boverket påpekar att det är svårt att få fram data över

Prop. 2024/25:132 andelen studerande med funktionsnedsättning. Folkhälsomyndighetens folkhälsoenkät för 2024 visar att andelen personer inom åldersspannet 16–29 år med nedsatt rörelseförmåga är 2,6 procent och andelen med kraftigt nedsatt syn är 7,4 procent. Dessutom är utbildningsnivån lägre bland personer med funktionsnedsättning. Sammantaget är därför den faktiska andelen studerande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga sannolikt betydligt lägre än den andel bostäder som ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Det kan också poängteras att Studentbostadsföretagen uppskattar att ytterst liten andel studerande, cirka 0,5 promille av studenthyresgäster, årligen efterfrågar ett boende som uppfyller dagens krav på tillgänglighet. Slutligen får bestämmelserna inte strida mot FN:s konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Det innebär att bestämmelserna behöver säkerställa att det finns ett tillräckligt utbud av bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet, som studerande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nyttja.

Fastställandet av andelen studentbostäder som får undantas från kraven behöver göras utifrån en avvägning mellan reformens syfte, att minska byggkostnader och bidra till att fler studentbostäder tillskapas, och samtidigt säkerställa att det finns ett tillräckligt antal bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Regeringen delar Boverkets avvägning att högst 80 procent av studentbostäderna bör undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet och de resonemang som ligger till grund för valet av procentandel. I motsats till vissa remissinstanser, t.ex. *Lindholmsgruppen AB* och *Studentbostadsföretagen*, anser regeringen att det inte är lämpligt att 90 eller 95 procent av studentbostäderna undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Flera remissinstanser, bl.a. *Studentbostadsföretagen* och *Trä- och möbelföretagen*, lyfter fram det undantag som finns i Finland och som omfattar 95 procent av studentbostäderna. Det finska undantaget omfattar dock enbart rum för personhygien, medan regeringens förslag omfattar flera bostadsfunktioner och är därför mer likt det norska regelverket där 80 procent undantas. De föreslagna undantagen kommer dessutom kunna tillämpas på bostäder för studerande på annan eftergymnasial eller vuxenutbildning vid exempelvis folkhögskola, där andelen studerande med funktionsnedsättning är högre, se avsnitt 5.3. Detta talar för att andelen undantagna studentbostäder inte bör vara alltför hög. Till skillnad från Boverkets förslag innebär regeringens förslag att det i vissa om- och tillbyggnadssituationer möjliggörs för att mindre än 20 procent av studentbostäderna i byggnaden som helhet uppfyller gällande krav efter genomförd åtgärd. Detta kan tala för att inte öka andelen undantagna studentbostäder jämfört med Boverkets förslag.

Sammantaget bedöms den föreslagna procentandelen säkerställa att det långsiktigt finns ett tillräckligt antal studentbostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare bedömer regeringen, i likhet med Boverket, att de föreslagna bestämmelserna säkerställer möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att välja studieort och bostad.

De föreslagna bestämmelserna möjliggör att upp till 80 procent av studentbostäderna kan undantas från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Boverket förtydligar att detta exempelvis innebär att tillgänglighet och användbarhet i vissa bostadsfunktioner, till exempel matlagning, måltider, hygien och förvaring, kan begränsas jämfört med gällande krav. Myndigheten föreslår emellertid att utgångspunkten bör vara att samtliga studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Regeringen delar Boverkets bedömning att utgångspunkten bör vara att de studentbostäder som undantas från kraven ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. De föreslagna undantagen ska inte hindra personer med funktionsnedsättning att kunna vara delaktiga i sociala sammanhang. Det behöver därför säkerställas att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har möjlighet att delta och medverka i sociala sammanhang i studentbostäderna. Detta bör därmed framgå direkt av lagen.

Närmare precisering av vad som innefattas i att en studentbostad ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bör framgå på förordningsnivå. Besökskravet skulle exempelvis kunna innebära att en person som använder rullstol kan komma in i bostaden och kan använda ett allmänt tillgängligt toaletttrum som finns i byggnaden.

Även om huvudregeln är att samtliga studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan det finnas behov av undantag. Det är exempelvis lämpligt att undanta vissa studentbostäder i byggnader med färre än tre våningar och som i dag undantas från krav på hiss eller annan lyftanordning.

5.2 Bemyndigande

Regeringens förslag: Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet på att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostaden och om sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

Boverkets förslag överensstämmer delvis med regeringens. Boverket föreslår ytterligare ett bemyndigande om dels placering av studentbostäder, dels krav på en studentbostad i en byggnad som har färre än tre våningar. Regeringens förslag omfattar inte bemyndigande om placering av studentbostäderna i en byggnad som har färre än tre våningar.

Remissinstanserna har inga synpunkter på Boverkets förslag på bemyndigande.

Skälen för regeringens förslag: Boverket föreslår i sin rapport att två nya bemyndiganden till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer införs i plan- och bygglagen. Boverket föreslår dels föreskriftsrätt att reglera placering av och krav på en studentbostad i en byggnad som har färre än tre våningar, dels föreskriftsrätt att reglera vad som krävs i

Prop. 2024/25:132 fråga om en studentbostad för att uppfylla kravet på att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostaden.

Regeringen bedömer, till skillnad från Boverket, att det redan finns ett tillämpligt bemyndigande för att reglera placering av studentbostäder i en byggnad som har färre än tre våningar i 16 kap. 2 § 3 plan- och bygglagen. Det innebär att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§ plan- och bygglagen. Regeringen anser att bemyndigandet är tillämpligt för samma ändamål som föreslås i Boverkets rapport och att det därför inte behöver införas något ytterligare bemyndigande i avseende placering av studentbostäder.

Regeringen bedömer, i likhet med Boverket, att det av plan- och bygglagen tydligt bör framgå att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet på att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostaden. Ytterligare preciseringar för tillämpningen av förslagen kan behöva meddelas i föreskrifter. Vidare bedömer regeringen att det behövs ett bemyndigande som ger regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer möjlighet att meddela föreskrifter om sådana undantag från besökskravet som det finns särskilda skäl för. I vilka fall det lämpligen bör föreskrivas undantag från kravet måste motiveras efter en avvägning mellan syftet att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka studentbostaden och särskilda skäl som talar för ett undantag.

5.3 Definition av studentbostad

Regeringens förslag: I plan- och bygglagen ska det införas en definition av termen studentbostad. Studentbostad definieras som en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning.

Boverkets förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Boverkets förslag till definition inkluderar inte vuxenutbildning.

Remissinstanserna: Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker, t.ex. *Studentbostadsföretagen* och *Sverige förenade studentkårer*, eller har inga synpunkter på att en definition av termen studentbostad införs i plan- och bygglagen.

Instanserna är i huvudsak positiva till att definitionen även inkluderar studerande på eftergymnasial utbildning, vilket är bredare än nuvarande definition i Boverkets byggregler. Vissa instanser, såsom *Gävle*, *Jönköpings* och *Sandvikens kommuner*, föreslår att definitionen även bör omfatta studerande på gymnasialnivå då det blir vanligare med utbildningar på gymnasienivå på annan ort än på sin hemort, så kallat riksinternat. *Offentligägda folkhögskolors intresseorganisation* och *Rörelsefolkhögskolornas intresseorganisation* påpekar att folkhögskolor har flera kurser på grundläggande eller gymnasial nivå och anser att samtliga bostäder på folkhögskolornas internat ska definieras som studentbostäder. *Myndigheten för*

ungdoms- och civilsamhällesfrågor samt *Myndigheten för delaktighet* anser däremot att det är problematiskt att definitionen och därmed undantagen omfattar studenter vid folkhögskolor då det är den vuxenutbildning som har flest studerande med funktionsnedsättning.

Skälen för regeringens förslag: I och med att undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder införs i plan- och bygglagen behöver termen studentbostad definieras och framgå direkt i lagen. Regeringen anser därför, i likhet med Boverket, att det i plan- och bygglagen bör införas en definition av termen studentbostad.

Avsnitt 1:6 i Boverkets byggregler definierar studentbostad som en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola. Boverkets förslag på definition av studentbostad i plan- och bygglagen är därmed en utvidgning, då den även omfattar annan eftergymnasial utbildning. Myndigheten menar att det ökar möjligheterna att kunna erbjuda studentbostäder som har förutsättningar för billigare hyra i större delar av landet och kan bidra till minskad brist på studentbostäder.

Regeringen bedömer, i likhet med Boverket, att den definition av studentbostad som införs i plan- och bygglagen bör vara bredare än gällande definition i Boverkets byggregler. Den expansion som sker i yrkeshögskolan, som *Myndigheten för yrkeshögskolan* uppmärksammar, innebär ökade krav på tillgång till studentbostäder över hela landet. Det är därför lämpligt att även bostäder för studerande vid eftergymnasial utbildning omfattas av de undantag som föreslås i propositionen.

Vidare anser regeringen, i likhet med *Offentligägda folkhögskolors intresseorganisation* och *Rörelsefolkhögskolornas intresseorganisation*, att det är rimligt att termen studentbostad även omfattar bostäder för studerande på grundläggande eller gymnasial nivå vid exempelvis folkhögskola. Av de 156 folkhögskolor som finns i Sverige erbjuder 110 skolor möjlighet för boende i närheten av skolan. Behovet av fler bostäder skiljer sig mycket åt i landet, men det har under beredningen av förslagen framkommit att det finns folkhögskolor som har brist på bostäder. Förslagen definition möjliggör att fler studentbostäder med lägre hyra kan erbjudas i en större del av landet. Regeringen bedömer att förslagen säkerställer att det finns ett tillräckligt antal studentbostäder som kan nyttjas av studerande vid folkhögskola med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Definitionen bör dock begränsas till bostäder för studerande vid vuxenutbildningar som vänder sig till vuxna som är 18 år eller äldre. I motsats till vad bl.a. *Gävle* och *Jönköpings kommuner* föreslår bör alltså inte studerande vid all gymnasial utbildning ingå i definitionen. En sådan utvidgning av definitionen skulle innebära behov av ytterligare analys och överväganden, exempelvis utifrån barnkonventionen.

Sammantaget anser regeringen att det bör framgå i plan- och bygglagen att det med studentbostad avses en bostad för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning.

Regeringens förslag: Den föreslagna lagändringen ska träda i kraft den 1 juli 2025.

Boverkets förslag överensstämmer inte med regeringens. Boverket föreslår att lagändringen träder i kraft den 1 januari 2026.

Remissinstanserna har inga synpunkter på Boverkets förslag om ikraftträdande.

Skälen för regeringens förslag: Regeringen anser att det är angeläget att byggregelverket förenklas och möjliggör för ett mer kostnadseffektivt byggande. Ett tidigare ikraftträdande kan förbättra förutsättningarna för att förslagen får förväntad effekt, såsom ökat utbud av studentbostäder och minskade boendekostnader för studerande. Dessutom minskar risken att byggherrar skjuter fram studentbostadsprojekt som är under planering för att kunna dra nytta av föreslagna undantag.

Boverket har beslutat om nya byggregler som träder i kraft den 1 juli 2025, samtidigt som nuvarande byggregler upphävs. Regeringen anser att det är lämpligt att den föreslagna lagändringen träder i kraft samtidigt som Boverkets nya byggregler träder i kraft.

Det finns inte något behov av övergångsbestämmelser.

6 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Att införa undantag från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder skapar förutsättningar för att bygga bostäder med mer differentierade och flexibla planlösningar. Genom att möjliggöra för mindre bostäder kan byggkostnader minska och i förlängningen byggas fler studentbostäder genom nybyggnad och till- och ombyggnad av befintligt bostadsbestånd.

Förslagen gör det möjligt för ett ökat utbud av studentbostäder vilket förbättrar förutsättningarna för personer att bosätta sig på en studieort. Genom att möjliggöra för mindre bostäder med lägre hyra kan boendekostnaderna för studerande sänkas. Sammantaget anser regeringen att nyttan med förslagen överväger risken för negativa konsekvenser.

Regeringen bedömer att förslagen är förenliga med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Boverkets bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De instanser som i huvudsak är positiva lyfter bl.a. att förslagen kan bidra till minskade produktionskostnader, ökad flexibilitet och fler möjliga planlösningar, bättre förutsättningar för industriella bygglösningar och i förlängningen ett ökat utbud av studentbostäder och lägre hyror för de bostäder som omfattas av föreslagna undantag. *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Sveriges Allmännyttan* m.fl. bedömer att minskade byggkostnader kan bidra till ökad tillgång på studentbostäder, där planlösning och boendekostnad i högre utsträckning är anpassad för studenter som oftast har begränsade ekonomiska resurser. Dessutom

bedöms fler bostäder kunna byggas med mindre mängd byggmaterial och utan att mer yta tas in anspråk, vilket bidrar till ett mer hållbart byggande. *Byggherrarna* anser att förslagen ger byggherrar en ökad flexibilitet att anpassa utformningen av studentbostäderna utifrån de marknadsförutsättningar samt den efterfrågan och de behov som finns lokalt. *Kommissionen för skattenytta* och *Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)* bedömer att förslagen får en positiv effekt på samhällets kompetensförsörjning och i förlängningen på tillväxt och resursskapande. *JM* bedömer att förslagen inte kommer leda till minskade produktionskostnader eller ökat byggande av små studentbostäder bl.a. då det per kvadratmeter är dyrare att bygga små lägenheter.

Flera instanser, t.ex. *Sveriges Kommuner och Regioner*, *Länsstyrelsen i Uppsala län* och *Göteborgs kommun*, uppmärksammar risken för att de föreslagna undantagen spiller över till det övriga bostadsbeståndet då det inte är bygglovs- eller anmälningspliktigt att ändra användningen av studentbostäder för att hyra ut till personer som inte är studerande. Dessutom anser flera instanser, såsom *länsstyrelserna i Skåne* och *Örebro län* samt *Myndigheten för delaktighet*, att förslagen innebär betydande risk för fördyrande anpassningsåtgärder i framtiden när undantagna studentbostäder behöver omvandlas till bostäder för andra grupper.

Göteborgs kommun bedömer att förslagen innebär ökade kostnader för kommuner för utbildning av bygglovshandläggare om de nya kraven samt eventuellt ökat rekryteringsbehov p.g.a. fler bygglovsansökningar. Flera kommuner, t.ex. *Gävle*, *Nacka* och *Sandvikens kommuner*, lyfter också att förslagen på sikt kan öka behovet av kommunal tillsynsverksamhet för att säkerställa att undantagna bostäder hyrs ut till studerande, vilket redan i dag bedöms vara en svår uppgift. Göteborgs kommun, Länsstyrelsen i Uppsala län och Sveriges Kommuner och Regioner betonar att förslagen riskerar att öka kommunernas kostnader för bostadsanpassning enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Sveriges Kommuner och Regioner och *Stockholms kommun* föreslår att det i lagen om bostadsanpassning införs ett undantag från kommunens skyldighet att lämna bidrag till studentbostäder som vid uppförande inte uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för att säkerställa att kostnader för tillgänglighetsanpassning inte överförs till kommunerna.

De remissinstanser som avstyrker förslagen, t.ex. *Hyresgästföreningen*, *Funktionsrätt Sverige* och *Myndigheten för delaktighet*, anser att förväntade kostnadsminskningar inte är i proportion till förslagets negativa konsekvenser för studenter och personer med funktionsnedsättning.

Folkhälsomyndigheten, *Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor*, *Hyresgästföreningen* m.fl. menar att mindre bostäder riskerar att ha en negativ effekt på studenters fysiska och psykiska hälsa vilket kan påverka studenternas akademiska prestationer negativt. I förlängningen bedöms detta försämra förutsättningarna för en god och jämlik hälsa bland studerande. *Funktionsrätt Sverige* och *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* ifrågasätter om förslagen verkligen leder till lägre hyra för studerande. *Malmö kommun* och *Kungl. Tekniska högskolan* anser att reformen behöver säkerställa att en student som bor i en bostad som omfattas av undantagen har möjlighet att bo kvar på sin studieort och fortsätta sina studier om den drabbas av en tillfällig eller permanent funktionsnedsättning.

Flera instanser, bl.a. Hyresgästföreningen, *Rörelsehindrade barn och ungdomar* och *Sveriges förenade studentkårer*, menar att förslagen riskerar att försämra möjligheterna för personer med funktionsnedsättning att hitta bostad, som redan i dag bedöms ha svårt att hitta bostäder som är anpassade efter deras behov. Funktionsrätt Sverige, *Nätverket unga för tillgänglighet*, *Socialstyrelsen* och *Sveriges förenade studentkårer*, anser att förslagen begränsar förutsättningarna för personer med funktionsnedsättning att studera och delta i det sociala livet som student. Socialstyrelsen menar dessutom att förslagen riskerar att öka behoven av individuellt stöd för personer med funktionsnedsättning. Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet poängterar att en stor andel av personer med funktionsnedsättning är lågutbildade och anser att förslagen ytterligare försämrar dessa personers möjlighet till studier. Nätverket unga för tillgänglighet, *Länsstyrelsen i Värmlands län* och *Riksbyggen* menar att förslagen riskerar att leda till ökad känsla av utanförskap, stigmatisering och otrygghet bland personer med funktionsnedsättning. Riksbyggen, *Länsstyrelsen i Värmlands län* och *Socialstyrelsen* anser att förslagen behöver säkerställa att bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet tillhandahålls för personer med funktionsnedsättning.

Flera av remissinstanserna som avstyrker förslagen, t.ex. *Diskrimineringsombudsmannen*, Funktionsrätt Sverige, *Institutet för mänskliga rättigheter* och *Sveriges förenade studentkårer*, anser att förslagen strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och den nationella funktionshinderpolitiken. Instanserna menar att förslagen innebär avsteg från konventionens princip om universell utformning och att tillgängligheten till den fysiska miljön därmed begränsas för personer med funktionsnedsättning. Vidare bedöms förslagen begränsa möjligheterna för personer med funktionsnedsättning att leva oberoende, delta i samhället samt välja sin boställningsort och med vem de vill leva med på lika villkor som andra. Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet och Institutet för mänskliga rättigheter anser att förslagen och dess effekter kan betraktas som diskriminerande och därmed strida med konventionens grundläggande princip om icke diskriminering.

Regelrådet bedömer att Boverkets konsekvensutredning uppfyller kraven i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. *Kommerskollegium* bedömer att förslagen inte innehåller några tekniska krav på produkter som avses i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535 av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster (kodifiering) och tar inte ställning till om förslagen behöver anmälas enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden (tjänstedirektivet).

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser på byggkostnader och bostadsbyggandet

Förslagen innebär att 80 procent av studentbostäderna kan byggas med något mindre boarea vid uppförande av byggnad och vid ändring av byggnad, jämfört med dagens bestämmelser. Lättnaderna skapar möjlighet att minska bostadsstorleken i och med att vissa funktioner undantas från krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller

orienteringsförmåga. Boverkets beräkningar visar att regellättnaderna möjliggör att minsta boarea för studentbostäder som inte har några bostadsfunktioner som delas kan minskas från cirka 16 kvadratmeter till cirka 13 kvadratmeter.

Dimensionering för att olika funktioner i bostaden ska vara tillgängliga och användbara har stor betydelse för utformningen av en bostad. Föreslagna regellättnader ger därför en ökad flexibilitet och möjlighet till fler alternativa utformningar av studentbostäder. Exempelvis kan ytan från en funktion, såsom hygienrum, omfördelas till andra delar av bostaden och att ytor effektiviseras. Detta möjliggör byggande av mindre bostäder som kan upplevas som mer attraktiva än vad små bostäder gör idag. Vidare kan möjligheten att minska boarean medföra att bostädernas längd och rumsbredd kan minskas något. Det gör det möjligt för byggherrar att inhysa fler bostäder i en byggnad och därmed öka antalet studentbostäder. På så vis kan de ekonomiska parametrarna möjliggöra att fler bostadsprojekt kan genomföras där det tidigare inte varit ekonomiskt lönsamt.

Boverket har genomfört ekonomiska beräkningar av ett typfall med en studentbostad, som inte har några bostadsfunktioner som delas, där de föreslagna regellättnaderna tillämpas. Kostnadsberäkningarna visar minskade kostnader för byggmaterial på 26 000 kronor, vilket är en kostnadsminskning med 7 procent, och minskade kostnader för arbete med 4 000 kronor, vilket är en kostnadsminskning med 8 procent. Detta ger en total kostnadsminskning på 30 000 kronor per bostad, vilket är en minskning med 7 procent.

Ett alternativt sätt att beräkna möjlig kostnadsbesparing är att utgå ifrån befintliga uppskattningar av produktionskostnaderna per kvadratmeter. Boverket har i tidigare studier uppskattat produktionskostnaderna per kvadratmeter boarea till 28 703 kronor uttryckt i 2011 års priser. En möjlig minskning av bostadens boarea med 3 kvadratmeter skulle innebära att produktionskostnaderna skulle minska med cirka 86 000 kronor per bostad.

I uppskattningen av kostnadsbesparingar är det viktigt att även räkna in nya kostnader som uppstår med anledning av kravet på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka alla bostäder. Detta kan vara kostnader för ett allmänt tillgängligt och användbart toalett- rum som kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Även om detta innebär att besparingen minskar så bedömer Boverket att föreslagna regellättnader ändå innebär en besparing för studentbostadsbyggare.

Boverket har också genomfört beräkningar för två typfall med så kallat korridorboende. För en studentbostad med 12 boendeenheter där funktioner för matlagning, måltider och samvaro delas samt finns i gemensamma utrymmen visar beräkningarna att en boareaminskning på cirka 1,4 kvadratmeter per boendeenhet i bostaden är möjlig. Kostnadsberäkningarna visar minskade kostnader för byggmaterial på 507 000 kronor, vilket är en minskning med 11 procent och minskade kostnader för arbete på 42 000 kronor, vilket är en minskning med 2 procent. Per boendeenhet blir kostnadsbesparingen för byggmaterial och arbete då 45 750 kronor, vilket är en minskning med 7 procent.

För en bostad med 12 boendeenheter där funktionerna matlagning, måltider, samvaro och hygienrum delas samt finns i gemensamma utrymmen

Prop. 2024/25:132 visar beräkningarna att endast en marginell minskning av boarean per boendeenhet är möjlig. I detta typfall påverkas boendeenheternas boarea inte av regellättnaderna eftersom de inte har några egna hygienrum. Detta innebär att kostnadsminskningarna för byggmaterial och arbete endast blir cirka 1 procent per boendeenhet.

Boverkets kostnadsberäkningar visar att förslagen kan ge en minskning i byggkostnad per studentbostad, vilket i förlängningen kan bidra till ett ökat byggande av studentbostäder. Det är dock svårt att bedöma hur stor effekt förslagen får på studentbostadsbyggandet ur ett nationellt perspektiv då situationen på studentbostadsmarknaden skiljer sig mycket åt i olika delar av landet. Regeringen delar bl.a. *Byggföretagens* och *Studentbostadsföretagens* bedömning att förslagen minskar byggkostnaderna och bidrar till att fler ändamålsenliga studentbostäder kan skapas. På så vis möjliggörs en ökad och mer differentierad tillgång på bostäder som har en planlösning och boendekostnad som i högre utsträckning kan anpassas efter studenters behov och ekonomiska förutsättningar.

Regeringen anser att de föreslagna undantagen ska kunna tillämpas för att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Därför föreslås en annan utformning än Boverket där undantagen gäller för en viss andel av antingen det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas, se avsnitt 5.1. Regeringen bedömer att utformningen möjliggör för att fler om- och tillbyggnader kan genomföras med fler tillskapade studentbostäder.

Länsstyrelserna i Skåne och Västra Götalands län m.fl. lyfter farhågor om att förslagen försämrar förutsättningarna för att kunna konvertera studentbostäder till ordinarie bostäder, vilket i stället kan innebära ökade kostnader i framtiden. Detta är visserligen en risk som delvis redan finns genom olika undantag som finns i dagens byggregelverk. Detta är något som byggherren behöver beakta när den vill tillämpa de föreslagna undantagen. Det kommer sannolikt att beaktas då aktörer som bygger studentbostäder i huvudsak har ett långsiktigt ägarperspektiv och det kan påverka byggnadens förutsättningar för annan användning och värde i framtiden. Studentbostadsföretagen lyfter att det finns situationer där byggherren av olika anledningar kan anse att det inte är lämpligt att tillämpa de föreslagna undantagen. Ett exempel är i områden där den långsiktiga efterfrågan på studentbostäder är osäker och det behöver möjliggöras att kunna ställa om till ordinarie bostäder i framtiden. Angående risken att bostäder som undantas från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet spiller över till det övriga bostadsbeståndet, som bl.a. *Sveriges Kommuner och Regioner* och *Göteborgs kommun* uppmärksammar, är detta också en risk som redan finns med dagens byggregelverk och bedöms vara begränsad. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv bör risken för framtida kostnader och konsekvenser också ställas mot de kostnader och effekter som följer av att personer inte kan bosätta sig på en studieort till följd av brist på studentbostäder och att kostnaderna för studentbostäder blir dyrare.

Konsekvenser för byggherrar

Förslagen innebär att det kan skapas fler studentbostäder på en given byggrätt och ökar därför möjligheten för fler bostäder per byggnadspro-

jekt. Det möjliggör för fler antal boende per yta och att byggherrar kan få plats med fler uthyrningsbara enheter per byggnad.

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

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

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

Konsekvenser för små och medelstora företag

Mindre företag inriktar sig ofta på ombyggnadsprojekt och mindre nybyggnadsprojekt eller engageras som underentreprenörer på en byggarbetsplats. För entreprenörer och projektörer bedöms regellättnaderna kunna leda till nya affärsmöjligheter och en ökad efterfrågan på företagens tjänster.

Förslagen innebär en ny regelkonstruktion och det kommer därför att uppstå ett behov av regeltillämpare som kan fördjupa sig i de nya reglerna vilket innebär ökade kostnader för dessa företag. Förändrade krav är generellt mer belastande för små än för stora företag, likt andra omvärldsförändringar, då stora företag har mer resurser för att hantera dessa. Små företag kan vara särskilt kostnads- och resurskänsliga för att öka kunskaperna inom olika områden och därför bör stöd- och informationsinsatser beakta förutsättningarna för mindre företag.

Konsekvenser för studerande

Propositionens förslag innebär att det går att bygga fler studentbostäder på en given byggrätt, att byggkostnaden kan minska och därmed en möjlighet att sänka hyran för studenter. Genom förslagen skapas således utrymme för sänkta boendekostnader, vilket är en klar fördel för studenter som generellt har begränsade ekonomiska förutsättningar. Påverkan på boendekostnader består främst i att fler mindre studentlägenheter kan byggas som i sin tur möjliggör lägre månadshyror, vilket bl.a. *Byggföretagen* och *Studentbostadsföretagen* betonar. I motsats till *Funktionsrätt Sverige* och *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* delar regeringen denna bedömning. Vidare visar utvärdering av tidigare regellättnader för studentbostäder att regeländringarnas påverkan på boendekostnaderna främst består i att fler mindre studentbostäder kunnat byggas, vilket i sin tur möjliggjort lägre månadshyror.

Studentbostäder fyller en viktig funktion att möjliggöra studier oavsett individens socioekonomiska bakgrund. Om denna funktion ska kunna upprätthållas behöver boendekostnaderna hållas nere. En stor del av presumtiva studenter som anger att de har en dålig familjeekonomi uppger att

Prop. 2024/25:132 de kommer välja bort lärosäten på grund av bostadsbristen. Bostadssituationen är den högst rankade faktorn för denna grupp vid val av studieort. Möjligheten till en bostad under sin studietid är därmed en viktig faktor för allas lika möjligheter till studier.

Undersökningar visar att var femte studerande har eller har haft svårt att hitta boende. Det är särskilt svårt för yngre studenter och presumtiva studenter att få tag i bostad och var femte yngre person som studerar bor hos sina föräldrar. I storstadsregionerna anger fler studerande att de haft svårt att hitta bostad och fler uppger att de bor hos sina föräldrar under studietiden. Ett ökat byggande av studentbostäder och därmed fler bostäder att tillgå leder till en bättre rörlighet på studentbostadsmarknaden och möjliggör för fler att börja studera eftersom de kan lösa sin bostadssituation. Detta kan bidra till att minska stress och oro bland studenter över att inte kunna få en bostad på studieorten och förbättra yngre studenters möjlighet att leva självständigt. Då förslagen innebär att en viss andel av studentbostäderna ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet bedöms det även fortsättningsvis finnas ett tillräckligt antal tillgängliga bostäder för studerande med funktionsnedsättning.

Förslagen innebär att definitionen av studentbostad utvidgas, jämfört med gällande definition i Boverkets byggregler, till att även omfatta bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning och vuxenutbildning. Det innebär att regellättnaderna även blir tillämpbara för bostäder till studerande vid exempelvis yrkeshögskoleutbildning och Folkhögskola. Detta kan bidra till ökad tillgång till bostäder på flera orter.

Förslagen innebär att den generella principen om att alla bostäder ska vara tillgängliga och användbara för personer med funktionsnedsättning frångås. Diskrimineringsombudsmannen och *Länsstyrelsen i Västerbottnens län* poängterar att det därför finns risk att boenden skapas som upplevs som stigmatiserande och leder till ökad boendesegregation bland studenter. Förslagen fastställer emellertid att det ska finnas studentbostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet, som kan nyttjas av studerande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare är utgångspunkten att alla studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta begränsar risken för stigmatisering och ökad boendesegregation.

Det är svårt att bedöma vilka effekter de aktuella förslagen kan få på studenters hälsa, då det saknas analyser av sambandet mellan tidigare regellättnader för studentbostäder och studenters hälsa och välmående. Minskade areor i bostäderna kan ha en negativ påverkan på den upplevda livskvaliteten. Detta kan påverka studieförutsättningar och mental hälsa negativt, vilket bl.a. *Folkhälsomyndigheten* och *Hyresgästföreningen* poängterar.

Förslagen innebär samtidigt ökad flexibilitet till ändamålsenlig utformning av studentbostäder. En mindre boarea betyder nödvändigtvis inte att en bostad upplevs som mer trång eller mindre trivsamt, vilket bl.a. *Arkitema* och *White Arkitekter* påpekar. Arkitema lyfter att placering och omgivning, såsom utsikt och planerad avskärmning av insyn, är viktiga för boendekvaliteten i mindre bostäder. White Arkitekter menar att förslagen ger möjlighet att prioritera sociala arenor i bostaden för ökad delaktighet, vilket kan motverka oönskad ensamhet. Vidare hänvisar flera aktörer i Boverkets utvärdering av tidigare genomförda regellättnader till att kund-

nöjdheten är högre hos boende i studentbostäder än för boende i det ordinarie bostadsbeståndet. I sammanhanget bör också det betonas att studentbostäder används som boende under en begränsad tid, vilket bl.a. *Gävle kommun* och *Kungl. Tekniska högskolan* lyfter. Samtidigt bedöms omflyttningsfrekvensen för studentbostäder vara hög, vilket ökar förutsättningar för studenter som har behov av en större bostad att hitta en sådan. Vidare kan regellättnaderna bidra till positiva hälsoeffekter för studenter. Detta kan vara minskad stress och oro över att inte ha någonstans att bo under studietiden. Fler och billigare studentbostäder kan minska den ekonomiska påfrestningen för studenter och därmed minska stressen relaterad till de begränsade ekonomiska förutsättningarna som en student oftast har, som *Umeå universitet* lyfter. Detta kan påverka studieresultat och välmående på ett positivt sätt.

Boverket pekar på att förslagen kan medföra att studenter som drabbas av en tillfällig funktionsnedsättning under en period inte kan bo i sin studentbostad. Det kan då innebära att studenten får svårighet att upprätthålla sina studier, vilket även *Kungl. Tekniska högskolan* och *Malmö kommun* påpekar. I en sådan situation bör i första hand de aktörer som tillhandahåller studentbostäder se över möjligheterna att kunna erbjuda den studerande en passande bostad. Den höga omflyttningsfrekvensen för studentbostäder bör ge goda förutsättningar för att kunna hitta en lösning där studenten kan erbjudas ett annat boende som möjliggör fortsatta studier. Samtidigt bedöms förslagen bidra till ökat utbud och rörlighet på studentbostadsmarknaden vilket förbättrar förutsättningarna ytterligare för bostadsföretag att erbjuda bostäder efter studenternas behov.

Det kan finnas nackdelar med att bo ensam. Enligt Folkhälsomyndigheten är andelen med besvär av ensamhet dubbelt så hög bland de som lever i ensamhushåll jämfört med sammanboende. Unga inom åldersspannet 16–29, där största andelen av registrerade studerande finns, är också överrepresenterade vad gäller ofrivillig ensamhet. De föreslagna regellättnaderna förbättrar inte denna situation då det främjar små ettor. Det bör dock poängteras att aktiviteter runt omkring bostäderna är viktiga för att minska känslan av ensamhet bland studenter. Byggnad på campus eller liknande miljöer bör främja studenternas hälsa och välmående, eftersom hela boendemiljön är viktig för välbefinnandet. Dessa faktorer kan minska riskerna för att studenter känner sig isolerade i mindre studentbostäder.

Regeringens samlande bedömning är att de positiva effekterna av de föreslagna regellättnaderna överväger riskerna för negativa effekter för studerande.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Förslagen i propositionen innebär att det införs lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för vissa studentbostäder vilket kan påverka personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Konsekvenserna bedöms få större påverkan på personer med nedsatt rörelseförmåga än för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Det beror på att utrymmen med minskade areor och passagemått får direkt påverkan på möjligheten för personer som använder exempelvis rullstol eller rollator för att kunna ta sig fram eller använda en bostad.

Det saknas statistik över andelen studerande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Andelen personer med nedsatt rörelseförmåga eller kraftigt nedsatt syn inom åldersspannet 16–29, där största andelen av registrerade studerande finns, uppskattas till 2,6 procent respektive 7,4 procent (se avsnitt 4). Förslagen innebär att en betydligt högre andel, minst 20 procent, av studentbostäderna alltid ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Studentbostadsföretagen uppskattar dessutom att cirka 0,5 promille av studenthyresgäster årligen efterfrågar ett boende som uppfyller gällande krav på tillgänglighet. Därmed bedömer regeringen att det i tillräcklig utsträckning finns tillgång till tillgängliga och användbara bostäder som kan nyttjas av studerande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Regeringen bedömer därför att förslagen bibehåller möjligheten för personer med funktionsnedsättning att kunna studera, välja studie- och bostadsort samt bostad efter behov.

Vissa remissinstanser, t.ex. *Riksbyggen* och *Socialstyrelsen*, anser att förslagen behöver kompletteras med bestämmelser om att de bostäder som inte undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet tillhandhålls för personer med funktionsnedsättning. Nästan 50 procent av det befintliga studentbostadsbeståndet uppskattas uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet, samtidigt som omflyttningsfrekvensen för studentbostäder är hög, vilket t.ex. *Stockholms handelskammare* och *Växjö kommun* uppmärksammar. I Boverkets rapport framgår att Studentbostadsföretagen uppskattar att cirka 0,5 promille av studenthyresgäster årligen efterfrågar ett boende som uppfyller dagens krav på tillgänglighet. Det bedöms därför fortsatt kunna finnas ett tillräckligt utbud av studentbostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det är möjligt för aktörer som erbjuder studentbostäder att reservera och ge förturer till bostäder utifrån studenters särskilda behov. I propositionen 2024/25:42 Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning föreslås dessutom förtydliganden i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar för att förbättra möjligheterna för kommunala bostadsförmedlingar att reservera och ge förturer till bostäder, vilket också är gällande när studentbostäder förmedlas via kommunala bostadsförmedlingar. Regeringen anser att det inte är nödvändigt eller lämpligt att reglera hur studentbostäder ska förmedlas till studenter med särskilda behov.

Angående de farhågor om ökat utanförskap, stigmatisering och otrygghet bland personer med funktionsnedsättning, vilket t.ex. *Riksbyggen* lyfter, anser regeringen att det är viktigt att dessa eventuella risker minimeras. Därför ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga fortsatt vara inkluderade och kunna delta i sociala sammanhang med andra studenter under studietiden på lika villkor. För att säkerställa att alla ska kunna vara delaktiga i sociala sammanhang ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna besöka varje studentbostad. Det kan dock finnas behov av undantag från denna regel i vissa särskilda fall. Undantag från regeln kan exempelvis vara aktuellt för byggnader som redan i dag undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. T.ex. byggnader med färre än tre våningar som redan i dag undantas från krav på hiss eller annan lyftanordning. Regeringen bedömer att kravet på besökstillgänglighet möjliggör att personer med funktionsnedsättning kan delta i sociala sammanhang på lika villkor.

Överväganden och resonemang om hur förslagen förhåller sig till det som följer av att Sverige är bunden av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning redovisas i avsnittet om EU-rätten och konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

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

Konsekvenser för kommuner

Förslagen kan innebära att fler ansökningar om bygglov för byggande av studentbostäder inkommer till kommuner, då regellättnaderna bedöms bidra till att fler studentbostäder byggs. Tid för handläggning i kommunerna av ärenden om byggande av studentbostäder kommer i så fall att öka. För att täcka kostnader för handläggning av bygglov kan kommuner emellertid ta ut en bygglovsavgift. Även om förslagen kan innebära en risk för ökad administration för kommunerna, medför de inga nya åtaganden och utgör därmed ingen inskränkning i den kommunala självstyrelsen.

De nya reglerna om tillgänglighet och användbarhet kan medföra behov av utbildningsinsatser för kommunerna. Det kan finnas behov av att fördjupa sig i den nya regelkonstruktionen där enbart en viss andel av studentbostäder behöver uppfylla samtliga krav på tillgänglighet och användbarhet, samtidigt som övriga studentbostäder ska vara tillgängliga för besök. Boverkets vägledning om de nya bestämmelserna bör begränsa kommunernas kostnader för detta. Regeringen avser även att ge Boverket i uppdrag att genomföra en satsning på kompetens inom tillämpningen av plan- och bygglagen riktad mot kommunerna, vilket aviserades i budgetpropositionen för 2025.

Borås och *Göteborgs kommuner* lyfter att förslagen på sikt kan öka behovet av kommunal tillsyn för att säkerställa att undantagna bostäder hyrs ut till studerande, vilket redan i dag bedöms vara en svår uppgift. I och med att dagens regelverk redan möjliggör vissa undantag och avsteg för studentbostäder kan detta behov finnas redan i dag.

Boverket uppmärksammar att förslagen kan innebära att fler ansöker och, om villkoren är uppfyllda, beviljas bostadsanpassningsbidrag då förslagen innebär att vissa studentbostäder undantas från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. *Sveriges Kommuner och Regioner* och *Stockholms kommun* menar att detta riskerar att skjuta kostnader för bostadsanpassning från byggherren till kommunerna och anser därför att det i lagen (2018:222) om bostadsanpassning bör införas ett undantag från att lämna bidrag för studentbostäder som enligt förslagen undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Av 9 § i lagen framgår att vid byte av bostad lämnas inte bidrag till sådana åtgärder som beror på att den nya bostaden i fråga om storlek, planlösning, antal våningsplan eller andra nivåskillnader i eller i anslutning till bostaden är uppenbart olämplig med hänsyn till funktionsnedsättningen. Den som har en känd funktionsnedsättning och har önskemål om att flytta till en av studentbostäderna som är undantagna från kraven på tillgänglighet och användbarhet riskerar alltså redan i dag att inte få bidrag till anpassningar.

Det kan uppstå situationer där en studerande drabbas av en tillfällig eller permanent funktionsnedsättning och är i behov av en anpassad bostad. I

Prop. 2024/25:132 10 § lagen om bostadsanpassningsbidrag tydliggörs att fastighetsägaren måste ge sitt medgivande till att en åtgärd genomförs. Fastighetsägaren bedöms ha goda incitament att erbjuda en redan anpassad bostad till en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i stället för att genomföra anpassningar i den befintliga bostaden. Den höga omflyttningsfrekvensen på studentbostadsmarknaden bör också skapa förutsättningar för att en annan bostad kan erbjudas.

Boverkets sammanställning av bostadsanpassningsbidragets användning under 2022 visar att av de cirka 50 000 bidrag som beviljades avsåg 78 procent mindre belopp under 20 000 kronor. Endast 3 procent av bidragen översteg 100 000 kronor. Detta indikerar att bidraget framför allt ges till mindre anpassningsåtgärder.

Mot denna bakgrund bedömer regeringen att risken för att förslagen skulle innebära en betydande ökning av kommunernas kostnader för bostadsanpassning är liten. Det bedöms därför inte finnas behov av ändringar i lagen om bostadsanpassningsbidrag. Inom ramen för Boverkets tillsyn över kommunernas bidragsverksamhet för bostadsanpassning kan myndigheten följa eventuella effekter förslagen har på bostadsanpassningsbidragets tillämpning.

Konsekvenser för staten

Det kommer finnas behov för regel tillämpare att fördjupa sig i den nya regelkonstruktionen. Detta medför behov av informationsinsatser från Boverket.

Förslagen kan innebära att fler ansökningar om bygglov inkommer till kommunerna för byggande av studentbostäder. Fler beslut om bygglov för byggande av studentbostäder kan komma att överklagas, till länsstyrelse och domstolar. *Domstolsverket* bedömer att förslagen inte kommer att påverka domstolarna i någon större mån.

Sammantaget bedömer regeringen att eventuella kostnadsökningar för informationsinsatser och hantering av fler överklaganden av bygglov kan hanteras inom beslutade ekonomiska ramar.

Statens utgifter för bostadsbidrag bedöms inte komma att påverkas till följd av förslagen.

Övriga samhällsekonomiska konsekvenser

Propositionens förslag bedöms kunna bidra till att uppnå miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Regellättnaderna innebär en ökad flexibilitet i tillämpningen av byggregelverket, så att fler olika lösningar för studentbostäder blir möjliga. Detta medför att förutsättningarna för goda livsmiljöer med ett varierat utbud av bostäder förbättras. Föreslagna ändringar i plan- och bygglagen kan underlätta förändring av befintliga byggnader och bedöms kunna bidra till att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.

Förslagen bedöms kunna medföra ett mer resurs- och klimateffektivt byggande, vilket bl.a. *Studentbostadsföretagen* och *Nacka Kommun* påpekar. Förändringarna gör det möjligt att bygga mindre studentbostäder, jämfört med i dag och att fler bostäder kan byggas inom samma yta. Detta innebär också ett mer resurseffektivt byggande avseende antal kvadrat-

meter per person. Regellättnaderna bedöms också kunna innebära att fler potentiella byggnader kan återbrukas och få en ny användning vilket är positivt ur ett resurs- och klimatperspektiv. Det kan bidra till att fler studentbostäder tillskapas i byggnader som tidigare inte varit ekonomiskt lönsamma att bygga om till studentbostäder exempelvis på grund av att byggnadens förutsättningar krävt stora och kostsamma åtgärder för att leva upp till nu rådande krav.

Samtidigt innebär fler bostäder på en byggrätt även behov av fler kök, hygienrum och väggar mellan bostäderna som då kan bidra till ett ökat resursanvändande och klimatpåverkan inom byggrätten.

Förslagen bedöms inte medföra några konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser.

Förslagen bedöms skapa bättre förutsättningar för att fler och mer prisvärda studentbostäder kan byggas, vilket i sin tur kan bidra till att förbättra studerandes möjlighet att hitta en bostad och minska deras boendekostnader. Då majoriteten av studerande vid universitet, högskola och annan vuxenutbildning är kvinnor kan förslagen gynna fler kvinnor än män.

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv bedömer regeringen att den sammanlagda nyttan med förslagen överväger negativa konsekvenser eller risk för negativa effekter.

EU-rätten och konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Propositionens förslag omfattar lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder. Bestämmelserna behöver därför beakta rättigheterna som fastställs i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som Sverige har ratificerat. Konventionens syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och att främja respekten för deras inneboende värde. När Sverige tillträdde konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning 2009 ansågs svensk rätt stå i överensstämmelse med konventionens bestämmelser.

Förpliktelser i konventionen som är särskilt viktiga med tanke på förslagets innebörd finns i artikel 9 om tillgänglighet och artikel 19 om rätt att leva självständigt och att delta i samhället. Enligt artikel 9 ska konventionsstaterna 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 personer med funktionsnedsättning att leva oberoende och att fullt ut delta på alla livets områden. Artikel 19 anger bland annat att konventionsstaterna ska vidta ändamålsenliga och effektiva åtgärder för att underlätta att personer med funktionsnedsättning fullt åtnjuter rätt att leva i samhället med lika valmöjligheter som andra personer. Konventionsstaterna ska bland annat säkerställa att personer med funktionsnedsättning har möjlighet att välja sin bosättningsort och var och med vem de vill leva på lika villkor som andra och inte blir tvungna att bo i särskilda boendeformer.

Det finns ett stort behov av att bygga fler, ändamålsenliga och prisvärda studentbostäder i många delar av landet. Byggherrar har framhållit att krav på tillgänglighet och användbarhet för varje studentbostad ger konsekven-

Prop. 2024/25:132 ser för studentbostadsprojekts genomförbarhet, antalet bostäder som kan tillskapas och dess hyresnivåer. I propositionen föreslås lättnader i tillgänglighetskraven för att möjliggöra att fler studentbostäder kan skapas som har förutsättningar för lägre hyra.

Det är centralt att det finns ett tillräckligt utbud av bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet och därmed kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den andel av studentbostäderna som alltid ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet enligt förslagen, 20 procent, bedöms vara betydligt högre än andelen studerande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som har behov av en tillgänglighetanpassad bostad. Vidare kan det betonas att en betydande del av det befintliga studentbostadsbeståndet uppskattas uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Genom förslagen säkerställs att det finns ett tillräckligt antal studentbostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Förslagen bedöms därför fortsatt säkerställa tillgången till bostäder och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bosättningsort och bostad.

För att främja jämlikhet och avskaffa diskriminering ska konventionsstaterna i enlighet med konventionen, vidta alla ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att skälig anpassning tillhandahålls. Konventionens principer och åtaganden om full inkludering och deltagande i samhället och om tillgång till byggnader på lika villkor bedöms därför uppfyllas genom att utgångspunkten är att alla ska kunna besöka en studentbostad och delta i sociala sammanhang samt att ett tillräckligt antal studentbostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga säkerställs. Detta säkerställs genom kravet på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka varje bostad. Det finns behov av ytterligare precisering av detta krav på förordningsnivå, vilket exempelvis kan omfatta att ett tillgängligt och användbart allmänt toalett- rum för besökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska finnas i byggnaden i syfte att säkerställa den sociala delaktigheten för alla.

Utifrån nu gjorda överväganden anser regeringen dessutom, i motsats till *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* och *Institutet för mänskliga rättigheter*, att förslagen inte kan betraktas som diskriminerande.

I sammanhanget bör det betonas att andra nordiska länder såsom Finland och Norge, som också ratificerat konventionen, sedan en tid tillbaka har undantag från tillgänglighetskraven för en viss andel studentbostäder.

Regeringen anser att förslagen i propositionen är proportionerliga för att tillskapa fler studentbostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Förslagen bedöms säkerställa att personer med funktionsnedsättning fortsatt har möjlighet att välja sin bosättningsort och bostad samt tillgång till den fysiska miljön och deltagande i samhället. Regeringens sammantagna bedömning är därför, i motsats till bl.a. *Funktionsrätt Sverige* och Institutet för mänskliga rättigheter, att förslagen är förenliga med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. I likhet med Boverket, menar regeringen, att de föreslagna undantagen i kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder fortsatt innebär att Sverige vidtar ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa rättigheterna i konventionen.

Utifrån dessa överväganden bedömer regeringen att förslagen inte innebär en inskränkning i rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Detta då det fortsatt är möjligt för personer med funktionsnedsättning att välja sin bosättningsort och bostad, ha tillgång till den fysiska miljön och att kunna delta i samhället

Förslagen i propositionen bedöms vara förenliga med EU-rätten. Regeringen bedömer att författningsförslagen inte behöver anmälas i enlighet med EU-direktiven 2015/1535 (anmälningsdirektivet) och tjänstedirektivet 2006/123/EG.

7 Författningskommentar

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

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

4 § I denna lag avses med

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

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

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

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

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

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

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

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

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

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

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragrafen innehåller en uppräkningsordning i alfabetisk ordning av lagens definitioner av olika termer och uttryck. Paragrafen ändras genom att en definition införs för termen studentbostad.

Med studentbostad avses en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning. Med annan eftergymnasial utbildning avses till exempel yrkeshögskoleutbildning, vissa studier på folkhögskola och privat yrkesutbildning. Med vuxenutbildning avses till exempel kommunal vuxenutbildning, konst- och kulturutbildningar och grundläggande eller gymnasiala utbildningar på folkhögskola.

Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

6 § Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,

2. ett fritidshus med högst två bostäder,

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven, och

4. högst 80 procent av

a) det totala antalet studentbostäder i en byggnad, eller

b) det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienter-

ingsförmåga i vissa fall för arbetslokaler, för fritidshus med högst två bostäder och för tillgängligheten till ett en- eller tvåbostadshus i vissa fall.

Av *punkt 4*, som är ny, framgår att undantag i vissa fall kan göras från kraven på tillgänglighet och användbarhet (8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8) för högst 80 procent av antalet studentbostäder. Undantag från kraven gäller oavsett om det är studentbostäder med delade bostadsfunktioner eller inte.

Det ena undantaget, *punkt 4 a*, innebär att undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet får tillämpas med avseende på hur många studentbostäder som kommer att finnas i byggnaden efter att åtgärden är genomförd. Punkten innebär att högst 80 procent av antalet studentbostäder i byggnaden får undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Om byggnaden kommer att innehålla tio studentbostäder kan alltså åtta av dem undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Om beräkningen av 80 procent ger ett resultat som inte motsvarar ett helt antal bostäder, innebär regeln om högst 80 procent att undantaget får tillämpas endast upp till det hela antal som ryms inom de 80 procenten. I en byggnad som kommer att innehålla åtta studentbostäder innebär *punkt 4 a* följaktligen att sex av dem kan undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Det andra undantaget, *punkt 4 b*, innebär att undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet får tillämpas med avseende på de studentbostäder som tillkommer i byggnaden genom åtgärden. Punkten innebär att högst 80 procent av antalet tillkommande studentbostäder får undantas. Om byggnaden genom åtgärden tillförs tio studentbostäder, kan alltså åtta av dem undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Om byggherren väljer att använda undantagsmöjligheten i *punkt 4 b*, säger regeln inget om undantag för det eventuella antal studentbostäder som redan finns i byggnaden innan åtgärden vidtas. För de befintliga studentbostäder som inte ingår i beräkningsunderlaget kan alltså undantaget inte tillämpas.

Exempel 1: I en byggnad finns det redan tio studentbostäder. Byggherren vidtar en åtgärd som innebär att dessa tio studentbostäder omvandlas till tolv studentbostäder. Genom åtgärden tillkommer alltså två studentbostäder. Efter åtgärden kommer byggnaden att innehålla tolv studentbostäder. Om byggherren vill utnyttja möjligheten till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet kan byggherren välja att tillämpa *punkt 4 a* och alltså undanta nio av de tolv studentbostäderna från kraven, eller tillämpa *punkt 4 b* och undanta en studentbostad från kraven.

Exempel 2: I en byggnad finns det redan tjugo studentbostäder. Byggherren vidtar en åtgärd som innebär att byggnaden får tio nya studentbostäder. Efter åtgärden kommer byggnaden att innehålla trettio studentbostäder. Om byggherren vill utnyttja möjligheten till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet, kan byggherren välja att tillämpa *punkt 4 a* och alltså låta högst tjugofyra av de sammanlagt trettio studentbostäderna vara undantagna, eller tillämpa *punkt 4 b* och undanta åtta av de tillkommande studentbostäderna. Om minst sex av de tjugo studentbostäder som redan finns i byggnaden uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet, innebär en tillämpning av *punkt*

4 a att samtliga av de tillkommande tio studentbostäderna kan undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Av punkt 4 a och 4 b framgår att undantagen gäller antingen för en viss andel av det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller för en viss andel av det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas. I ett byggprojekt kan byggherren alltså välja det undantag som är mest fördelaktigt utifrån byggherrens perspektiv. I praktiken blir det fråga om att antingen välja den undantagsmöjlighet som punkt 4 a innebär (att undanta 80 procent av totalantalet studentbostäder som kommer att finnas i byggnaden efter åtgärden) eller att välja den undantagsmöjlighet som punkt 4 b innebär (att undanta 80 procent av det antal studentbostäder som tillkommer i byggnaden).

Att tillämpa båda punkterna (4 a och 4 b) samtidigt ger aldrig ett större undantag än vad en tillämpning av antingen punkt 4 a eller punkt 4 b kan ge, eftersom en kombinerad tillämpning innebär att man då väljer att tillämpa båda begränsningarna, dvs begränsa undantaget till 80 procent av totalantalet studentbostäder i byggnaden och begränsa till 80 procent av antalet nytillkomna studentbostäder. Den som inte vill begränsa undantaget till 80 procent av totalantalet studentbostäder i byggnaden (punkt 4 a), utan i stället föredrar att utnyttja möjligheten att undanta 80 procent av antalet tillkommande studentbostäder (punkt 4 b) ska då välja att enbart tillämpa undantaget i punkt 4 b.

Exempel 3: En byggnad innehåller tio studentbostäder. Byggherren vidtar en åtgärd som innebär att det tillförs tio studentbostäder. Efter åtgärden kommer byggnaden att innehålla tjugo studentbostäder.

Om byggherren väljer att tillämpa punkt 4 a, får efter åtgärden sexton av byggnadens totalt tjugo studentbostäder undantas. Bestämmelsen styr inte vilka dessa sexton undantagna studentbostäder ska vara.

Om byggherren väljer att i stället tillämpa punkt 4 b, får efter åtgärden åtta av de tillkommande studentbostäderna undantas. Bestämmelsen styr undantaget till att vara åtta av de tillkommande studentbostäderna och reglerar inte vad som gäller för de tio studentbostäder som redan finns i byggnaden innan åtgärden vidtas.

Om byggherren väljer att tillämpa båda punkterna (4 a och 4 b) kommer aldrig fler än sexton studentbostäder totalt sett att kunna undantas i byggnaden, eftersom punkt 4 a sätter den begränsningen. På samma sätt kommer en tillämpning av båda punkterna aldrig att medföra att fler än åtta av de tio tillkommande studentbostäderna undantas, eftersom punkt 4 b sätter den begränsningen.

Exempel 4: Om byggherren vid en sådan åtgärd som beskrivs i exempel 3 beträffande enbart de tillkommande tio studentbostäderna vill ha ett så stort undantag som möjligt, kan en tillämpning av punkt 4 a innebära att fler än åtta av de tillkommande studentbostäderna undantas, men det förutsätter att det bland de redan befintliga studentbostäderna finns ett så stort antal studentbostäder som uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet att totalantalet undantagna studentbostäder i byggnaden kommer att uppgå till högst sexton.

För att med tillämpning av punkt 4 a undanta nio av de tillkommande studentbostäderna, måste alltså minst tre av de redan befintliga studentbostäderna uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet.

För att med tillämpning av punkt 4 a undanta alla de tio tillkommande studentbostäderna, måste minst fyra av de redan befintliga studentbostäderna uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Om endast två av de redan befintliga studentbostäderna uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet, spelar det ingen roll om byggherren väljer att tillämpa 4 a eller 4 b.

Om ingen av de redan befintliga studentbostäderna uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet, kommer byggherren att välja att tillämpa enbart punkt 4 b, eftersom den bestämmelsen ger möjlighet att undanta åtta av de tillkommande studentbostäderna.

För en definition av studentbostad, se i 1 kap. 4 §.

Av *andra stycket*, som är nytt, framgår att en studentbostad som undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Besökskravet gäller studentbostäder som undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt första stycket 4 a eller b. Om en tillkommande studentbostad undantas med stöd av första stycket 4 b, kommer besökskravet alltså inte att kunna ställas på andra studentbostäder som eventuellt inte uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. För de befintliga studentbostäder som inte uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet kan kraven i 2 och 5 §§ vara aktuella.

Vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för preciseras i föreskrifter som meddelas med stöd av 16 kap. 2 § 8.

Bestämmelser om undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk när det gäller ändring eller flyttning av ett byggnadsverk finns i 8 kap. 7 §. Paragrafen ger möjlighet till ytterligare avsteg från gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Dessutom kan bestämmelsen möjliggöra avsteg i enskilda fall från de nya bestämmelserna som föreslås. Detta kan exempelvis handla om undantag från kravet på att en studentbostad ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

16 kap. Bemyndiganden

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

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

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

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

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

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

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

Prop. 2024/25:132 7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, och
8. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vissa krav på byggnadsverk m.m, ändras genom att ett nytt bemyndigande införs.

Av *punkt 8*, som är ny, framgår att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Ikraftträdandebestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

Övervägandena finns i avsnitt 5.4

Sammanfattning av Boverkets rapport Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (rapport 2024:9)

Prop. 2024/25:132
Bilaga 1

Boverkets utredning av lättnader på byggkraven för studentbostäder visar att det är möjligt att föreslå lättnader i vissa krav för att minska kostnaderna vid byggande av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat byggande.

De förslag som myndigheten bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare föreslås att en ändring i trafikbullerförordningen utreds vidare. Boverket lämnar inga förslag på lag- eller förordningsnivå gällande lämplighet, dags- och solljus eller skydd mot buller.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid uppförande. Som utgångspunkt styrs det inte i reglerna var de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska placeras.

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

Förslaget kommer att bli utgångspunkt för ändring av byggnader som berör studentbostäder.

Studentbostäder föreslås definieras som bostäder avsedda för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning.

Genom förslaget säkerställs att det finns ett tillräckligt antal tillgängliga och användbara bostäder för studerande, minst 20 procent, och att sådana bostäder finns i varje byggnad som uppförs eller ändras och som innehåller studentbostäder. Förslaget bedöms därför fortsatt säkerställa tillgången till bostäder och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bostättningsort och bostad. Genom krav på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka varje studentbostad säkerställs att alla ska kunna vara delaktiga i sociala sammanhang. Sammantaget menar Boverket att det föreslagna undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder inte står i strid med FN:s konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Boverket föreslår även att vissa ändringar görs i trafikbullerförordningen då den har påverkan på utformningen av bostäder. Ändringarna ger möjlighet till flexibla och mer differentierade bostäder då planlösningarna inte läses när en detaljplan tas fram. Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljud-dämpad sida. Myndigheten lämnar inga författningsförslag utan före-

Prop. 2024/25:132 slår att de hälsomässiga konsekvenserna av en sådan ändring måste utredas vidare.
Bilaga 1

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

Boverkets lagförslag

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

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)
dels att 1 kap. 4 § och 16 kap. 2 § ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 8 kap. 6 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

4 §

I denna lag avses med

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

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

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

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

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

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 kap.

6 a§

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

16 kap.

2 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

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

2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas

också på skyltar och ljusanordningar,

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

skadades riksförbund, Kiruna kommun, Kontrollansvarigas Riksförening, Landsrådet för Sveriges barn- och ungdomsorganisationer, Leksands kommun, Luleå kommun, Mölndals kommun, NCC, Näringslivets regel-nämnd, Peab Sverige AB, Research Institutes of Sweden, Simrishamns kommun, Strängnäs kommun, Svensk byggtjänst, Svenska Byggingen-jörers Riksförbund, Svenskt Näringsliv, Sweco, Tengbomgruppen Aktie-bolag, Uppsala universitet, Veidekke, Västra Götalandsregionens Miljö-medicinska Centrum och Östhammars kommun.

Prop. 2024/25:132
Bilaga 3

Lagrådets yttrande

Utdrag från protokoll vid sammanträde 2025-02-18

Närvarande: F.d. justitieråden Eskil Nord och Sten Andersson samt justitierådet Marie Jönsson

Lättnader i byggkraven för studentbostäder

Enligt en lagrådsremiss den 6 februari 2025 har regeringen (Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av departementssekreteraren Marie Andersson, biträdd av kanslirådet Roger Eriksson.

Förslaget föranleder följande yttrande.

Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen

8 kap. 6 §

Paragrafens första stycke innehåller bestämmelser om undantag avseende kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I en ny punkt 4 införs undantag för studentbostäder. Kraven på tillgänglighet och användbarhet ska inte gälla för högst 80 procent av a) det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller b) det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

De två punkterna binds samman med ordet eller. De är alltså alternativ till varandra. Lagrådet har i och för sig ingen erinran mot en sådan konstruktion. Lagtexten ger emellertid inget tydligt besked om vad som gäller när såväl befintliga studentbostäder åtgärdas som nya bostäder tillkommer. Av författningskommentaren framgår att undantagen avses gälla antingen för det totala antalet bostäder eller för det antal studentbostäder som tillkommer. Det beskrivs som två olika alternativ som kan tillämpas av byggherren. Samtidigt anges att minst 20 procent av studentbostäderna efter utförd åtgärd ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. Uttalandena kan i vissa fall ses som motstridiga. Om en byggnad med 20 studentbostäder byggs om så att det tillkommer ytterligare tio studentbostäder uppkommer frågan om byggherren kan välja vilket alternativ som ska tillämpas. Antalet lägenheter som kan vara undantagna kommer att vara beroende av vilket av alternativen som tillämpas och om de befintliga studentbostäderna uppfyller de nuvarande kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller ej.

Lagrådet har, som tidigare angetts, ingen erinran mot konstruktionen av bestämmelsen. Men det är Lagrådets uppfattning att tillämpningen skulle

underlättas väsentligt om författningskommentaren kunde tillföras några konkreta och klagörande exempel. Sådana exempel skulle kunna utgå från den oklarhet som nyss beskrivits, men även avse ytterligare situationer då det framstår som möjligt att båda alternativen skulle kunna vara tillämpliga och byggherren har möjlighet utforma hur byggnationen ska genomföras.

Prop. 2024/25:132
Bilaga 4

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 13 mars 2025

Närvarande: statsminister Kristersson, ordförande, och statsråden Svantesson, Ankarberg Johansson, Edholm, J Pehrson, Waltersson Grönvall, Jonson, Strömmer, Forssmed, Tenje, Forssell, Slottnér, M Persson, Wykman, Malmer Stenergard, Kullgren, Liljestrand, Bohlin, Carlson, Pourmokhtari, Rosencrantz, Dousa

Föredragande: statsrådet Carlson

Regeringen beslutar proposition Lättnader i byggkraven för studentbostäder