

Handläggare
JH

Datum
2024-10-02

Diarienummer
L12024/00994

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

Remissvar från Hyresgästföreningen

Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Hyresgästföreningen ställer sig kritisk till förslaget om lättnader i krav för studentbostäder. Förslaget medför risker för både boendekvalitet och tillgänglighet. De ekonomiska fördelarna framstår som både begränsade och osäkra, medan konsekvenserna för studenters hälsa och livskvalitet, särskilt för dem med funktionsnedsättning, riskerar att bli betydande. Vi menar att andra åtgärder skulle vara mer effektiva för att stimulera byggandet av studentbostäder med lägre hyra.

Kostnadseffektivitet och boendekvalitet

De förväntade kostnadsminskningarna står inte i proportion till de försämringar som förslaget innebär för studenter, oavsett funktionsvariation. Det finns dessutom en betydande risk att dessa kostnadsminskningar inte kommer studenterna till del genom lägre hyror. Ytan minskas med 20 procent, men byggkostnaden sjunker endast med 7 procent. En så pass stor försämring av boendeytan för en så liten kostnadsreduktion är inte ett rimligt utbyte. Detta påminner snarare om fenomenet krympflation, där kvaliteten minskar utan att priset sänks i motsvarande grad. Kostnadsreduktionen framstår som marginell i förhållande till den försämrade standarden, vilket gör att de potentiella vinsterna inte uppväger de negativa konsekvenserna.

Utredningen påpekar också att många av de faktorer som driver upp byggkostnaderna inte är kopplade till reglerna. Detta indikerar att förändringar av reglerna inte kommer att ha den önskade effekten på kostnaderna. Vi menar därför att andra åtgärder, som att sänka markpriserna för studentbostäder eller återinföra investeringsstödet, skulle vara betydligt mer effektiva. Förslagets förväntat positiva effekt på nyproduktion och ombyggnation bedöms av utredningen dessutom som liten, vilket ytterligare försvagar argumentationen för förändringarna.

Användning och boendetid

Att betrakta studentbostäder som tillfälliga boenden är missvisande. Beroende på utbildningens längd kan en student bo i samma bostad under flera år, exempelvis under doktorandstudier. Detta innebär att tiden i en studentbostad kan sträcka sig över en period på upp till nio år, vilket inte kan betraktas som kortvarigt. Eftersom studentbostäder ofta också fungerar som studieplats och studenter tillbringar mycket tid i dem är kraven på boendekvalitet särskilt viktiga.

Konsekvenser för hälsa

Dagsljus spelar en avgörande roll för välbefinnande och hälsa, och behovet av dagsljus är lika stort för studenter som för andra befolkningsgrupper. Försämringar i kraven på dagsljus kan få allvarliga konsekvenser för både hälsan och studenters förmåga att klara sina studier. En tillräckligt ljus och trivsamt studieplats är en viktig förutsättning för att studenter ska må bra och kunna prestera.

Eftersom studentbostäder ofta används som arbetsplats, är det även avgörande att dessa bostäder erbjuder tillräckligt skydd mot buller. Buller kan negativt påverka både sömn och koncentration, och det är därför nödvändigt att bullerskydd inte kompromissas bort. De potentiella hälsoeffekterna av förändringar i bullerkrav bör därför utredas med hänsyn till studenternas specifika behov.

Tillgänglighet oavsett funktionsvariation

Vi ser med oro på förslaget att endast 20 % av studentbostäderna ska vara tillgängliga. Redan idag är det svårt för personer med funktionsnedsättning att hitta bostäder som är anpassade efter deras behov, och den föreslagna sänkningen riskerar att förvärra denna situation ytterligare. Det är också en brist att utredningen inte beaktat hur den andel som är tillgängliga bostäder ska fördelas till studenter med funktionsnedsättning.

Vi vill även understryka att studenter som drabbas av en tillfällig funktionsnedsättning, som ett brutet ben, kan få svårt att bo kvar i sina bostäder om förslagen genomförs. Detta kan leda till extra kostnader för dessa individer och skapa en onödig påfrestning i en redan utsatt situation. Att i efterhand anpassa bostäder är dessutom kostsamt för samhället och minskar byggnadernas flexibilitet om behov av ändrad användning skulle uppstå. Principen om universell utformning bör därför värnas.

Brist på konsekvensanalys kopplat till nya byggregler

Vi noterar med stor oro att lättnaderna i kraven för studentbostäder knyts till Boverkets förslag till nya byggregler. Vi är starkt kritiska till dessa nya regler och anser att de inte bör genomföras. Det saknas dessutom en sammanvägd konsekvensanalys av hur förslagen kopplat till studentbostäder, i kombination med de nya byggreglerna, skulle påverka studenternas hälsa och tillgänglighet. Denna brist i underlaget är mycket allvarlig.

Hyresgästföreningen

Marie Linder, förbundsordförande

Joachim Höggren, utredare