

Förstudie för tillämpningen av Möjligheternas byggregler

Av TPR Konsult för Studentbostadsföretagen

2 december 2024

Inledning

Den 1 juli 2025 kommer ett nytt byggregelverk att träda i kraft, Möjligheternas byggregler (Möby), som ersätter nuvarande BBR. Den stora skillnaden mellan BBR och Möby är att tillämpningen av reglerna i stor utsträckning lämnas till byggherrar och kommunernas bygglovsenheter. Det vill säga att exempelvis allmänna råd och hänvisningar till svensk standard kring hur en viss regel kan uppfyllas tas bort. Syftet är att skapa ett friare tolkningsutrymme och främja innovativa lösningar och utveckling. Dock medför det också en osäkerhet kring vilken kravnivå som anses tillräcklig.

För att stödja och underlätta den framtida tillämpningen finns ett uttalat önskemål från Boverket om att branschen själva skapar normer och branschstandarder för regelverkets olika områden. Ett arbete och diskussion som pågår i olika forum.

För studentbostadsbranschens del är det viktigt att slå vakt om att de särskilda förutsättningar som gäller vid byggande av studentbostäder också ges utrymme i tillämpningen av de nya reglerna. Dels för att tillse att nuvarande undantag och lättnader inte försvinner, och dels för att utveckla ny praxis inom ramen för det nya regelverket.

Det nya regelverket är indelat i nio olika områden. För vissa områden är det önskvärt med en särskild tillämpning för studentbostäder, för andra skiljer sig inte förutsättningarna mot andra bostäder. Syftet med denna rapport är därför att klargöra vilka områden som kräver en studentbostadsspecifik tillämpning. Samt vilka regler inom dessa områden det rör sig om. Detta för att underlätta för studentbostadsbranschen i det fortsatta arbetet med att skapa en ändamålsenlig tillämpning och praxis för studentbostadsbyggande.

Metod

Analysen för rapporten kan delas in i två huvudsakliga delar. Inledningsvis har en översiktlig genomläsning av Möby gjorts, tillsammans med en genomgång av Studentbostadsföretagens remissvar med synpunkter, analyser och konsekvenser för studentbostadsbranschen. Därefter har en första gallring av de olika områdena skett för att avgöra vilka som är i behov av studentbostadsspecifik tillämpning.

Den andra delen har inneburit en gruppdiskussion med ett urval av Studentbostadsföretagens medlemmar med stort fokus och erfarenhet av nybyggnation. Diskussionen utgick från den inledande gallringen för att säkerställa att relevanta områden och regler inkluderats.

Resultaten från analys och diskussion har därefter sammanfattats med en prioritering av områden och regler för att kondensera vad studentbostadsbranschen bör fokusera på i det fortsatta arbetet med tillämpningen av Möby.

Möjligheternas byggregler

Det nya regelverket Möby är indelat i nio övergripande områden:

- Skydd mot buller i byggnader
- Hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall
- Säkerhet vid användning av byggnad
- Säkerhet i händelse av brand i byggnader
- Bostäders lämplighet för sitt ändamål
- Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader
- Bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.
- Krav på tomter m.m.
- Energihushållning

Två av områdena hanteras inte i denna rapport. Tillgänglighetsfrågan hanteras parallellt i det särskilda studentbostadsuppdrag som pågår och som förväntas innebära separata regler för studentbostäder. Området energihushållning är senarelagt av Boverket och kommer att verkställas vid ett senare tillfälle.

Vid en analys av respektive område och dess konsekvenser framgår att det för flera områden inte bedöms finnas ett behov av särskild studentbostadsspecifik tillämpning. Det kan bero på att formuleringarna inte lämnar utrymme för tolkning eller att hänsyn till studentbostäder redan tagits genom särskilda skrivelser enbart för studentbostäder. En sammanfattning av de för rapporten aktuella områdena ser ut som tabellen nedan.

Område	Studentbostäder omnämns	Behov av studentbostadsspecifik tillämpning
Skydd mot buller i byggnader	Ja	Nej
Hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall	Nej	Ja
Säkerhet vid användning av byggnad	Nej	Ja
Säkerhet i händelse av brand i byggnader	Nej	Nej
Bostäders lämplighet för sitt ändamål	Ja	Ja
Bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.	Nej	Nej
Krav på tomter m.m.	Nej	Nej

Nedan följer en genomgång av respektive område i Möby samt bedömning om eventuellt fortsatt arbete med tillämpning. Baserat på analys av Möby samt den efterföljande gruppdiskussionen med Studentbostadsföretagens medlemmar.

Skydd mot buller i byggnader

Det buller som avhandlas i Möby är enbart inomhusbuller. Det vill säga buller från invändiga installationer, stegljud, ljuddämpande åtgärder mellan lägenheter och liknande. Trafikbuller och liknande yttre buller regleras istället i trafikbullerförordningen.

Studentbostäder omnämns specifikt när det gäller delade boendeformer. Det vill säga traditionella korridorrum eller coliving där varje rum hyrs ut till en enskild student som delar funktioner som kök och badrum med andra. De särskilda reglerna ger andra krav vad gäller ljud mellan t.ex. korridorer och gemensamma utrymmen och de enskilda rummen jämfört med vanliga lägenheter.

I och med att det finns en tydlig regel särskilt för delade studentbostäder är bedömningen att något utrymme för särskild tillämpning avseende studentbostäder generellt inte är nödvändig. Dock kan det konstateras att en godkänd ljudnivå kan vara svår att nå i små lägenheter då t.ex. kyl/frys kan medföra höga ljudnivåer. Men då Möby slår fast en högsta godkänd ljudnivå är det inte fråga om ett behov av tillämpning utan ett behov av studentbostadsspecifik ändring av regeln.

Hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall

Området omfattar luftkvalitet, ventilation, termisk komfort och liknande. Kravnivåerna är specifika och innebär ingen förändring jämfört med dagens BBR.

Bedömningen är att det finns ett behov av studentbostadsspecifik tillämpning vad gäller luftgenomströmning. Det finns redan idag tydliga skillnader i hur dagens krav tillämpas mellan olika kommuner. Det generella minimikravet på 0,35 l/sekund/kvm överstigs ofta på grund av tillkommande lokala krav på luftgenomströmning i badrum och kök. Vilket sammantaget leder till en betydligt högre nivå än 0,35 i hela lägenheten då det är svårt att tillse separata flöden i små lägenheter. Det ställer högre krav på installationer vilket också leder till en ökad energiförbrukning i fastigheten. Önskvärt vore en generell praxis för studentbostäder eller små bostäder generellt.

Säkerhet vid användning av byggnader

Området omfattar regler kring säker utformning av fallskydd, ledstänger, golvbeläggning, trappor och liknande.

Bedömningen är att det finns ett behov av studentbostadsspecifik tillämpning. Detta rör uteslutande de regler som kräver installationer av barnsäkerhetslås på fast inredning som köksskåp och lådor, avsedd för att förhindra att yngre barn kan orsaka skador. Behovet i studentbostäder är i det närmaste obefintligt och anordningarna monteras oftast bort omedelbart eller förstörs genom oaktsamhet. Som regeln i Möby är formulerad är det möjligt att tolka som att installationerna exempelvis kan göras vid behov.

Säkerhet i händelse av brand i byggnader

Brandavsnittet är kanske det område som har mest specifika och bestämda krav och lämnar minst utrymme för tillämpningar.

Studentbostäder omnämns inte alls, men särskilda regler finns för delade boendeformer som korridorrum eller coliving. Vilket ska förstås som att även andra än studenter kan vara aktuella för den boendeformen.

Givet de tydligt specificerade kravnivåerna är bedömningen att det inte finns behov av en studentbostadsspecifik tillämpning.

Dock finns önskemål om andra regler gällande brandcellsindelning kopplat till hyreskontrakt i större lägenheter som delas av flera studenter. I dagens regelverk krävs att varje rum i lägenheten är en brandcell om rummet också har ett separat kontrakt. Detta finns kvar även i Möby. I det fall flera kontrakt tecknas på en lägenhet betecknas den som ett delat boende där brandcellsindelning på rumsnivå enbart kan undvikas genom att installera sprinkler. Något man vill undvika av såväl praktiska som kostnadsskäl. Vidare bör begränsningen av antalet boendeenheter i en delningsbostad som tillåts utgöra en brandcell (6 boendeenheter) justeras.

Vidare finns krav på både brand- och utrymningslarm i delade bostäder. Något som upplevs som en kravskärpning som inte är anpassad efter hur boendet används i praktiken. Detsamma gäller exempelvis krav på dörrstängare vilket skapar onaturliga avgränsningar inom en delningsbostad som i allt väsentligt uppfattas som en och samma bostad av de boende.

Den nya indelningen av verksamhetsklasser motsvarar inte heller förutsättningarna och användandet av delningsbostäder, varför en ytterligare verksamhetsklass önskas tillföras som befinner sig mellan det som regelverket definierar som vanliga bostadslägenheter (Vk3A) och delningsbostäder (Vk3C).

Regelverket är dock tydligt på dessa punkter varför en regeländring är nödvändig snarare än en särskild tillämpning.

Bostäders lämplighet för sitt ändamål

Området omfattar tekniska egenskapskrav samt utformningskrav och är sannolikt det område som lämnar störst utrymme för tolkning av hur reglerna ska uppfyllas i tillämpningen. Studentbostäder omnämns och ges vissa lättnader i t.ex. utformningen jämfört med övriga bostäder.

Bedömningen är att det krävs en särskild studentbostadsspecifik praxis och tillämpning av flertalet regler inom området.

De nuvarande allmänna råd som fungerat som praxis och skall krav kring utformning av studentbostäder försvinner ur Möby. Istället är kraven generella och formulerade som att bostaden ska vara lämplig för sitt ändamål utan att precisera hur det uppfylls. Dock poängteras att hänsyn får tas till att studentbostäder är en tillfällig boendeform. Vilket i teorin kan innebära både en större flexibilitet och en kravskärpning jämfört med dagens regelverk, beroende på hur tolkning och tillämpning görs.

Det är tydligt att intentionen i Möby är att nuvarande kravnivå för studentbostäder åtminstone inte ska skärpas. Möjligheten att dela på funktioner i delade bostäder samt sammanföra vissa funktioner i enskilda lägenheter är exempel som uttryckligen nämns som godtagbara för studentbostäder. Dock upplevs det antal personer som maximalt får dela på exempelvis kök och hygienrum som problematiska i sin utformning. Avsaknaden av t.ex. specificerade inredningslängder eller mängd förvaring gör dock att det finns en risk/möjlighet för olika tillämpningar i olika projekt.

Andra specifika regler inom området som kräver vidare arbete är förråd för säsongförvaring, cyklar, barnvagnar och rullstolar. Inte heller här nämner Möby specifika krav utan enbart att omfattningen ska motsvara ändamålet för bostaden. Här finns en tydlig möjlighet att genom ny praxis anpassa kravnivån efter vad som är relevant för studentbostäder. Exempelvis att behovet av barnvagnsförråd är i det

närmaste obefintligt eller att dagens krav på lägenhetsförråd för säsongförvaring är överdimensionerat i förhållande till det verkliga behovet.

I vissa fall finns redan idag utrymme för tolkning som gör att tillämpningen skiljer sig åt mellan olika projekt. Exempelvis vad gäller förvaring av cyklar eller utformning av lägenhetsförråd. Denna typ av frågor bör också fångas upp i det vidare arbetet med att skapa praxis utifrån studentbostadens behov.

Bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.

Bedömningen är att studentbostadsspecifikt fokus och tillämpning inte är nödvändig.

Krav på tomter m.m.

Bedömningen är att studentbostadsspecifikt fokus och tillämpning inte är nödvändig.

Övriga frågor

I samband med genomgången av Möby har också andra regler kopplade till studentbostadsbyggande lyfts som ligger utanför det nya regelverket. I vissa fall finns en koppling till Möby, i andra är det helt åtskilt. För att samla upp även dessa frågor följer här en kort sammanställning på de frågor som också är värda att lyfta i sitt sammanhang för att bättre utformas efter studentbostadens förutsättningar.

- Parkerings-, cykel- och mobilitetsnormer

Bestäms av kommunerna och varierar stort i landet. Även om det ofta finns särskilda regler för studentbostäder finns ändå en generell förbättringspotential sett till studentbostadens förutsättningar. Även om p-normerna bör vara lokala för att anpassas efter det specifika projektets förutsättningar finns ändå generella förutsättningar som bör tas hänsyn till. Exempelvis att studenter generellt inte har bil och krav på mer än en cykelparkering per lägenhet trots små bostäder för en person.

- Utomhusbuller

Dagens bullerkrav för trafikbuller tar inte hänsyn till studentbostäder. Högre bullernivåer tillåts istället för samtliga bostäder under 35 kvm. För att underlätta ytterligare med att få till studentbostäder i svåra lägen bör samtliga studentbostäder inkluderas i den nivå som gäller för bostäder under 35 kvm .

- Enhetliga definitioner mellan olika regelverk

I diskussioner med Hyresgästföreningen används definitioner av kök från Lantmäterimyndigheten, vilken skiljer sig från vad som krävs enligt nuvarande BBR. Detta påverkar hyresnivån för studentbostaden då de enligt Hyresgästföreningen inte har fullständiga kök. Önskvärt är att denna typ av definitioner är enhetliga och utgår från byggregelverket då det är vad som styr utformningen av nya bostäder.

- Ändrade tillgänglighetsregler för studentbostäder

För att underlätta utformningen av ändamålsenliga studentbostäder, minska kostnaden för nybyggnation och bygga fler bostäder bör tillgänglighetsreglerna ändras för att motsvara det verkliga behovet. Hanteras inom ramen för det så kallade studentbostadsuppdraget som väntas

föreslås ändrade regler under 2025.

Fortsatt arbete

Boverket förväntar sig uttryckligen att samhällsbyggarbranschen själva ska ta fram normer och standarder för vilka kravnivåer som bör gälla för att uppnå Möbys regler. Det innebär att diskussioner och arbete pågår, exempelvis inom Samhällsbyggandets regelforum där Studentbostadsföretagen deltar. För att en framtiden standard ska anses vara gällande diskuteras också vilka krav på kvalitetssäkring som ska gälla för att en standard ska anses godkänd. Förfarandet som diskuteras i Samhällsbyggandets regelforum innebär bland annat att det ska krävas konsekvensutredningar och remissrundor med oberoende instanser. Ett arbete som kräver stora resurser vad gäller kunskap, tid och pengar. I de pågående diskussionerna inom branschen framstår det i dagsläget som osannolikt att en sammantagen standard omfattande samtliga områden i Möby kommer kunna tas fram. På sin höjd kommer standarder avseende delområden tas fram av enskilda branschorganisationer.

För Studentbostadsföretagens del framstår det somorealistiskt att ta fram en studentbostadsspecifik standard avseende samtliga påverkade områden. I den mån det tas fram standarder för enskilda områden eller regler är det möjligt att försöka påverka att hänsyn tas till studentbostadens förutsättningar. Det eventuella utfallet är dock svårt att förutse både vad gäller standard för enskilda regler som hur stor del av Möby som kommer att omfattas.

Tanken med branschstandarder är att underlätta tillämpningen av Möby vid utformning och bygglovshandläggning. Men det är inget krav. Det innebär att det också är möjligt att för varje projekt och tillfälle tolka och argumentera för att en viss lösning och tillämpning är godtagbar i förhållande till regelverket. En möjlig väg framåt för Studentbostadsföretagen är därför att sammanställa förslag till tillämpningar i syfte att stötta argumentation och tolkning. En typ av handbok för studentbostadsbyggande som baseras på praxis och erfarenheter från branschen, men också kopplar till studenternas behov och användande av bostaden. Det skulle ge en möjlighet att ta tillvara de nuvarande regler som tjänar studentbostaden väl, men också föreslå ny praxis som bättre stämmer överens med studentbostadens förutsättningar. Avgränsat till de områden i Möby som är öppna för olika tillämpning.

En sådan handbok skulle inte ha status som en standard i förhållande till Boverket eller kommunerna. Men skulle på sikt kunna fungera normerande i avseende på hur en generell tillämpning av reglerna för studentbostadsbyggande bör se ut. Dessutom kan den fungera som stöd för de som vill bygga studentbostäder, kanske främst nya aktörer i behov av ökad kunskap.