

Civilutskottets betänkande 2024/25:CU19

Lättnader i byggkraven för studentbostäder

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ändringar i plan- och bygglagen.

Lagändringarna 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. Vidare införs en definition av termen studentbostad.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2025.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns fem reservationer (S, V, MP) och ett särskilt yttrande (C).

Behandlade förslag

Proposition 2024/25:132 Lättnader i byggkraven för studentbostäder.

Fem yrkanden i följdmotioner.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut3

Redogörelse för ärendet4

Utskottets överväganden5

 Regeringens lagförslag5

 Lagstiftningens framtida utformning m.m.9

 Utvärdering av den nya lagstiftningen11

Reservationer13

 1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V)13

 2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (MP)14

 3. Lagstiftningens framtida utformning m.m., punkt 2 (S)15

 4. Lagstiftningens framtida utformning m.m., punkt 2 (MP)16

 5. Utvärdering av den nya lagstiftningen, punkt 3 (S, V, MP)17

Särskilt yttrande18

 Regeringens lagförslag, punkt 1 (C)18

Bilaga 1

Förteckning över behandlade förslag19

 Propositionen19

 Följdmotionerna19

Bilaga 2

Regeringens lagförslag20

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Regeringens lagförslag

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2024/25:132 och avslår motionerna

2024/25:3361 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) och

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP) yrkande 1.

Reservation 1 (V)

Reservation 2 (MP)

2. Lagstiftningens framtida utformning m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:3367 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 1 och

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP) yrkande 2.

Reservation 3 (S)

Reservation 4 (MP)

3. Utvärdering av den nya lagstiftningen

Riksdagen avslår motion

2024/25:3367 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 2.

Reservation 5 (S, V, MP)

Stockholm den 15 maj 2025

På civilutskottets vägnar

Malcolm Momodou Jallow

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilander (SD), Jennie Nilsson (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Roger Hedlund (SD), Laila Naraghi (S), Denis Begic (S), Rashid Farivar (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Märta Stenevi (MP), Helene Odenjung (L), Adam Reuterskiöld (M) och Dan Hovskär (KD).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2024/25:132 Lättnader i byggkraven för studentbostäder. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Tre motioner med sammanlagt fem yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

I betänkandet behandlar utskottet även regeringens redovisning när det gäller två tillkännagivanden om tillgänglighetskrav för studentbostäder. Regeringen anser att tillkännagivandena är tillgodosedda genom förslagen i propositionen.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag. Därmed avslår riksdagen motionsyrkanden om att lagförslaget ska avslås helt eller delvis.

Jämför reservation 1 (V) och 2 (MP) samt det särskilda yttrandet (C).

Gällande rätt

I plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförordningen (2011:338) och Boverkets byggregler¹ 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).

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 nå 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.

Vid ändring av en byggnad får avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet 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).

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

Boverket har, parallellt med det regeringsuppdrag som ligger till grund för propositionen, rapporten Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (rapport 2024:9), gjort en översyn av Boverkets byggregler. Utifrån översynen har myndigheten beslutat om ett antal ändringar i reglerna,

¹ Boverkets föreskrifter (BFS 2011:6). Boverket har beslutat om nya byggregler som träder i kraft den 1 juli 2025.

bl.a. i fråga om bostäders lämplighet, dagsljus och solljus samt skydd mot buller. Boverkets nya byggregler träder i kraft den 1 juli 2025, och myndigheten bedömer i rapporten att dessa föreskriftsändringar kan innebära lättnader för studentbostäder.

Propositionen

Undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder

Regeringen föreslår ändringar i plan- och bygglagen som innebär lättnader i byggkraven för studentbostäder genom att det införs undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Undantag från kraven ska gälla 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.

Regeringen anger bl.a. följande skäl för förslagen.

Regeringen anser att förutsättningarna för byggandet av studentbostäder behöver förbättras. Regeringen bedömer 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. 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 bedömer att förslagen skapar förutsättningar för ett mer differentierat bostadsutbud, utformat efter studenters behov och med lägre hyra.

De föreslagna undantagen bör gälla både vid nybyggnad och vid ändring av en byggnad. I syfte att underlätta om-, och tillbyggnad samt annan ändring av byggnader med studentbostäder anser regeringen att undantagen bör kunna tillämpas i så stor utsträckning som möjligt så att fler prisvärda bostäder kan tillskapas.

När det gäller den föreslagna procentandelen, 80 procent, som ska få undantas från byggkraven bedöms sammantaget 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 att de föreslagna bestämmelserna säkerställer möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att välja studieort och bostad.

Regeringen anför vidare att de föreslagna undantagen inte ska 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 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 ska kunna komma in i bostaden och kunna använda ett allmänt tillgängligt toaletttrum som finns i byggnaden.

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 bostättningsort och bostad samt att de har tillgång till den fysiska miljön och kan delta i samhället. Regeringens sammantagna bedömning är därför att förslagen är förenliga med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Definition av termen studentbostad

I och med att undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder införs i plan- och bygglagen så behöver termen studentbostad definieras och framgå direkt av lagen. Regeringen föreslår därför att det införs en definition av termen studentbostad i plan- och bygglagen. Studentbostad ska definieras som en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning. Med annan eftergymnasial utbildning avses t.ex. yrkeshögskoleutbildning, vissa studier på folkhögskola och privat yrkesutbildning. Med vuxenutbildning avses t.ex. kommunal vuxenutbildning, konst- och kulturutbildningar och grundläggande eller gymnasiala utbildningar på folkhögskola.

Bemyndigande och ikraftträdande

Regeringen föreslår vidare att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få 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.

Regeringen anser att det är lämpligt att de föreslagna lagändringarna träder i kraft samtidigt som Boverkets nya byggregler träder i kraft. Lagändringarna föreslås därför träda i kraft den 1 juli 2025.

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:3361 begär Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) att riksdagen ska avslå regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen i de delar det avser 8 kap. 6 § och 16 kap. 2 §. Motionärerna anser att förslagen innebär en tillbakagång när det gäller personer med funktionsnedsättnings rätt till tillgänglighet, ett självständigt liv och att vara inkluderade i samhällsgemenskapen. Enligt motionärerna är risken att studenterna får en försämrad boendestandard och att personer med funktionsnedsättning utestängs från både bostäder och sociala sammanhang men att hyrorna ändå inte blir lägre.

I kommittémotion 2024/25:3386 yrkande 1 begär Märta Stenevi m.fl. (MP) att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag. Motionärerna menar att förslaget bryter mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Motionärerna anför vidare bl.a. att enligt deras bedömning är nyttorna i form av billigare studentbostäder försumbara i relation till den försämring som förslaget innebär för studenter med funktionsnedsättning.

Riksdagens tillkännagivanden

Riksdagen beslutade våren 2015 om ett tillkännagivande till regeringen om att det fanns behov av att utreda möjligheten till anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder (bet. 2014/15:CU10, rskr. 2014/15:180).

Även våren 2017 riktade riksdagen ett tillkännagivande till regeringen om att det alltså fanns skäl att utreda möjligheten till ytterligare anpassningar av tillgänglighetskraven och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder (bet. 2016/17:CU15, rskr. 2016/17:234).

I propositionen anser regeringen att tillkännagivandena är tillgodosedda genom förslagen om undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder (avsnitt 5 i propositionen), och att tillkännagivandena därmed är slutbehandlade.

Utskottets ställningstagande

Det har under längre tid funnits ett underskott av studentbostäder i många högskolekommuner. Det finns dessutom ett betydande behov av att bygga om eller uppgradera det befintliga studentbostadsbeståndet även på orter med balans eller överskott. Mot denna bakgrund anser utskottet i likhet med regeringen att förutsättningarna för att bygga studentbostäder behöver förbättras.

Regeringen föreslår att det i plan- och bygglagen införs undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Undantagen ska kunna tillämpas både vid nybyggnad och vid

ändring av en byggnad och gälla för högst 80 procent av antalet studentbostäder. Minst 20 procent av studentbostäderna ska således fortfarande uppfylla nu gällande krav på tillgänglighet och användbarhet. För att säkerställa att personer med funktionsnedsättning ska kunna delta i sociala sammanhang med andra studenter ska en studentbostad som omfattas av undantagen kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Utskottet delar regeringens bedömning att man genom att införa undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för en viss andel studentbostäder möjliggör för ett ökat byggande av studentbostäder. Förslagen skapar förutsättningar för att bygga bostäder med mer differentierade och flexibla planlösningar. Genom att möjliggöra för mindre bostäder med lägre hyra kan boendekostnaderna för studerande sänkas.

Mot denna bakgrund och av de skäl som i övrigt anförs i propositionen anser utskottet att riksdagen bör anta regeringens lagförslag. Därmed bör motionsyrkandena avslås.

Utskottet har inte några invändningar mot hur regeringen har redovisat riksdagens tillkännagivanden i betänkande 2014/15:CU10 punkt 19 och betänkande 2016/17:CU15 punkt 21.

Utskottet övergår nu till att behandla motionsyrkanden med förslag om tillkännagivanden i frågor som anknyter till lagförslaget.

Lagstiftningens framtida utformning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motioner om lagstiftningens framtida utformning m.m. Utskottet hänvisar till propositionen.

Jämför reservation 3 (S) och 4 (MP).

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:3367 yrkande 1 föreslår Jennie Nilsson m.fl. (S) ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma till riksdagen med en ny proposition med förslag som innebär att lättnaderna i byggkraven för studentbostäder inte ska omfatta nybyggnation av studentbostäder. Motionärerna anser att särskilda och begränsande normer för att bygga studentbostäder försvårar möjligheten att använda dem för andra ändamål, som t.ex. äldreboenden.

I kommittémotion 2024/25:3386 yrkande 2 föreslår Märta Stenevi m.fl. (MP) ett tillkännagivande till regeringen om att tillsätta en utredning som tar ett brett grepp när det gäller förslag om studentbostäder med lägre hyror. Motionärerna anför bl.a. att fler studentbostäder till lägre hyror är en ambition de delar med regeringen men att regeringens förslag i första hand innebär en

kraftig försämring av jämlikheten i samhället och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att delta på lika villkor.

Propositionen

I propositionen anför regeringen bl.a. följande (s. 18 och 29):

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.

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.

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.

Utskottets ställningstagande

När det gäller förslaget i motion 2024/25:3367 (S) yrkande 1 om att regeringen ska återkomma till riksdagen med en ny proposition med förslag om att lättnaderna i byggkraven för studentbostäder inte ska omfatta nybyggnation har utskottet tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag. Lagförslaget innebär bl.a. att undantagen från kraven på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder ska gälla både vid nybyggnad och vid ändring av en byggnad. Utskottet ser därmed inte skäl för riksdagen att vidta någon åtgärd med anledning av motionsyrkandet, som därför bör avslås.

När det sedan gäller förslaget i motion 2024/25:3386 (MP) yrkande 2 om att regeringen bör tillsätta en utredning som tar ett brett grepp när det gäller förslag om studentbostäder med lägre hyror vill utskottet peka på att de lättnader i byggkraven som nu införs ökar möjligheten att bygga fler mindre studentbostäder med lägre hyra. Därmed skapas således utrymme för sänkta boendekostnader för studenter. Utskottet anser inte att det finns skäl att föreslå

något initiativ från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Utvärdering av den nya lagstiftningen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om en utvärdering av den nya lagstiftningen. Utskottet utgår från att regeringen på ett lämpligt sätt följer upp och utvärderar de nya reglerna om lättnader i byggkraven för studentbostäder.

Jämför reservation 5 (S, V, MP).

Motionen

I kommittémotion 2024/25:3367 yrkande 2 föreslår Jennie Nilsson m.fl. (S) ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med en utvärdering av effekterna av den nya lagstiftningen. Motionärerna anför att då mycket är oklart kring utfallet av de föreslagna förändringarna är det rimligt att regeringen efter två år återkommer med en utvärdering av effekterna av den nya lagstiftningen. Inte minst finns det uppenbara brister i konsekvensanalysen som gör att en utvärdering är nödvändig.

Propositionen

När det gäller förslagens konsekvenser bedömer regeringen att införande av 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.

Regeringen bedömer vidare att 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.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har ställt sig bakom regeringens lagförslag om ändringar i plan- och bygglagen som innebär lättnader i byggkraven för studentbostäder genom att det införs undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Utskottet utgår från att regeringen på

lämpligt sätt följer upp och utvärderar de nya reglerna och i övrigt vidtar lämpliga åtgärder vid behov.

Därmed ser utskottet inte behov av något tillkännagivande med anledning av motionsyrkandet, som därför bör avslås.

Reservationer

1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 1 kap. 4 § och avslår lagförslaget i övrigt.

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3361 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) och

bifaller delvis proposition 2024/25:132 och motion

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP) yrkande 1.

Ställningstagande

Det har under en längre tid funnits en brist på studentbostäder i många högskolekommuner. Dessutom är en stor del av det befintliga beståndet i behov av upprustning och/eller modernisering. Det är därför ytterst angeläget att det sker både ny- och ombyggnationer inom studentbostadsbeståndet.

De lägre tillgänglighetskrav som regeringen nu föreslår innebär en tillbakagång när det gäller tillgängligheten och rätten för personer med funktionsnedsättning att leva ett självständigt liv och vara inkluderade i samhällsgemenskapen. Målet måste vara att alla studenter ska kunna bo i en studentbostad oavsett funktionsförmåga. Allt annat är oacceptabelt.

Flera remissinstanser anser att förslagen strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Boverket och regeringen gör dock en annan bedömning och menar att undantagen inte hindrar personer med funktionsnedsättning från att vara delaktiga i sociala sammanhang, eftersom samtliga studentbostäder ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Jag saknar en tydlig redovisning av vad regeringen menar med ”att vara delaktiga i sociala sammanhang”. När ytan i bostaden riskerar att bli så begränsad att en rullstol inte går att vända är det knappast rimligt att påstå att en person med funktionsnedsättning kan vara delaktig i sociala sammanhang. Det kan medföra att såväl matlagning som att sköta hygien och toalettbesök blir omöjligt för den besökande.

Som flera remissinstanser påpekat står de förväntade kostnadsminskningarna inte i proportion till de försämringar som förslagen innebär för studenter, oavsett funktionsvariation. Många lyfter även fram att det inte finns något samband mellan kostnadsminskningar för byggbranschen och lägre hyror för studenter. Så länge det råder brist på bostäder saknas det incitament att sänka hyrorna. Regeringens förslag innehåller inte heller några sådana

incitament. Jag menar att om man vill se sänkta hyror för studenter på riktigt så krävs det andra typer av reformer.

Risken med regeringens förslag är att studenterna får en försämrad boendestandard och att personer med funktionsnedsättning uteslås från både bostäder och sociala sammanhang men att hyrorna ändå inte blir lägre. De föreslagna lättnaderna bör därför inte införas. Jag har dock inga invändningar mot förslaget om att införa en definition av termen studentbostad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis bör riksdagen avslå regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen i de delar det avser 8 kap. 6 § och 16 kap. 2 §.

2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (MP)

av Märta Stenevi (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens lagförslag.

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP) yrkande 1,

bifaller delvis motion

2024/25:3361 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) och

avslår proposition 2024/25:132.

Ställningstagande

Det behöver byggas fler bostäder i Sverige, inte minst för studenter. Nybyggnation är per definition dyrare än det äldre beståndet, och det finns därför all anledning att se över regelverken och hur man kan sänka produktionskostnaderna. Regeringens proposition fokuserar dock ensidigt på att sänka kraven på tillgänglighet i studentbostäder. Dessa ändringar kommer att stänga ute personer med funktionsnedsättningar från en stor del av studentbostadsbeståndet. Förslaget innebär att man frångår principen om universell utformning, vilket är ett stort avsteg från ambitionen att bostäder ska vara tillgängliga för så många som möjligt i samhället. Till skillnad från Boverket och regeringen menar jag att förslaget tydligt bryter mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. En lång rad remissinstanser riktar också skarp kritik mot förslaget.

Enligt förslaget ska endast 20 procent av tillkommande bostäder behöva byggas med samma tillgänglighetskrav som gäller för andra typer av bostäder. För övriga 80 procent krävs endast att personer med funktionsnedsättning kan besöka bostäderna. Detta kan bl.a. innebära att besökande personer med funktionsnedsättning måste ta sig ut i ett gemensamt toalettutrymme för att

kunna tillgodose grundläggande hygienbehov. Detta begränsar möjligheten att delta på lika villkor i livet som student.

Det framgår inte av förslaget hur de 20 procenten av bostäderna ska tillgängliggöras för studenter med funktionsnedsättning. Ett sannolikt scenario är att en student med funktionsnedsättning tvingas att vänta tills en tillgänglig bostad blir ledig för att en student utan funktionsnedsättning lämnar den. Kötiden blir därmed väsentligt längre än för andra studenter som står i kö för en bostad i samma bestånd. Personer med funktionsnedsättning är redan underrepresenterade inom högre studier. Det finns all anledning att underlätta för denna grupp att studera vidare i stället för att försvåra för dem.

Enligt Boverkets beräkningar leder de sänkta tillgänglighetskraven endast till små kostnadsbesparingar. Det finns ingen beräkning av hur hyrorna kommer att påverkas, men de minskade byggkostnaderna per bostad i sig skulle inte ge några större förändringar i hyresnivåerna. Min och många andras bedömning är att förslaget ger en marginell påverkan på hyrorna. Nyttan i form av billigare studentbostäder är således försumbar i relation till den försämring som förslaget innebär för studenter med funktionsnedsättning.

Bygg- och anläggningssektorn står för en femtedel av Sveriges territoriella utsläpp av växthusgaser. Med det i åtanke måste varje projekt genomföras med ambitionen att byggnaden ska kunna användas under mycket lång tid, och kanske med en flexibel användning. I en framtida situation där studentbostäder omvandlas till permanentboende kan konsekvensen av regeringens förslag bli att delar av bostadsbeståndet för permanentboende blir mindre tillgängliga.

Mot denna bakgrund anser jag att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag.

3. Lagstiftningens framtida utformning m.m., punkt 2 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Denis Begic (S) och Anna-Belle Strömberg (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3367 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 1 och
avslår motion

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP) yrkande 2.

Ställningstagande

Vi anser att det är tveksamt om regeringens förslag om lättnader i byggkraven i realiteten leder till ett väsentligt ökat byggande av studentbostäder. Det

behövs fler och andra åtgärder än vad regeringen nu förmått att leverera. Vår målsättning är att det ska byggas 10 000 nya studentbostäder under de närmaste fyra åren. I Socialdemokraternas förslag till statens budget för 2025 föreslog vi därför en statlig byggstimulans i form av ett produktionsstöd riktat till bl.a. byggande av studentbostäder. Det är beklagligt att regeringen hittills avstått från denna form av verkningsfull politik.

Vi ansluter oss i stora delar till den kritik mot lagförslaget som riktas från ett antal remissinstanser. Kritiken går ut på att förslagets förväntade kostnadsminskningar och effekter på studentbostadsbyggandet inte står i proportion till de negativa konsekvenserna för studerande och personer med nedsatt funktionsförmåga. Det finns dessutom en betydande risk för att dessa kostnadsminskningar inte kommer studenterna till del genom lägre hyror. Med detta sagt är vi dock beredda att pröva förslaget om undantag i den del det gäller ombyggnad av studentbostäder. Vid förändringar i en befintlig byggnad i syfte att skapa bostäder för studenter bör det vara möjligt att undanta 80 procent från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Detta mot bakgrund av de begränsande faktorer som finns när det gäller åtgärder i byggnader som tidigare använts för andra ändamål.

Vi anser däremot att undantagen inte ska omfatta nybyggnation av studentbostäder. Bostäder byggs för att användas under många år, och de ska kunna utnyttjas för olika behov över tid. Att bygga studentbostäder enligt särskilda och begränsande normer försvårar möjligheten att använda dem för andra ändamål, som t.ex. äldreboende, om ett sådant behov skulle uppstå i framtiden.

Av dessa skäl anser vi att regeringen bör återkomma till riksdagen med en ny proposition med förslag till lättnader i byggkraven för studentbostäder utan möjlighet till lättnader i byggkraven vid nybyggnation av studentbostäder.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

4. Lagstiftningens framtida utformning m.m., punkt 2 (MP)

av Märta Stenevi (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP) yrkande 2 och
avslår motion

2024/25:3367 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 1.

Ställningstagande

Som jag anför i reservation 2 anser jag att regeringens lagförslag bör avslås. Jag delar ambitionen att skapa fler studentbostäder till lägre hyror. Regeringens förslag innebär dock i första hand en kraftig försämring av jämlikheten i samhället och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att delta på lika villkor. Det är uppenbart att Boverkets uppdrag varit för snävt, och att inte alla möjligheter har värderats. Det handlar t.ex. om att återinföra investeringsstödet och att ge kommunerna i uppdrag att arbeta aktivt med markpolitiken. Jag anser därför att regeringen bör tillsätta en utredning som tar ett brett grepp för att ta fram förslag om studentbostäder med lägre hyror.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

5. Utvärdering av den nya lagstiftningen, punkt 3 (S, V, MP)

av Malcolm Momodou Jallow (V), Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Märta Stenevi (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anføres i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2024/25:3367 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 2.

Ställningstagande

Vi menar att det framstår som oklart hur utfallet av de föreslagna lättnaderna i byggkraven för studentbostäder kommer att bli. Det finns vidare brister i regeringens konsekvensanalys som gör att en utvärdering av den nya lagstiftningen är nödvändig. När den nya lagstiftningen har varit i kraft i två år bör regeringen därför låta utvärdera effekterna och återkomma till riksdagen.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

Särskilt yttrande

Regeringens lagförslag, punkt 1 (C)

Alireza Akhondi (C) anför:

Jag vill för egen del anför att Centerpartiet länge har drivit frågan om lättnader i byggkraven för studentbostäder, och jag anser att man hade kunnat införa än mer långtgående undantag från byggkraven än vad regeringen föreslår. Som exempel kan nämnas att i Finland är 95 procent av studentbostäderna undantagna. Eftersom jag i allt väsentligt välkomnar regeringens förslag har jag dock valt att inte väcka någon följdmotion i ärendet. Jag kommer att noga bevaka utfallet av de nya reglerna och återkomma med förslag i andra sammanhang om det finns skäl för det.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2024/25:132 Lättnader i byggkraven för studentbostäder:

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

Följdmotionerna

2024/25:3361 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen i de delar det avser 8 kap. 6 § och 16 kap. 2 §.

2024/25:3367 av Jennie Nilsson m.fl. (S):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med en ny proposition med förslag till lättnader i byggkraven för studentbostäder utan möjlighet till lättnader i byggkraven vid nybyggnation av studentbostäder, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med en utvärdering av effekterna av den nya lagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:3386 av Märta Stenevi m.fl. (MP):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillsätta en utredning som tar ett brett grepp om förslag för studentbostäder med lägre hyror och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

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,

¹ Senaste lydelse 2019:949.

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.

med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

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 lusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och lusanordningar 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.

³ Senaste lydelse 2020:239.