



# Bostadspolitiska programmet

Fastställt av SSCO:s förbunds kongress  
21 maj 2022



# Innehållsförteckning

<b>Nuläge och vision.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Hyresmarknaden .....</b>	<b>2</b>
1.1 Bostadsgaranti för studenter.....	2
1.2 Studentbostadsaktörers tillgång till Ladok.....	2
1.3 Tiomånadershyra i studentrum.....	2
1.4 Kompiskontrakt.....	3
1.5 Andrahandsmarknaden .....	3
1.6 Fri hyressättning .....	5
<b>2. Förutsättningar för byggande.....</b>	<b>7</b>
2.1 En vision för studentstockholm.....	7
2.2 Kategoribostad .....	8
2.3 Statligt stöd för studentbostadsbyggande (investeringsstödet) .....	8
2.4 Handläggning av studentbostäder .....	9
2.5 Markanvisningar.....	10
2.6 Parkeringsnormen.....	10
2.7 Kommunal fastighetsavgift .....	11
2.8 Tillgänglighet.....	11
2.9 Bullerregler.....	12
2.10 Riksintressen.....	13



# Bostadspolitiska programmet

## Nuläge och vision

Stockholm ska vara Sveriges mest attraktiva studentstad. En kunskapsregion i världsklass. Idag avskräcks i stället potentiella studenter, nationella som internationella, från att söka sig till Stockholm på grund av hur bostadsmarknaden ser ut. För många av dem som trots allt söker sig till staden kantas studietiden av otrygga boendelösningar, höga hyror och långa kötider.

Dagens bostadspolitik är otillräcklig. Det behöver tas ett ordentligt omtag av både regeringen och Region Stockholm för att komma i kapp den bostadsbrist som råder i regionen. Med långa kötider och höga trösklar för att komma in på den ägda marknaden förpassas många studenter till andra- eller tredjehandsmarknaden i flera år innan de kan få tag på en studentbostad. Oseriösa hyresvärdar, höga andrahandshyror, osäkra kontraktsformer och bedragare är en

bostadssökande students vardag.

En student ska studera, inte lägga tid på att oroa sig över sin boendesituation eller hur hen ska få ekonomin att gå ihop. Ett tryggt boende, till en rimlig kostnad, är en grundförutsättning för att kunna bedriva sina studier framgångsrikt. Alla förtjänar ett tryggt boende – under hela sin studietid.

SSCO anser att det ska vara en självklarhet att personer som vill studera i Stockholm ska ges förutsättningar att göra det. Det ska aldrig vara en individs plånbok, kontaktnät eller geografiska ursprung som ska bestämma huruvida hen kan välja Stockholm som studieort.

SSCO vill att Stockholm ska vara en kunskapsregion i världsklass, dit studenter från alla världens och landets hörn och kanter söker sig. För att det ska bli verklighet måste ett särskilt



fokus riktas mot bostadsmarknaden för studenter, samt de lagar och regler som styr och påverkar den.

## 1. Hyresmarknaden

### 1.1 Bostadsgaranti för studenter

En bostadsgaranti för studenter skulle innebära att regionen har en skyldighet att erbjuda trygga och långsiktiga boendelösningar inom en rimlig tid från det att studenten inleder sina studier. För att nå målsättningen om att vara en kunskapsregion i världsklass måste studenter från hela världen, och hela landet, ha möjlighet att söka sig till Stockholm. Det har de inte idag.

SSCO anser därför att Stockholmsregionen bör inrätta en bostadsgaranti för studenter, likt de som finns i andra studentstäder runt om i landet. Detta skulle bidra till en mer diversifierad studentpopulation och skulle innebära att ingen behöver tacka nej till sin drömutbildning av rädsla att inte hitta någonstans att bo.

### 1.2 Studentbostadsaktörers tillgång till Ladok

Studentbostäder är till för studenter; en boendeform som ska möjliggöra studier. Med anledning av hur bostadsmarknaden ser ut i dagsläget är det dock inte ovanligt att de som avslutat sina studier bor kvar i sina

studentbostäder. Detta är fullt förståeligt, men utgör alltså ett stort problem då det innebär att studenter som faktiskt studerar inte får tillgång till studentbostäder.

Ett sätt att kontrollera att hyresgästen aktivt bedriver studier är att stämma av mot Ladok, systemet för inrapportering av studieregistrering och -resultat. Dock har bara ett fåtal av landets studentbostadsaktörer tillgång till Ladok, eftersom Ladok-förordningen (*Förordning (1993:1153) om redovisning av studier m.m. vid universitet och högskolor*) begränsar vilka aktörer som kan beviljas tillgång till registret.

SSCO anser att alla studentbostadsaktörer bör ges tillgång till Ladok för att, utan mellanhänder, kunna kontrollera att hyresgästen aktivt bedriver studier. Detta skulle bidra till en mer rättssäker och effektiv kontrollprocess, förkorta kötiderna samt bidra till att studentbostaden verkligen uppfyller sitt ändamål.

### 1.3 Tiomånadershyra i studentrum

Studentrum (korridorrum) har ofta en så kallad tiomånadershyra, vilket innebär att sommarperioden (juli-augusti) är hyresfri. Årshyran är den samma som om hyresgästen hade betalat hyra under tolv månader, men månadshyran justeras upp och betalningstillfällena förläggs så att





studenter med denna boendeform inte behöver betala hyra under sommaren.

SSCO anser att tiomånadershyra ska vara normen vid uthyrning av studentrum, då det passar många studenter och för många är en viktig anledning till att välja studentrum som boendeform.

#### 1.4 Kompiskontrakt

Så kallade kompiskontrakt är en möjlighet för flera personer att bo tillsammans på likvärdiga hyresrättsliga villkor. Detta uppnås genom att flera hyresavtal ingås för en och samma bostad. Varje hyresgäst får ett separat hyreskontrakt för det delade boendet och är således varken ansvarig för någon annans boendeyta eller i beroendeställning till förstahandshyresgästen.

Kompiskontakt försvåras eller förhindras idag av bland annat byggtekniska krav, framför allt brandskyddsregler och regler kring vad som klassas som en lägenhet.

Om olika personer hyr olika delar av en och samma lägenhet blir den lägenheten enligt lagens mening flera olika lägenheter. Genom att dela upp det så att varje person hyr ett rum blir således varje rum en egen lägenhet. Detta innebär att varje rum behöver möta de byggtekniska krav som gäller för en lägenhet och behöver utgöra en

egen brandcell. På grund av de praktiska och ekonomiska nackdelarna detta innebär är hyresvärdar och fastighetsägare obenägna att införa denna typ av kontraktslösning – och förlitar sig i stället på vad SSCO skulle kalla för sambokontrakt (flera hyresgäster på ett hyresavtal).

SSCO anser byggreglerna måste anpassas så att begreppet lägenhet vid uthyrning av delade boenden kan uppfyllas av den totala gemensamma ytan. Varje kontrakt bör således inte innebära att den yta (rummet) som kontraktet avser klassas som en separat lägenhet och därmed måste uppfylla samma byggtekniska krav och brandskyddsregler som dessa.

Kompiskontakt är en trygg boendelösning för personer som vill bo kollektivt, oavsett ålder och arbetslivsstatus. De bör därför vara tillgängliga för alla bostäder som förmedlas med hyreskontrakt.

#### 1.5 Andrahandsmarknaden

För en student som vill flytta till Stockholm är förstahandsmarknaden nästintill oåtkomlig och inte sällan ett skäl till att välja bort Stockholm som studieort. Många studenter har därför inget annat val än att söka sig till andrahandsmarknaden, då de ofta saknar både kötid och resurser.



Ett andrahandskontrakt är i grunden en otrygg boendeform eftersom det är svårt för hyresgästen att kräva sin rätt gentemot hyresvärden. Vid andrahandsuthyrning av en hyresrätt har hyresgästen visserligen i praktiken ett visst skydd mot överhyror, då lagstiftningen reglerar andrahandshyran till maximalt den egna hyran inklusive drift plus 10–15 procents påslag om bostaden är möblerad. Det är dock fortfarande många som betalar överhyra, då de kanske inte vågar eller orkar bestrida hyran – det är svårt att hitta en ny bostad och Hyresnämnden i Stockholm har en handläggningstid på nästan 18 månader.

För att hyresgäster ska nyttja de verktyg som finns till för att skydda dem på andrahandsmarknaden är det viktigt att aktivt arbeta för att förkorta handläggningstiderna hos Hyresnämnden. Enligt regeringen ska tre av fyra mål i Hyresnämnden avgöras inom fyra månader. I verkligheten tar det inte sällan flera år.

SSCO anser därför att regeringen måste tillsätta mer resurser så att Hyresnämnden kan arbeta på ett rättssäkert sätt och förkorta handläggningstiderna.

Sedan 2013 regleras andrahandsuthyrning av ägda bostäder av lagen (2012) om uthyrning av egen bostad. Enligt detta regelverk

ska hyresvärden och hyresgästen själva komma överens om andrahandshyran, men den ska vara kostnadsbaserad. Detta innebär i teorin att hyran ska vara baserad på bostadens värde och driftskostnader – *exklusive* bolånekostnader – och att hyresgästen kan ansöka om att Hyresnämnden ska se över hyresnivån vid misstanke om överhyra. I det fall det fastslås att hyresgästen betalat överhyra kan dock inte hyresvärden bli retroaktivt återbetalningsskyldig. I praktiken innebär det dock att hyresvärden kan sätta i princip vilken hyra hen vill, speciellt i Stockholmsregionen där det generellt är möjligt att begära påtagligt högre hyror än i resten av landet.

Andrahandsmarknaden fyller en viktig funktion, speciellt i storstäderna. Det är bra att delar av bostadsbeståndet som annars stått tomma kan nyttjas av andrahandshyresgäster. För den enskilde individen är det dock en osäker, dyr och otrygg boendesituation och andrahandsboenden är varken en långsiktig eller hållbar lösning på studentbostadsbristen.

SSCO anser att reglerna för andrahandsuthyrning av egen bostad bör justeras så att villkoren liknar de som gäller för uthyrning av hyresrätter. Andrahandsmarknaden ska inte vara en plattform genom vilken hyresvärdar kan tjäna stora



pengar genom oskäliga hyror, utan ett verktyg för att möjliggöra snabba flyttar mellan olika städer samt att kunna nyttja bostadsbeståndet till fullo.

### 1.6 Fri hyressättning

Fri(are) hyressättning, så kallade marknadshyror, har varit ett hett ämne i de senaste årens bostadspolitiska debatt. SSCO ser att dagens hyressättningsystem, med bruksvärdes- eller presumtionshyror, inte är utan sina brister. Det betyder dock inte att marknadshyror är ett bättre alternativ.

Under bruksvärdessystemet sätts hyrorna efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen (eller i vissa fall lokala hyresgästföreningar som till exempel Stockholms studenthyresgästers förening). Hyressättningen sker enligt bruksvärdesprincipen, vilket betyder att faktorer så som storlek, planlösning, standard, utrustning, läge, närmiljö, tillgång till service och kollektivtrafik med flera ska ligga till grund.

Liknande lägenheter i liknande lägen ska ha likvärdiga hyror. Detta innebär att dagens nybyggda studentbostäder, som håller en hög standard och ofta ligger centralt, redan har väldigt höga hyror. Alldeles för höga för den

genomsnittlige studenten.

Det andra alternativet som finns idag är presumtionshyror. Även där sätts hyrorna efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen, men hyran baseras i stället på lägenheternas produktionskostnad.

Presumtionshyrorna gäller sedan i 15 år, vartefter lägenheterna ska lägenheterna fasas in i bruksvärdessystemet.

Om marknadshyror infördes i Stockholms stad skulle den genomsnittliga hyran öka med 52 % enligt en rapport från Hyresgästföreningen 2021. Den högsta förväntade hyresökningen, i innerstaden, skulle vara 87 %. Rapporten har främst analyserat 2:or och 3:or så effekten på studentbostäder, som ofta är mindre 1:or, är något svårare att kartlägga, men vi kan anta att även hyrorna i studentbostadsbeståndet skulle öka. En ökning av hyrorna i det ordinarie beståndet skulle nämligen med säkerhet innebära att konkurrensen om, och därmed betalningsviljan för, studentbostäder också skulle öka.

Det är för många studenter redan omöjligt att efterfråga en hyreslägenhet på den reguljära förstahandsmarknaden, vilket i sin tur leder till att de tvingas betala ockerhyror på andra- eller



tredjehandsmarknaden. Att införa marknadshyror skulle resultera i att fler studenter inte bara utestängs från den ordinarie första- och andrahandsmarknaden men även från studentbostadsmarknaden. Detta skulle i sin tur öka den snedrekrytering till regionens lärosäten vi redan ser idag och det skulle bli ännu svårare för studenter från resten av landet och världen att studera i Stockholm.

Friare hyressättning, eller marknadshyror, inom hyresrättsbeståndet skulle slå hårt mot studenterna. Hyresmarknaden SSCO anser att

därför emottar en sådan utveckling – och efterfrågar ✓ stillet förordningen som

✓ Region Stockholm ska introducera en bostadsgaranti för studenter.

- ✓ Alla studentbostadsaktörer ska få tillgång till Ladok.
- ✓ Tiomånadershyra ska vara norm vid uthyrning av studentrum.
- ✓ Lagstiftningen för delningsboenden ska ändras för att möjliggöra för (separata) kompiskontrakt.
- ✓ Det ska tillsättas mer resurser från regeringen till Hyresnämnden för att förkorta handläggningstiderna.
- ✓ Reglerna för andrahandsuthyrning av egen bostad ska ändras till att mer likna de vid andrahandsuthyrning av hyresrätter.
- ✓ Friare hyressättning (marknadshyror) ska inte införas.





## 2. Förutsättningar för byggande

### 2.1 En vision för studentstockholm

Region Stockholm har som mål att vara en kunskapsregion i världsklass. En attraktiv utbildningsort som främjar studier, forskning och innovation. En plats dit studenter söker sig från alla världens håll och kanter. Men förutsättningarna för studenter att kunna bo och leva i regionen är begränsade – och allt fler unga vuxna väljer att flytta från staden.

SSCO anser att det behövs en tydlig vision för Stockholm som studentstad, samt ett tydligt förslag på hur visionen ska uppnås. En vision om hur studenter ska erbjudas att bo och hur de ska ha tillräcklig ekonomisk frihet att uppleva studietiden som positiv och lärorik. (Läs mer om SSCO:s syn på studenters ekonomiska situation i det ekonomipolitiska programmet.)

Åren 2013–17 genomfördes ett viktigt projekt som fick stort genomslag på studentbostadsmarknaden: Sthlm-6000+. Ett antal byggföretag, kommuner och lärosäten samt SSCO och länsstyrelsen gick ihop och bidrog till att studentbostadsbeståndet fördubblades mellan 2012 och 2018.

Det var ett projekt som visade att om den politiska viljan finns går det att bygga mer och bygga snabbare. Efter

2018 har dock byggandet delvis stagnerat igen. Det har funnits efterdyningar av Sthlm6000+ men de långsiktiga mål som sattes upp i projektet är långt ifrån åstadkomna.

SSCO anser därför att det är viktigt att en vision för studentstockholm innehåller planer och åtgärder för ett konjunktursäkert studentbostadsbyggande, så att topparna och dalarna i byggkurvan blir mindre. Det behövs ett jämnare flöde, hållbarhet och förutsägbarhet i studentbostadsbyggandet.

Studenter reser i hög grad med kollektiva färdmedel och närhet till kollektivtrafiken är högt rankat bland Stockholms studenter när de väljer boende. SSCO anser därför att det är viktigt att planera för och bygga bostäder i nära anslutning till kollektivtrafikens stomnät. Med utbyggnaden av kollektivtrafiknätverket finns det goda möjligheter för studentstockholm att växa både på bredden och på längden.

För att nå upp till målet om att vara en kunskapsregion i världsklass måste regionen och alla kommunerna gå samman och utforma samt verkställa en gemensam vision för Stockholm som studentstad. Alla kommuner har inte lärosäten men alla kommuner har studenter.



## 2.2 Kategoribostad

Studentbostaden är en genomgångsbostad som uppskattas av många studenter. Den innebär en chans att få ett eget förstahandskontrakt på en hyresrätt i ett ofta centralt och campusnära läge, med en hyfsat rimlig hyra utan att ha behövt stå i bostadskön i 30 år.

I dagsläget finns det vissa undantag för studentbostäder vad gäller regelverket kring bostadsbyggande, men de flesta av dessa är applicerbara på grunden att studentbostaden är mindre än 35 m<sup>2</sup>. De handlar alltså inte nödvändigtvis om att studentbostaden är just en studentbostad, utan att det är en liten lägenhet.

Om studentbostaden i stället vore en renodlad kategoribostad skulle särskilda regler och undantag kunna tillämpas på boendeformen oavsett storlek. Då skulle byggföretag som är specialiserade på just studentbostäder kunna få till en mer effektiv resursanvändning i sina projekt, vilket skulle bidra till fler studentbostäder.

Studentbostaden som kategoribostad handlar inte om att försämra boendekvaliteten genom att bygga billigare, utan om att bättre anpassa bostäderna till den målgrupp de är till för. SSCO anser att det går att bygga innovativt och varierat för fler bostadstyper, utan att för den sakens

skull tumma på kvalitet eller standard. Exempel på detta är hur regler gällande bullernivåer, parkeringsnormer, handläggning, markanvisningar och kommunala fastighetsavgifter skulle kunna anpassas för studentbostadsprojekt, för att bidra till fler och mer studentplånboksanpassade studentbostäder.

SSCO anser därför att det är av stor vikt att studentbostaden tilldelas kategoribostadsstatus, så att det kan tas fram målgruppspecifika, pragmatiska regler som bidrar till en billigare och mer effektiv byggprocess.

## 2.3 Statligt stöd för studentbostadsbyggande (investeringsstödet)

Det statliga investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder som infördes 2017 är i grunden ett bra verktyg. Stödet har bidragit till lägre hyror i nyproduktion för bostäder upp till 70 m<sup>2</sup> och framför allt lägenheter under 35 m<sup>2</sup>.

Utformningen av stödet har dock inte varit optimalt och den önskade effekten har varit förhållandevis liten i Stockholm och andra stora städer. Stödet fungerade emellertid något bättre efter justeringarna som gjordes vid återinförandet 2019, vilket har lett till att dryga 1 000 studentbostäder som slutförts i Stockholmsregionen fått en lägre hyra med hjälp av



investeringsstödet.

Utöver problematiken i utformningen finns det även en politisk oenighet kring investeringsstödet. Detta har lett till att det har införts, tagits bort, återinförts och tagits bort igen, allt beroende på vilken partikonstellation som lyckats driva igenom sin budget. Dessa svängningar i byggföretagens förutsättningar skapar en stor osäkerhet som kan ha negativa effekter på bostadsbyggandet. SSCO anser därför att investeringsstödet bör vara permanent.

I samband med detta behöver dock utformningen av stödet ses över och stärkas ytterligare, så att det verkligen kan bli det pragmatiska, stimulerande verktyg det är tänkt att vara. När Sveriges största studentbostadsföretag, Stockholms studentbostäder, inte kan använda sig av investeringsstödet för att de inte får kalkylerna att gå ihop går det inte att argumentera att det har varit en succé för studentbostadsbyggandet.

Bland annat behöver förutsägbarheten stärkas och användarvänligheten öka, till exempel avseende påbyggnadsbonusen. Vidare behöver det anpassas mer efter lokala förutsättningar, till exempel i fråga om hyrestaken. Studentbostadsaktörer ska inte behöva gå med förlust för att kunna ansöka om investeringsstöd.

## 2.4 Handläggning av studentbostäder

Det är inte ovanligt, med dagens system, att det tar 10–12 år för ett byggprojekt att färdigställas (från idé till inflyttning). Att det tar så lång tid beror på flera olika faktorer, till exempel antalet involverade instanser, långa handläggningstider hos respektive instans och omfattande överklagansmöjligheter.

Rätten att överklaga ett beslut är en central del av en demokratisk process. I byggärenden är dock de som överklagar (sakägarkretsen) inte sällan närboende som oroar sig för värdet eller en förmodad påverkan på det egna boendet. Ställt mot de planerade bostädernas samhällsnytta – inte minst med tanke på den rådande studentbostadsbristen – och den förödande effekt dessa långdragna överklagansprocesser har är det inte rimligt att samma byggprojekt kan överklagas gång på gång av samma sakägarkrets.

SSCO anser att det finns flera lösningar för en mer effektiv studentbostadsbyggnadsprocess. För det första bör projekt som innehåller studentbostäder ges förtur i handläggningen. Detta skulle i många fall förkorta byggprocessen drastiskt, vilket skulle hjälpa till att snabba på



reduceringen av dagens stora studentbostadsbrist.

Vidare bör processen i sig effektiviseras genom färre instanser och krav på kortare handläggningstider. Detta skulle förbättra situationen för alla bostadsbyggen.

Slutligen bör kommunerna i detaljplaneringsstadiet arbeta mer aktivt för att inkludera både närboende och framtida boende i processen. Detta skulle öppna upp för en proaktiv hantering av eventuella klagomål från sakägare och kan på så sätt bidra till att minska antalet överklagansansökningar – och därmed förkorta byggprocessen.

Överklagan av studentbostadsbyggprojekt bör alltid ställas i relation till de svårigheter studenter har att få tillgång till en trygg bostad med rimliga villkor. Det är oacceptabelt att bostadsprojekt som påbörjas idag inte står klara förrän om drygt tio år.

## 2.5 Markanvisningar

Markanvisningar kan tilldelas på olika sätt, till exempel genom direktanvisning, anbud på pris eller tävling. När markanvisningar tilldelas baserat på pris kan detta ha en fördyrande effekt som leder till att slutkonsumenten – hyresgästen – får

betala mer för sitt boende. När markanvisningar i stället tilldelas baserat på andra faktorer skapas möjligheter för olika typer av stadsutveckling.

Ett bra exempel på sådana markanvisningar är den så kallade Örebromodellen. Örebro kommun har fasta markpriser och arbetar inte med anbudsförfaranden. När kommunen och byggföretaget har kommit överens om ett förslag för marken tecknas ett reservationsavtal om försäljning och när bygglovets godkänns säljs marken. Detta motverkar också outnyttjade byggrätter.

SSCO anser att fler kommuner måste vara mer flexibla i hur de tilldelar markanvisningar. Möjligheten att endast grunda en markanvisning på anbud på pris bör avskaffas och mer hänsyn till bostädernas samhällsnytta bör tas.

SSCO anser dock att det är viktigt att kommunerna får hjälp med att ta fram sådana processer för att kunna uppnå en större harmonisering kommunerna emellan, och menar därför att staten bör förtydliga kommunernas bostadsförsörjningsansvar med sådana riktlinjer.

## 2.6 Parkeringsnormen

Parkeringsnormen (p-normen) är det





antal parkeringsplatser som måste anläggas i samband med bostadsbyggande. Det är upp till kommunerna att besluta om p-normen. Ofta är den flexibel, vilket innebär att den varierar från projekt till projekt.

SSCO anser att p-normen för studentbostäder alltid bör sättas till noll. Dels är det en miljö- och hållbarhetsfråga, där fokus snarare borde ligga på att utveckla och förbättra förutsättningarna för kollektiv- och cykeltrafik, dels handlar det om att anamma ett verklighetsperspektiv.

De flesta studenter i Stockholm äger och använder inte en bil på ett sådant sätt att parkeringsplatsbyggande i samband med studentbostadsbyggande är försvarbart. Det påverkar kostnaderna för byggprojekten, och i förlängning hyran, alldeles för mycket i relation till nyttan det tillför gemene student.

## 2.7 Kommunal fastighetsavgift

Med dagens system för kommunal fastighetsavgift beskattas alla bostäder på samma nivå. Avgiften betalas per lägenhet och uppgår under inkomståret 2022 till antingen 1 519 kronor (takbeloppet) eller 0,3 procent av fastighetens och tomtmarkens taxeringsvärde, om det ger en lägre avgift än takbeloppet. Takbeloppet indexerar upp varje inkomstår enligt

förändringarna i inkomstbasbeloppet.

Dagens system slår oproportionerligt hårt mot små lägenheter och studentbostäder, framför allt studentrum, eftersom de flesta studentbostadsbyggen nästan enbart består av små bostäder. Att dessa beskattas på samma nivå som en (större) lägenhet är en tydlig ekonomisk nackdel för fastighetsägaren, som måste betala fastighetsavgift för många fler bostäder än ett vanligt hyresrättsprojekt.

SSCO anser att studentbostäder ska undantas från reglerna om kommunal fastighetsavgift. Om inte detta undantag införs måste systemet förändras så att avgiften tar hänsyn till lägenheternas storlek och standard.

## 2.8 Tillgänglighet

Tillgänglighetsreglerna syftar till att säkerställa att bostäder utformas på ett sätt som gör det möjligt för så många som möjligt att både nyttja och vistas i dem. Såväl personer med full rörlighet som personer med nedsatt orienteringsförmåga eller som till exempel använder rullstol ska kunna nyttja boendemiljön.

Reglerna bygger på FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Konventionen innebär att samhället ska se till att



människor oavsett funktionsförmåga ska kunna delta i samhällslivet på så lika villkor som möjligt. Personer med funktionsnedsättning ska således inte utestängas från de bostäder som byggs, vare sig i form av att själva inte kunna bo i dem, eller i form av att besöka andra, till exempel en partner, vän eller familjemedlem.

SSCO anser att friheten att delta i samhällslivet på lika villkor är fundamental. Många av de bostäder som byggdes innan reglerna om tillgänglighet infördes är inte tillgänglighetsanpassade, vilket innebär att det redan finns stora begränsningar i vilka som kan bo eller besöka dagens bostadsmiljöer.

Idag finns det de som anser att studentbostäder ska undantas från reglerna om tillgänglighetsanpassning. I stället föreslås att enbart en mindre andel av beståndet ska vara tillgänglighetsanpassat, som personer med särskilda behov får ansöka om att bo i.

SSCO anser inte att studentbostäder ska undantas från reglerna om tillgänglighet. Att tumma på tillgänglighetsanpassningar skulle innebära att det redan från start byggdes in begränsningar i bostadsbeståndet, som skulle komma att ha en negativ påverkan på framtidens hyresgäster under de många år som bostäderna ska hålla för.

Studentbostäder bör utformas på moderna och innovativa sätt som passar dagens och framtidens studenter. Det finns många sätt att göra det på utan att tumma på rättighetslagstiftning.

## 2.9 Bullerregler

Enligt dagens regler ska bullernivåer i nyproducerade bostäder mätas vid fasaden, vilket försvårar nybyggnation i centrala, ofta campusnära, lägen. Lägen där många studentbostadsaktörer vill och behöver bygga. Anledningen till detta mätningssätt anses vara att den boende ska kunna vädra (det vill säga ha öppet fönster) utan att överskrida den högsta godkända ljudnivån.

Hade mätningarna i stället genomförts inuti bostaden med fönstret stängt hade kraven sannolikt uppfyllts med råge. Då dagens ventilationsteknik oftast är mer effektiv än fönstervädning, och inte sällan beroende av att fönster hålls stängda för att uppnå full effekt, är de rådande bullerreglerna en fördyrande och försvårande kvarleva som bör upphävas.

Studentbostäder är dessutom ofta små och byggs med enkelsidig planlösning, vilket ibland omöjliggör att marken utnyttjas till fullo. Större lägenheter har vanligtvis fönster åt två håll, med



en lugnare sida, vilket gör det enklare att klara av bullermätningarna.

Att förändra systemet för hur bullernivåer mäts är inte detsamma som att göra avkall på standarden för nybyggnation. SSCO anser att bullerreglerna i högre grad måste anpassas efter de förutsättningar som gäller för studentbostadsbyggande idag.

## 2.10 Riksintressen

Riksintressen är platser, områden eller objekt i Sverige som anses viktiga ur ett nationellt perspektiv och därmed behöver bevaras och skyddas mot exploatering. Det kan röra sig om till exempel naturtillgångar eller kulturhistoriska miljöer, men även infrastruktur och områden som tillhör eller brukas av Försvarmakten.

Bostadsbristen i Stockholmsregionen är omfattande och en del av lösningen är att bygga mer – och efter behov. Riksintressesystemet nämns ofta som ett hinder för bostadsbyggande på grund av krångliga kriterier, för många involverade instanser, otydliga beslutsprocesser och en ständigt växande lista med områden. Detta leder till att nybyggnation förhindras, fördröjs och fördyras – om den ens påbörjas över huvud taget.

I september 2021 slutredovisade Boverket regeringsuppdraget att

samordna en översyn av riksintresseanspråket. Denna översyn hade det uttalade målet att minska det totala anspråket. Boverket la i sin delrapport fram flera bra förslag för att uppnå detta mål.

SSCO anser att det är viktigt att samhällsplanering är hållbar långsiktigt, vilket bland annat innebär att ta hänsyn till, och bevara, områden av nationellt intresse. Det är dock inte rimligt att processen för detta är så komplicerad och svårtydlig att byggherrar avstår från att ens försöka skicka in detaljplaner för områden där riksintressanspråk kan påverka processen.

SSCO anser att det krävs ett antal förändringar i riksintressesystemet. Urvalet av riksintressen måste vara relevant och ta hänsyn till den aktuella samhällssituationen, varav regelbundna aktualitetsprövningar och ett system för nationell planering behöver införas. Tillämpningsreglerna måste förtydligas, för att undvika onödigt krångel och för att harmonisera tillämpningen över kommungränserna.

Vidare bör beslut om nya riksintresseanspråk föregås av en bedömning om det verkligen är nödvändigt, eller om det går att använda sig av övrig reglering i stället. Därtill bör även möjligheten att



överklaga ett riksintresse införs. En välreglerad överklagansprocess i kombination med regelbundna aktualitetsprövningar skulle säkerställa att inaktuella riksintresseområden inte skapar onödiga hinder för bostadsbyggandet.

Ett minskat riksintresseanspråk i kombination med dessa åtgärder kan ha en stor positiv effekt på bostadsbyggandet i landet.



## Förutsättningar för byggande - SSCO anser att

- ✓ Region Stockholm ska ta fram och implementera en vision för Stockholm som studentstad, som bland annat innehåller åtgärder för konjunktursäkert byggande.
- ✓ Studentbostaden ska vara en kategoribostad.
- ✓ Det statliga investeringsstödet ska göras permanent samt revideras och bättre anpassas efter lokala förutsättningar.
- ✓ Byggprocessen ska effektiviseras genom färre instanser och krav på kortare handläggningstider. Studentbostäder ska ges förtur i handlägningsprocessen.
- ✓ Kommunerna ska arbeta mer proaktivt med att inkludera närboende i detaljplaneprocessen för att minska antalet överklaganden.
- ✓ Möjligheten att tilldela markanvisningar endast på anbud om pris ska avskaffas och staten ska förtydliga kommunernas bostadsförsörjningsansvar med riktlinjer om mer flexibla markanvisningsprocesser.
- ✓ Parkeringsnormen för studentbostäder alltid ska sättas till noll.
- ✓ Studentbostäder ska undantas från den kommunala fastighetsavgiften.
- ✓ Studentbostäder inte ska undantas från regler om tillgänglighet.
- ✓ Bullerreglerna ska bättre anpassas efter de förutsättningar som gäller för studentbostadsbyggande idag.
- ✓ Regelbundna aktualitetsprövningar av riksintresseanspråk samt ett system för nationell planering ska införas. Tillämpningsreglerna ska även förtydligas och en överklagansprocess införas.