

Hyresgästrapporten 2025 - Byggregler

En enkätundersökning bland medlemmarna i Hyresgästföreningen region
Västra Sverige.





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Emma Johansson

Hyresgästföreningen – Region Västra Sverige

E-post: emma.johansson2@hyresgastforeningen.se

Mars 2025

Förord

Under hösten 2024 genomförde Hyresgästföreningen region Västra Sverige en omfattande digital medlemsenkät, där vi ställde ett flertal frågor om aktuella bostadspolitiska teman till våra medlemmar. Den här första delrapporten handlar om Boverkets nya byggregler, *Möjligheternas Byggregler*, och hur dessa kan komma att tillämpas på framtidens boende. Vi har lyft fram fem parametrar som påverkas genom regelförändringarna och medlemmarna har fått ta ställning till hur viktiga de anser att de är.

Vi vill rikta ett stort tack till samtliga medlemmar som har tagit sig tiden att svara på enkäten, det gör skillnad.

Hyresgästföreningen är en demokratisk folkrörelse, där vi tillsammans är en röst för hyresgäster runtom i hela Sverige. Vi driver många olika frågor som berör allt från boendeflyttande, till bostadspolitik och hyressättning. Vi har en lång erfarenhet av att ta fram och samla kunskap kopplat till bostaden och hemmet, där syftet är att uppmärksamma, sprida kunskap och bilda opinion kring boendefrågorna. Sammantaget har vi en stor kunskapsbank med både kvalitativa och kvantitativa data, som ofta presenteras i rapportform.

Vår kunskapsbank finns öppen och tillgänglig [på vår hemsida](#). På sidan finns både regionala och nationella perspektiv på en rad olika bostadsfrågor.

Om du som läser den här rapporten vill bidra till fördjupad kunskap inom bostadsområdet, eller känner någon som kan vara lämpad, är du varmt välkommen att kontakta oss. Vi söker alltid samarbetspartners för att bredda och stärka kunskapen inom bostadsfrågorna, med målet att säkerhetsställa allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.

Pedram Kouchakpour

Regionchef Hyresgästföreningen region Västra Sverige



Skanna QR-koden för att komma till våra rapporter.



Innehåll

Förord	2
Sammanfattning	6
Om undersökningen.....	7
Om enkäten och urvalet	7
Boendeformen hyresrätt.....	7
Om respondenterna	8
Bakgrund	11
Boverket och Möjligheternas byggregler	11
Hyresgästföreningens remissvar	11
Generella synpunkter	11
Mer detaljerade synpunkter	12
Andra remissvar - Bullernivåer	13
God boendemiljö	13
Byggregler	16
Vilka krav tycker du ska finnas för framtida lägenheter?	16
Solljus.....	16
Takhöjd	17
Bullernivåer	18
Hissar	19
Badrum	20
Avslutning.....	22
Referenser	24

Sammanfattning

Den här delrapporten redovisar svaren från en enkät som medlemmar i Hyresgästföreningen region Västra Sverige (från Varberg i söder, till Lerum i öster och upp till Orust i norr) besvarade under hösten 2024. Enkäten handlade om vad medlemmarna anser om Boverkets nya byggregler.

Boverket fick i uppdrag av dåvarande regering 2019 att göra en omfattande översyn av de rådande byggreglerna. Sammanlagt omfattar det nio olika byggreglaterade områden.

Frågorna som medlemmarna fick var relaterade till fem olika parametrar i framtidens bostäder. Våra medlemmar på en skala från mycket oviktigt och ganska oviktigt till ganska viktigt och mycket viktigt svara på hur viktiga de tycker att dessa parametrar är.

Resultatet på de fem olika parametrarna såg ut som följande:

- **Solljus:** 87 procent av respondenterna ansåg att tillgång till solljus i lägenhetens samtliga rum, exklusive badrummet, är viktigt. Artificiellt ljus som kompensation är inte något hyresgästerna vill ha.
- **Takhöjd:** Att bibehålla dagens krav på minst 2,4 meter i takhöjd anser 45 procent är mycket viktigt och enbart 4 procent anser att det är mycket oviktigt. Främst betonas vikten av bibehållen takhöjd i små lägenheter.
- **Bullernivåer:** Mer än 90 procent av alla respondenter anser att låga bullernivåer i någon utsträckning är viktigt. Studier visar också att förhöjda bullernivåer utgör en stor hälsorisk, både psykiskt och fysiskt.
- **Hissar:** Särskilt de medlemmar som är 70 år eller äldre anser att hissar i fastigheter som är tre våningar eller högre är mycket viktigt. För de yngre åldersgrupperna är hissen en fråga mer om bekvämlighet och tillgänglig. Mer än hälften av samtliga respondenter anser att hissen är mycket viktig.
- **Tillgänglighetsanpassade badrum :** Detta var den parameter där svaren var som mest spridda. Dock anser 65 procent av alla respondenter att det i någon utsträckning är viktigt med tillgänglighetsanpassade badrum.

Summerat går det att konstatera att hyresgästerna inte vill att framtidens lägenheters standard ska sänkas, då samtliga parametrar värderas högt. Hyresgästerna anser att det inte får bli en normaliserad sänkt boendestandard, där hushållets ekonomiska situation ska få avgöra om boendet är hälsosamt och håller god standard.

Om undersökningen

Om enkäten och urvalet

Enkäten är framtagen av Hyresgästföreningen region Västra Sverige och bestod, förutom ett avsnitt med bakgrundsfrågor, av fem olika frågeområden. Den här delrapporten fokuserar bara på ett område: Byggregler.

Enkäten skickades ut den 23 september 2024 till samtliga medlemmar¹ i Hyresgästföreningen region Västra Sverige via e-post. Region Västra Sverige består av kommunerna Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Varberg och Öckerö.

Två påminnelser skickades ut: Den första 7 oktober och den andra den 22 oktober. Sista dagen att besvara enkäten var 16 november. Resultatet, rapport-sammanställningen och analysen har genomförts av både Hyresgästföreningen och Webropol Sverige AB. Totalt skickades enkäten till 49 955 medlemmar, varav 9 920 besvarade enkäten vilket är en svarsfrekvens på 20 procent.

De frågor som har ställts till medlemmarna har medvetet varit förhållandevis ytliga och inte särskilt problematiserade. Samtidigt uppger mellan 2 och 5 procent, motsvarande ca 200 till 500 personer per fråga, att de varit osäkra på sina svar. Om undersökningen hade inkluderat fler faktorer såsom de ekonomiska förutsättningarna eller särskiljning av nyproduktion och ombyggnationer, hade risken varit stor att svaren skulle vara mindre tillförlitliga.

Boendeformen hyresrätt

Enligt SCB bodde 29 procent av Sveriges befolkning i flerbostadshus med hyresrätt som upplåtelseform under 2023². Det motsvarar drygt 3 miljoner människor. I Västra Götalands län var andelen hyresgäster i flerbostadshus 32 procent, motsvarande 567 000 personer, något högre än riksnittet.

För ensamstående kvinnor med eller utan barn var den vanligaste boendeformen hyresrätt i flerbostadshus. I undersökningen är det en betydligt högre andel kvinnor (62 procent) som har svarat på undersökningen i jämförelse med andelen män (36 procent). Detta förhållande speglar inte hyresgästkollektivet i sin helhet, men är rimligt då kvinnor i större utsträckning svarar på enkäter³.

¹ Samtliga medlemmar som hade en registrerad e-postadress

² SCB, *Hushållens boende 2023*, SCB, 2024. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/> (hämtad 4 mars 2025)

³ Kristine Royall, *A woman's perspective – a look at gender and survey participation*, CultureCounts, 2020. <https://culturecounts.cc/blog/a-womans-perspective-a-look-at-gender-and-survey-participation> (hämtad 4 mars 2025)

Om respondenterna

Tabell 1. Jag är...

Kön	Antal	Andel
Kvinna	6148	62%
Man	3605	36%
Ickebinär	73	1%
Annat	15	0,2%
Vill ej uppge	79	1%

Tabell 2. Min ålder är...

Ålder	Antal	Andel
<30	553	6%
30–39	1677	17%
40–49	1688	17%
50–59	1952	20%
60–69	2073	21%
70–79	1550	16%
80 och uppåt	373	4%
Vill ej uppge	54	1%

Tabell 3. Vilken kommun bor du i?

Kommun	Antal	Andel
Ale	186	2%
Göteborg	7445	75%
Härryda	173	2%
Kungsbacka	299	3%
Kungälv	227	2%
Lerum	115	1%
Mölnadal	467	5%
Orust	42	0,4%
Partille	236	2%
Stenungsund	156	2%
Tjörn	31	0,3%
Varberg	497	5%
Öckerö	33	0,3%

Vill ej uppge	3	0,03%
Annat	10	0,1%

Tabell 4. Hur bor du idag?

Boendeform	Antal	Andel
Hyresrätt, första hand	9608	97%
Hyresrätt, andra hand	85	1%
Hyresrätt, tredje hand	3	0,03%
Inneboende	45	0,5%
Bostadsrätt	56	1%
Äganderätt (Ex. Småhus/Villa)	8	0,1%
Annat	93	1%
Vet ej/Vill ej uppge	22	0,2%

Tabell 5. Min hyresvärd är...⁴

Hyresvärd	Antal	Andel
Allmännyttan	5084	52%
Privat hyresvärd	4321	44%
Annat	38	0,4%
Vet ej/Vill ej uppge	322	3%

Tabell 6. Hur stor andel av hushållets inkomst går till boendekostnader?

Andel till boendekostnad	Antal	Andel
0–9%	71	1%
10–19%	721	7%
20–29%	2226	22%
30–39%	2640	27%
40–49%	1705	17%
50–59%	1005	10%
60+%	747	8%
Vet ej/Vill ej uppge	805	8%

⁴ Frågan ställdes endast till den som uppgett hyrt boende som boendeform.

Tabell 7. Hur lång kötid behövde du för att få ditt nuvarande boende?⁵

Kötid	Antal	Andel
Mindre än 1 år	1386	14%
1–3 år	941	10%
3–5 år	759	8%
5–7 år	862	9%
7–9 år	683	7%
9–11 år	635	6%
11–13 år	366	4%
13–15 år	239	2%
Mer än 15 år	265	3%
Hyresvärdens in- ternkö	776	8%
Jag stod inte i kö	2097	21%
Vet ej/Vill ej uppge	848	9%

⁵ Frågan ställdes endast till den som uppgett hyrt boende som boendeform.



Bakgrund

Boverket och Möjligheternas byggregler

I juni 2019 fick Boverket i uppdrag av regeringen att göra en systematisk översyn av bygg- och konstruktionsreglerna för att skapa mer enhetlighet. Uppdraget grundades i att byggtakten under flera år hade minskat, samtidigt som byggherrar upplevde att det dåvarande regelverk utgjorde ett hinder för bostadsproduktionen. Boverkets uppdrag var att korta ledtider, minska produktionskostnader och istället öka självbestämmandet i byggprocessen.

Boverket har navigerat mellan att sänka byggkostnaderna och fortsatt upprätthålla boendekvaliteten och år 2020 hade Boverket arbetat fram sin utredning. Utredningen heter *Möjligheternas Byggregler*, och där presenterades resonemang och slutsatser tillsammans med de nya förslagen. Byggherrarna kommer själva få större möjligheter att påverka kostnaderna genom större valfriheter för att uppnå de nationella baskraven. Exempelvis kommer nya byggnadsinnovationer enklare kunna tillämpas i ett projekt och på så sätt kunna spara pengar och tid.

Efter flera remissrundor, där över 240 svenska aktörer samt EU-kommissionen deltog, antogs de nya reglerna i december 2024. Reglerna träder i kraft den 1 juli 2025, med en övergångsperiod fram till 30 juni 2026.

Sammanlagt är det nio olika fastighetsrelaterade områden som ska behandlas, varav ett område, energihushållning, ännu inte behandlats då Boverket inväntar regeringens nationella plan för byggnaders energiprestanda.⁶

Hyresgästföreningens remissvar

Generella synpunkter

Hyresgästföreningen var en av remissinstanserna och har lämnat både generella och specifika remissvar på de nya byggreglerna. Överlag uttrycker Hyresgästföreningen oro för att obeprövade tekniska lösningar och innovationer kan förlänga ledtiderna. Det kan öka kostnaderna, något som riskerar att bromsa bostadsbyggandet. Övergångsperioden på ett år anses för kort sett till den redan nu, bristande kompetensen i branschen. Detta bedöms kunna öka ledtiderna och kostnaderna ytterligare.

I remissen betonas vikten av ett långsiktigt och hållbart byggande ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Det ökade ansvaret hos byggherren

⁶ Boverket, *Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler*, Boverket, 2020, <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/mojligheternas-byggregler-ny-modell-for-boverkets-bygg--och-konstruktionsregler.pdf> (hämtad 4 mars 2025).

bedöms kunna innebära risker för boendes hälsa och miljö. Hyresgästföreningen betonar att bostadsbristen redan idag begränsar valmöjligheterna för vissa ekonomiska och sociala grupper, vilket gör det särskilt viktigt att samtliga nyproducerade bostäder håller en likvärdigt god standard.⁷

Hyresgästföreningen lyfter att det finns risker med att ha bristande tydligheter i både rådande och föreslagna regler. Det kan göra att standarden kan variera stort runtom i landet, eller mellan fastigheter i samma kommun. I remisserna beskriver Hyresgästföreningen att det finns en överhängande risk för att standarderna i boendet kan försämrats genom möjligheten till minskat dagsljus och sänkt takhöjd⁸.

Mer detaljerade synpunkter

Gällande tillgången till dagsljus är Hyresgästföreningen positivt inställd till kravet på utblick som ställs på rum ämnade för samvaro och måltid. Däremot finns det fortfarande en stor oro kopplad till teknik som kan ersätta faktiskt dagsljus. Avsaknaden av dagsljus är hälsoskadlig, och Hyresgästföreningen anser att tekniska lösningar inte kan ersätta det naturliga ljuset och dess hälsofrämjande funktioner.

Även kravet på takhöjd betonas vara essentiellt, då riskerna kontra vinsten att minska takhöjderna är avsevärt mycket större. Att exempelvis minska takhöjden med 20 cm ger mycket större negativ individpåverkan, än vad den frigjorda ytan skapar lägre boendekostnader eller fler bostäder.

Hyresgästföreningen anser att alla ska ha rätt att enkelt kunna ta sig runt i bostaden oavsett hälsotillstånd⁹. Det innebär också att hyresgästen ska kunna bo kvar, även om förändringar i rörelseförmågan sker. Exempelvis ökar antalet äldre i befolkningen, och den här gruppen bör ha möjlighet att bo kvar i sina hem så länge de önskar. För att det ska vara möjligt är tillgänglighetsanpassningar, såsom rymliga badrum och hissar, av yttersta vikt.

Hyresgästföreningen menar att det redan idag finns ekonomiska incitament vilka kan leda till att tillgänglighet åsidosätts, till förmån för en lönsamhet. Med andra ord betonas de risker som finns med att låta byggherren ansvara självständigt för frågan.

⁷ Hyresgästföreningen, *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål*, diarienummer Boverket 2478/2023, Hyresgästföreningen, 2023.

⁸ Hyresgästföreningen, *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall*, diarienummer Boverket 29/2022, Hyresgästföreningen, 2023.

⁹ Hyresgästföreningen, *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader*, diarienummer Boverket 3680/2021, Hyresgästföreningen, 2023.

Andra remissvar - Bullernivåer

Hyresgästföreningen har inte lämnat något remissvar gällande bullernivåer. Då den utskickade medlemsenkäten innehöll frågor om bullernivåer, kommer nedan en sammanställning av Karolinska Institutet (KI) remissvar vad gäller förändringar av trafikbullerförordningen¹⁰. Resonemanget är i linje med ett likvärdigt remissvar som Hyresgästföreningen skickade in 2014¹¹.

KI vänder sig emot förslagen som presenteras, där exempelvis kravet på en ljuddämpad sida på samtliga bostäder föreslås tas bort. De skriver att små bostäder i Sverige redan idag har en av de högsta tillåtna trafikbullernivåerna i Europa, 65 dBA. Därmed är det olämpligt att justera nivåerna ytterligare.

Kortsiktigt betonar KI att sänkta bullerkrav är särskilt dåligt för inlärningsförmågan, vilket kan påverka studier och arbete i hemmet. I längden bidrar ökad bullerexponering också till en ökad risk för sömnstörningar och hjärt- och kärlsjukdomar. Över tid kan alltså högre bullernivåer ge ökade samhällsliga kostnader, vilka antas vara högre än vinsten att sänka kraven. KI understryker att det är anmärkningsvärt att Boverket inte nämner folkhälsoriskerna kopplade till en ökad exponering för trafikbuller.

God boendemiljö enligt forskningen

Forskaren Ola Nylander har tillsammans med flera andra forskare vid Chalmers tekniska högskola undersökt vad som kännetecknar en god boendemiljö och därefter sammanställt rapporten *Bostadsforskare om bostadskvalitet*¹².

I studien, som baseras på både fältarbete och litteraturstudier, framgår det att tillgång till naturligt solljus från flera väderstreck har en positiv inverkan på den psykiska hälsan och är av stor betydelse.

Gällande takhöjd är den nuvarande lägstanivån i de flesta rum satt till 2,4 meter, men författarna menar att det är för lågt. De hänvisar till forskning som visar att en takhöjd på minst 2,7 meter är att föredra, då en ökad takhöjd skapar en känsla av rymd och dessutom förbättrar luftkvaliteten. Känslan av luftighet är särskilt viktig i mindre lägenheter, som ofta kan upplevas tränga.

Författarna menar att sovrummet är det rum som är viktigast att skydda från buller, men en god ljudmiljö fri från buller är av vikt i hela hemmet. Det kan

¹⁰ Karolinska Institutet, *Remissvar om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader*, diarienummer Boverket 28/2022, Karolinska Institutet, 2024.

¹¹ Nicklas Tolleson, *Hyresgästföreningen motsätter sig förslag om ändrade bullerregler*, Fastighetssverige, 2014, <https://www.fastighetssverige.se/artikel/hyresgastforeningen-motsatter-sig-forslag-om-andrade-buller-regler-15482> (hämtad 4 mars 2025).

¹² Ola Nylander, Paula Femenias, Morgan Andersson, Hanna Morichetto och Anna Braide Eriksson, *Bostadsforskare om bostadskvalitet*, Stockholms stad, 2018, <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/hallbarhet/social-hallbarhet/bostadsforskare-om-bostadskvalitet.pdf> (hämtad 4 mars 2025).

exempelvis uppnås med genomtänkta materialval och byggmetoder som bidrar till bättre ljudisolering.

I rapporten betonas vikten av välplanerade bostäder, eftersom en god planlösning utgör grunden för att bostaden ska vara hållbar över tid. En välplanerad lägenhet kan enkelt anpassas vid förändrade livssituationer, exempelvis vid tillökning i familjen eller vid nedsatt rörelseförmåga.



Byggregler

Vilka krav tycker du ska finnas för framtida lägenheter?



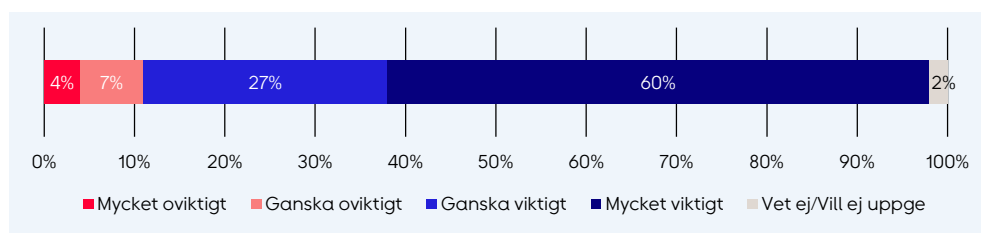
När det gäller byggregler, anser jag det mycket viktigt att inte sänka nivån. Den som flyttar in i ett nybyggt hus utan hiss eller litet badrum ska inte behöva flytta om hen bryter lårbenshalsen eller blir sjuk.

Respondenterna fick ta ställning till fem olika parametrar i fastigheter, där kraven kring dessa skulle kunna förändras vid införandet av de nya byggreglerna. De fick skatta alla parametrar på en skala från mycket oviktigt och ganska oviktigt till ganska viktigt och mycket viktigt. Om de inte hade något svar på frågan, eller inte ville dela med sig av sin åsikt, fanns ett alternativ för att ange detta. Efter frågorna fanns en frivillig fritextruta, där över 1900 personer valde att lämna kompletterande kommentarer till sina svar.

De fem olika parametrarna att ta ställning till var: Tillgång till solljus i samtliga rum, minst 2,4 meter i takhöjd, låga bullernivåer, hiss i fastigheter med tre eller fler våningar samt tillgänglighetsanpassningar i samtliga badrum.

Solljus

Fråga 1. Hur viktigt tycker du att det är med solljus i alla rum i lägenheten (ej badrum)?



Antal respondenter: 9920.



Jag har tidigare bott i sovrum utan fönster i England. Man blir desorienterad utan solljus och jag mådde inte bra efter cirka 5 månader i det rummet - och var tvungen att flytta.

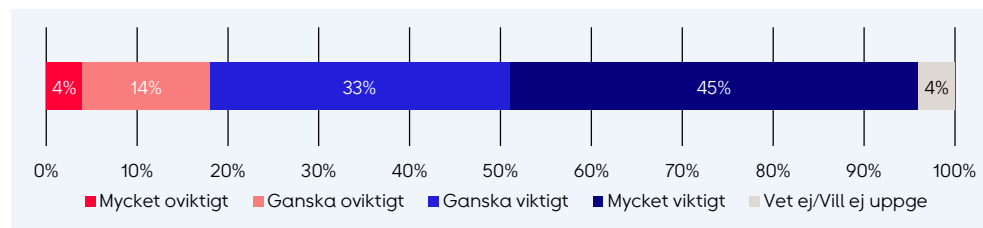
Tillgång till solljus i samtliga rum värderas högt bland medlemmarna. Endast 4 procent ansåg att solljus i samtliga rum är mycket oviktigt. Detta kan spegla det faktum att det är mörkt utomhus stora delar av året i Sverige, och att den tillgång på solljus som går att få är viktig för upplevelsen av hemmet. Hyresgästföreningen skriver i sitt remissvar¹³ att avsaknaden av ordentligt dagsljus är rent ut sagt hälsoskadligt. Särskilt för de som spenderar mycket tid i sin lägenhet av olika anledningar.

En konsekvens av att bygga bostadshus i städerna allt tätare och högre, kan vara att tillgången till naturligt solljus i bostäderna begränsas. De nya byggreglerna skulle dessutom kunna tillåta det, exempelvis genom att kompensera med artificiellt ljus. Vissa medlemmar menar dock att artificiellt ljus inte kommer att kunna ge samma upplevelse av hemmet, eller för den delen ge de hälsofrämjande effekterna som riktigt solljus ger.

Det är samma oro som Hyresgästföreningen lyfter i remissvaret, där risken att boendesegregationen ökar om socioekonomiskt starkare grupper får större tillgång till solljuset, betonas.

Takhöjd

Fråga 2. Hur viktigt tycker du att det är med en takhöjd på minst 2,4 meter?



Antal respondenter: 9920.

Nästan hälften av alla medlemmar anser att en takhöjd på minst 2,4 meter är mycket viktigt. Valet av just 2,4 meter grundar sig på att rum avsedda för mer än tillfälligt bruk omfattas av detta krav. Enligt de allmänna råden som finns idag, ska resterande delar av bostaden ha tillräcklig *luftvolym* och *god boendekvalitet* och vara minst 2,1 meter högt i tak¹⁴. De flesta byggherrar har då valt att ha samma takhöjd i resterande bostad. I de nya byggreglerna försvinner det explicita kravet på 2,4 meter.

Många respondenter menar att det är särskilt viktigt att bibehålla åtminstone 2,4 meter i takhöjd i de mindre lägenheterna, så att känslan av rymd kan bibehållas även när boytan är liten. Andra påpekar att bibehållen takhöjd är något som behövs, då varje generation ser ut att bli längre och längre. Det är

¹³ Hyresgästföreningen, *Remissvar på Boverkets förslag*, Boverket 29/2022.

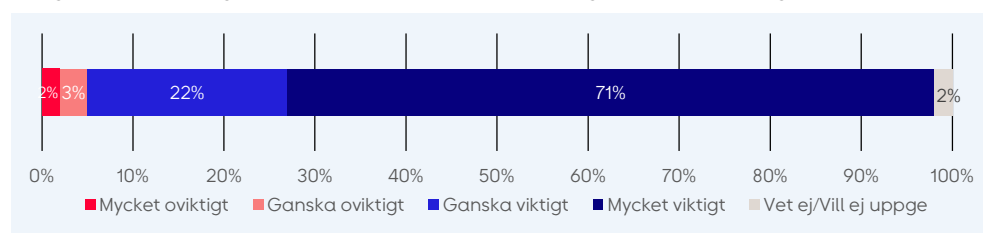
¹⁴ Boverket, *Rumshöjd – Boverkets byggregler*, Boverket, 2020, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/rumshojd/> (hämtad 4 mars 2025).

möjligt att gränserna kan komma att behöva justeras ytterligare för att tillgodose de ökade önskemålen och förändrade förutsättningarna.

Hyresgästföreningen betonar i sitt remissvar vikten av att alla ska kunna ta del av hela bostadsutbudet och därför bör denna egenskap inte förändras eller utmanas genom nya innovationer som riskerar att försämra boendekvaliteten.

Bullernivåer

Fråga 3. Hur viktigt tycker du att det är med låg bullernivå i lägenheten?



Antal respondenter: 9920.



**Feltänk att sänka krav på buller, bör snarare höjas.
Alternativt ställa hårdare krav på bullerreducerande
åtgärder i staden där man vill bygga.**

Frågan om tillåtna bullernivåer blir allt mer aktuell i takt med att städerna byggs tätare och mark långt bort från trafiklederna börjar sina. Därför är frågan om tillåtet trafikbuller, en fortsatt bibehållen god ljudmiljö i bostäderna och balansen däremellan en allt mer central fråga.

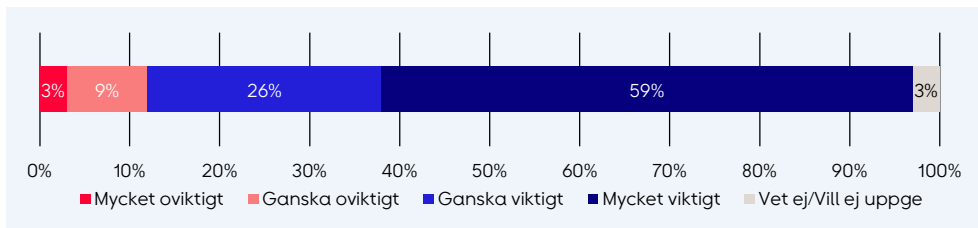
Att bullernivån hålls låg i lägenheterna är den av de fem parametrarna som anses vara allra viktigast enligt respondenterna. Här ansåg 71 procent att det är mycket viktigt och ytterligare 21 procent ansåg att det är ganska viktigt. Resultatet är väntat, särskilt med tanke på störande ljud är ett av de vanligare problemen som hyresgäster rapporterar.

På samma sätt som KI resonerar i sitt remissvar gällande trafikbuller¹⁵, är bullernivåerna något som de flesta inte vill se försämrats utan snarare en aspekt där högre krav borde ställas. Många vittnar om att de redan idag upplever stress kopplat till ljudnivåerna i och runt sina bostäder. Det är troligt att en sänkning av bullerkrav och borttagandet av en tyst fasadsida kommer att bidra till en försämrad boendemiljö.

¹⁵ Karolinska Institutet, *Remiss om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller*, Boverket 28/2022.

Hissar

Fråga 4: Hur viktigt tycker du att det är med hiss i hus som är högre än tre våningar?

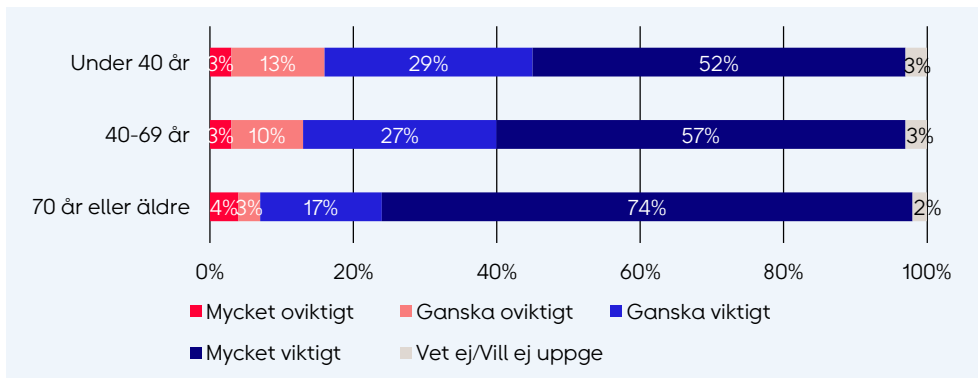


Antal respondenter: 9920.

Idag krävs inte hissar i byggnader som är två våningar höga eller lägre. Regeln kommer inte att förändras, men lösningarna för att uppnå samma resultat kan komma att se annorlunda ut. 85 procent av alla respondenter anser att en hiss i ett hus som är tre våningar eller högre är viktigt i någon utsträckning, där knappt 60 procent anser att det är mycket viktigt.

Många medlemmar beskriver att det är en förutsättning att det finns hiss i fastigheten, om det ska vara möjligt att bo kvar i sin bostad hela livet. Utöver det anses hissen också vara en praktisk facilitet, vilken uppskattas av både yngre och äldre av en rad olika anledningar. I takt med att befolkningen blir allt äldre, kommer välfungerande hissar bli ett måste i allt fler bostadshus.

Fråga 4: Hur viktigt tycker du att det är med hiss i hus som är högre än tre våningar?



Efter ålder: 9866 respondenter; <40 år (n= 2230), 40–69 år (n= 5713), 70+ år (n=1523). De som svarat Vill ej uppge vid frågan om sin ålder visas inte här, men ingår i den totala sammanställningen.

91%

av alla svarande 70 år eller äldre, tycker att hiss i trevåningshus eller högre är ganska eller mycket viktigt.



Hiss är ett krav när man börjar och åldras och vill bo kvar i sin “en trappa upp lägenhet”.

Vid uppdelning av de svarande i tre olika åldersgrupper går det att se att det finns en signifikant skillnad mellan de som är 70 år eller äldre och de två yngre åldersgrupperna, gällande hur viktigt det är med hiss i byggnader som är

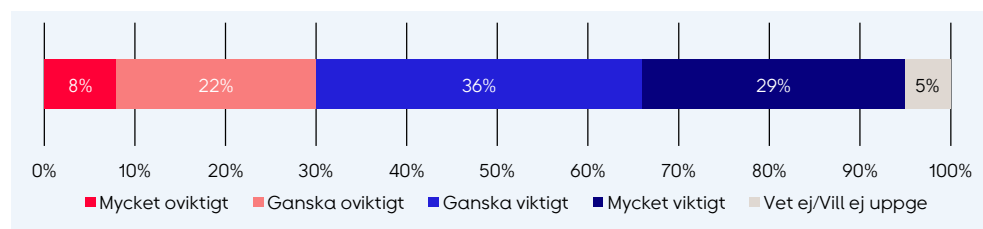
högre än tre våningar. Det är bara en logisk följd, då andelen äldre som är i behov av hiss är större än i åldersgruppen under 40 år. Nästan tre av fyra i den äldsta gruppen anser att hiss är mycket viktigt.

Samtidigt svarar en majoritet av de yngre medlemmarna att hiss är mycket viktigt. De menar att det är en bekvämlighet samt ibland en nödvändighet, exempelvis när tunga matkassar ska bäras hem, för barn som ännu inte kan gå i trapporna samt för att kunna bo kvar i sitt hem vid åldrande eller sjukdom.

Hissen är inte bara en fråga om bekvämlighet utan också en avgörande faktor för bostädernas långsiktiga funktionalitet, då avsaknaden kan låsa in människor i sina hem eller tvinga dem att flytta när livet förändras.

Badrum

Fråga 5: Hur viktigt tycker du att det är med tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter?



Antal respondenter: 9920.

Den generella inställningen till tillgänglighetsanpassade badrum är att de anses vara viktig i någon grad. Samtidigt är det här den av de fem parametrar vi frågat om som bedöms vara minst viktig.

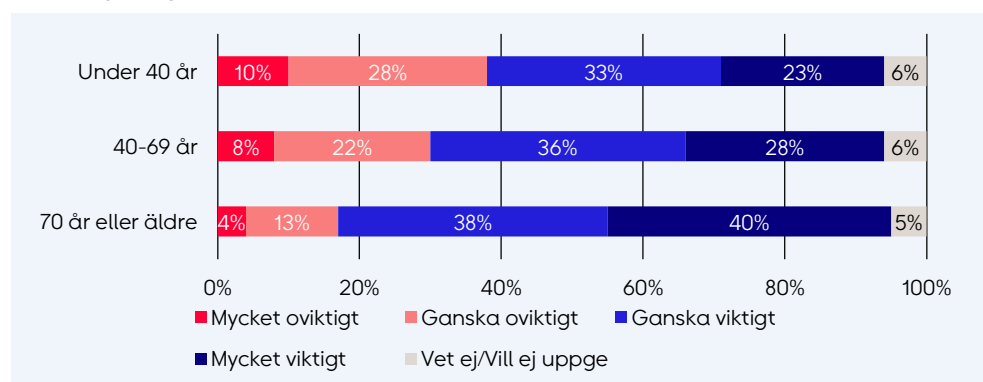
Kanske är det så att resultatet visar att tillgänglighetsanpassning ofta åsidosätts tills behovet faktiskt blir akut för den boende. Framförallt kan det handla om att det finns en stor konflikt mellan funktion och kostnad, precis som det är gällande många andra parametrar.

Knappt 30, procent anser att tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter är mycket viktigt. Däremot, vid en närmare granskning av fritextsvaren, framgår det att många anser att de är viktiga under förutsättningen att de inte sker på bekostnad av lägenhetens övriga ytor eller för den delen leder till ökade hyresnivåer.

Respondenterna påpekar vikten av att övriga delar av byggnaden håller samma funktionella standard som ett tillgänglighetsanpassat badrum håller. Exempelvis bör ett badrum, på tredje våningen utan hiss med höga trösklar inte vara aktuellt för en tillgänglighetsanpassning, då andra anpassningar saknas i byggnaden.

Utöver det, precis som Ola Nylander med flera påpekar i sin rapport¹⁶, anser medlemmarna att planlösningen spelar stor roll här. Om bostaden från början är tillräckligt välplanerad är även den som är mer negativt inställd till tillgänglighetsanpassningar mer positivt inställd. Betoning ligger vid att bostadens funktionalitet inte får påverkas negativt av ett större badrum, både vid ombyggnation och nyproduktion.

Fråga 5: Hur viktigt tycker du att det är med tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter?



Efter ålder: 9866 respondenter; <40 år (n= 2230), 40–69 år (n= 5713), 70+ år (n=1523). De som svarat *Vill ej uppge* vid frågan om sin ålder visas inte här, men ingår i den totala sammanställningen.

När svaren bryts ned på tre åldersgrupper fås ett liknade resultat som vid frågan om hissar. Den äldsta gruppen anser i större utsträckning att tillgänglighetsanpassade badrum är mycket viktiga, än vad de yngre grupperna anser (40 procent respektive 28 och 23 procent). I den yngsta gruppen, de under 40 år, anser istället 38 procent att tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter är ganska eller mycket oviktigt.

¹⁶ Nylander et al., *Bostadsforskare om bostadskvalitet*, s. 21-28



Avslutning

Det går att konstatera att hyresgästerna i region Västra Sveriges åsikter kring förändrade byggregler överensstämmer med organisationens remissvar, även två år senare. Återigen vill vi betona vikten av att bygga för en god boendestandard, särskilt då bostadsbristen idag leder till att många grupper saknar en reell möjlighet att välja sitt boende.

Alla har rätt till ett boende som fungerar genom hela livet, både ur ett psykiskt och fysiskt perspektiv. Hyresgästerna uttrycker tydligt att det är av yttersta vikt att boendekvaliteten inte förändras, trots att byggreglerna och därmed vissa förutsättningar, förändras. Annars riskerar vi att stå med ett bostadsbestånd där vissa grupper systematiskt exkluderas, då de nya innovationerna inte har tagit hänsyn till deras behov.

Något som är intressant från detta resultat är att yngre överlag inte tycker att de fem tillfrågade parametrarna är fullt lika viktiga som de äldre grupperna. Kanske beror det på att den som är yngre har andra fysiska förutsättningar och kan enklare hantera otillgängliga utrymmen. Att yngre i högre grad accepterar kompromisser i boendestandard skulle kunna vara en konsekvens av bostadsbristen, där tillgång snarare än kvalitet och funktionalitet blir avgörande. Med andra ord kan de yngres boendepreferenser ses som ett symptom på en dysfunktionell bostadsmarknad. Däremot ska det inte glömmas att de också betonar vikten av bibehållen boendestandard.

De äldre, å andra sidan, betonar vikten av tillgänglighet i bostäderna. Det är en naturlig följd av att fysiska behov ofta förändras med åldern. Däremot kan många yngre också relatera till frågan, både genom erfarenheter från anhöriga som är i behov av anpassningar och genom egna upplevelser.

Överlag går det att konstatera att medlemmarna inte vill att boendestandarden förändras i de nyproducerade lägenheterna. Samtidigt betonar de vikten av att förändringar i det befintliga beståndet genomförs genomtänkta och omsorgsfulla med rimlighetsperspektiv. Exempelvis anser många att det inte är meningsfullt att tillgänglighetsanpassa badrum om övriga delar av fastigheten inte uppfyller samma standard.

Vikten av att ta hänsyn till hyresgästernas ekonomi betonas också, och det genomsyrar alla svar på samtliga frågor. Det finns en tydlig konflikt mellan den ekonomiska kalkylen och de faktiska behoven i våra framtida bostäder, en balans som inte är helt enkel att hitta en lösning på. Samtidigt får inte en sänkt boendestandard bli norm, då detta skulle få konsekvenser för både hälsa och livskvalitet.

Referenser

- Boverket. *Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler*. Boverket, 2020. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/mojligheternas-byggregler-ny-mo-dell-for-boverkets-bygg-och-konstruktionsregler.pdf>
- Boverket. *Rumshöjd – Boverkets byggregler*. Boverket, 2020. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/rumshojd/> (hämtad 4 mars 2025).
- Hyresgästföreningen. *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål*. Diarienummer Boverket 2478/2023. Hyresgästföreningen, 2023.
- Hyresgästföreningen. *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall*. Diarienummer Boverket 29/2022. Hyresgästföreningen, 2023.
- Hyresgästföreningen. *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader*. Diarienummer Boverket 3680/2021. Hyresgästföreningen, 2023.
- Karolinska Institutet. *Remissvar om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader*. Diarienummer Boverket 28/2022. Karolinska Institutet, 2024.
- Nylander, Ola, Paula Femenias, Morgan Andersson, Hanna Morichetto och Anna Braide Eriksson. *Bostadsforskare om bostadskvalitet*. Stockholms stad, 2018. <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/hallbarhet/social-hallbarhet/bostadsforskare-om-bostadskvalitet.pdf>
- Royall, Kristine. *A Woman's Perspective: A Look at Gender and Survey Participation*. Culture Counts, 2020. <https://culturecounts.cc/blog/a-womans-perspective-a-look-at-gender-and-survey-participation> (hämtad 4 mars 2025)
- Statistiska centralbyrån (SCB). *Hushållens boende 2023*. SCB, 2024. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/> (hämtad 4 mars 2025).
- Tolleson, Nicklas. *Hyresgästföreningen motsätter sig förslag om ändrade bullerregler*. Fastighetssverige, 2014. <https://www.fastighetssverige.se/artikel/hyresgastforeningen-motsatter-sig-forslag-om-andrade-bullerregler-15482> (hämtad 4 mars 2025).



För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se