

**Handläggare**  
Jonas Hagetoft

**Datum**  
2016-03-08

**Diarienummer**  
Ert dnr 137/2015, 2508/2015

Boverket  
Box 534  
371 23 Karlskrona  
Att: Stina Jonfjärd

## Remissvar förslag till ändringar i BBR, ert dnr 137/2015 och 2508/2015

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över Boverkets förslag till ändringar av BBR. Ändringsförslagen rör avsnitt 1, 3, 5 och 6 i BBR. I de delar som avser 1, 5 och 6 har Hyresgästföreningen inga invändningar, utan *tillstyrker Boverkets förslag till förändringar*. Däremot bedömer Hyresgästföreningen att de ändringar som föreslås kring gemensamma utrymmen inte utan vidare kan accepteras ur ett konsumentperspektiv. Hyresgästföreningen anser att det är ytterst tveksamt att genomföra ändringar som leder till möjligheter att bygga bostäder där upp till tre personer ska kunna dela på ett hygienutrymme. Föreningen anser att huvudregeln ska vara att det ska finnas ett hygienutrymme för varje bostad.

Boverket har i sin konsekvensutredning inte visat att boendekvaliteten kan upprätthållas på ett sätt som gör att bostäder byggs med lägsta godtagbara standard. I Hyreslagen 18 a § anges att lägsta godtagbara standard innebär att "En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för (...) personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch". Det förslag som nu läggs fram är helt uppenbart ett avsteg från lägsta godtagbara standard och en nivå-sänkning av boendekvaliteterna. Det reguljära bostadsbeståndet behöver utvecklas så att det ligger i nivå med lägsta godtagbara standard eller högre.

Hyresgästföreningen är fullt medvetna om att det behövs ett stort antal bostäder för att möta de behov som finns i samhället, men det är en osund utveckling att överge de kvalitetskrav samhället har utformat under många år. Om reglerna ska ändras bör det tydligt redovisas i konsekvensutredningen att potentiella boenden accepterar en sådan standardsänkning och att det inte betyder att dessa individer tvingas betala orimliga hyror för mycket låg standard. Risken är överhängande att dagens bostadsbrist kommer att göra att många tvingas att acceptera en sådan låg nivå, men att det är långt ifrån den önskade boendestandarden såväl för individen som för samhället.

Hyresgästföreningen anser att *alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad*. Om vi resonerar kring regelförändringen utifrån detta mål så blir det problematiskt. Det är möjligt att regeländringen leder till att det byggs fler bostäder och att fler då kan få en bostad. Men det är inte säkert att det blir bostäder med rimliga kostnader. De studentbostäder som byggs

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Mobil: 070 688 21 77  
Telefon: 010 459 11 20  
Växel: 0771-443 443

E-post: [jonas.hagetoft@hyresgastforeningen.se](mailto:jonas.hagetoft@hyresgastforeningen.se)  
[www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)

Besök: Norrlandsgatan 7, Stockholm

har mycket höga hyror trots att dessa begränsas av att studenter har låga inkomster. Det är också tydligt att målet om goda bostäder inte kommer att uppfyllas. Bostäder utan badrum och kök är snarare en form av nödbostäder än fullvärdiga bostäder. Så med detta förslag förbättras möjligheten att nå en av tre delar i målet för bostadspolitiken, samtidigt som två delar misslyckas.

De praktiska implikationerna av en regelförändring har inte diskuterats i konsekvensbeskrivningen. De som väljer att bo i kollektiv går ofta samman med sina kompisar och hyr en större bostad. Då vet man vem man flyttar ihop med och vad som gäller. De som flyttar in i en bostad där man förväntas dela badrum med okända personer, som kan bytas ut när som helst, har ingen möjlighet att bedöma detta på förhand. Hur olika människor sköter sin hygien, städning och vilka vanor de har varierar. I familjehushåll och kompiskollektiv kan man lösa detta genom mer eller mindre informella regler. I ett hyresförhållande ser det annorlunda ut och det blir svårt för en enskild att påverka. Rimligen bör en konsekvensutredning gå betydligt längre i att bedöma de praktiska implikationerna innan en sådan förändring görs av BBR.

Boverket har gjort en fördjupad konsekvensbeskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av förslagen till ändrade regler om enpersonshushåll med gemensamma utrymmen. Denna konsekvensbeskrivning tar upp skillnaderna i den ekonomiska kalkylen för ett nollalternativ där bostäder byggs med både tillagningsmöjligheter och hygienutrymme jämfört med bostäder som har dessa utrymmen placerade i gemensamma delar av byggnaden. Utredningen påvisar att det kan ge en kostnadsbesparing på knappt 160 000 kronor om bostadsytan kan minskas med 5,5 kvadratmeter. Det har inte gjorts någon analys av intäktsidan för dessa bostäder. Rimligen bör det beaktas huruvida sådana bostäder har ett bruksvärde som motsvarar en vanlig bostad eller om hyran ska sättas på en betydligt lägre nivå. Samtidigt kan det antas att fastighetsägare kommer att begära hyror för dessa rum med badrum och kök i gemensamma utrymmen på samma sätt som annan nyproduktion, vilket betyder hyror på 1 800 – 2 400 kronor per kvadratmeter och år. Det motsvarar då en hyra på mellan 5 000 och 7 000 kr/mån. Är det en rimlig hyresnivå för ett sådant boende?

Byggföretag och fastighetsägare vänder blickarna åt det håll där lönsamheten är störst. Om det går att producera bostadshus till lägre kostnader när det inte längre ställs krav på att det finns eget badrum och eget kök så kan det vara en intressant affär. Om det dessutom råder bostadsbrist så finns det möjligheter att tvinga fram höga hyresnivåer och därmed höga intäkter för dessa hus. I jämförelse med investeringar i vanliga hyreshus så skulle denna typ av hus kunna ge en högre direktavkastning. Det skulle kunna innebära att resurser riktas till sådana investeringar och därmed bort från investeringar i vanliga hyresrätter med badrum och kök.

Stockholm 8 mars 2016

Marie Linder  
*Ordförande*

Jonas Hagetoft  
*Utredare*