



Lägesrapport studentbostäder

2025-05-20 Stadsbyggnadsnämnden

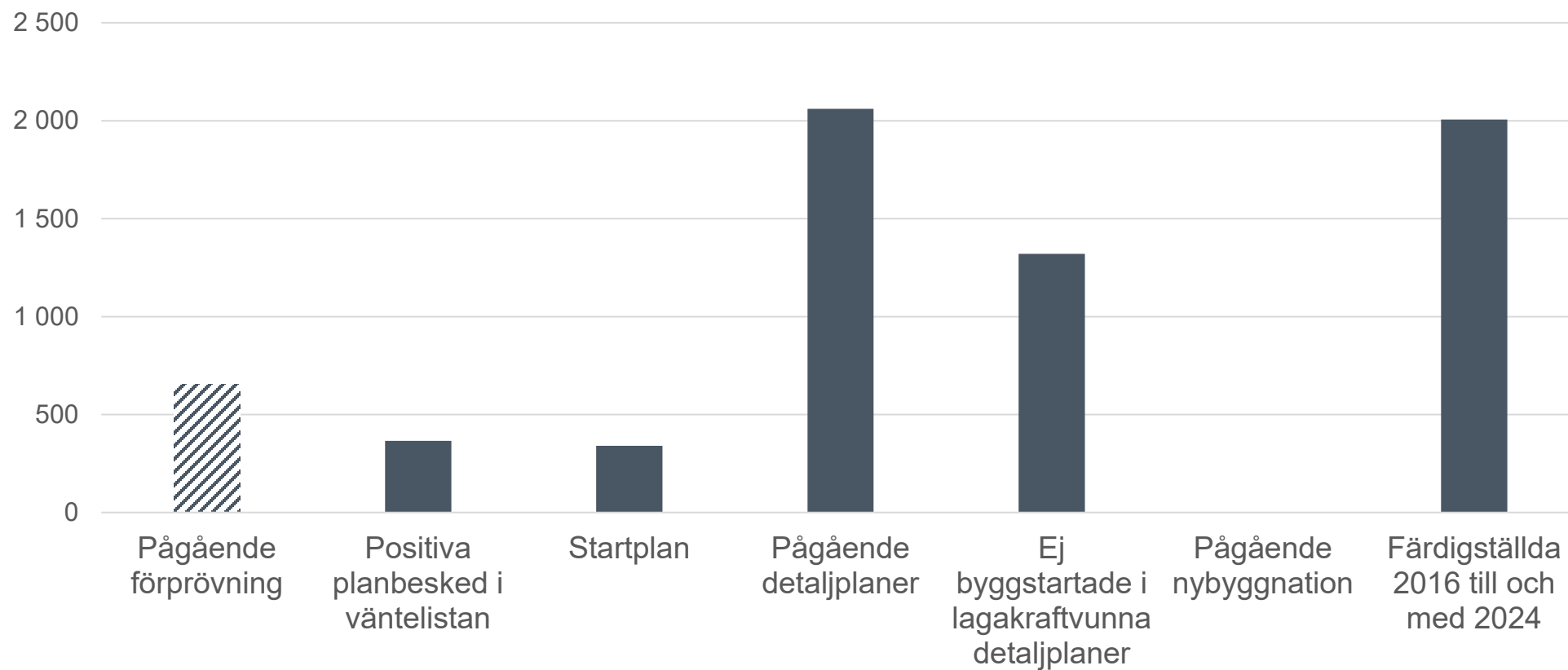
Karin Frykberg och Arvid Törnqvist, Stadsbyggnadsförvaltningen

Frågeställningar

- Allmänt om läget för studentbostäder
- Definition av studentbostäder
- Hur vet vi att byggherrarna levererar studentbostäder (och att det förblir studentbostäder även på sikt)?

Studentbostäder i olika skeden

Det finns drygt 6 000 identifierade studentbostäder i olika skeden



Studentbostäder i olika skeden

- Studentbostäder i startplan 2025: Tot 500 st (varav **340** st ligger i utpekade projekt, 160 st är ospecificerade)
- Positiva planbesked i väntelistan (2025-03-18): **365** st (Varav 340 st på kommunal mark)
- Pågående förprövning (2025-03-18): 653 studentbostäder (varav 80 st på kommunal mark (Higab)). Alla dessa kommer sannolikt inte att få positivt planbesked.
- **2060** st studentbostäder i pågående detaljplaner per den 2024-12-31
- **1320** st ej byggstartade studentbostäder i lagakraftvunna detaljplaner per den 2024-12-31
- 0 st studentbostäder i pågående nybyggnation per den 2024-12-31
- 50 st färdigställda studentbostäder under 2024
- Ca **2000** st färdigställda studentbostäder from 2016 tom 2024 (varav nybyggnad 1 750 st och ombyggnad ca 250 st)
- **SUMMA: Drygt 6000 identifierade studentbostäder i olika skeden**

Vad är en studentbostad?

Definition:

- Idag finns i PBL ingen definition av vad en studentbostad är.
- **Boverkets byggregler:** En studentbostad definieras som en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola.
- **Regeringens proposition 2024/25:132 Lättnader i byggkraven för studentbostäder:**

Föreslås träda i kraft den 1 juli 2025

Undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet tillåts i byggnad med studentbostäder. Undantag 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.

Studentbostaden definieras i PBL som en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning

Vad är en studentbostad?

Det finns en ”någorlunda etablerad bild” inom branschen

Exempel på uthyrningskriterier hos SGS o Chalmers studentbostäder:

- **Begränsad besittningsrätt**, kopplad till hyresgästens studier
- Hyresgästen som står på avtalet ska uppfylla ett **studiekrav** på minst 50 % av heltidsstudier, alternativt vara anställd på minst 50 % som doktorand, vid Göteborgs Universitet eller Chalmers Tekniska Högskola
- Hyresgästen ansvarar för eventuella inneboenden
- **Regelbundna kontroller** genom LADOK (*nationellt system som används av universitet och högskolor och som visar att man är student*)
- **Begränsad boendetid** på max sex år (med möjlighet till förlängning kopplad till doktorander)
- Uthyrning sker genom en specifik **studentbostadskö**

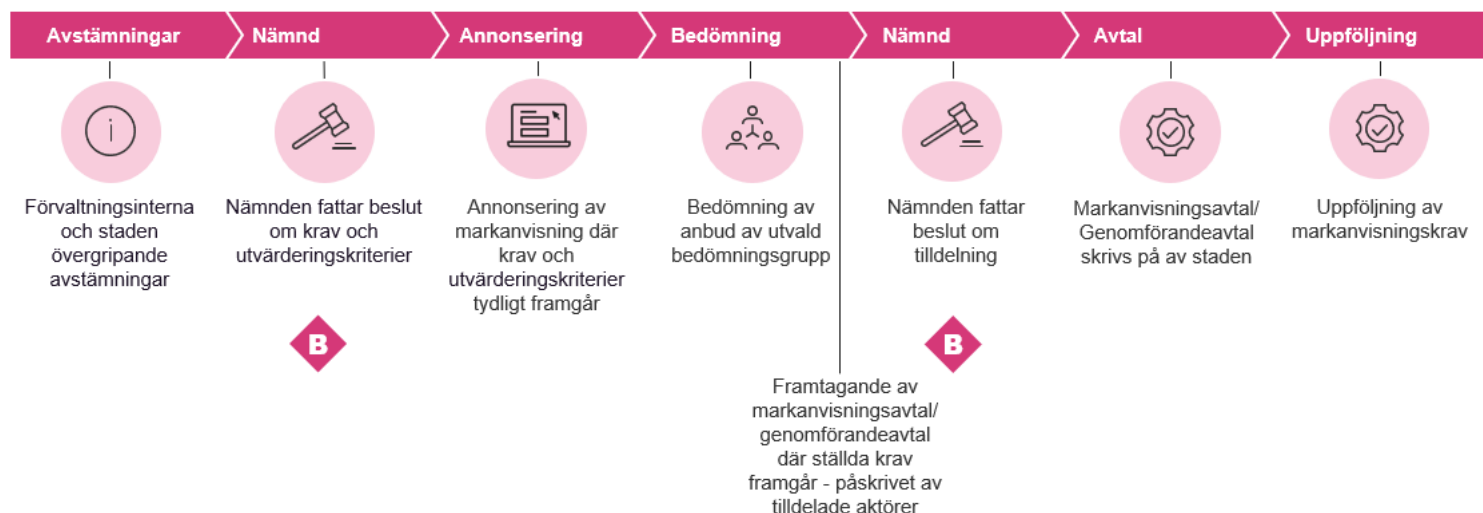
Hur räknas antal studentbostäder?

Samtal på dialogmötet inom Gbg 7000+ januari 2025

- **Co-living:** Varje rum fungerar som en egen brandcell, och kontrakt tecknas med varje enskild hyresgäst. Därför räknas **antalet rum** snarare än lägenheter.
- **Studentbostäder med två eller fler rum och kök:** Endast en student står på kontraktet vilket innebär att eventuella andra inneboende inte kontrolleras mot uthyrningskraven => studentlägenheter med flera rum räknas som **en studentbostad**.
- **Andra typer av mindre bostäder kan vara ett bra komplement** till ”rena” studentbostäder.

Hantering av krav på studentbostäder i samband med markanvisning

- **Exploateringsnämnden fattar beslut om krav** inför annonsering av markanvisning (ex studentbostäder)
- Kraven framgår av **annonsen** för markanvisningen
- Bedömning av inkomna anbud där även **tidigare åtaganden** gentemot kommunen beaktas
- Kraven (studentbostäder) upprepas i de **markanvisningsavtal och genomförandeavtal** som tecknas
- Exploateringsnämnden fattar beslut om **tilldelning** av marken
- Exploateringsförvaltningen **utreder möjligheten att följa upp** kraven om studentbostäder genom ex utdrag ur LADOK



Hur kan staden säkerställa att det blir och förblir studentbostäder på kommunal resp privat mark?

Generellt: Det är svårt att säkerställa

- **PBL saknar möjlighet att säkerställa studentbostäder, dock finns en möjlighet att i detaljplan specifi- bostadsanvändningen till ex ”B studentbostäder”.** Annan bostadsanvändning är inte en lovpliktig ändrad användning vilket innebär att fastighetsägaren kan hyra ut till andra än studenter utan att ansöka om nytt bygglov
- **I praktiken svårt för SBN att följa upp och säkerställa** att det verkligen bor studenter i lägenheterna, det kräver en aktiv tillsyn från nämndens sida
- **I lagförslag (prop. 2024/25:132)** som föreslås träda i kraft den 1 juli 2025 föreslås vissa lättnader för studentbostäder vilket **ökar incitament för tillsyn och uppföljning** av hur bostäderna används och vilka som bor i lägenheterna (om ex avsteg begärs från tillgänglighetskraven och de tekniska kraven)
- Arbeta med de **kända studentbostadsföretagen** (inskrivet i stadgarna att de skall arbeta med studentbostäder, gör regelbundna kontroller i LADOK)
- **Nyttja stadens eget bolag** AB Framtiden för byggnation av studentbostäder (staden har rådighet över bolaget)
- Staden kan upplåta mark med **tomträtt** för ändamålet studentbostad. Kräver en aktiv uppföljning från exploateringsförvaltningen
- Staden kan vid försäljning av mark för studentbostadsändamål ta med en bestämmelse om **vite eller tilläggsköpeskilling** om marken används för annat ändamål. Kräver en aktiv ”bevakning” och åtgärder från exploateringsförvaltningen

Medlemmar i Gbg 7000+ (mars 2025)

Göteborgs Förenade Studentkårer

Studentbostadsföretagen

Chalmers Tekniska Högskola

Göteborgs Universitet

Akademiska Hus

Västsvenska Handelskammaren

Chalmers Studentbostäder

SGS Studentbostäder

Byggvesta

Förvaltnings AB Framtiden

K2A

Stena Fastigheter

Studentbostäder i Norden

Wood & Hills

Stadsbyggnadsförvaltningen

Exploateringsförvaltningen

Kontakt

Karin Frykberg

karin.frykberg@stadsbygggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs stad

Arvid Törnqvist

arvid.tornqvist@stadsbygggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs stad