



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060206

**DOM**  
2012-11-20  
Stockholm

Mål nr  
P 4012-12

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-04-11 i mål nr P 4056-11, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Boverket  
Box 534  
371 23 Karlskrona

### **MOTPART**

Stiftelsen AF Bostäder

Ombud: J G

### **SAKEN**

Ansökan om dispens enligt 3 kap. 24 § plan- och byggförordningen (2011:338)

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 1042737

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Boverket har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa Boverkets beslut att inte meddela dispens.

Stiftelsen AF Bostäder (AFB) har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Boverket har sammanfattningsvis anfört följande.

### *Särskilda skäl*

Det krävs mycket starka skäl för att få dispens enligt 3 kap. 24 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Detta har i bestämmelsen markerats med att det – utöver experimentsyfte – krävs särskilda skäl för dispens.

AFB har numera preciserat det särskilda skäl som åberopas, nämligen att ”det finns starka skäl för att utreda nya möjligheter till utveckling av billiga studentbostäder.” Det är i målet fråga om det anförda skälet är så starkt att det kvalificerar för att utgöra ett särskilt skäl i bestämmelsens mening.

Dispensen avser dels lämplighet för avsett ändamål, dels tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Kraven framgår redan av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Några ytterligare nya krav tillkommer vare sig genom PBF eller genom Boverkets byggregler, BFS 2011:6 BBR 18, senast ändrade genom BFS 2011:26 BBR 19, BBR. Regeringen och Boverket har således endast preciserat de i lagen översiktligt beskrivna kraven.

Det är i sammanhanget viktigt att konstatera att AFB inte kan ha för avsikt att uppfylla lagens krav. Det kan inte vara så att AFB vill uppfylla kraven men göra det på ett annat sätt än enligt gängse metoder. Om så vore fallet skulle någon dispens inte behövas. De nya aktuella bindande reglerna, inklusive Boverkets byggregler, är utformade som funktionskrav. Det finns exempelvis inga bindande detaljregler som anger exakta

minimimått för hur stor en bostad måste vara. Byggherren har alltid möjlighet att välja olika lösningar förutsatt att funktionskraven i de bindande föreskrifterna uppfylls. Regelverket är således i sig konstruerat så att det ska främja innovation och teknikutveckling.

Det kan således inte vara fråga om att experimentet syftar till att få fram bättre lösningar på lagens krav. För att experimentet ska vara meningsfullt måste det vara en möjlig utgång att man kan visa att kraven i de bindande bestämmelserna är onödiga eller brister i ändamålsenlighet. AFB synes vara medveten om detta då den anger att ett möjligt resultat av projektet är att det aktualiserar regellättnader för byggande av studentbostäder.

Att det redan i nuvarande regelverk tas särskild hänsyn till just studentbostäder framgår av 3:226 BBR.

När det gäller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns för närvarande inga särskilda undantag som medger att ett visst antal (eller en viss andel av ett antal) studentbostäder kan byggas utan iakttagande av kraven.

Ambitionsnivån i den svenska lagstiftningen är att alla nybyggda bostäder, inklusive studentbostäder, ska kunna användas av personer med funktionsnedsättning. Ett skäl för bygglagstiftningens höga ambitionsnivå vid uppförande av nya byggnader är att andelen nybyggda bostäder är relativt låg i förhållande till det redan befintliga beståndet. Det tar med andra ord lång tid att göra hela det svenska bostadsbeståndet tillgängligt även om alla nybyggda hus blir tillgängliga. Det bör vidare noteras att det inte enbart är den boendes behov som på detta sätt beaktas, utan även släkt, vänner och andra som är på tillfälligt besök i byggnaderna.

I bygglagstiftningen lyfts tillgänglighetsfrågan många gånger fram som angelägen. Å ena sidan finns en ambition att all nybyggnation ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Å andra sidan finns ett intresse att bygga billiga bostäder. Enligt Boverkets uppfattning kan denna konflikt mellan

motstående intressen inte vara ett särskilt skäl för dispens från aktuella byggregler. Det är närmast en självklarhet att en ökad tillgång på bostäder inklusive studentbostäder skulle kunna åstadkommas om det tilläts ske på bekostnad av övriga samhällsliga intressen, i detta fall kraven på lämplighet för avsett ändamål och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Överväganden om hur framtida lagstiftning bör utformas hanteras normalt genom politisk styrning inom ramen för det statliga utredningsväsendet.

Avvägningar mellan å ena sidan en god tillgång på bostäder och å andra sidan uppfyllandet av andra väsentliga samhällsliga egenskapskrav är alltså typiskt sett en fråga för politiska överväganden. Det är inte bygglagstiftningens syfte att denna typ av avvägningar ska göras från fall till fall i domstolarna efter dispensansökningar i enskilda fall. Möjligheten till dispens bör inte omfatta denna typ av skäl. Dispens bör därför inte medges redan på den grunden att särskilda skäl inte föreligger.

#### *Lämplighetsavvägning*

För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att särskilda skäl föreligger bör dispens inte medges på den grunden att den inte är lämplig med beaktande av den lämplighetsavvägning som ska göras.

Av den aktuella bestämmelsens ordalydelse framgår att Boverket *får* medge dispens. Den nu aktuella bestämmelsen om dispens innebär att en lämplighetsavvägning ska göras mellan å ena sidan styrkan i det särskilda skäl som anges och å andra sidan de intressen bygglagstiftningen skyddar. De intressen bygglagstiftningen ska skydda gäller inte minst behoven för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. När det gäller denna aspekt bör särskilt beaktas den politiska ambitionsnivån för tillgänglighetsfrågorna.

Mark- och miljödomstolen ger i sina domskäl inte uttryck för att ha gjort denna typ av avvägning. Bestämmelsen torde ge myndigheten ett betydligt större handlingsutrymme att avslå ansökan än vad mark- och miljödomstolen gett uttryck för.

AFB har sammanfattningsvis anfört följande.

AFB:s projekt uppfyller samtliga kriterier för dispens enligt 3 kap. 24 § PBF. Det är i målet ostridigt att projektet avser uppförande av byggnader i experimentsyfte. AFB har vidare uppfattat det som ostridigt att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller säkerhet. Målet handlar således om huruvida det finns särskilda skäl att ge dispens.

Det har i ett antal utredningar konstaterats att studenter i stor utsträckning saknar möjlighet att delta i den ordinarie hyresmarknaden. De bostäder som erbjuds på den ordinarie bostadsmarknaden är för dyra i förhållande till studenternas inkomster.

Det råder bred politisk enighet om att åtgärder måste vidtas för att motverka bostadsbristen bland studenter. En av de åtgärder som diskuterats är möjligheten att anpassa byggandet och de krav som gäller för byggandet.

AFB har initierat ett experimentellt projekt som går ut på att bygga mycket kompakta studentbostäder och att under viss tidsperiod studera hyresgästernas upplevelse av bostaden i förhållande till hyresnivån. En plan för vetenskaplig utvärdering av projektet har upprättats. Bostadsforskaren E D H vid Lunds universitet har engagerats för att leda den vetenskapliga utvärderingen. De underlag som framkommer ska kontinuerligt analyseras utifrån faktorer som trivsel, boendeupplevelse och funktioner. I utvärderingen ingår även hur olika tillgänglighetsfrågor kan lösas. Ambitionen är att utifrån hyresgästernas reaktioner skapa ett underlag för framtida diskussioner kring hur prisvärda studentbostäder ska kunna utvecklas utan att avkall måste göras på alltför centrala funktioner.

Kostnaden för energi är en väsentlig komponent i boendekostnaden. En viktig del i experimentet är att söka lösningar för att minska energiförbrukningen per capita. Som stöd för experimentet har AFB därför beviljats bidrag med 9,3 miljoner kronor från den statliga ”Delegationen för hållbara städer” (bidragssumman omfattar ytterligare bostäder utöver de som ingår i projektets fas 1 som nu omfattas av prövningen).

*Särskilda skäl*

Det finns särskilda skäl för att meddela dispens från de aktuella kraven. De särskilda skälen består i att det finns starka skäl för att utreda nya möjligheter till utveckling av billiga bostäder. Den akuta situationen på bostadsmarknaden för studenter ger upphov till ett starkt behov av att utreda möjligheter till byggande av små och billiga studentbostäder. Syftet med experimentet är således inte enbart att sänka kostnaderna genom att strunta i regler om användbarhet och tillgänglighet.

Projektet har vetenskapliga ansatser och syftar till att hitta lösningar på ett allvarligt samhällsligt problem. Projektet omfattar en helhetsstudie av kompaktboenden och ett stort antal frågor rörande funktion, trivsel, energiförbrukning, ekonomi m.m. kommer att utvärderas. Avsikten är att skapa ett underlag för framtida ställningstaganden. Ett möjligt resultat av projektet är att det, med eller utan modifieringar, går att utveckla kompaktbostäder av detta slag med god funktion och trivsel och att det kan aktualisera vissa regellättnader för byggande av studentbostäder. Även om konklusionen skulle bli att det inte går att uppnå god funktion och trivsel utan större modifieringar, kan det ändå finnas enskilda lösningar inom ramen för projektet som går att använda för att utveckla billigare studentbostäder.

Det förtjänar att framhållas att dispensen bara gäller för detta specifika projekt. Om resultatet av experimentet blir lyckat krävs regeländringar eller ytterligare dispensprövningar för att byggande av dylika kompaktbostäder i större skala ska kunna ske.

Boverket anför att myndigheten i sin hittillsvarande praxis har krävt ”mycket starka skäl” för att medge dispens enligt 3 kap. 24 § PBF. Denna tolkning följer inte på något sätt av bestämmelsens lydelse utan är i så fall ett utslag av Boverkets egen tillämpning av bestämmelsen. Boverket synes snarare tillämpa ett krav som motsvarar begreppet ”synnerliga skäl”. AFB är av uppfattningen att skälen är av sådan tyngd att dispens kan ges även om begreppet ”särskilda skäl” skulle ges en sådan mer restriktiv tolkning som Boverket tillämpar.

*Lämplighetsavvägning*

Utöver de uttryckliga rekvisiten i 3 kap. 24 § PBF menar Boverket i sitt överklagande att bestämmelsens ordalydelse innebär att det ska ske en lämplighetsavvägning mellan de intressen som talar för och mot en dispens. Detta är väl en i princip riktig uppfattning. Detta innebär dock inget särskilt för prövningen av frågan. Det innebär inte att myndigheten helt fritt kan välja om den vill bevilja dispens eller inte sedan det konstaterats att särskilda skäl föreligger. Redan vid bedömning av huruvida särskilda skäl föreligger görs en avvägning av eventuella motstående intressen.

Boverket anför att mark- och miljödomstolens domskäl inte uttryckligen redogör för någon lämplighetsavvägning och menar att det talar för att någon sådan avvägning inte alls har gjorts. Dispensbestämmelser är alltid utformade på sådant sätt att beslutsmyndigheten ”får” ge dispens. Normalt görs lämplighetsavvägningar av detta slag inom ramen för bedömningen av om särskilda skäl föreligger eller inte och det förekommer sällan eller aldrig att domstolarna, efter att ha konstaterat att kravet på särskilda skäl är uppfyllt, vägrar ge dispens efter någon slags separat lämplighetsavvägning.

Om en lämplighetsavvägning ska göras står det klar att skälen för en dispens väger betydligt tyngre än de skäl som kan anföras däremot.

Dispensen omfattar endast 22 bostäder. Det är alltså inte fråga om att ge AFB ett generellt undantag från tillgänglighetsreglerna. Syftet med projektet är att hitta lösningar på ett mycket angeläget samhällsligt problem och experimentet ska bli föremål för vetenskaplig utvärdering. Staten har i utredningar efterlyst just denna typ av initiativ och AFB har av staten beviljats ekonomiskt bidrag för att genomföra projektet. AFB har således mycket tunga skäl för sin begäran om dispens. De eventuella skäl som kan anföras mot projektet är mycket svaga eller helt enkelt obefintliga.

När det gäller kraven på ändamålsenlighet i 3 kap. 1 och 17 §§ PBF kan ABF inte se att det finns några skäl som talar emot att dispens ska medges. Kärnan i experimentet är att undersöka om man kan utveckla funktionella bostäder som är mindre än dagens

norm för vad som är en ändamålsenlig bostad. Det ligger då i sakens natur att avvikelser måste göras från vissa krav på storlek och utrymme. Projektet bygger naturligtvis helt på frivilligt deltagande.

När det gäller kraven på tillgänglighet i 3 kap. 4 och 18 §§ PBF kan nämnas att AFB har 5 900 bostäder och har, räknat som ett genomsnitt för de senaste tio åren, haft en rullstolsbunden hyresgäst vartannat år. AFB har flera specialanpassade bostäder och funktionshindrade med behov av någon av dessa bostäder har förtur och kan erbjudas sådan bostad med kort varsel. Projektet är ett litet experiment som inte i sig påverkar situationen för funktionshindrade eller andra grupper i Lund.

Inom ramen för projektet kommer även tillgänglighetsaspekter att studeras, t.ex. möjligheterna att genomföra kompensande åtgärder såsom tillgänglighetsanpassade badrum som är gemensamma för flera bostäder.

AFB kan inte se något skäl för att dispens ska vägras för detta angelägna projekt.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Tillämpliga bestämmelser*

I 8 kap. PBL finns krav på byggnadsverk m.m. En byggnad ska enligt **8 kap. 1 § PBL** bl.a. vara lämplig för sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnad ska dessa krav uppfyllas för hela byggnaden enligt 2 § samma kapitel.

Vidare ska ett byggnadsverk enligt **8 kap. 4 § första stycket PBL** ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bl.a. lämplighet för det avsedda ändamålet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt andra stycket i samma paragraf framgår det av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § PBL vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket. Dessa krav ska enligt 8 kap. 5 § PBL uppfyllas vid nybyggnad.



Enligt **8 kap. 26 § PBL** får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer i det enskilda fallet ge dispens från bestämmelserna i kapitlet.

I **3 kap. 1 § PBF** finns utformningskrav avseende lämplighet. Det stadgas att en byggnad som innehåller bostäder, för att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap. 1 § PBL, ska vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I **3 kap. 4 § första stycket PBF** finns utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet. Av bestämmelsen framgår att en byggnad ska vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar, om det behövs för att byggnaden enligt 8 kap. 1 § 3 PBL ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I **3 kap. 17 § PBF** preciseras egenskapskraven avseende lämplighet för det avsedda ändamålet. Det stadgas att en byggnad som innehåller bostäder, för att uppfylla det krav på lämplighet för det avsedda ändamålet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 7 PBL, ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I **3 kap. 18 § PBF** preciseras egenskapskraven avseende tillgänglighet och användbarhet. Det stadgas bl.a. att en byggnad, för att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL, ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare ska en byggnad vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar, om det behövs för att den ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I **3 kap. 24 § PBF** stadgas följande. Trots utformnings- och egenskapskraven i 8 kap. 1 och 4 §§ PBL och kraven på hissar i denna förordning får Boverket i det enskilda fallet ge dispens från bestämmelserna i 1, 4, 15, 17, 18 och 20 §§ PBF, om det finns särskilda skäl och dispensen

1. avser uppförande eller ändring av en byggnad i experimentsyfte, och
2. inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

*Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Boverkets byggregler innehåller såväl bindande föreskrifter som allmänna råd där de krav som finns på byggnaders lämplighet i PBL och PBF preciseras.

Byggnadsnämnden får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna om det finns särskilda skäl. Även om många av byggreglerna inte är bindande finns en utbredd praxis för att tillämpa dem som minimikrav vid bygglovsprövningen.

Syftet med det projekt för vilket dispens söks är främst att genom alternativa utformningar minska boendeytorna och att undersöka huruvida det finns möjlighet att uppnå trivsel och godtagbar funktion i bostaden, även om sedvanliga minimikrav gällande bl.a. lämplighet för ändamålet och tillgänglighet inte tillämpas fullt ut.

Dispensmöjligheten enligt 3 kap. 24 § PBF omfattar både tillgänglighetskrav och lämplighetskrav. AFB har ansökt om dispens från 3 kap. 1, 4, 17 och 18 §§ PBF. Dispens får ges om det finns särskilda skäl och dispensen avser uppförande av en byggnad i experimentsyfte och inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

Såsom Boverket numera synes vidgå ska det projekt för uppförande av de 22 bostäder som nu är föremål för prövning utföras i experimentsyfte och bli föremål för en vetenskaplig utvärdering. Det kommer inte att medföra en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

Fråga är således om det finns särskilda skäl för dispens.

Projektet syftar till att för ett mycket begränsat antal studentbostäder pröva alternativa lösningar för att tillgodose ett känt och prioriterat behov. Resultaten ska utvärderas av forskare vid Lunds universitet. Mark- och miljööverdomstolen menar, i detta enskilda fall, att det angelägna syftet med projektet medför att särskilda skäl för dispens föreligger och att ansökan, som mark- och miljödomstolen funnit, bör medges. Boverkets överklagande ska således avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2012-12-11

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Helene Åberg Benalal.

Föredragande har varit Linn Glopestad



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2011-04-11  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 4056-11

**KLAGANDE**

Stiftelsen AF Bostäder

**MOTPART**

Boverket  
Box 534  
371 23 Karlskrona

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Boverkets beslut den 21 september 2011 i ärende nr 1209-3282/2011, se bilaga 1

**SAKEN**

Ansökan om dispens enligt 3 kap 24 § plan- och byggförordningen (2011:338)

---

**DOMSLUT**

Med delvis bifall till Stiftelsen AF Bostäders överklagande beviljar mark- och miljödomstolen dispens enligt 3 kap 24 § plan och byggförordningen (2011:338) för byggandet av 22 stycken experimentbostäder.

---

Dok.Id 208279

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

**BAKGRUND**

Boverket har i beslut den 21 september 2011 avslagit Stiftelsen AF Bostäders ansökan om dispens från 3 kap 1, 4, 17 och 18 §§ plan- och byggförordningen (2011:338; PBF) för uppförande av kompakta bostäder i experimentsyfte för 60-100 boende. Stiftelsen AF Bostäder har överklagat Boverkets beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Stiftelsen AF Bostäder (hädanefter AF Bostäder) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av Boverkets beslut, ska bevilja ansökt dispens.

AF Bostäder har till stöd för yrkandet anfört sammanfattningsvis följande. De har i brist på förarbeten, praxis och doktrin genom sin ansökan försökt få till stånd en dialog med Boverket. Efter Boverkets avslag förtydligar de nu sin ansökan i de avseenden den uppenbarligen varit för svag.

Det byggs på grund av kostnaderna för få studentbostäder i Sverige och de som byggs får hög hyra. Med det regelsystem, Boverkets byggregler (BBR), som gäller för byggande av studentbostäder går det inte att komma ner i storlek och produktionskostnaden per kvadratmeter kan inte pressas så att det ger kostnader som ger acceptabla hyror för traditionella studentettor på 24-26 m<sup>2</sup>. Deras experimentbyggnadsprojekt syftar till att komma ner i hyror som är acceptabla för en student. Genom att nå ner mot 10 m<sup>2</sup> för en studentetta räknar de med att kunna erbjuda en hyra omkring 30 000 kr per bostad och år och det innebär att kraven enligt BBR inte kan innehållas. Bostäderna kan bli ett viktigt bidrag som kompletterar utbudet och som för en del studentgrupper kan bli ett mycket attraktivt alternativ. Genomsnittlig boendetid hos AF Bostäder är två år och de kompakta bostäderna kan bli en introduktion inför den fortsatta bostadskarriären. Experimentet är en risk som de är beredda att ta för att se om inte en minskning av storleken kan vara en lösning som erbjuder de studenter som har små ekonomiska resurser en möjlighet att få en nyproducerad egen bostad. Om experimentet blir en framgång blir det en viktig signal till politikererna att det kan finnas anledning att se över de regler som idag hindrar att ekonomiskt överkomliga studentbostäder byggs. Utvärderingen av experimentet kommer

att ske vetenskapligt och mäta intresset från marknaden samt trivsel, boendeupplevelse och funktioner. Forskare från Lunds universitet kommer att följa experimentet med kvalitativ metod och klargöra hur hyresgästerna ser på bostaden och dess funktioner. En viktig fråga blir om vissa bostadsfunktioner kan minskas ytterligare, om de bör utökas något för att öka kvaliteten i boendet och om vissa bostadsfunktioner med fördel kan kompenseras genom gemensamma utrymmen.

De har gjort en plan för experimentet i två steg där de först avser att prova nio olika bostadstyper med i princip två bostäder av varje typ, sammanlagt 22 bostäder. De provar då två olika storlekar för bostäder för 1, 2 respektive 3 personer och med ett par varianter på vardera vilket innebär att de planerar bygga bostäder på 10, 12, 21, 22, 25, 26, 31 respektive 37 m<sup>2</sup>. Dessa avses byggas med inflyttning till höstterminen 2012 och sedan utvärderas under ett år. Därefter väljer de ut några av de bostadstyper som får bäst vitsord och som framstår som mest intressanta för studentbostadsmarknaden och bygger dem med 10-15 bostäder av varje typ för att få ett vetenskapligt mera säkerställt underlag för utvärdering utifrån olika grupper av boende med olika kön, olika ekonomiska förutsättningar, olika etnisk bakgrund, olika bostadspreferenser etc. Den slutliga omfattningen av experimentet kan bestämmas först när den första delen är utvärderad och de ser vilka och hur många bostadstyper som ska väljas ut för huvudexperimentet. Som planen ser ut kommer sammanlagt 60-80 experimentbostäder att byggas varav 22 i första etappen och 40-60 i den andra delen av experimentet.

Boendet kommer att uppfylla energikraven enligt BBR och de söker därför endast dispens avseende bostadsfunktioner och tillgänglighet enligt 1, 4, 17 och 18 §§ PBF. De är ändå nyfikna på i vilken utsträckning det blir ett motiv för hyresgästerna att söka sig till och trivas med att bo i kompakta studentbostäder och det är en aspekt som ska utvärderas inom experimentet.

Planen för vetenskaplig utvärdering av experimentets två etapper är upprättad av TeknD E D-H från Lunds universitet. Hennes forskningsansats är kvalitativ. De har flera kunskapsintressen i anslutning till experimentet. Ett är att få veta detaljer om hur boende och besökare upplever bostadsfunktionerna i

en bostad som är så mycket mindre än de konventionella och häri ingår även rörelsehindrade besökare. Ett annat är att få klarhet i hur marknaden tar emot och värderar bostäder av denna typ av bostäder i förhållande till den hyra de kan erbjuda. De har som mål att så långt som möjligt uppnå grundläggande tillgänglighet och att boende ska kunna ta emot rullstolsbundna besökare, men att tillgänglighetsanpassat badrum finns gemensamt för ett antal bostäder. Om behov finns för gemensamma utrymmen som kompensation för att kunna erbjuda rymlighet för besökare i rullstol kommer det att framgå av den vetenskapliga uppföljningen och utvärderingen. Bland deras knappt 6 000 bostäder har de för närvarande en rullstolsbunden person boende hos dem och denna har valt att bo i ett korridorrum trots möjligheterna att bo med högre standard. De har fyra specialanpassade bostäder som hyrs ut med särskilda uppsägningsvillkor till icke funktionshindrade hyresgäster. Funktionshindrade med behov av specialanpassade bostäder har förtur och kan hos dem erbjudas en bostad med kort varsel vid behov. Det finns inget kvarboendekrav på utformning av studentbostäder då man inte har rätt att bo i dem när man inte studerar.

Huvudsyftet för ansökan om dispens är inte resurshushållningsfaktorer. De ingår inte alls i ansökan utan är en angenäm bieffekt av experimentet. Däremot är det mycket experimentellt och framåtsyftande att kunna utveckla bostadstyper som ger bortemot 25-30 % lägre hyra än det som idag är normalproduktionen, dvs. 1 000 – 1 500 kr mindre per månad. Det de inte vet och som experimentet ska ge dem möjlighet att ta reda på är hur studenterna och marknaden tar emot sådana bostadstyper till den kostnad som kan erbjudas.

Det särskilda skäl som åberopas är lägre hyra. AF Bostäder menar att de sammantaget har mycket starka skäl för att genomföra experimentbostadsprojektet och att dispens därför ska beviljas.

AF Bostäder har till sitt överklagande fogat *Förslag till vetenskaplig utvärdering av "Hållbart kompaktboende", ett projekt med experimentbostäder för studenter i AF Bostäders regi.* (E D H, Institutionen för designvetenskap, Lunds tekniska högskola).

Boverket har bestritt bifall till överklagandet med hänvisning till i beslutet den 21 september 2011 anförda skäl.

### DOMSKÄL

För att dispens ska kunna meddelas från bestämmelser rörande ändamålsenlighet (3 kap 1 och 17 §§ PBF) och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga (3 kap 4 och 18 §§ PBF) fordras enligt 3 kap 24 § PBF att det föreligger särskilda skäl samt att dispensen avser uppförande eller ändring av en byggnad i experimentsyfte och inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet. Det framgår också av bestämmelsen att dispens endast får ges i det enskilda fallet. Således kan dispens medges i undantagsfall, förutsatt att tre rekvisit är uppfyllda.

Av överklagandet framgår att det åberopade särskilda skälet är möjligheten att erbjuda en bostad till lägre hyra än genomsnittliga studentbostäders, medan experimentet består i att utvärdera hyresgästernas upplevelse av olika typer av kompaktboenden. Syftet med dispensansökan får således förstås vara en möjlighet, förutsatt att projektet är framgångsrikt, att i större skala erbjuda bostäder som inte kommer att uppfylla de i målet relevanta kraven på byggnadsverk.

Som ovan nämnts är möjligheten till dispens begränsad till det enskilda fallet. I nuläget har AF Bostäder endast redovisat någorlunda detaljerat hur byggnationens första etapp kommer att se ut medan projektets fortsättning är beroende av resultatet av den utvärdering som ska göras. Mark- och miljödomstolen anser därför att det endast finns underlag för att pröva dispensyrkandet för de inledande 22 bostäderna, vilka får betraktas som experimentellt byggande. Det åberopade skälet – att erbjuda kompakt och i teorin funktionellt boende till en relativt låg hyreskostnad – bör enligt mark- och miljödomstolen kunna godtas som ett sådant särskilt skäl som avses i 3 kap 24 § PBF. Ifrågasvarande typ av bostäder kan därtill inte anses medföra någon risk för människors liv eller hälsa.

Någon möjlighet att bevilja dispens för det fortsatta projektet bedöms däremot inte föreligga. I nuläget saknas tillräckligt underlag för hur projektets andra etapp ska utformas och en beviljad dispens skulle därmed i praktiken utgöra ett generellt un-



dantag från tvingande bestämmelser till förmån för byggandet av kompaktbostäder, något som skulle strida mot syftet med bestämmelserna i 3 kap PBF. Det ankommer således på AF Bostäder att, för det fall experimentet motiverar en fortsättning av projektet, utforma byggnaderna så att kraven i 3 kap PBF uppfylls eller inkomma med ny dispensansökan till Boverket.

Mot bakgrund av det ovan redovisade bifaller mark- och miljödomstolen delvis AF Bostäders överklagande och fastställer att dispens enligt 3 kap 24 § PBF kan medges för byggandet av 22 stycken experimentbostäder.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 2 maj 2012.

Lena Stjernqvist

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Erik Molander.