

Branschutlåtande

Om tillämpningen av kravet på tillgängligt toaletterum vid besökstillgängliga studentbostäder

Om Studentbostadsföretagen

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för aktörer som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Vi samlar kommunala och privata bolag, stiftelser samt universitet och representerar tillsammans mer än 85 procent av landets studentbostäder – från Kiruna i norr till Malmö i söder.

Studentbostadsföretagen verkar för en enhetlig, rättssäker och ändamålsenlig tillämpning av byggreglerna. Detta sker bland annat genom partnerskap i Samhällsbyggandets Regelforum, ett initiativ där branschorganisationer, myndigheter och andra aktörer tillsammans bidrar till utvecklingen och tolkningen av bygg- och samhällsbyggnadsregelverk, samt genom utbildning, erfarenhetsutbyte och gemensam vägledning till medlemmarna.

Med anledning av de nya byggreglerna har Studentbostadsföretagen, i nära samarbete med medlemmarna, tagit fram en handbok som syftar till att stödja god tillämpning av de nya byggkraven för studentbostäder.

Bakgrund och syfte

Genom ändring i plan- och bygglagen (SFS 2025:519) har kraven på tillgänglighet i studentbostäder justerats. Regeländringen innebär att högst 80 procent av studentbostäderna i en byggnad inte behöver uppfylla full boendetillgänglighet, under förutsättning att bostäderna kan besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Av PBF 3 kap. 5 a § följer att besökskravet bland annat omfattar att en besökare ska kunna använda ett tillgängligt och användbart toaletterum som finns i byggnaden och i närheten av bostaden.

Reformen syftar till att möjliggöra fler studentbostäder genom mer yteffektiva lösningar och lägre produktionskostnader, samtidigt som grundläggande besökstillgänglighet säkerställs.

Mot bakgrund av att regleringen är ny och rättspraxis ännu saknas har Studentbostadsföretagen tagit fram detta branschutlåtande för att bidra till en enhetlig och ändamålsenlig tillämpning. En enhetlig tillämpning är central för förutsebarhet och likvärdiga villkor i bygglovsprövningen över landet.

Rättsliga utgångspunkter för tolkningen av besökskravet

Av propositionen (prop. 2024/25:132) framgår att syftet med reformen är att möjliggöra fler studentbostäder genom en mer flexibel reglering, samtidigt som grundläggande besökstillgänglighet säkerställs. Regeringen anger som exempel att besökskravet kan innebära att en person som använder rullstol kan komma in i bostaden och använda ett allmänt tillgängligt toaletterum som finns i byggnaden. Propositionen innehåller inte någon kvantitativ reglering av antalet toaletterum och preciserar inte att sådant rum ska finnas på varje våningsplan. Den närmare utformningen överläts till förordningsnivå.

Av PBF 3 kap. 5 a och 19 a §§ följer att det ska finnas minst ett tillgängligt och användbart allmänt toaletterum i närheten av studentbostaden. Bestämmelsen innehåller ingen reglering av antal toaletterum per våningsplan eller någon kvantitativ norm kopplad till byggnadens storlek. Någon definition av begreppet ”i närheten” anges inte i förordningen. Bedömningen av närhet är därmed funktionsbaserad.

Av Boverkets underlag och vägledning framgår att bestämmelsen ska tillämpas genom en bedömning i det enskilda fallet. Vid denna bedömning kan hänsyn tas till exempelvis det sammanlagda gångavståndet och om förflyttning sker mellan våningsplan. Varken utredningen eller vägledningen anger stöd för en schablonmässig koppling mellan antal lägenheter eller våningsplan och antal toaletterum.

Det bör särskilt noteras att tidigare vägledande avståndsangivelser i äldre allmänna råd inte har förts över till den nya regleringen. Detta understryker att bedömningen av ”i närheten” inte är avsedd att ske utifrån fasta mått, utan genom en funktionsbaserad helhetsbedömning i det enskilda projektet.

Sammantaget ger rättskällorna stöd för att kravet är funktionsinriktat och att uppfyllandet ska bedömas utifrån faktisk tillgänglighet och rimlig närhet, inte utifrån på förhand fastställda schablonmått eller numeriska krav.

Proportionalitet och tillämpning i bygglovsprövningen

Plan- och bygglagstiftningen bygger på proportionalitet. Krav som ställs i bygglovsprövningen ska stå i rimlig proportion till den nytta som uppnås. Varje ytterligare gemensamt toaletterum påverkar byggnadens yteffektivitet negativt och kan minska antalet möjliga bostäder, samtidigt som produktions- och förvaltningskostnader ökar. I studentbostadsmiljöer kan dessutom outnyttjade gemensamma toalettutrymmen medföra trygghets- och tillsynsutmaningar. Dessa samlade konsekvenser bör beaktas vid proportionalitetsbedömningen.

Ett krav på ytterligare tillgängliga toaletterum, eller på annan placering än den redovisade lösningen, förutsätter att det i det enskilda fallet kan visas att funktionskravet om rimlig närhet annars inte är uppfyllt. Om sådan brist inte påvisas riskerar ett kvantitativt krav att framstå som oproportionerligt i förhållande till den begränsade tillgänglighetsnytta som uppnås.

Vid funktionsbaserade bestämmelser förutsätts att prövningsmyndigheten gör en konkret och sakligt motiverad bedömning i det enskilda fallet. Om sökanden, med stöd av certifierad sakkunnig i tillgänglighet, redovisat hur funktionskravet är uppfyllt genom ett tillgängligt och användbart toaletterum i närheten av bostäderna, bör en avvikande bedömning tydligt ange på vilket sätt den föreslagna lösningen inte uppfyller kravet. En tillämpning av numeriska krav utan konkret motivering riskerar annars att motverka reformens syfte och bestämmelsens funktionsbaserade utformning.

Branschens ställningstagande

Regeländringen om besökstillgänglighet i studentbostäder är ny och rättspraxis saknas ännu. Vid tolkningen av begreppet ”i närheten” är därför förarbetena av särskild betydelse. I förarbetena anges att besökskravet exempelvis kan innebära att en person som använder rullstol kan komma in i bostaden och använda ett allmänt tillgängligt toaletterum som finns i byggnaden. Detta talar för att toaletterummet kan vara gemensamt och placerat på neutral plats i byggnaden, och att kravet inte förutsätter toaletterum på varje våningsplan.

Studentbostadsföretagen deltog aktivt i berednings- och remissprocessen inför de nya byggkraven och kan konstatera att utgångspunkten hos såväl regeringen som Boverket varit att ett gemensamt tillgängligt toaletterum ofta är tillräckligt på byggnadsnivå. Lagstiftaren har vidare avsett att skapa en flexibel reglering där god besökstillgänglighet säkerställs, samtidigt som reformens effekt inte riskerar att urholkas genom alltför långtgående krav.

Studentbostadsföretagen konstaterar att en tillämpning där kommuner kräver ett tillgängligt toaletterum på samtliga våningsplan, eller anger schablonmässiga krav på antal gästtoaletter, saknar uttryckligt stöd i såväl lagstiftningens konstruktion som förarbeten och vägledningar.

Studentbostadsföretagen gör följande bedömning:

- Ett gemensamt tillgängligt och användbart toaletterum per byggnad kan, beroende på byggnadens utformning och kommunikationslösningar, mycket väl vara tillräckligt för att uppfylla kravet i PBF 3 kap. 5 a §.
- Mot bakgrund av att bestämmelsen är funktionsbaserad bör ett generellt numeriskt krav på antal toaletterum inte tillämpas utan att det i det enskilda fallet redovisas på vilket sätt den föreslagna lösningen brister i funktionsuppfyllelse. En avvikande bedömning bör således knytas till konkret identifierad brist, inte till ett på förhand fastställt antal.
- Bedömningen av vad som utgör ”i närheten” bör göras genom en helhetsbedömning av faktisk åtkomlighet, där exempelvis hissförbindelse, avstånd och hinderfri förflyttning beaktas. I byggnader med tillgänglig hissförbindelse bör förflyttning mellan våningsplan i sig normalt inte ses som ett väsentligt hinder.
- Bedömningen ska vidare vara funktionell och proportionerlig. Vid denna prövning bör brukarperspektivet – det vill säga hyresgästers och besökares faktiska möjlighet att använda byggnaden – balanseras mot produktions- och förvaltningsperspektivet.

-
- En schablonmässig koppling mellan antal lägenheter eller våningsplan och antal toaletter riskerar att motverka bestämmelsens funktionskaraktär och bör därför ersättas av en projektanpassad prövning. Överdimensionerade krav riskerar vidare att motverka reformens bostadsförsörjande syfte.

Dessa bedömningar bör göras proportionerligt och med konkret motivering i det enskilda fallet. En sådan tillämpning ligger i linje med reformens syfte att möjliggöra fler studentbostäder genom flexibla och funktionsbaserade lösningar, samtidigt som grundläggande besökstillgänglighet säkerställs.

Studentbostadsföretagen

Stina Olén, VD

E-post: stina@studentbostadsforetagen.se

Telefon: 031 – 780 45 72