

Stockholm den 21 oktober 2025

Remiss av Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Diarienumr: LI2025/01207

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Bakgrund och förslag

Boverket fick i oktober 2024 i uppdrag att lämna förslag till författningsändringar som kraftigt minskar kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå flera lättnader i de tekniska egenskapskraven och utformningskraven för att möjliggöra detta. Boverket föreslår att:

- Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.
- Regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort.
- Resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader.
- Undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas till att gälla utan begränsning (oavsett storlek) och att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Med suterräng avses utrymme delvis beläget under mark som är belägen i en sluttning. Utrymmet måste delvis vara beläget ovan mark.
- Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.

- Det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF bibehålls oförändrat, men kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.
- Regeringen överväger att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn i hur kraven vid ändring ska tillämpas för att få tillstånd en enhetlig tillämpning.

Reglerna föreslås träda i kraft 1 januari 2027. Om beslut om bygglov meddelats före 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027 ska äldre regler tillämpas. Det tydliggörs genom en övergångsbestämmelse.

Fastighetsägarnas yttrande

Fastighetsägarna **välkomnar** Boverkets intentioner att kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av befintligt fastighetsbestånd. I grunden är det samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav som gäller vid ändring som vid uppförande av nya byggnader. Kravnivån vid ändring regleras i nuläget genom att ange vilket utrymme det finns att anpassa kraven som ska uppfyllas. Boverket konstaterar att kravnivåerna och anpassningsutrymmet idag är otydliga, svårlästa och att olika bedömningar görs. De skilda bedömningarna av anpassningsutrymmet går igen i den faktiska tillämpningen, som varierar inte enbart mellan olika kommuner utan även mellan olika handläggare på samma kommun. Osäkerheter är inte enbart kostnadsdrivande utan innebär också att det i vissa fall sker en överimplementering.

Kravnivån och osäkerheter vid ändring och ombyggnad behöver minska påtagligt för att kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling. Fastighetsägarna anser att det är angeläget att det också leder till kortare handläggningstider, inte minst eftersom de långa ledtiderna i Sverige idag också är en kostnadsdrivande parameter och som också riskerar leda till att ändringar uteblir.

Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

Det finns idag stora skillnader i hur kraven vid ändring av byggnad tillämpas. Boverket föreslår att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad ska tydliggöras. Detta genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL. Boverket menar också att regeringen bör överväga att stödja branschen för att öka samsynen kring hur kraven ska tillämpas.

Fastighetsägarna **tillstyrker** Boverkets förslag om att tydliggöra möjligheten till anpassning kraven vid ändring av byggnad genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.

Fastighetsägarna anser också att det är positivt att branschen och kommunerna får stöd för att nå en samsyn i hur kraven vid ändring ska tillämpas för att undvika olika tolkningar mellan kommuner och handläggare i liknande fall.

Tillämpningen av föreslagna justeringar kommer fortsatt att innebära prövning och bedömningar. För att skapa ökade möjligheter att nyttja befintligt fastighetsbestånd mer effektivt behövs en mer förutsebar och enhetlig utveckling. För att minska risken för att olika tolkningar görs i olika kommuner bör ytterligare vägledningsmaterial tas fram av Boverket där det framgår vilket anpassningsutrymme som finns. Fastighetsägarna anser att man i denna del också bör överväga om den kommunala prövningen ska begränsas till enbart de platsspecifika frågorna. Fastighetsägarna vill också understryka vikten av anpassning till en enhetlig tillämpning i en digital miljö. Digitaliseringen har potential att effektivisera handlägningsprocesser.

Resurshushållning som anpassningsgrund

Boverket föreslår att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Detta i syfte att möjliggöra att befintligt material bibehålls på plats av hållbarhetsskäl.

Fastighetsägarna **tillstyrker** Boverkets förslag med några kommentarer. Fastighetsägarna **anser** att det kan finnas behov av att göra det mer tydligt att befintliga material ska kunna användas även om de inte har de egenskaper som krävs för att uppfylla de krav som ställs på nya byggnader.

Syftet med förslaget är att främja en cirkulär ekonomi. Boverket menar att det i större utsträckning ska vara möjligt att bibehålla i byggnaden befintliga material. Avsikten är inte att begagnade produkter ska användas. Fastighetsägarna vill påpeka att denna avgränsning kan motverka det övergripande syftet att främja en cirkulär ekonomi. Att begränsa resurshushållning som anpassningsgrund till enbart befintliga material i byggnaden riskerar att motverka det övergripande resultatet. Det kan mot bakgrund av det övervägas om resurshushållning som anpassningsgrund är lämpligt att utvidgas till att även omfatta återbrukade produkter, som genomgått kontroller och inte medför risk för allvarlig skada på t.ex. människor eller miljö.

Kraven på tillgänglighet och användbarhet

Boverket föreslår en utökning av undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind så att dessa gäller oavsett lägenhetsstorlek, och att motsvarande ska gälla för bostäder som inreds i suterräng. Boverket föreslår vidare regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort. Slutligen föreslås ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring för byggnader med bostäder och färre än fyra våningar.

Fastighetsägarna **tillstyrker** Boverkets förslag kring tillgänglighet och användbarhet. Det är positivt att den förstärkta ställningen för tillgänglighetskravet tas bort. Genom att stryka begreppet "uppenbart oskäligt" i lagtexten undanröjs en ordning som inneburit att kraven ställts på en högre nivå än andra tekniska egenskapskrav och i vissa situationer medfört att projekt inte varit möjliga att genomföra. Fastighetsägarna välkomnar därför att tillgänglighetskravet får samma status som övriga krav i PBL.

Därtill **instämmer** Fastighetsägarna i Boverkets förslag att undantaget från tillgänglighetskrav utvidgas till att omfatta bostäder som inreds på vind oavsett storlek, samt att motsvarande undantag införs för bostäder i suterräng. Suterräng föreslås som grund för undantag från krav på hiss och tillgänglighet. Det finns i dag ingen entydig definition av vad som utgör en suterrängvåning, vilket kan leda till oenhetliga bedömningar och tillämpningsosäkerhet. Boverket menar att det ska avse ett utrymme delvis beläget under mark i en byggnad som är belägen i en sluttning. Fastighetsägarna **anser** att man kan överväga att utvidga undantaget till att omfatta även bostäder i marknära lägen med begränsad nivåskillnad, vilket skulle öka möjligheterna att genomföra omvandlingsprojekt i befintliga byggnader, utan att frånga grundläggande tillgänglighetsambitioner.

Fastighetsägarna **tillstyrker** införandet av ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring för bostadshus med färre än fyra våningar.

Retroaktiva krav på taksäkerhet

Boverket föreslår att det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF bibehålls oförändrat, men att kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas. Fastighetsägarna instämmer i Boverkets resonemang i denna del och **tillstyrker** förslaget.

Översyn av ombyggnadsbegreppet

Boverket fick 2021 ett regeringsuppdrag att lämna förslag på vilket sätt regleringen av ombyggnad kunde förtydligas. I uppdraget ingick inte att föreslå några ändrade kravnivåer. Boverket gör bedömningen att deras tidigare förslag kring ombyggnad från ett regeringsuppdrag 2021 fortsatt är relevant och förordar att dessa i huvudsak bör genomföras men anpassas till förslaget att tillgänglighetskravets förstärkta ställning tas bort. Fastighetsägarna **kan se** att förslagen till lagändringar innebär en förbättring jämfört med dagens lagstiftning då de innebär ett visst förtydligande och en bättre definition än dagens (ref. Fastighetsägarna Sverige remissvar Fi2022/03790).

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert