

Datum: 2025-07-xx

Yttrande över remiss om Boverkets förslag Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Bakgrund

Förslagen innefattar ändring och ombyggnad i befintliga byggnader. Bland annat ska det bli lättare i krav på tillgänglighet, inklusive hisskrav, samt ett mer effektivt användande av material och byggnadsdelar.

2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som ställs på byggnader vid ändring, ombyggnad och omvandling. Detta för att kraftigt minska kravnivån och därigenom sänka kostnaderna samt för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

Förslaget som Boverket föreslår

Boverket föreslår: Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.

Anledningen: I PBL är det samma krav som ska tillämpas vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring av byggnader.

Vid normalfall ska kravet tillämpas på den delen som ändras. I förarbete till PBL ges mycket begränsad vägledning till hur stort anpassningsutrymmet är vid ändring av byggnader. Samtidigt visar förarbetena i PBL att det är omöjligt att generellt detaljreglera krav på byggnader med vitalt olika förutsättningar.

Kommunerna gör olika bedömningar t.ex. vid rumshöjd vid vindsinredning. Det finns flera exempel om olika bedömningar som enligt Boverket bedömer att det förekommer missuppfattningar om det faktiska anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad. Det sker enligt Boverket en överimplementering av kraven vid ändring och detta medför ökade kostnader för byggherren,

Boverket föreslår: 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.

Anledningen: Återbruk av byggnader behöver underlättas. Enligt Boverkets samtal med byggherrar har det framkommit att det kan vara svårt att få igenom en anpassning av kravnivån utifrån enbart ett resurshushållningsskäl, om det inte samtidigt kan visa på betydande merkostnader för byggherren, om anpassningen uteblir.

Boverket föreslår: Undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas. Motsvarande undantag införs dessutom för bostäder som inreds i suterräng.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som i övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort.

Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs. Det gäller för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.

Anledningen:

Idag finns undantag från krav på tillgänglighet vid inredning av vind för bostäder som är högst 35 kvm. Undantaget innebär att det inte heller krävs hiss när sådana bostäder inreds på vind.

Begränsning av area kan medföra tekniska och planlösningsmässiga svårigheter, som följd att projektet inte genomförs enligt Boverket.

Boverkets nya regler om bostäders lämplighet har inte reglering indelad efter bostäders storlek och därför finns det inte några fasta kvadratmetersgränser att förhålla sig till.

Förslaget blir då att undantaget utvidgas till att gälla bostäder utan begränsning. Undantaget kan utvidgas till att gälla på motsvarande sätt i suterräng så att fördelarna med undantaget kan uppnås i fler situationer.

När det gäller hiss så är kravet idag att byggnader undantas från krav på hiss för byggnader som har färre än tre våningar.

Boverket kommenterar utökningen av undantag med anledning av att tillförande av hiss vid ändring innebär höga kostnader för byggherren och i många fall upplevs det svårbedömt om hiss krävs vid ändring. Undantaget från kravet på hiss kan utökas för ändring av byggnader som innehåller bostäder och gälla för byggnader som har färre än fyra våningar. Undantaget gäller enbart när det enligt gällande regler kan krävas att det tillförs en hiss. Det medger inte att tillgängligheten försämras genom att en befintlig hiss tas ur bruk.

Boverket föreslår:

Det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF bibehålls oförändrat men kravet på att det ska tillgodose genom de lösningar som anges i 1959 års byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Anledningen:

Som utgångspunkt delar Boverket departementschefens bedömning från 1985. Det är inte skäligt att byggherrar och byggnadsnämnder ska behöva sätta sig in i och tillämpa bestämmelser som upphävdes för 40 år sedan. Att ta bort krångliga och svårbegripliga bestämmelser med tveksam rättskraft kan antas minska den byråkratiska bördan för såväl enskilda som myndigheter.

Föreningen ställningstagande

FSBS anser att lättnader vid ändring eller ombyggnad kan leda till diskriminering när man kraftigt minskar tillgänglighetskrav på ombyggnad och ändring. FSBS instämmer att det finns behov för att förtydliga vissa delar i PBL när det gäller ändring/ombyggnad i byggnader. Föreningen lämnar följande synpunkter till Boverket över förslaget.

Allmänt:

FSBS instämmer att vissa tydligheter kan underlätta och minska missuppfattning och att kommunerna har dömt olika i vissa fall. Vi bedömer att dessa ändringar kan minska rättsosäkerhet men riskerna är att Sverige kan diskriminera grupper i samhället genom att kommunerna inte kan ställa krav på tillgänglighet vid sådana åtgärder.

FSBS ser ökade kostnader för kommunerna när det gäller bostadsanpassning. Det är anmärkningsvärt att staten inte vill ta ansvar för tillgänglighet, vilket ökar kostnader för kommunerna. Det ser vi som en stor nackdel i remissen.

Vind:

Vid inredande av bostäder i vindsutrymmen kan möjligheten för förvaringsutrymmen som är planerade sedan byggnaden uppfördes försvinna.

Fördelen med förslaget är att vi får tydliga regler som underlättar för våra handläggare vid bygglovsprövningen.

Utökning till omfattning suterräng:

Förslaget innebär en kostnadsökning av bostadsanpassningar för kommunerna, framför allt för små och medelstora kommuner.

Fördelen med förslaget är att vi får tydliga regler som underlättar för våra handläggare vid bygglovsprövningen.

Tillgänglighetskravens förstärkta ställning:

Åtgärden kommer att försvaga möjlighet att förbättra tillgänglighet i samband med ändring av byggnader. Flera lokaler kan komma att strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet.

Fördelen för kommunerna är att tolkningsutrymmet minskar då byggnadsnämnderna ställer olika krav idag, både högre och lägre.

Följkrav vid ombyggnad tas bort:

Byggnader som innehåller lokaler kan strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet.

Fördelen som FSBS ser i förslaget är att ombyggnad inte kommer att kunna utlösa följkrav i de delar av byggnaden som inte berörs. Nackdelen blir att man inte kan göra en helhetsbedömning av hela bostaden.

Undantag från krav på hiss:

FSBS ser ett stort behov av tillgängliga bostäder i Sverige. Framför allt en nödvändighet för äldre personer, då samhällets behov av tillgängliga bostäder ökar.

I remissen väljer utredare att ge undantag från krav på hiss som kan försvaga möjligheten för i stort sett alla kommuner.

Denna punkt bedömer föreningen inte lämpligt att genomföra, det föreligger en hel del arbetslokaler/publika lokaler och bostäder vid sådana byggnader som skulle innebära diskriminering och stämmer inte överens med krav enligt lagstiftningen.

Taksäkerhet:

Retroaktiva krav på taksäkerhet, kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas:

Vi anser att det i 3 kap 11 och 12 §§ PBF regleras om särskilda säkerhetskrav.

Föreningen har ingen erinran mot förslaget.

Översyn av ombyggnadsbegreppet:

FSBS har ingen erinran allmänt. Men återigen anser vi att minskade krav på tillgänglighet minskar möjligheten till anpassade bostäder för äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

Resurshushållning som anpassningsgrund:

Att anpassa tekniska krav vid ändring med hänsyn till resurshushållning.

Föreningen ser positivt på detta. Förslaget kan leda till att minska avfall inom byggsektorn och förbättra klimatpåverkan. När det sker ett ekonomiskt och ekologiskt nyttjande av befintliga byggnader kan det leda till en hållbar tillväxt.

Förslag till yttrande

Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och byggnadsnämndsSekreterare (FSBS) är allmänt positivt för remissdelen om förtydligande och resurshushållning. Föreningen är dock inte positiv för de minskade krav på tillgänglighet och undantag från krav på hiss. Där ser vi en risk för diskriminering av en del grupper i samhället.