

Mark- och miljööverdomstolen

Regeringskansliet

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.bb@regeringskansliet.se

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

Dnr LI2025/01207

Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, har granskat förslagen utifrån de utgångspunkter som domstolen har att beakta. Mark- och miljööverdomstolen har ingen erinran mot förslaget att införa lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad men har vissa synpunkter på utformningen av bestämmelserna. Synpunkterna i det följande avser bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, om inget annat anges.

Avsnitt 7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

Boverket föreslår ändringar i 8 kap. 2, 3 och 5–8 §§ samt flera nya paragrafer i detta kapitel i syfte att förtydliga möjligheten att anpassa kraven vid ändring och ombyggnad. Mark- och miljööverdomstolen anser att de föreslagna ändringarna endast delvis uppnår sitt syfte. Enligt domstolens uppfattning är de föreslagna bestämmelserna svårtillgängliga och bör därför ses över innan de läggs till grund för lagstiftning.

Flera av paragraferna inleds med lokutionen ”Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelades med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § (respektive 4 §) vid ...”, vilket gör det svårt att överblicka den huvudsakliga innebörden av reglerna. Innebörden av bestämmelserna skulle framgå tydligare om den inledande lokutionen, som är identisk i flera av paragraferna, i stället placeras i en separat paragraf.

I avsnitt 7.1.3 ger Boverket uttryck för att nuvarande bestämmelse i 8 kap. 7 § riktar sig till byggherren. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att bestämmelsen i sin nuvarande lydelse även riktar sig till byggnadsnämnden. Även med den nya lydelsen framstår det dock fortfarande som oklart vem bestämmelsen riktar sig till.

Lagförslaget tar inte tillräcklig hänsyn till föreskrifter som innebär att vissa krav alltid ska uppfyllas

Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan det ifrågasättas om de föreslagna bestämmelserna är utformade med tillräcklig hänsyn till de bemyndiganden som finns i 16 kap. 2 § 4 och 5. Bestämmelsen i 16 kap. 2 § 4 innebär att regeringen – eller den myndighet som regeringen bestämmer – får meddela föreskrifter om att vissa krav, trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§, *alltid ska uppfyllas* vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad. På motsvarande sätt gör 16 kap. 2 § 5 det möjligt att meddela föreskrifter om att vissa krav, trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§, *inte behöver uppfyllas* vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad.

I nuvarande 8 kap. 2 § regleras i vilken omfattning utformningskraven i 1 § ska uppfyllas vid nybyggnad, vid ombyggnad och annan ändring än ombyggnad. Dessa krav gäller dock inte, enligt den inledande lokutionen, om annat följer av 8 kap. eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Domstolen uppfattar att detta undantag från huvudregeln tar sikte på sådana föreskrifter som avses i 16 kap. 2 § 5, dvs. sådana krav som trots bl.a. 8 kap. 2 § inte behöver uppfyllas.

Av nuvarande 8 kap. 7 § första stycket framgår att vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i bl.a. 1 § anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Denna bestämmelse gäller dock enligt paragrafens tredje stycke inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Såvitt Mark- och miljööverdomstolen kan se framgår det inte av förslaget hur sådana krav som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 2 § 4 alltid ska uppfyllas kan förenas med de föreslagna ändringarna i 8 kap. Som exempel kan nämnas föreslagna 8 kap. 2 a §, som i paragrafens första stycke anger att kraven i 1 § vid ändring av en byggnad ska uppfyllas för den ändrade delen, om inte annat följer av 8 kap. eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Den föreslagna lydelsen är enligt domstolens uppfattning förenlig med föreskrifter med innebörden att kraven i 1 § i visst avseende inte behöver uppfyllas, dvs. enligt 16 kap. 2 § 5. Däremot är den föreslagna lokutionen i paragrafens första stycke inte tillämplig när det handlar om föreskrifter som innebär att kraven i 1 § alltid ska uppfyllas, dvs. enligt 16 kap. 2 § 4. Tvärtom anger andra stycket i 8 kap. 2 a § att kraven – underförstått i 1 § – ska anpassas med hänsyn till bl.a. ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Här finns alltså en risk för att krav som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 2 § 4 alltid ska uppfyllas kommer att stå i konflikt med bestämmelserna i 2 a § andra stycket. Detta är en följd av att nuvarande 8 kap. 7 § tredje stycket inte har någon motsvarighet i förslaget.

Motsvarande problem uppstår även i förhållande till flera andra paragrafer i förslaget.

Det är otydligt vad som avses med att kraven ska anpassas

I Boverkets förslag ersätts den nuvarande möjligheten i 8 kap. 7 § att anpassa och göra avsteg från kraven i 1 och 4 §§ med ett krav på att så *ska* ske i vissa fall, jfr t.ex. föreslagna 8 kap. 2 a § andra stycket som innebär att vid ändring av en byggnad ska kraven anpassas med hänsyn till bl.a. ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I paragrafen anges, enligt författningskommentaren, vilka skäl det finns för att anpassa de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader vid ändring av en byggnad. Enligt kommentaren används ordet *ska* för att tydliggöra att även om utgångspunkten ska tas i de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader så ska det alltid göras en bedömning av om det finns skäl att anpassa kraven. Vidare sägs att anpassningsutrymmet är minst när

det gäller föreskrifter som ska skydda mot allvarliga olyckor där människor riskerar att dö eller skadas allvarligt.

Bestämmelsens ordalydelse – att kraven *ska* anpassas – väcker frågor om vad som gäller i de fall det inte finns skäl att anpassa kraven. Den föreslagna ordalydelsen ger intryck av att kraven i ett sådant fall ändå ska anpassas, trots att det inte finns några skäl eller trots att föreskriften syftar till att skydda mot allvarliga olyckor där människor riskerar att dö eller skadas allvarligt. Att kraven ska anpassas borde enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning endast gälla i skälig utsträckning eller när en anpassning av kraven bedöms vara rimlig.

På motsvarande sätt som angetts ovan väcker bestämmelsen att kraven *ska* anpassas även frågor i förhållande till föreskrifter som innebär att kraven i 1 och 4 §§ alltid ska uppfyllas, dvs. föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Förhållandet mellan ändring och ombyggnad blir otydlig

Enligt definitionen i 1 kap. 4 § är ombyggnad en typ av ändring av en byggnad. I nuvarande 8 kap. 2 § första stycket är det i dag tydligt att punkten 3 anger vad som gäller vid *annan ändring av en byggnad än ombyggnad*, medan vad som gäller för ombyggnad regleras i punkten 2. För att bestämmelserna i föreslagna 8 kap. 2 a § första stycket och 2 b § inte ska stå i strid med varandra bör det förtydligas att bestämmelsen i 2 b § gäller trots det som anges i 2 a § första stycket.

Felaktig hänvisning i 8 kap. 2 c §

Mark- och miljööverdomstolen noterar att det i föreslagna 8 kap. 2 c § finns en felaktig hänvisning till ”första stycket” som inte fyller någon funktion i författningsförslaget.

Oklara hänvisningar till andra bestämmelser i kapitlet

Som tidigare nämnts inleds flera av de föreslagna paragraferna med lokutionen ”Om inte annat följer av detta kapitel” osv. Genom de föreslagna ändringarna kommer lokutionen ”om inte annat följer av detta kapitel” att placeras i en ny kontext. Redan i den nuvarande lagen är det inte helt tydligt vilka bestämmelser denna lokution tar sikte på, men med den föreslagna utformningen av kapitlet blir det ännu otydligare vad hänvisningen avser. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör det klargöras i författningskommentaren vilka bestämmelser som denna hänvisning avser i respektive paragraf.

Avsnitt 7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet

I 8 kap. 7 § föreslås en ny lydelse som innebär att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid ska få göras om ändringen innebär att bostäder inreds på en vind eller i en suterräng.

I nuvarande första stycket tredje meningen anger bestämmelsen att avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 *alltid får göras* i kontrast till de bestämmelser som finns i första respektive andra meningen i samma stycke. Med de föreslagna ändringarna blir det otydligt vad som avses med att avsteg alltid får göras. Författningskommentaren kan uppfattas som att Boverket menar att kraven i nämnda lagrum helt enkelt inte gäller. Om detta är avsikten anser domstolen att det är lämpligt om detta uttrycks så i stället, dvs. att kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 inte gäller när bostäder inreds på en vind eller i en suterräng.

Enligt domstolen väcker den föreslagna bestämmelsen även frågor om vad som gäller i förhållande till bestämmelserna i 8 kap. 5 § andra stycket när nya studentbostäder inreds på en vind eller i en suterräng.

I fråga om vindar anser Mark- och miljööverdomstolen att den föreslagna bestämmelsen även framstår som oklar i förhållande till den nuvarande bestämmelsen i 3 kap. 4 § sista stycket plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Enligt den bestämmelsen ska en vind där det finns en bostad eller

huvuddelen av en bostad jämföras med en våning i fråga om hisskravet. Om regeringen väljer att gå vidare med Boverkets förslag om att begränsa kraven på tillgänglighet vid inredandet av bostäder på vindar, bör det således övervägas om inte även 3 kap. 4 § sista stycket PBF bör ändras.

Avsnitt 7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet

Boverket föreslår en ändring i 3 kap. 12 § PBF som innebär att den första punkten ska tas bort. Ändringen omfattar sådana byggnader som avses i 3 kap. 11 § 1 PBF, dvs. en byggnad som har uppförts eller omfattas av ett bygglov före den 1 juli 1960 och som därför ska vara försedd eller utrustad med de anordningar som behövs för uppstigning på byggnadens tak och till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket. Den föreslagna ändringen medför att sådana byggnader inte alltid behöver ha sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960.

Mark- och miljööverdomstolen har inga invändningar mot att ta bort bestämmelsen som innebär att kraven ska vara uppfyllda på det sätt som anges i nuvarande 3 kap. 12 § 1 PBF. Det finns dock anledning att uppmärksamma att Boverkets förslag innebär att även den inledande lokutionen faller bort, som anger att kraven *alltid* ska vara uppfyllda (på visst sätt). Förslaget innebär således att det inte längre framgår att de byggnader som avses i 3 kap. 11 § 1 PBF alltid ska vara försedda eller utrustade med de anordningar som behövs för uppstigning på byggnadens tak och till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket (jfr motsvarande bestämmelse i 11 § 4 och 12 a §). Att kraven alltid ska vara uppfyllda är en avvikelse från huvudregeln att tekniska egenskapskrav vanligtvis ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad (se 8 kap. 5 § första stycket 1 PBL). Det bör således övervägas om det inte även finns anledning att ändra bestämmelsen i 3 kap. 11 § 1 PBF, om den nuvarande bestämmelsen i 3 kap. 12 § 1 PBF tas bort.

Andra ändringar som aktualiseras

Sedan Boverket lämnade sin rapport har omfattande ändringar gjorts i PBL efter förslag i prop. 2024/25:169. Mark- och miljööverdomstolen noterar att det medför att flera av de föreslagna bestämmelserna behöver anpassas till de nya bestämmelserna.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan det även finnas behov av ytterligare följdändringar med anledning av Boverkets förslag. Exempelvis föreslås inga ändringar i 10 kap. 1, 4, 8 eller 15 § PBF, trots att det framstår som att även dessa bestämmelser bör anpassas till Boverkets förslag i den nu remitterade rapporten.

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättsrådet Margaretha Gistorp och tekniska rådet Johan Hjalmarsson. Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.

Margaretha Gistorp

Nina Hedvall Nordebo