

Lagrådsremiss

Förenklade regler vid ändring av en byggnad

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 3 februari 2026

Andreas Carlson

Gunilla Svedberg
(Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) i syfte att förtydliga och förenkla bestämmelserna om ombyggnad och andra ändringar av en byggnad.

Regelverket förtydligas bl.a. genom att ordet ”ombyggnad” ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring”, som ska förklaras i plan- och bygglagen. Ordet ska bytas ut även i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader och lagen (2022:333) om energimätning i byggnader.

Vidare begränsas möjligheterna att ställa krav vid en större byggnadsändring. Vid en sådan ändring ska utformningskrav och tekniska egenskapskrav uppfyllas för den del av byggnaden som ändras. Möjligheten att ställa följdkrav på hela byggnaden vid en större byggnadsändring begränsas. Sådana krav ska enbart kunna ställas på att åtgärda brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt på att uppfylla krav i fråga om bredbandsanslutning, energihushållning, värmeisolering och hållbar mobilitet. Det föreslås också vissa lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga vid en ändring av en byggnad.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.....	16
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader	17
3	Ärendet och dess beredning	18
4	Regleringen av ombyggnad förtydligas	18
4.1	Behovet av en tydligare reglering av ombyggnad i plan- och bygglagen	18
4.2	Ordet ombyggnad ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring”.....	20
4.3	Innebörden av ”större byggnadsändring” förklaras i lag.....	22
4.3.1	Åtgärden ska vara bygglovs- eller anmälningspliktig	24
4.3.2	Åtgärden ska innebära en stor ekonomisk investering	26
4.3.3	Ändringen ska innebära så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas	28
5	Utformningskrav och tekniska egenskapskrav.....	30
5.1	Bestämmelserna om nybyggnad och ändring av en byggnad delas upp	30
5.2	I vilken omfattning kraven ska ställas	31
5.3	Kraven ska anpassas.....	33
5.4	Hur kraven ska uppfyllas.....	37
5.5	Krav för andra anläggningar än byggnader	38
6	Möjligheten att ställa följdkrav begränsas	39
6.1	Följdkrav på att åtgärda risker avseende hälsa och säkerhet ska kunna ställas om risken är betydande	39
6.2	Följdkrav i fråga om bredbandsanslutning, energihushållning, värmeisolering och hållbar mobilitet kvarstår.....	41
6.3	Möjligheten att ställa andra följdkrav tas bort.....	43
7	Alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav ska ha samma ställning	46
8	Utökade undantag för bostäder på vindar och i suterräng	49
9	Bemyndiganden	53
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	54
11	Konsekvenser.....	55

12	Författningskommentar.....	70
12.1	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	70
12.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.....	83
12.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader	83
Bilaga 1	Sammanfattning av Boverkets rapport (2021:19).....	84
Bilaga 2	Sammanfattning av Boverkets rapport (2025:12).....	86
Bilaga 3	Gemensamt lagförslag för Boverkets rapporter 2021:19 och 2025:12	88
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanserna för Boverkets rapport 2021:19	97
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanserna för Boverkets rapport 2025:12	98

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900),
2. lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,
3. lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 1 kap. 4 §, 8 kap. 2, 3, 5, 6, 7 och 8 §§, 9 kap. 56, 57 och 59 §§, 11 kap. 19 § och 16 kap. 2 och 3 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sju nya paragrafer, 8 kap. 2 a–2 c och 5 a–5 d §§, och närmast före 8 kap. 2–3, 5–5 d §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

4 §¹

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

ekonomibyggnad: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

¹ Senaste lydelse 2025:974.

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

komplementbostadshus: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

komplementbyggnad: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: *ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,*

omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

studentbostad: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

större byggnadsändring: *en lov- eller anmälningspliktig ändring av en byggnad som innebär en stor ekonomisk investering och så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas,*

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

8 kap.

Utformningskrav vid nybyggnad

2 §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,

2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och

3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Vid nybyggnad ska kraven i 1 § uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad ska kraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till

1. flyttningens syfte,

2. byggnadens förutsättningar,

3. behovet av resurshushållning, och

4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Utformningskrav vid ändring av en byggnad

2 a §

Vid en ändring av en byggnad ska kraven i 1 § uppfyllas för det som ändras. Kraven ska dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till

1. ändringens omfattning,

2. byggnadens förutsättningar,
3. behovet av resurshushållning,
och
4. bestämmelserna om varsamhet
och förbud mot förvanskning i 13,
17 och 18 §§.

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Utformningskrav i fråga om tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler

2 b §

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots 2 och 2 a §§ alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Hur utformningskraven ska uppfyllas

2 c §

De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 2 och 2 a §§ är de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven enligt 2–2 b §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Utformningskrav på andra anläggningar än byggnader

3 §²

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1–2 c §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.

Egenskapskrav vid nybyggnad

5 §

Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de

1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och

2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfüllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

Vid nybyggnad ska kraven i 4 § uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad ska kraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till

1. flyttningens syfte,

2. byggnadens förutsättningar,

3. behovet av resurshushållning, och

4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Egenskapskrav vid ändring av en byggnad

5 a §

Vid ändring av en byggnad ska kraven i 4 § uppfyllas för det som ändras. Kraven ska dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till

1. ändringens omfattning,

2. byggnadens förutsättningar,

3. behovet av resurshushållning, och

4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

5 b §

Vid en större byggnadsändring ska, utöver det som framgår av 5 a §,

1. sådana brister i förhållande till kraven i 4 § första stycket 1–5 som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet undanröjas i hela byggnaden, och

2. kraven i 4 § första stycket 6, 10 och 11 tillgodoses i den utsträckning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Hur egenskapskraven ska uppfyllas

5 c §

De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5 och 5 a §§ är de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven enligt 5–5 b §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Egenskapskrav på andra anläggningar än byggnader

5 d §

Det som enligt 5–5 c §§ gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

6 §³

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder,

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven, och

4. högst 80 procent av

a) det totala antalet studentbostäder i en byggnad, eller

b) det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 *och som inte ligger på en vind eller i suterräng* ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

7 §⁴

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ 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. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Vid en ändring av en byggnad som innebär att bostäder inreds på en vind eller i suterräng gäller inte kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 för den bostaden.

8 §⁵

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt

⁴ Senaste lydelse 2014:224.

⁵ Senaste lydelse 2011:335.

denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, *får* kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning *som* är *skälig* med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. *Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.*

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

9 kap.

56 §⁶

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen,
 - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
 - c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

57⁷

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

⁶ Senaste lydelse 2025:974.

⁷ Senaste lydelse 2025:974.

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

59 §⁸

Bestämmelserna i 57 § första stycket ska inte tillämpas, om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med

a) en liten tillbyggnad, eller

b) en liten komplementbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Lydelse enligt lagrådsremissen Föreslagen lydelse
Effektiv och säker byggprocess

11 kap.

19 §

Om en byggherre, byggbedömare, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap.

Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap.

⁸ Senaste lydelse 2025:974.

2 § andra stycket eller 8 kap. 12 § andra stycket ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman.

2 b § eller 12 § andra stycket ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 kap.

2 §⁹

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. 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,

4. 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,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, och

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1–2 a §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2–2 a och 5–5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, en större byggnadsändring eller en annan ändring av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2–2 b, 5–5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, en större byggnadsändring eller en annan ändring av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5–5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5–5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus,

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för, och

8. när en bygglovspliktig eller anmälningspliktig åtgärd avseende en byggnad uppfyller kriterierna för att vara en större byggnadsändring.

3 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 *b* eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs att 4 a § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt lagrådsremissen
Genomförande av det omarbetade
direktivet om byggnaders energi-
prestanda*

Föreslagen lydelse

4 a §

Den som för egen räkning utför eller låter utföra en *ombyggnad* som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att det finns en energideklaration upprättad för den ombyggda byggnaden.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra en *sådan större byggnadsändring som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)* som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att det finns en energideklaration upprättad för den ombyggda byggnaden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som avses med en betydande del av byggnadens klimatskärm.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (2022:333) om energimätning i byggnader ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad eller utför eller låter utföra en *ombyggnad* av en byggnad ska se till att elanvändningen i varje lägenhet kan mätas.

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad eller utför eller låter utföra en *sådan större byggnadsändring som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)* ska se till att elanvändningen i varje lägenhet kan mätas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om undantag från skyldigheterna i första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade i januari 2021 att ge Boverket i uppdrag att utreda om och på vilket sätt regleringen av ombyggnad kan förtydligas i plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförfordningen (2011:338) och anslutande författningar. Boverket redovisade i november 2021 rapporten Översyn av ombyggnad i PBL (2021:19) – Förslag till en förtydligad reglering. En sammanfattning av rapporten finns i *bilaga 1*.

Regeringen beslutade i oktober 2024 att ge Boverket i uppdrag att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven i syfte att påtagligt minska kravnivån. Ambitionen var att därigenom kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Boverket redovisade i juni 2025 rapporten Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12). En sammanfattning av rapporten finns i *bilaga 2*.

En sammanställning av rapporternas lagförslag finns i *bilaga 3*.

Rapporterna har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna för rapporten 2021:19 finns i *bilaga 4* och för rapporten 2025:19 i *bilaga 5*. Remissvaren finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2023/00027 och LI2025/01207).

I lagrådsremissen behandlas rapporternas lagförslag.

4 Regleringen av ombyggnad förtydligas

4.1 Behovet av en tydligare reglering av ombyggnad i plan- och bygglagen

Regeringens bedömning

Regleringen av ombyggnad i plan- och bygglagen bör förtydligas.

Boverkets bedömning

Boverkets bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

En stor majoritet av remissinstanserna instämmer i Boverkets slutsats att det finns ett behov av att förtydliga den nuvarande regleringen av ombyggnad. *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna Sverige* invänder att en ändring av ombyggnadsbegreppet bör avvakta flera EU-rättsakter som kommer att påverka det svenska regelverket och anser att det är viktigt att ha enhetliga definitioner för att inte orsaka ytterligare förvirring. *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet, Föreningen Sveriges bygglovsgrenskare och byggnadsnämndssekreterare, Länsstyrelsen i Stockholms län, Mal-*

mö kommun och *Sveriges kommuner och regioner* instämmer i Boverkets analys att det är ett problem att ordet ombyggnad är otydligt reglerat och missstolkat. *Riksantikvarieämbetet* avstyrker och anser att behovet av en ändring inte har kunnat konstateras med någon större precision eller säkerhet. *Statens centrum för arkitektur och design (ArkDes)* stödjer det övergripande målet att bättre nyttja det befintliga byggnadsbeståndet, dels för att skapa fler bostäder, dels ur ett resurshushållningsperspektiv. *Sveriges allmännyttas* påpekar att byggherrar och fastighetsägare saknar incitament att driva rättsprocesser för att få prövat hur reglerna ska tillämpas. En rättsprocess innebär att byggstart försenas vilket i sin tur gör att byggprojektet blir dyrare. *Tillgänglighetssakkunnigas riksförening* delar Boverkets bedömning att dagens reglering av följdkrav i samband med ändring och ombyggnad i många fall motverkar nödvändiga och önskvärda byggnadsåtgärder.

Skälen för regeringens bedömning

Krav på byggnader vid nybyggnad och ändring finns framför allt i plan- och bygglagen (2010:900) och plan- och byggförordningen (2011:338), men är även preciserade i Boverkets föreskrifter och allmänna råd. I plan- och bygglagen ställs bl.a. krav på att byggnader ska uppfylla vissa utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskraven, t.ex. sådant som påverkar planlösningen i en bostad, prövas i bygglovet, medan tekniska egenskapskrav bedöms inför startbesked, se propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170 s. 288). Utformningskraven och de tekniska egenskapskraven preciseras i plan- och byggförordningen.

Boverket beslutade 2016 om föreskrifter och allmänna råd om ombyggnad i syfte att undanröja osäkerhet och missuppfattningar och att säkerställa en enhetlig tillämpning av reglerna. Boverket konstaterade i samband med det arbetet att det fanns en mycket stor osäkerhet i fråga om hur plan- och bygglagen ska tolkas och en variation i den faktiska tillämpningen av reglerna. I samband med ändringarna i Boverkets byggregler, BBR, utarbetades även vägledningsmaterial samt en interaktiv webbutbildning som publicerades i PBL-kunskapsbanken. Boverket har även verkat för att sprida kunskap genom både webinarier och ordinära föreläsningar.

I december 2024 beslutades Boverkets nya byggregler som trädde i kraft den 1 juli 2025. En utgångspunkt för Boverkets nya byggregler är bl.a. att de nya reglerna ska utformas som tydliga funktionskrav med mindre detaljreglering än BBR. Då kraven vid ändring tar sin utgångspunkt i kraven för nya byggnader får detta även betydelse för ändringssituationer. De nya byggreglerna består av ett antal separata författningar som preciserar olika krav. Generella bestämmelser om ändring och ombyggnad finns dock kvar i de allmänna avsnitten av BBR, som fortfarande gäller (se BFS 2011:6, ändrad senast genom BFS 2024:14).

Även under senare år har det framförts kritik mot regleringen av ombyggnad. I slutbetänkandet *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat* (SOU 2019:68) konstateras bl.a. att regelverket om ombyggnad uppfattas som komplicerat, svårtillämpat och oförutsägbart. Boverket fick därför under 2021 i uppdrag att utreda om och på vilket sätt regleringen kunde förtydligas. Slutsatsen i Boverkets rapport (2021:19) är att det

trots omfattande insatser från Boverkets sida att förtydliga föreskrifter och allmänna råd samt att ge vägledning finns både en begreppsförvirring och okunskap i fråga om reglerna om ombyggnad. En majoritet av de remissinstanser som har yttrat sig över förslaget instämmer i problembilden.

Av Boverkets rapport framgår också att innebörden av ordet ombyggnad i plan- och bygglagen är betydligt snävare än hur det används i vardagligt tal, både i bygg- och fastighetsbranschen och av allmänheten. Ordet används även i annan lagstiftning, såsom hyres- och skattelagstiftningen, men då med en annan innebörd.

När det gäller tillämpningen av regelverket visar Boverkets rapport att det finns en viss bristande kunskap, särskilt bland de som driver byggprojekt, i fråga om hur reglerna ska tillämpas, vilket kan leda till att vissa projekt aldrig blir av. Det finns även, som t.ex. *Länsstyrelsen i Stockholms län*, *Malmö kommun* och *Sveriges kommuner och regioner* påpekar, en otydlighet i tillämpningen hos byggnadsnämnderna i fråga om ett projekt ska betraktas som en ombyggnad eller inte. Samtidigt saknas det praxis som kan klargöra rättsläget. Bristen på praxis kan, som *Sveriges allmännytt*a har påpekat, bero på att byggherrar och fastighetsägare saknar incitament att driva rättsprocesser för att pröva hur reglerna ska tillämpas. En rättsprocess innebär att byggstart försenas vilket i sin tur gör att byggprojektet blir dyrare.

Sammanfattningsvis har det framkommit att reglerna om ombyggnad är svåra att överblicka och att förstå. Det är inte troligt att de kommer att förtydligas genom praxis, i vart fall inte på kort sikt. Trots de invändningar som framförs av bl.a. *Riksantikvarieämbetet* bör därför reglerna förtydligas.

Regeringen anser också att regelverket behöver förenklas då krångliga regelverk hämmar bostadsbyggandet. Regelförenkling och lättnader i byggkraven är en central del av regeringens bostadspolitik i syfte att göra ett ökat bostadsbyggande och ett mer differentierat utbud av bostäder möjligt, exempelvis vid omvandling av kontorslokaler till bostäder. Därför bör det i samband med att regelverket förtydligas också genomföras lättnader i kraven, vilket framgår av avsnitten 6, 7 och 8.

4.2 Ordet ombyggnad ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring”

Regeringens förslag

Ordet ombyggnad i plan- och bygglagen ska ersättas med uttrycket ”större byggnadsändring”.

Motsvarande ändringar ska göras i lagen om energimätning i byggnader och i lagen om energideklaration för byggnader.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer delvis överens med regeringens. Boverket föreslår att ordet ombyggnad ska bytas ut mot uttrycket ”påtaglig förnyelse”.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Byggföretagen*, *Statens energimyndighet* och *Sveriges kommuner och regioner*, tillstyrker förslaget. *Länsstyrelsen i Hallands län* är positiv till att kraven får en större tyngd och att uttrycket ”påtaglig förnyelse” bättre definieras. *Sandvikens kommun* tillstyrker att ordet ombyggnad ersätts med ett annat ord eftersom det har en annan betydelse i dagligt tal.

Bostadsrätterna ifrågasätter om det finns skäl att ersätta ordet ombyggnad med ”påtaglig förnyelse” med hänsyn till att det huvudsakliga problemet förefaller vara okunskap. *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna Sverige* invänder att en ändring av ombyggnadsbegreppet bör avvakta flera EU-rättsakter som kommer att påverka det svenska regelverket och anser att det är viktigt att ha enhetliga definitioner för att inte orsaka ytterligare förvirring. *Göteborgs kommun* anser att uttrycket ”påtaglig förnyelse” är otydligt och att ordet ombyggnad i stället skulle kunna ersättas med ”större renovering” eller ”omfattande ändring”. *Lunds kommun* anser att uttrycket ”påtaglig förnyelse” saknar koppling till språkbruket i byggbranschen och uppfattas som byråkratiskt. *Länsstyrelsen i Norrbottens län* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* avstyrker förslaget med hänvisning till att ordet ombyggnad är vedertaget. *Malmö kommun* anser att uttrycket ”påtaglig förnyelse” inte ger någon ledning om att det avser en åtgärd som regleras i plan- och bygglagen. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* påpekar att det är osäkert om förslaget skulle bidra till en tydligare lagstiftning med hänsyn till att ordet ombyggnad är väl inarbetat och passar väl in i plan- och bygglagens systematik och terminologi. *Stockholms kommun* anser att en ändring av ord endast är av marginell betydelse när det gäller att öka tydligheten och förutsägbarheten i fråga om när krav ska tillämpas.

Skälen för regeringens förslag

Ombyggnad förklaras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som en ändring av en byggnad som medför att antingen hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, påtagligt förnyas. En ombyggnad är alltså en typ av ändring av en byggnad i plan- och bygglagens mening.

Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Norrbottens län* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, påpekar att ombyggnad är ett inarbetat ord och att ett byte av ord inte nödvändigtvis skulle göra lagstiftningen tydligare. Vidare ifrågasätter *Bostadsrätterna* om det finns skäl att byta ord med hänsyn till att det huvudsakliga problemet förefaller vara okunskap. Regeringen anser att det är av stor vikt att det är tydligt vad som avses med ombyggnad enligt plan- och bygglagen, särskilt på grund av att det vid en ombyggnad kan ställas andra krav på byggnaden än vid en annan ändring. Som *Sandvikens kommun* framför är det också en fördel om det ord eller uttryck som används motsvarar betydelsen i dagligt tal. Trots vissa remissinstansers synpunkter bör därför ordet ombyggnad bytas ut.

Boverket föreslår att ordet ombyggnad ersätts med ”påtaglig förnyelse”. Det senare uttrycket är i dag en del av ordförklaringen av ombyggnad, vilket innebär att det inte är nytt i sammanhanget. Dessutom finns det kriterier i föreskrifter som förtydligar vad uttrycket innebär. Flera remissinstanser anser dock att uttrycket ”påtaglig förnyelse” är otydligt

och byråkratiskt. Uttrycket ger inte heller någon tydlig vägledning i fråga om vad för typ av åtgärder som omfattas.

Regeringen delar remissinstansernas uppfattning och anser att ett annat ord eller uttryck bör väljas. *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna Sverige* menar att det är viktigt att ha enhetliga definitioner gentemot EU:s rättsakter för att inte orsaka ytterligare begreppsförvirring. Uttrycket ”större renovering”, som *Göteborgs kommun* föreslår, finns definierat i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda samt hänvisas till i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1309 om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av gigabitnät för elektronisk kommunikation, om ändring av förordning (EU) 2015/2120 och om upphävande av direktiv 2014/61/EU. Regeringen delar uppfattningen att centrala begrepp bör stämma överens med EU-rätten i så stor utsträckning som möjligt. Förklaringen av större renovering i energiprestandadirektivet speglar emellertid inte helt betydelsen av ombyggnad. För att undvika missförstånd bör samma uttryck inte användas i plan- och bygglagen. I stället anser regeringen att ordet ombyggnad bör ersättas av uttrycket ”större byggnadsändring”. Uttrycket passar bättre in i plan- och bygglagens systematik och språkbruk. Samtidigt är uttrycket förklarande så till vida att det blir tydligt att det handlar om omfattande ändringsåtgärder på byggnader. Valet av böjningsformen ”större” syftar till att understryka att det är omfattande ändringar som avses. Ordet används både i nationell rätt och i EU-rätten.

Sammantaget anser regeringen att ordet ombyggnad bör bytas ut mot uttrycket ”större byggnadsändring”. I övrigt bör arbetet med utvecklingen av den nationella rätten fortsätta parallellt med arbetet inom EU.

Ordet ombyggnad används i den betydelse det har enligt plan- och bygglagen även i 2 § lagen (2022:333) om energimätning i byggnader. Det samma gäller enligt ett förslag till ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, se lagrådsremissen Genomförande av det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2025/02382). Motsvarande byte bör därför göras även i de lagarna.

4.3 Innebörden av ”större byggnadsändring” förklaras i lag

Regeringens förslag

Uttrycket ”större byggnadsändring” ska förklaras i plan- och bygglagen.

Med en större byggnadsändring ska en ändring av en byggnad avses som är bygglov- eller anmälningspliktig, innebär en stor ekonomisk investering och innebär så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer delvis överens med regeringens. Boverket föreslår att ombyggnad ersätts med uttrycket ”påtaglig förnyelse”.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser är positiva till eller har ingen invändning mot förslaget. *Göteborgs kommun* och *Konkurrensverket* tillstyrker att reglerna samlas i lag och förordning för att undvika att uttrycken misstolkas. *Lunds* och *Malmö kommuner*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* invänder mot att definitionen innehåller en hänvisning till en annan författning. *Lunds kommun* anser även att det är en nackdel för förståelsen av definitionen av påtaglig förnyelse att den behöver läsas tillsammans med en annan bestämmelse. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anför att det bör övervägas om omständigheterna ”större ingrepp i stomme” eller ”större ändring av planlösning” ska föras in i definitionen i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen i stället för i plan- och byggförordningen.

Skälen för regeringens förslag

Ombyggnad förklaras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som en ändring av en byggnad som medför att antingen hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, påtagligt förnyas. En tillbyggnad, som per definition är en ändring i plan- och bygglagens mening, kan utgöra en del av en ombyggnad.

Med uttrycket ”påtagligt förnyas” avses sådana större ändringsåtgärder som gör att följdkrav på hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av den ska kunna ställas av byggnadsnämnden (jämför prop. 2009/10:170 s. 151). Av Boverkets byggregler framgår att för att en ändring av en byggnad ska anses medföra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, medföra en stor ekonomisk investering, samt ha en sådan karaktär och omfattning att byggnaden påtagligt förnyas (se BFS 2011:6 avsnitt 1:2242, ändrad senast genom BFS 2024:14).

I Boverkets allmänna råd kan man utläsa att vid en bedömning av om en åtgärd är av en sådan karaktär och omfattning som krävs för att åtgärden ska kunna anses vara en påtaglig förnyelse behöver en samlad bedömning av hela projektet göras. Ofta kan flera olika kriterier behöva vägas samman. Kriterier som bör vägas in vid en sådan bedömning är större förändringar av befintliga bostäders eller lokalers planlösningar, om byggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål, omfattande ingrepp i byggnadens stomme och utbyte av merparten av de tekniska systemen (BFS 2011:6, ändrad genom BFS 2016:6).

Den fullständiga förklaringen av ordet ombyggnad och de rekvisit som ska vara uppfyllda för att en åtgärd ska anses utgöra en ombyggnad finns alltså dels i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen, dels i Boverkets byggregler och allmänna råd. För att ta reda på om en åtgärd utgör en ombyggnad räcker det därmed inte att läsa ordförklaringen i lagen och förordningen. Flera grundläggande kriterier framgår först av Boverkets byggregler och allmänna råd. En sådan ordning motverkar en enkel och enhetlig tillämpning. Mot den bakgrunden och med hänsyn till den påverkan regleringen kan ha på enskilda anser regeringen att det nya uttrycket ”större byggnadsändring” bör förklaras mer utförligt i lag.

I enlighet med Boverkets förslag bör den nya ordförklaringen som utgångspunkt omfatta samma kriterier som ställs upp i Boverkets bygg-

regler för tillämpningen av uttrycket påtaglig förnyelse, som används i den hittillsvarande förklaringen av ombyggnad. En åtgärd ska därmed anses utgöra en större byggnadsändring om åtgärden är bygglovs- eller anmälningspliktig, innebär en stor ekonomisk investering och innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av den genomgår så omfattande åtgärder att den förnyas. De huvudsakliga kriterierna för när en ändring av en byggnad ska anses vara en större byggnadsändring kommer då att framgå av lagen, vilket skapar förutsättningar för en mer förutsägbart och enhetlig tillämpning.

Flera remissinstanser, däribland *Lunds och Malmö kommuner*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att ordförklaringen inte bör innehålla en hänvisning till en annan författning. Regeringen instämmer i den synpunkten. Samtidigt invänder flera andra remissinstanser mot att definitionen är för vitt formulerad. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser vidare att det bör övervägas om omständigheterna större ingrepp i stomme eller större ändring av planlösning bör föras in i lagens definition. Även om ordförklaringen inte uttryckligen bör hänvisa till föreskrifter på lägre nivå bör det med hänsyn till remissynpunkterna och behovet av en tydlig reglering finnas en möjlighet att precisera kriterierna i föreskrifter (jfr avsnitt 9). Definitionen i lagen kommer därmed att innehålla de huvudsakliga kriterierna för när en ändring av en byggnad ska anses vara en större byggnadsändring medan mer detaljerade beskrivningar av kriterierna kan regleras i föreskrifter. De olika kriterierna utvecklas närmare nedan.

4.3.1 Åtgärden ska vara bygglovs- eller anmälningspliktig

Regeringens förslag

En större byggnadsändring ska avse en ändring av en byggnad som är bygglovs- eller anmälningspliktig.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna är positiva till eller har ingen invändning mot förslaget. *Länsstyrelsen i Norrbottens län* anser att även vissa åtgärder som är lov- och anmälningsfria, t.ex. åtgärder enligt 9 kap. 6 § plan- och bygglagen, bör kunna omfattas. *Stockholms kommun* anför att det saknas tydliga resonemang kring tillämpningen av det föreslagna regelverket utanför detaljplanlagt område. *Transportstyrelsen* delar Boverkets uppfattning att uttrycket ”påtaglig förnyelse” bara ska gälla åtgärder som är bygglovs- eller anmälningspliktiga. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser att det bör förtydligas vilka byggnader som omfattas av förslaget och ifrågasätter om det överhuvudtaget kan bli aktuellt med följdkrav i samband med kompletteringsåtgärder på en- eller tvåbostads-

hus. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att kravet på att en åtgärd ska vara bygglovs- eller anmälningspliktig är mindre lämpligt ur ett systematiskt perspektiv och försvårar en fortsatt utveckling av lagstiftningen.

Skälen för regeringens förslag

För att det ska vara fråga om en ombyggnad enligt nuvarande bestämmelser krävs det att de åtgärder som vidtas är bygglovs- eller anmälningspliktiga (se BFS 2011:6 avsnitt 1:2242, ändrad senast genom BFS 2024:14). Att begränsa tillämpningsområdet för en större byggnadsändring på samma sätt innebär alltså inte någon ändring i sak i förhållande till den nuvarande regleringen av ombyggnad.

Bör förklaringen av en större byggnadsändring även omfatta andra åtgärder än sådana som är bygglovs- och anmälningspliktiga?

Flera remissinstanser, däribland *Länsstyrelsen i Norrbottens län*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, har föreslagit att även vissa åtgärder som inte är bygglovs- eller anmälningspliktiga ska omfattas av regleringen.

Regeringen konstaterar att åtgärder som varken kräver bygglov eller anmälan har bedömts inte kräva någon förhandsgranskning från samhällets sida. Om en större byggnadsändring även skulle omfatta sådana åtgärder skulle det kunna leda till oönskade effekter. Bl.a. skulle det kunna innebära en risk för att byggherrar i större utsträckning uppmärksammas på följdkrav i efterhand, dvs. först efter det att åtgärderna i byggnaden har genomförts. Kravet på följdändringar skulle i sådana fall inte leda till några ekonomiska samordningsvinster, vilket skulle motverka syftet med lagstiftningen. En sådan ordning skulle också medföra en ökad osäkerhet för enskilda.

Regeringen anser därför att endast åtgärder som kräver bygglov eller anmälan bör kunna utgöra en större byggnadsändring.

Vilka byggnader ska omfattas av reglerna om större byggnadsändring?

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) har anfört att det bör förtydligas vilka byggnader som ska omfattas av ändringen. Domstolen har ifrågasatt om det överhuvudtaget kan bli aktuellt med följdkrav i samband med kompletteringsåtgärder på en- eller tvåbostadshus.

Regeringen konstaterar att de krav som ställs för att en åtgärd ska anses utgöra en större byggnadsändring innebär att det är osannolikt att reglerna kommer att tillämpas på en- eller tvåbostadshus i någon större utsträckning. Det kan dock inte uteslutas att det kan förekomma situationer då reglerna blir tillämpliga även i fråga om en- eller tvåbostadshus där det finns ett starkt allmänintresse av att även fortsättningsvis kunna tillämpa dem. Så skulle kunna vara fallet i samband med en större ändring av ett enbostadshus i syfte att inreda en ytterligare bostad. Regeringen anser därför att det saknas anledning att begränsa förklaringen av en större byggnadsändring till vissa typer av byggnader.

4.3.2 Åtgärden ska innebära en stor ekonomisk investering

Regeringens förslag

En större byggnadsändring ska innebära en stor ekonomisk investering.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna är positiva till eller har ingen invändning mot förslaget. *Göteborgs* och *Stockholms kommuner* anser att det bör övervägas om uttrycket ”en stor ekonomisk investering” ska utformas på ett annat sätt. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* invänder att tolkningsutrymmet avseende vad som är omfattande åtgärder och en stor ekonomisk investering är för stort.

Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Skåne län*, påpekar att kravet på ”en stor ekonomisk investering” innebär svåra bedömningar för byggnadsnämnderna och att alla kommuner inte har den kompetens och kunskap som krävs för att göra bedömningarna. *Stockholms kommun* påtalar att vad som utgör en stor ekonomisk investering är relativt och skiljer sig mellan olika aktörer. *Sveriges allmännytt*a anser att det behöver förtydligas hur t.ex. bedömningen av kriteriet ”stor ekonomisk investering” ska göras och när en byggherre ska anses ha visat att tänkta åtgärder inte medför en stor ekonomisk investering för att minska risken för orimliga krav på dokumentation och administration. *Umeå kommun* invänder att det kan vara oklart vad som ska ingå i kostnadskalkylen. Vidare behöver det förtydligas hur man ska hantera situationer då det i efterhand kommer fram att en ekonomisk investering hade en annan storlek än vad byggherren angett inför prövningen samt hur man ska hantera att kostnaderna för samma projekt kan skilja sig åt beroende av valet av material och byggteknik.

Några remissinstanser, bl.a. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, anger att definitionen inte bör innehålla ett kriterium om att åtgärden ska innebära en stor ekonomisk investering. Om ekonomiska aspekter ska tillmätas betydelse kan detta i stället tillgodoses genom tydliga förarbetsuttalanden och vid behov förtydligas genom allmänna råd eller motsvarande föreskrifter.

Skälen för regeringens förslag

En byggnad ska enligt dagens regelverk anses påtagligt förnyad bl.a. om åtgärderna medför en stor ekonomisk investering (se BFS 2011:6 avsnitt 1:2242, ändrad senast genom BFS 2024:14). Uttrycket ”en stor ekonomisk investering” tillämpas alltså för närvarande vid bedömningen av om åtgärder som vidtas på en byggnad ska betraktas som en ombyggnad.

Enligt Boverkets allmänna råd innebär uttrycket ”en stor ekonomisk investering” en bedömning av vad en åtgärd skulle kosta i förhållande till vad det skulle ha kostat att uppföra en byggnad av motsvarande storlek

och karaktär. Det är inte byggnadens marknadsvärde som avses i detta hänseende. Investeringen måste också i absoluta tal vara stor, vilket bör beaktas om byggnaden är av mycket begränsat värde (se BFS 2011:6, ändrad genom BFS 2016:6).

Bör uttrycket "en stor ekonomisk investering" vara ett krav för att en åtgärd ska anses vara en större byggnadsändring?

Flera remissinstanser, däribland *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, anser att definitionen inte bör innehålla ett krav på att åtgärden ska innebära en stor ekonomisk investering. Om ekonomiska aspekter ska tillmätas betydelse kan detta i stället tillgodoses genom tydliga förarbetsuttalanden och vid behov förtydligas genom allmänna råd eller motsvarande föreskrifter.

Av förarbetena till plan- och bygglagens regler för ombyggnad framgår att följdkrav kan bli aktuella vid en påtaglig förnyelse av en byggnad. Följdkrav får dock endast anses vara motiverade i situationer där det finns tydliga samordningsvinster i att utföra åtgärder i ett sammanhang. Sådana samordningsvinster kan generellt sett inte förväntas i samband med åtgärder som endast innebär mindre investeringar (jfr prop. 2009/10:170 s. 260). Regeringen instämmer i detta resonemang. En större byggnadsändring bör därför, liksom tidigare, innebära en stor ekonomisk investering för att motivera att följdkrav kan ställas på övriga delar av byggnaden.

Bör kriteriet "en stor ekonomisk investering" utformas på något annat sätt?

Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* och *Stockholms kommun* påtalar att kriteriet "en stor ekonomisk investering" är svårt att både tolka och tillämpa. *Göteborgs* och *Stockholms kommuner* anser att det bör övervägas om kravet ska utformas på något annat sätt.

Regeringen konstaterar, i likhet med förarbetena till plan- och bygglagens regler för ombyggnad (jfr prop. 2009/10:170 s. 150), att förhållandena varierar stort mellan olika byggprojekt och att det därför inte är lämpligt att ange en fast gräns för när det bör anses vara fråga om en stor ekonomisk investering. En samlad bedömning bör göras i det enskilda fallet. Kostnaden för ändringen av byggnaden ska dock vara betydande i absoluta tal. Bedömningen bör utgå från vad det skulle ha kostat att uppföra en ny byggnad av motsvarande storlek och karaktär och vad det normalt sett kostar att utföra den aktuella åtgärden. Boverket anför att en fingervisning om vad som menas med en större ekonomisk investering bör kunna vara 25 procent av vad det hade kostat att uppföra en motsvarande byggnad. Det kan dock vara rimligt att större investeringar än så inte anses vara en stor ekonomisk investering utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. En samlad bedömning bör göras i det enskilda fallet baserat på de uppgifter och det underlag som finns i ärendet. På så sätt torde det gå att undvika att en mindre omfattande ändring bedöms vara en större byggnadsändring samtidigt som det kan undvikas att oskäligt låga kostnader för arbete eller material påverkar bedömningen, som *Umeå kommun* tar upp. Vid behov kan det preciseras ytterligare i föreskrifter vad som avses med en stor ekonomisk investering (jfr avsnitt 9).

I sammanhanget kan det också påpekas att bedömningsutrymmet av om en åtgärd ska anses vara en större byggnadsändring eller inte även omfattar andra aspekter, såsom omfattningen av åtgärder. Därmed behöver det alltså inte vara fråga om en större byggnadsändring bara för att det rör sig om en stor ekonomisk investering.

Vilket underlag behöver ges in till byggnadsnämnden?

Flera kommuner och länsstyrelser liksom *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Sveriges allmännytt*a påpekar att det kan vara svårt att få in underlag för bedömningen av hur stor den ekonomiska investeringen är. Regeringen konstaterar att byggnadsnämnderna endast kan grunda sin bedömning av den ekonomiska investeringen på det underlag och de omständigheter de känner till. Om en åtgärd avser en betydande och avgränsbar del av en byggnad och åtgärden är omfattande, bör det dock normalt sett kunna antas att även kravet på stor ekonomisk investering är uppfyllt. Det kan dock inte uteslutas att det kan uppstå situationer då kostnaderna för en sådan åtgärd är så låga att de inte kan anses innebära en stor ekonomisk investering. I sådana situationer torde det ligga i byggherrens intresse att ge in ett tillräckligt och tydligt underlag för att byggnadsnämnden ska kunna göra en korrekt bedömning.

Flera remissinstanser, bl.a. *Umeå kommun*, har invänt att det kan vara oklart vad som ska ingå i kostnadskalkylen. Om det skulle råda osäkerhet i fråga om vad som ska ingå i kalkylerna för beräkning av den ekonomiska investeringen, anser regeringen att det lämpligen bör förtydligas på förordningsnivå eller i Boverkets föreskrifter eller allmänna råd (jfr avsnitt 9).

Om en byggherre skulle anse att en ekonomisk investering i en byggnad inte är att anse som stor, men det inte är uppenbart att det förhåller sig så, torde det enligt regeringens uppfattning ligga i byggherrens intresse att ge in ett underlag som visar att åtgärderna inte medför en stor ekonomisk investering. I annat fall riskerar byggherren att byggnadsnämnden gör en annan bedömning. Eftersom omfattningen och komplexiteten av olika projekt varierar är det svårt att, som *Sveriges allmännytt*a har efterlyst, reglera när ett underlag kan anses tillräckligt.

Om det, som *Umeå kommun* har påpekat, i efterhand kommer fram att en ekonomisk investering hade en annan storlek än den som byggherren angett, får den frågan lämpligen hanteras inom ramen för tillsynen.

4.3.3 Ändringen ska innebära så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas

Regeringens förslag

En större byggnadsändring ska innebära så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna är positiva till eller har ingen invändning mot förslaget. *Sveriges kommuner och regioner* anför att uttrycket ”betydande och avgränsbar del” är otydligt och att det behöver förenklas och förtydligas. *Sveriges kommuner och regioner* anser att det fortfarande finns stor risk för bristande förutsägbarhet i tillämpningen av uttrycket ”betydande och avgränsbar del”.

Skälen för regeringens förslag

Ombyggnad innebär enligt gällande rätt att hela eller en betydande och avgränsbar del av en byggnad påtagligt förnyas. Uttrycket ”betydande och avgränsbar del” är etablerat och förklaras i Boverkets byggregler (se BFS 2011:6 avsnitt 1:2241, ändrad senast genom BFS 2024:14).

Med ”betydande och avgränsbar del” avses en eller flera funktionella enheter som tillsammans utgör en betydande del av byggnadens volym. Vad som utgör en funktionell enhet bör bedömas utifrån den aktuella byggnaden. En funktionell enhet kan till exempel vara en bostad, en lokal, ett trapphus, samtliga lägenheter i en byggnad eller en råvind.

Åtgärder som endast rör en begränsad del av en byggnad omfattar normalt inte en funktionell enhet. Sådana enskilda åtgärder kan vara byte av ett tekniskt system (t.ex. ventilationssystemet eller systemet för vatten och avlopp), byte av en byggnadsdel (t.ex. klimatskärmen) eller åtgärder som endast omfattar ett visst utrymme eller en viss funktion i alla lägenheter i en byggnad (t.ex. hygienrum). Innebörden av vad som ska utgöra en betydande del av en byggnad bör tolkas utifrån den enskilda byggnaden.

Bör uttrycket ”hela eller en betydande och avgränsbar del” förtydligas?

Burlövs och Huddinge kommuner samt *Sveriges kommuner och regioner* anser att uttrycket ”betydande och avgränsbar del” är otydligt och behöver förtydligas.

Regeringen anser att uttrycket ”hela eller en betydande och avgränsbar del av en byggnad” på ett övergripande sätt beskriver väl hur stor del av en byggnad som ska omfattas av ändringar för att det ska vara fråga om en större byggnadsändring. Uttrycket ger även utrymme för att göra bedömningar i det enskilda fallet. Det bör därför även fortsättningsvis användas i ordförklaringen. Det är dock lämpligt att uttrycket vid behov fortsatt kan förklaras närmare på förordningsnivå eller i myndighetsföreskrifter (jfr avsnitt 9).

Vad menas med uttrycket ”omfattande åtgärder”?

Länsstyrelsen i Gävleborgs län invänder att tolkningsutrymmet för vad som ska anses vara omfattande åtgärder är för stort. Regeringen har förståelse för synpunkten. Av lagens ordförklaring bör det framgå att det ska röra sig om omfattande ändringsåtgärder för att det ska vara fråga om en större byggnadsändring. Om även kriterierna för när en ändring ska anses

så omfattande att den utgör en större byggnadsändring skulle framgå av lagen, skulle dock ordförklaringen bli väldigt omfattande och detaljrik. Vid en samlad bedömning bör en precisering av vid vilka förutsättningar åtgärder ska anses vara omfattande göras på förordningsnivå (jfr avsnitt 9). En sådan ordning bedöms skapa den tydlighet som krävs samtidigt som lagtexten inte blir för omfattande och detaljerad.

5 Utformningskrav och tekniska egenskapskrav

5.1 Bestämmelserna om nybyggnad och ändring av en byggnad delas upp

Regeringens förslag

I vilken omfattning utformningskrav och tekniska egenskapskrav ska uppfyllas vid nybyggnad och vid ändring av en byggnad ska tydliggöras genom att bestämmelserna delas upp i separata paragrafer.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige*, *HSB riksförbund* och *Sveriges kommuner och regioner*, är positiva till den nya uppdelningen. *Länsstyrelsen i Hallands län* anser att dagens lagstiftning är svårtolkad, t.ex. i fråga om de anpassningar av de tekniska egenskapskraven som kan göras, och ser därför positivt på att lagstiftningen förtydligas.

Skälen för regeringens förslag

Reglerna om nybyggnad respektive ändring av en byggnad samt vilka och hur omfattande krav som kan ställas i olika fall har kritiserats för att ha en svåröverskådlig struktur. Det har bl.a. lett till att utrymmet för att anpassa utformningskrav och tekniska egenskapskrav har tolkats på olika sätt av olika aktörer. En otydlig reglering verkar både hämmande och kostnadsdrivande och motverkar ombyggnader och renoveringar av det befintliga fastighetsbeståndet.

Bestämmelser om i vilken utsträckning utformningskrav och tekniska egenskapskrav kan ställas vid ombyggnad är i plan- och bygglagen placerade i samma paragrafer som motsvarande bestämmelser för nybyggnad och andra ändringar, se 8 kap. 2 och 5 §§ plan- och bygglagen. Därutöver finns specialregleringar av kravnivån i bl.a. 8 kap. 7 och 8 §§ plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Regleringen blir på grund av

detta svår att överblicka och det behöver föras ett resonemang i flera led för att veta vilka krav som faktiskt kan ställas i varje enskilt projekt.

Regeringen delar Boverkets uppfattning att bestämmelserna om större byggnadsändringar, mindre ändringar och nybyggnad bör regleras separat från varandra i olika paragrafer. Det gör reglerna tydligare och mer förutsägbara och underlättar även vid regleringen av följdkrav.

Som t.ex. *Länsstyrelsen i Hallands län* påpekar, är gällande bestämmelser även otydliga i fråga om i vilken utsträckning utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska anpassas. I syfte att ytterligare förtydliga regleringen bör de möjligheter som finns att anpassa kraven vid nybyggnad och olika typer av ändringar av en byggnad framgå av samma paragrafer som de som kraven regleras i.

5.2 I vilken omfattning kraven ska ställas

Regeringens förslag

Vid en ändring av en byggnad ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven uppfyllas för det som ändras genom åtgärden.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Boverket föreslår dock att kraven vid en ändring av en byggnad ska uppfyllas ”för den ändrade delen” i stället för ”för det som ändras”.

Remissinstanserna

Malmö kommun framför att den föreslagna ändringen av formuleringen ”i fråga om ändringen” till ”för den ändrade delen” skapar en språklig otydlighet i förhållande till uttrycket ”den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas”. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* framför lagtekniska synpunkter.

Skälen för regeringens förslag

Förtydligande av i vilken omfattning utformnings- och egenskapskraven ska uppfyllas

Om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska enligt 8 kap. 2 och 5 §§ plan- och bygglagen utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden, vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden, eller om det inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden och vid en annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfyllas i fråga om ändringen.

Vid nybyggnad bör kraven fortsatt uppfyllas för hela byggnaden. I fråga om en ändring av en byggnad, vilket även inkluderar en större byggnadsändring, delar regeringen Boverkets uppfattning att kraven ska uppfyllas för den del av byggnaden som ändras. Vid en större byggnadsändring kan

dock vissa krav även komma att ställas på en större del av byggnaden (se avsnitt 6).

Vid en ändring av en byggnad har Boverket föreslagit att kraven ska uppfyllas för den ändrade delen. Regeringen anser, liksom *Malmö kommun*, att det finns en risk för att uttrycket ”för den ändrade delen” kan misstas för att avse en större del av en byggnad än den som faktiskt ändras. Det bör därför i stället anges att kraven gäller för det som ändras genom åtgärden. Med uttrycket ”för det som ändras” avses den del av byggnaden som rent faktiskt ändras. Om det t.ex. byggs en dörr mellan två rum går det att ställa krav på att dörröppningen ska ha en tillräcklig bredd och tillgodose kravet på bärförmåga. Däremot går det normalt inte att ställa krav på de anslutande rummen. Om ändringen avser ändrad användning, så kan krav ställas på hela den del som ges en ändrad användning. Bedömningen av vilka krav som ska ställas vid en ändrad användning påverkas dock även av om den nya användningen medför några nya eller längre gående krav än den tidigare användningen. Utformningskrav och tekniska egenskapskrav ska alltså ställas på de delar av en byggnad som byggherren faktiskt ändrar vid alla typer av ändringar. Som exempel kan nämnas att det vid inredande av nya bostäder krävs att de nya bostäderna uppfyller utformningskraven vid ändring. För att en ändring ska uppfylla utformningskraven kan dock åtgärder behöva vidtas även i andra delar av byggnaden än den del som den aktuella ändringen avser. Med anledning av den nya bostaden kan det t.ex. ställas krav på att byggnaden förses med hiss eller att byggnadens entré eller trappuppgång tillgänglighetsanpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Sådana åtgärder vidtas på grund av krav som ställs på det som ändras i byggnaden och alltså inte med anledning av så kallade följdkrav. Även vid tillbyggnader kan det bli aktuellt att ställa andra krav än krav på hur den del som byggs till ska utformas. Om det byggs ytterligare en våning i ett flerbostadshus kan det exempelvis ställas krav på att våningen förses med hiss med stöd av regeln.

Lagteknisk utformning

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser att bestämmelserna om i vilken omfattning kraven ska uppfyllas är otydliga med anledning av formuleringen ”Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelades med stöd av 16 kap. 2 § ...”. Domstolen anser att innebörden av bestämmelserna skulle framgå tydligare om den inledande frasen, som är identisk i flera av paragraferna, i stället placeras i en separat paragraf.

Regeringen instämmer i domstolens synpunkter så till vida att innebörden av den inledande frasen är svåröverskådlig. Om hänvisningen till bestämmelserna skulle finnas i en separat paragraf skulle det dock innebära att kopplingen mellan kraven och eventuella utvidgande eller inskränkande föreskrifter skulle bli svårare att se. Regeringen anser därför att hänvisningen bör placeras sist i respektive paragraf. Med den placeringen blir det också tydligt att föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 2 § kan förekomma även i fråga om hur kraven ska anpassas, vilket domstolen efterlyst ett förtydligande av.

5.3 Kraven ska anpassas

Regeringens förslag

Vid flyttning eller ändring av en byggnad ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till flyttningens syfte eller ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, behovet av resurshushållning och bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning.

Bestämmelserna ska inte gälla om det är särskilt reglerat i 8 kap. plan- och bygglagen eller i föreskrifter som har meddelats av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer i vilken omfattning kraven ska uppfyllas, t.ex. att kraven alltid ska uppfyllas.

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven anpassas och avsteg från kraven göras om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Boverket föreslår dock inte en ändring till att kraven ska, i stället för får, anpassas i fråga om byggåtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan.

Remissinstanserna

En stor majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Huddinge* och *Lunds kommuner* och *Sveriges kommuner och regioner*, är positiva till förslaget om att föra in resurshushållning som en anpassningsgrund. Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Östergötlands län*, efterlyser en definition av ordet ”resurshushållning”.

Några remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna*, *IQ samhällsbyggnad* och *Sveriges arkitekter*, anser att det ur ett hållbarhetsperspektiv är väsentligt att även begagnat material från andra byggnader kan återbrukas i samband med en ändring. *Fastighetsägarna Sverige* anser att det bör tydliggöras 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. *Installationsföretagen* anser att det är viktigt att den nya anpassningspunkten om resurshushållning inte leder till att installationer med bristande funktion lämnas kvar i byggnader. *Installationsföretagen* ser positivt på att kraven på energiprestanda och ventilation kan anpassas vid en ändring, men anser att det bör säkerställas att anpassningar inte leder till sämre luftkvalitet, buller eller sämre termisk komfort. Kontroll och verifiering av installationernas funktion och energiprestanda måste fortsatt vara ett krav. Anpassningen av energiprestanda vid en ändring behöver ta hänsyn till att alla befintliga byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader 2050.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län anser att en definition av resurshushållning förslagsvis kan införas i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen. *Malmö kommun* bedömer att förslaget kan leda till en ökad mängd tillsyns-ärenden avseende olägenheter och hälsa. En annan risk med förslaget är att befintliga föroreningar i mark och byggnader inte åtgärdas. Nya mate-

rial, till skillnad från befintliga material, omfattas av produktlagstiftningen. *Naturvårdsverket* anser att resurshushållning även bör inbegripa andra resurser utöver materialresurser, såsom till exempel energi och vatten, för att förslagen ska ha positiva konsekvenser för miljön. *Riksantikvarieämbetet* och *Statens fastighetsverk* anser att det är positivt att bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning tydliggörs. *Sollentuna kommun* anför att det är viktigt att resurshushållning inte sker på bekostnad av hälsoskyddet och poängterar att enligt miljöbalken ska skydd mot olägenheter vara hållbart över tid. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser att det är oklart vem bestämmelsen i 8 kap. 7 § riktar sig till och att det är otydligt vad som avses med att kraven ”ska” anpassas. Att kraven ska anpassas borde enligt domstolens uppfattning endast gälla i skälig utsträckning eller när en anpassning av kraven bedöms vara rimlig.

Skälen för regeringens förslag

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får enligt nuvarande 8 kap. 7 § plan- och bygglagen kraven i 8 kap. 1 och 4 §§ 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 8 kap. 13, 17 och 18 §§. Avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet får dock endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind. Detta gäller även vid ombyggnad eftersom det utgör en typ av ändring.

Utrymmet för anpassning av utformningskrav och tekniska egenskapskrav

Utgångspunkten är att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas vid flyttning och ändring av en byggnad. Antalet möjliga ändringssituationer kan dock betraktas som oändligt. Eftersom en ändring kan vara av större eller mindre omfattning bör det vara möjligt att ta hänsyn till förutsättningarna i varje enskild situation. Som Boverket beskriver måste anpassningsutrymmet för många enkla åtgärder med hänsyn till ändringens omfattning anses vara så stort att det enda krav som kan ställas är att åtgärden inte får försämra byggnadens egenskaper. För mycket omfattande åtgärder kan däremot anpassningsutrymmet vara mycket begränsat.

När kravnivåerna för nya byggnader fastställs görs alltid en avvägning mellan den förväntade nyttan och kostnaderna. Ett krav som för en ny byggnad endast medför begränsade merkostnader kan vid ändring av en byggnad medföra helt andra kostnader och även innebära konsekvenser för andra värden. Om merkostnaden för en viss kravnivå blir betydligt högre vid ändring jämfört med vid uppförande bör det kunna motivera att tillämpa en något lägre kravnivå i ändringssituationen.

En individuell bedömning av i vilken utsträckning kraven ska uppfyllas bör alltså göras vid varje ändring eller flyttning av en byggnad. Den nuvarande formuleringen att kraven ”får” anpassas uppfattas ibland felaktigt som att byggnadsnämnden har en möjlighet, men ingen skyldighet att

medge anpassning. Eftersom kraven riktar sig till byggherren innebär dock skrivningen ”får” att byggherren har en rätt att anpassa kraven om ett antal kriterier är uppfyllda.

Utgångspunkten är alltså att de krav som gäller vid uppförande av en ny byggnad ska gälla även vid en ändring eller flyttning av en byggnad, men en bedömning ska alltid göras av om det finns skäl att anpassa kraven. För att tydliggöra det bör det av lagen framgå att kraven ska anpassas med hänsyn till de kriterier som anges. Det gäller även i fråga om den anpassning av kraven som sker vid en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt 8 kap. 8 §. Som *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* påpekar skulle dock en ordalydelse som innebär att kraven ska anpassas väcka frågor om vad som gäller i de fall det framgår av föreskrifter att kraven alltid ska uppfyllas eller när det inte finns skäl att anpassa kraven. Det bör därför anges att kraven ska anpassas om och i den utsträckning det är skäligt. På så sätt förtydligas att en bedömning av om det går att anpassa kraven alltid ska göras, men det lämnar även utrymme för att komma fram till att det inte finns något sådant utrymme i det enskilda fallet.

Sammanfattningsvis bör det av lagen framgå att kraven vid flyttning eller ändring av en byggnad ska anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna i plan- och bygglagen om varsamhet och förbud mot förvanskning. Av nästa avsnitt framgår att kraven även ska anpassas med hänsyn till behovet av resurshushållning. I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan ska kraven anpassas eller avsteg från kraven göras om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

Regeringen delar Boverkets och *Installationsföretagens* uppfattning att kraven vid ändring aldrig får anpassas i den utsträckningen att det uppstår en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Har en byggnad sådana brister att exempelvis den lägenhet som ges en ändrad användning inte uppfyller lagen om skydd mot olyckor eller relevanta hälsokrav enligt miljöbalken, får det anses medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet även enligt plan- och bygglagen. Det skulle exempelvis kunna gälla lägenheter i ett mycket bullerutsatt läge.

Resurshushållning införs som en ny anpassningsgrund

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges totala inhemska utsläpp av växthusgaser, ur ett livscykelperspektiv. Dessutom bidrar sektorn till klimatpåverkan utomlands genom import av byggmaterial. En stor andel av sektorns klimatpåverkan uppstår vid tillverkning av byggmaterial, hantering av bygg- och rivningsavfall samt vid användning av arbetsmaskiner och transporter inom byggbranschen. Sektorn står även för cirka 40 procent av allt avfall i Sverige, exklusive gruvavfall. Det finns behov av att minska bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan för att nå uppsatta klimatmål.

Med anledning av bygg- och fastighetssektorns miljö- och klimatpåverkan har intresset för resurshushållning ökat i branschen de senaste åren. Det saknas emellertid stöd i gällande byggregelverk för att medge anpassning av byggkraven med hänsyn till resurshushållning vid ändring av en byggnad. Som Boverket belyser är det därför svårt för byggherrar att få

anpassa kravnivån vid ändring av en byggnad utifrån enbart resurshushållningsskäl, om inte byggherren samtidigt kan visa på betydande merkostnader om anpassningen uteblir.

En stor majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Huddinge och Lunds kommuner* och *Sveriges kommuner och regioner*, är positiva till förslaget om att föra in resurshushållning som en grund för att kunna anpassa utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Regeringen delar den uppfattningen och anser att reglerna i större utsträckning bör möjliggöra resurseffektiva utformningar och lösningar, som dessutom kan innebära kostnadsbesparingar för byggherren. Om resurshushållningsskäl får vägas in vid anpassning av byggkraven vid ändring eller flyttning av en byggnad kan befintligt byggmaterial i skälig utsträckning bibehållas i byggnaden. Det skulle exempelvis kunna innebära att byggherren vid inredning av lägenheter på en vind behåller befintliga brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som utrymningsväg, under förutsättning att de erbjuder ett tillräckligt brandskydd. En sådan ordning ökar möjligheterna att få till stånd ändringar av befintliga byggnader i stället för att dessa rivs och nya byggnader uppförs.

Vad menas med resurshushållning i detta sammanhang?

Frågan är då vad som avses med resurshushållning.

Å ena sidan anser flera remissinstanser att betydelsen av resurshushållning ska breddas i förhållande till Boverkets förslag. *Bostadsrätterna, IQ samhällsbyggnad* och *Sveriges arkitekter* m.fl. anser att det ur ett hållbarhetsperspektiv är väsentligt att även material från andra byggnader kan återbrukas i samband med en ändring. *Naturvårdsverket* anser att resurshushållning även bör inbegripa andra resurser utöver materialresurser, såsom energi och vatten, för att förslagen ska ha positiva konsekvenser för miljön. *Fastighetsägarna Sverige* anser att det bör tydliggöras 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.

Å andra sidan har ett antal remissinstanser farhågor avseende miljö- och hälsoskydd. *Installationsföretagen* anser att det är viktigt att den nya anpassningsgrunden inte leder till att installationer med bristande funktion lämnas kvar i byggnader. *Malmö kommun* bedömer att förslaget kan leda till en ökad mängd tillsynsärenden avseende olägenheter och hälsa och att det finns en risk att befintliga föroreningar i mark och byggnader inte åtgärdas. *Sollentuna kommun* anför att det är viktigt att resurshushållning inte sker på bekostnad av hälsoskyddet.

Syftet med att införa resurshushållning som en anpassningsgrund är att underlätta möjligheten att behålla befintligt material i en byggnad vid en ändring eller flyttning av byggnaden. Avsikten är alltså inte, som *Bostadsrätterna, IQ samhällsbyggnad* och *Sveriges arkitekter* m.fl. önskar, att generellt underlätta möjligheten att använda begagnat material vid ändring av en byggnad. Det bör poängteras att bestämmelsen inte möjliggör bruket av begagnade produkter som inte anses lämpliga för den avsedda användningen enligt 8 kap. 19 §. De bör därmed inte finnas fog för de farhågor som bl.a. *Sollentuna kommun* för fram avseende miljö- och hälsoskydd. Resurshushållning bör inte heller, som *Naturvårdsverket* vill, omfatta

andra resurser än materialresurser. En sådan utvidgning av begreppet resurshushållning skulle kräva ytterligare utredning och överväganden.

Flera remissinstanser, bl.a. *länsstyrelserna i Östergötlands och Västra Götalands län*, efterlyser en definition av ordet ”resurshushållning”. Med hänsyn till den förklaring av ordet som lämnas och den begränsade användningen av ordet i lagen anser regeringen att det saknas behov av en ordförklaring. Vid behov kan ytterligare vägledning lämnas av Boverket.

Vem är adressat för bestämmelserna om anpassning?

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser att det är oklart vem bestämmelserna i 8 kap. 7 § riktar sig till, både i dess nuvarande lydelse och i den föreslagna utformningen. Regeringen konstaterar att reglerna om anpassning av utformningskraven och de tekniska egenskapskraven tillämpas av flera aktörer. Det handlar framför allt om byggherren inom ramen för byggherreansvaret, men även av t.ex. byggnadsnämnden vid prövning inom ramen för bygglov, startbesked eller tillsyn. Regeringen anser därför att det inte är lämpligt att peka ut en eller flera adressater, utan anser att bestämmelserna bör omfatta alla de adressater som tillämpar reglerna i något skede.

5.4 Hur kraven ska uppfyllas

Regeringens förslag

De utformningskrav som ska uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad ska vara de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs.

Kraven ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Uppsala kommun anser att uttrycket ”ekonomiskt rimlig livslängd” behöver definieras. Övriga remissinstanser har inte kommenterat förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Av 5 § första stycket 2 och andra stycket första meningen plan- och bygglagen framgår att de tekniska egenskapskrav som ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad och en annan ändring av en byggnad är de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomisk rimlig livslängd. Regeringen anser att dessa krav bör finnas kvar. Kraven ska dock gälla vid en större byggnadsändring i stället för vid ombyggnad.

För utformningskraven finns det däremot ingen reglering om vad som krävs för att de ska vara uppfyllda. Anledningen till det torde vara ett förbiseende i samband med att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven fördes över till plan- och bygglagen. Regeringen anser dock att även för utformningskraven bör de krav som ska tillämpas vara de som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. De krav som gäller vid en större byggnadsändring, t.ex. i vilken utsträckning följdkrav kan ställas, regleras dock särskilt. Kraven bör på samma sätt som för de tekniska egenskapskraven uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomisk rimlig livslängd. Det bör framgå av lagen.

Uppsala kommun anser att uttrycket ”ekonomiskt rimlig livslängd” behöver definieras. Regeringen konstaterar att uttrycket ”ekonomiskt rimlig livslängd” har utvecklats i Boverkets föreskrifter (BFS 2011:6, ändrad genom BFS 2011:26) och ser inte ett behov av att utveckla uttrycket ytterligare.

5.5 Krav för andra anläggningar än byggnader

Regeringens förslag

Bestämmelserna om tekniska egenskapskrav vid en större byggnadsändring ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har inte kommenterat förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Plan- och bygglagens regler vid nybyggnad, ombyggnad och ändring av en byggnad gäller i den utsträckning som föreskrivs i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen även för andra anläggningar än byggnader. Den ordningen bör vara kvar, med den skillnaden att reglerna om ombyggnad ersätts av reglerna vid en större byggnadsändring.

Genom att en åtgärd ska vara bygglovs- eller anmälningspliktig för att utgöra en större byggnadsändring begränsas de anläggningar som kan omfattas av utformningskrav och tekniska egenskapskrav till sådana andra anläggningar än byggnader som anges i 9 kap. 31 § plan- och bygglagen och 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen. Det innebär att till exempel vägar, järnvägar, broar samt tunnlar för väg, järnväg och tunnelbana inte omfattas av reglerna om större byggnadsändring.

Med hänsyn till vad som i övrigt krävs för att en åtgärd ska anses utgöra en större byggnadsändring torde de situationer där följdkrav kan komma att aktualiseras i samband med en ändring av en annan anläggning än en byggnad vara mycket få. Ett exempel skulle dock kunna vara om det på en

idrottsplats görs så omfattande åtgärder i bl.a. läktararrangemangen att hela idrottsplatsen kunde anses vara förnyad. Då skulle det t.ex. kunna ställas krav på att åtgärda betydande brister med avseende på risken för olyckor.

6 Möjligheten att ställa följdkrav begränsas

När en ändring kan anses utgöra en ombyggnad enligt nuvarande lagstiftning har det framför allt betydelse för vilka delar av byggnaden det går att ställa krav på. Däremot påverkar det inte, med några få undantag, vilka krav som kan ställas.

Vid ombyggnad går det som utgångspunkt att ställa krav på hela byggnaden, s.k. följdkrav, även om enbart en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Av 8 kap. 2 och 5 §§ plan- och bygglagen framgår att om detta inte är rimligt ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven endast ställas på den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. De följdkrav som kan ställas är de utformningskrav som framgår av 8 kap. 1 § och de tekniska egenskapskrav som framgår av 8 kap. 4 §.

6.1 Följdkrav på att åtgärda risker avseende hälsa och säkerhet ska kunna ställas om risken är betydande

Regeringens förslag

Vid en större byggnadsändring ska, utöver krav på det som ändras, följdkrav kunna ställas på att åtgärda sådana brister i hela byggnaden som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer i sak överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot förslaget. *Föreningen för brandteknisk ingenjörsvetenskap* anser att det bör förtydligas vilka eventuella brister avseende brandskydd som skulle kunna vara aktuella att åtgärda utifrån plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen vid en påtaglig förnyelse av endast en avgränsad del av byggnaden och hur detta bör följas upp hos byggnadsnämnden. *Ljusdals kommun* anför att förslaget att ta bort möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad kan påverka byggnaders säkerhet negativt.

Folkhälsomyndigheten instämmer i Boverkets analys att det i många fall kan vara lämpligt att utgå från den befintliga byggnadens egenskaper, men

att det samtidigt är angeläget att inte tillåta förändringar som kan innebära hälsorisker. *Malmö kommun* anför att en ändring av en byggnad till en bostad aldrig får innebära en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Omvandling av industrilokaler till annan användning bör beskrivas, då det här finns ökade risker med föroreningar i byggnader och mark. *Sollentuna kommun* poängterar att sänkta ventilationskrav riskerar att försämra inomhusluftens kvalitet och att bristande ventilation är kopplat till flera allvarliga hälsorisker, såsom mögel, allergier, luftburna infektioner och radonexponering. Kommunen ser även risk för att ansvar för hälso-skydd i praktiken flyttas till kommunal tillsyn med ett ökat behov av kommunala ingripanden i efterhand för att åtgärda brister i exempelvis buller, ventilation eller fukt som kan medföra både högre tillsynskostnader och en ojämn fördelning av skyddsnivåer mellan olika kommuner.

Länsstyrelserna i Hallands och Stockholms län samt *Göteborgs kommun* anser att reglernas föreslagna lydelse gör att det inte är möjligt att på ett tydligt sätt utläsa att de följdkrav som kan ställas kan avse hela byggnaden. *Huddinge kommun* anför att det är problematiskt för nämnderna att många byggherrar och fastighetsägare gör allt för att kunna bygga med så låg standard som möjligt.

Skälen för regeringens förslag

Omfattande åtgärder kan motivera följdkrav

Följdkrav bör främst utlösas i situationer då det finns en tydlig samordningsfördel med att utföra åtgärder i ett sammanhang. I situationer då det vidtas så omfattande åtgärder på en byggnad att följdkrav kan aktualiseras bör fastighetsägaren rimligen också ha ett egenintresse av att överväga vilka åtgärder på övriga delar av byggnaden som är rationella att vidta i det sammanhanget. Det torde ofta vara fördelaktigt för fastighetsägaren om brister kan åtgärdas i samband med andra planerade åtgärder i stället för att de ska åtgärdas när de upptäcks i efterhand.

När en åtgärd kan utlösa följdkrav bör de krav som kan ställas utformas så att risken för kontraproduktiva effekter minimeras. Exempel på sådana kontraproduktiva effekter kan vara att åtgärderna utlöser så kostsamma följdkrav att en byggherre avstår från att vidta önskvärda förbättringar eller delar upp ett projekt i flera separata delar på ett irrationellt sätt för att undvika följdkrav.

Det är viktigt att följdkrav kan ställas i situationer då det finns ett starkt samhällsintresse av att åtgärderna faktiskt vidtas eller där fastighetsägaren har ett mindre egenintresse av att åtgärderna utförs. Som bl.a. *Malmö* och *Sollentuna kommuner* och *Folkhälsomyndigheten* påpekar, får en ändring av en byggnad aldrig medföra oacceptabla risker för människors hälsa eller säkerhet. Det bör därmed även fortsatt vara möjligt att ställa följdkrav på att åtgärda brister avseende hälsa och säkerhet för hela byggnaden vid en större byggnadsändring. Regeringen anser dock att det ur samhällelig synvinkel inte är motiverat att ställa sådana följdkrav om det inte är fråga om betydande risker. Möjligheten att ställa följdkrav bör därför begränsas till att åtgärda sådana brister med avseende på hälsa och säkerhet som medför betydande risker. Det kan exempelvis röra sig om brister i fråga om bär-förmåga eller säkerhet i händelse av brand. Det bör dock poängteras att de grundläggande utformningskraven och tekniska egenskapskraven gäller

oförändrade för den del av byggnaden som ändras. Vidare gäller t.ex. miljöbalkens regler om hälsoskydd oförändrade för hela byggnaden.

Med anledning av *Föreningen för brandteknisk ingenjörsvetenskaps* synpunkt kan som exempel på betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet nämnas att byggnaden avviker väsentligt från krav rörande brandcellsindelning på vinden, tillgång till utrymningsvägar eller bärförmåga avseende snölast.

Tillsyn över brister avseende hälsa och säkerhet

Sollentuna kommun ser en risk för att ansvar för hälsoskydd i praktiken flyttas till kommunal tillsyn enligt miljöbalken om byggkraven lättas och anser att det kan medföra negativa effekter.

Regeringen har förståelse för synpunkten, men vill poängtera att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven kvarstår för den betydande del av byggnaden som ändras. Det är i det här sammanhanget väsentligt att hitta en balans mellan å ena sidan att brister i byggnader åtgärdas och å andra sidan att nödvändiga ändringar som upprustar byggnadsbeståndet blir av. Om inga ändringar görs kommer inte heller eventuella brister som skulle ha åtgärdats genom ändringen att genomföras. Följdkrav avseende brister i fråga om hälsa och säkerhet får fortsatt ställas på hela byggnaden om riskerna är betydande. Att mindre risker för brister avseende hälsa och säkerhet får hanteras inom ramen för den kommunala tillsynen bör inte medföra någon större förflyttning av ansvar till kommunerna eftersom den ordningen motsvarar hur bristerna skulle ha hanterats om byggnaden inte hade ändrats. Det är vidare fördelaktigt om frågan om att åtgärda brister avseende hälsa och säkerhet hanteras inför ett startbesked eftersom byggherren då är ansvarig för att visa att byggnaden inte har sådana brister, i stället för att bevisbördan för att det finns brister hamnar hos tillsynsmyndigheten, vilket blir fallet i samband med tillsyn.

6.2 Följdkrav i fråga om bredbandsanslutning, energihushållning, värmeisolering och hållbar mobilitet kvarstår

Regeringens bedömning

Vid en större byggnadsändring bör följdkrav även fortsatt kunna ställas i fråga om bredbandsanslutning, energihushållning, värmeisolering och hållbar mobilitet.

Boverkets bedömning

Boverkets bedömning stämmer delvis överens med regeringens. Boverkets bedömning omfattar inte energihushållning och värmeisolering.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot förslaget. *Båstad kommun* anser att energieffektiviseringar inte ska vara

tvångande. *Naturvårdsverket* framför att följdkrav bör omfatta energihushållning. *Statens energimyndighet* ser ett behov av att inkludera styrande följdkrav på byggnadens energiprestanda för att kunna uppnå kraven i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda, EPBD. Energimyndigheten anser också att det är stor risk för att tillfällen då samordningsvinster med andra ändringsåtgärder inte tas till vara om inte följdkrav kan ställas på energihushållning.

Skälen för regeringens bedömning

Följdkrav vad gäller bredbandsanslutning och hållbar mobilitet

Bredbandsanslutning och laddning av elfordon utgör tekniska egenskapskrav enligt 8 kap. 4 § punkterna 10 och 11 plan- och bygglagen. Av 3 kap. 20 a–20 c §§ plan- och byggförordningen framgår vad som krävs för att uppfylla kraven och i 3 kap. 22 § anges i vilka situationer kraven ska tillämpas. Kraven ska uppfyllas bl.a. vid ombyggnad. Båda egenskapskraven infördes till följd av genomförandet av EU-rättsakter.

I lagrådsremissen Genomförande av det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda föreslås att det tekniska egenskapskravet om laddning av elfordon ändras till att omfatta hållbar mobilitet, vilket även omfattar krav på cykelparkeringsplatser, från och med den 1 juli 2026.

Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/61/EU om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av höghastighetsnät för elektronisk kommunikation (utbyggnadsdirektivet) innehåller krav på att nya byggnader och byggnader som genomgår omfattande renoveringar ska utrustas med viss infrastruktur för att möjliggöra tillhandahållande av bredbandstjänster. Direktivet har reviderats genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1309 av den 29 april 2024 om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av gigabitsnät för elektronisk kommunikation, om ändring av förordning (EU) 2015/2120 och om upphävande av direktiv 2014/61/EU (gigabitinfrastrukturförordningen). Syftet med förordningen är att bidra till en kostnadseffektiv och snabb utbyggnad av nät med mycket hög kapacitet för elektronisk kommunikation inom EU. För att uppnå detta innehåller förordningen, i likhet med utbyggnadsdirektivet, bl.a. bestämmelser om krav på viss fysisk infrastruktur i byggnader och tillträde till denna samt mer effektiva tillståndprocesser. Artikel 10.1–10.3 i förordningen innehåller krav på fiberinfrastruktur i nya byggnader och byggnader som genomgår större renoveringsarbeten eller större renoveringar. Förordningen är direkt tillämplig fr.o.m. den 12 november 2025, men artikel 10.1–10.3 ska tillämpas först fr.o.m. den 12 februari 2026. Betänkandet Snabbare bredband i hela landet – åtgärder för effektivare utbyggnad av gigabitinfrastruktur (SOU 2025:110) innehåller förslag till de anpassningar och kompletterande författningsbestämmelser som gigabitinfrastrukturförordningen ger anledning till. Betänkandet remissbehandlas för närvarande.

Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet innehåller krav på installation av ledningsinfrastruktur och laddningspunkter i vissa byggnader vid ny- och ombyggnad. Direktivet har nyligen omarbetats och den 24 april

antogs Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda som trädde i kraft den 28 maj 2024. Rättsakten inkluderar bl.a. krav på laddningsinfrastruktur och cykelparkeringar vid större renovering.

Regeringen anser att de krav som EU-rätten ställer på bredbandsanslutning och hållbar mobilitet bör tillgodoses vid en större byggnadsändring. För att kunna uppnå detta bör den nuvarande möjligheten att ställa sådana krav finnas kvar. Det innebär inte någon ändring i sak i förhållande till det som för närvarande gäller vid ombyggnad, förutom att kravet på laddning av elfordon kommer att ersättas med ett krav på hållbar mobilitet.

Följdkrav vad gäller energihushållning och värmeisolering

Enligt Boverkets förslag ska följdkrav vid en större byggnadsändring inte kunna ställas när det gäller energihushållning och värmeisolering (jfr 8 kap. 4 § första stycket 6). Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (det omarbetade direktivet) innehåller bestämmelser om krav på solenergi i vissa byggnader samt vissa krav på byggnaders installationssystem som ska uppfyllas när en byggnad genomgår en större renovering. För att kraven ska kunna uppfyllas när en byggnad genomgår en större byggnadsändring behöver det finnas rättslig grund för att ställa följdkrav.

Regeringen anser därför, vilket även *Naturvårdsverket* och *Statens energimyndighet* påpekar, att det fortsatt behöver kunna ställas följdkrav vad gäller energihushållning och värmeisolering för att Sverige ska kunna uppfylla kraven i direktiv (EU) 2024/1275. Den möjligheten bör således finnas kvar.

6.3 Möjligheten att ställa andra följdkrav tas bort

Regeringens förslag

I fråga om utformningskrav ska det vid en större byggnadsändring inte vara möjligt att ställa följdkrav på att den del av byggnaden som inte omfattas av ändringen ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan eller vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I fråga om tekniska egenskapskrav ska det vid en större byggnadsändring inte vara möjligt att ställa följdkrav på att den del av byggnaden som inte ändras ska uppfylla tekniska egenskaper rörande lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller hushållning med vatten och avfall.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer delvis överens med regeringens. Enligt Boverkets förslag ska följdkrav inte kunna ställas på energihushållning och värmeisolering.

Remissinstanserna

Remissutfallet är delat. Ett stort antal remissinstanser, bl.a. *Byggföretagen*, tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget. *Bostadsrätterna* anser att det är viktigt att det finns bostäder som är tillgängliga för och kan nyttjas av alla, men är av uppfattningen att förslaget möjliggör bostäder som i många fall sannolikt annars inte hade kommit till stånd över huvud taget. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* tillstyrker förslaget, men bedömer att det motverkar förverkligandet av det nationella målet för funktionshinderspolitiken och går emot principen om universell utformning. *Malmö kommun* anser att det finns skäl att utöka utrymmet för anpassning av krav vid ändring, men att förslagen är alltför långtgående.

Flera remissinstanser, bl.a. *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* och *Hyresgästföreningen*, avstyrker förslaget och anser att de föreslagna ändringarna strider mot Förenta Nationernas (FN) internationella konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. *Länsstyrelsen i Värmlands län* påpekar att konventionen ställer krav på en successiv förbättring av tillgängligheten i befintliga miljöer. Ur ett rättighetsperspektiv anses förslagen om lättnader vara en rörelse bort från konventionens syfte, även om de formellt inte bryter mot den. Flera remissinstanser, bl.a. *Sollentuna kommun* och *Sveriges kommuner och regioner*, påpekar att det är angeläget att en åldrande befolkning i allmänhet, och personer med funktionsnedsättning i synnerhet, kan delta i samhällsliv på samma villkor som andra.

Flera remissinstanser, bl.a. *Arbetsmiljöverket*, *Bostadsrätterna* och *Huddinge kommun*, anför att det är olyckligt att kravnivåerna kommer skilja sig från annan lagstiftning.

Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet anför att det finns ett stort bestånd av gamla lokalbyggnader där det bedrivs näringsverksamhet, som nyttjas som arbetsplatser eller används för annan publik verksamhet. Förslaget anses leda till mer utestängning och diskriminering av personer med funktionsnedsättning. *Kramfors kommun* ifrågasätter kravsänkningarna och ser en risk för kryphål som kan utnyttjas för att få billigare lokaler och därmed skapa en osund konkurrens.

Huddinge kommun m.fl. anser att kommunerna i allt större utsträckning kommer att behöva tillgodose behov av tillgänglighetsanpassning i efterhand genom bostadsanpassningsbidraget.

Skälen för regeringens förslag

Följdkrav på utformning och tekniska egenskapskrav om lämplighet för det avsedda ändamålet och hushållning med vatten och avfall

Enligt Boverket används möjligheten att ställa följdkrav rörande utformning, lämplighet för det avsedda ändamålet och hushållning med vatten och avfall i mycket begränsad utsträckning. Med hänsyn till att möjligheten att ställa följdkrav sällan används i praktiken anser regeringen att det saknas anledning att behålla den möjligheten. Möjligheten att ställa följdkrav på utformning, lämplighet för det avsedda ändamålet, samt hushållning med vatten och avfall bör därför tas bort.

Följdkrav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

När det gäller Boverkets förslag att ta bort den befintliga möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet vid en större byggnadsändring är remissinstanserna delade. Ett stort antal remissinstanser, bl.a. *Bygghöretagen*, tillstyrker eller har inga synpunkter på Boverkets förslag. *Bostadsrätterna* är av uppfattningen att förslaget möjliggör bostäder som i många fall sannolikt annars inte hade kommit till stånd. Det finns dock även ett flertal remissinstanser som avstyrker förslaget, bl.a. *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* och *Hyresgästföreningen*. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* bedömer att förslaget motverkar förverkligandet av det nationella målet för funktionshinderspolitiken och går emot principen om universell utformning. Ytterligare remissinstanser, bl.a. *Malmö kommun*, anser att det finns skäl att utöka utrymmet för anpassning av kraven vid ändring av en byggnad, men att förslaget är alltför långtgående.

För att en åtgärd ska räknas som en större byggnadsändring krävs det att relativt omfattande åtgärder vidtas på hela eller en betydande och avgränsbar del av en byggnad. På den omfattande del av byggnaden som ändras gäller fortsatt grundkravet på tillgänglighet och användbarhet, liksom även övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Enligt Boverket ställs det i praktiken sällan några krav på andra delar av byggnaden än de som omfattas av ändringen. Det talar för att ta bort möjligheten att ställa sådana följdkrav.

Om möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet tas bort bedömer regeringen att fler bostäder kan komma till stånd genom att byggherrar inte avskräcks från att företa större byggnadsändringar, såsom omvandling av lokaler till bostäder, på grund av risken för kostnadsdrivande följdändringar. Det torde även kunna leda till att mer omfattande renoveringsåtgärder, som förnyar byggnadsbeståndet, genomförs i större utsträckning. Eftersom tillgänglighetskraven ska uppfyllas i den del som omfattas av den större byggnadsändringen torde detta vara positivt för tillgängligheten och användbarheten. Att ta bort möjligheten att ställa följdkrav på den mindre del av en byggnad som omfattas av en större byggnadsändring bedöms därmed inte motverka en fortsatt tillgänglighetsanpassning av byggnadsbeståndet, utan snarare öka möjligheterna till en förnyelse av bostadsbeståndet.

Flera remissinstanser, bl.a. *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet*, *Diskrimineringsombudsmannen*, *Hyresgästföreningen* och *Sveriges kommuner och regioner*, lyfter risken för negativa effekter för bl.a. personer med funktionsnedsättning och ifrågasätter förslagets överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Regeringen vill understryka att kraven på tillgänglighet och användbarhet fortfarande är tillämpliga på det som ändras på en byggnad, både vid en större byggnadsändring och vid övriga ändringar av en byggnad. Det som tas bort är endast möjligheten att ställa sådana krav på den del av byggnaden som inte ändras vid en större byggnadsändring. Trots att det är tillåtet att ställa sådana krav enligt dagens regler så är det enligt Boverket inte vanligt att sådana följdkrav ställs. I praktiken torde det därmed inte innebära någon större ändring. I fråga om lokaler bör det även framhållas att enkelt avhjälpbara hinder mot tillgänglighet och användbarhet alltid ska

åtgärdas, även i lokaler som inte ändras. Dessa retroaktiva krav påverkas inte av förslaget.

Krav på utformning av en byggnad finns även enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagstiftningen. Några remissinstanser, bl.a. *Arbetsmiljöverket*, *Bostadsrätterna* och *Huddinge kommun*, anser att det är olyckligt att kravnivåerna skiljer sig åt mellan olika områden. Eftersom regler inom olika områden kan ha skilda syften är det dock inte orimligt att även de krav som ställs kan skilja sig åt. Det bör vidare påpekas att samtliga krav gäller oberoende av varandra.

Sammantaget anser regeringen att nyttan med förslagen, att få till stånd fler bostäder och en ökad upprustning av det befintliga bostadsbeståndet, överväger risken för negativa effekter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Ett stort antal remissinstanser har synpunkter på förslagens överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och att kostnader för anpassning av bostäder kommer behöva täckas i efterhand av kommunerna med hjälp av bostadsanpassningsbidraget. Regeringens resonemang i dessa frågor finns i konsekvensavsnittet.

7 Alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav ska ha samma ställning

Regeringens förslag

Kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska ha samma ställning i fråga om möjligheter till anpassning av kravet som övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissutfallet är delat. Ett stort antal remissinstanser, t.ex. *Personskadeförbundet RTP* och *Sollentuna kommun*, avstyrker Boverkets förslag, medan flera andra remissinstanser, såsom *Byggföretagen*, *Byggherrarna*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Huddinge kommun*, *Länsstyrelsen i Värmlands län* och *Riksbyggen*, tillstyrker förslaget. *Bostadsrätterna* anger att förslaget ger bättre förutsättningar att använda befintliga fastigheter på ett rationellt sätt genom att möjliggöra inredning av ytterligare bostäder i utrymmen som annars inte hade kunnat tas i anspråk för sådant ändamål, åtminstone inte utan stora kostnader. *Sveriges allmännyttas* bedömer att fler bostäder kommer kunna skapas i det befintliga beståndet och att nödvändiga underhållsåtgärder och renovering kommer kunna utföras till lägre kostnader om förslaget genomförs. *Sveriges hembygdsförbund* har förstå-

else för att tillgänglighetsanpassningar kan försvåra för fastighetsägare att ändra användning av byggnader till bostäder. *Tillgänglighetssakkunnigas riksförening* tillstyrker förslagen på grund av helhetsnyttan av att möjliggöra fler ändrings- och ombyggnadsprojekt i det befintliga byggnadsbeståndet.

Många remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen, Socialstyrelsen, Lunds kommun* och *Riksförbundet FUB*, anser antingen att de föreslagna ändringarna strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning eller ifrågasätter om de är genomförbara med hänsyn till Sveriges åtaganden enligt konventionen.

Arbetsmiljöverket anser att åtgärder från Boverkets sida för att skapa samsyn mellan byggnadsnämnder, till exempel informationsinsatser, borde prioriteras före t.ex. ett borttagande av tillgänglighetskravens förstärkta ställning. *Statens centrum för arkitektur och design (ArkDes)* understryker att det nationella målet för arkitektur, formgivning och design innehåller att de byggda miljöerna ska göras tillgängliga för alla. Flera remissinstanser, bl.a. *ArkDes*, poängterar förslagets konsekvenser för den allt större gruppen äldre personer och personer med funktionsnedsättning, vilka liksom andra grupper har ett ökat behov av bostäder. *Branschorganisationen svensk tillgänglighet* anser att Sverige i dag har en bostadsbrist, men att en sänkning av kraven inte kommer vara kostnadseffektivt ur ett längre perspektiv. *Diskrimineringsombudsmannen* anser att lättnader i byggkraven innebär ett avsteg från principen om universell utformning och riskerar att få stora konsekvenser för personer med funktionsnedsättning. *Diskrimineringsombudsmannen* bedömer att förslagen sammantaget kommer att minska tillgången till tillgänglighetsanpassade bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelseförmåga. *Elöverkännsligas riksförbund* och *Socialstyrelsen* anser att förslagen minskar Sveriges möjligheter att uppnå det funktionshinderspolitiska målet. *Ljusdals kommun* anser att förändringen riskerar att leda till en otydlig och ojämn tillämpning där stort fokus ligger på tolkning. *Socialstyrelsen* bedömer att förslagen riskerar att försämra boendemöjligheterna för personer med nedsatt rörelseförmåga och även andra utsatta grupper, öka boendesegregationen och få negativa folkhälso- och samhällsekonomiska konsekvenser. *Uppsala kommun* saknar en tydlig motivering till på vilket sätt de omfattande lättnaderna är förenliga med barnrättslagen.

Skälen för regeringens förslag

Kraven på tillgänglighet och användbarhet har en förstärkt ställning vid ändring av en byggnad, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav. Avsteg från sådana krav får göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Den förstärkta ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet medför att de kraven behöver särbehandlas vid en ändring av en byggnad och vid handläggningen av ett byggnadsärende. Att olika regler gäller för olika krav bidrar till de svårigheter som lyfts fram med att tolka anpassningsutrymmet för utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Att, som *Arbetsmiljöverket* föreslår, prioritera t.ex. informationsinsatser från Boverkets sida för att skapa samsyn mellan byggnadsnämnder har

prövats, men visat sig vara otillräckligt. Den förstärkta ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet medför också att krav på sådana åtgärder kan ställas i högre utsträckning än för andra krav, vilket kan bli kostnadsdrivande och leda till att byggprojekt inte blir av.

Till skillnad från t.ex. *Ljusdals kommun* anser regeringen att det bör underlätta tolkningen av möjligheterna att anpassa kravet på tillgänglighet och användbarhet om det kravet inte har en förstärkt ställning utan hanteras som övriga krav. Samma regler kommer då att gälla för samtliga krav vilket bör underlätta de bedömningar som behöver göras. Om samtliga utformningskrav och tekniska egenskapskrav ges samma ställning torde det även skapa större utrymme för byggnadsnämnderna att göra behövliga bedömningar i det enskilda fallet. I slutändan bör, som *Tillgänglighetssakkunnigas riksförening* m.fl. påpekar, ett borttagande av tillgänglighetskravets förstärkta ställning kunna möjliggöra byggandet av fler bostäder samt leda till fler ändrings- och ombyggnadsprojekt i det befintliga byggnadsbeståndet.

Många remissinstanser avstyrker dock förslaget med hänvisning till att det skulle leda till en minskning av tillgången på bostäder som uppfyller kraven på tillgänglighet och kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. *Elöverkänsligas riksförbund* och *Socialstyrelsen* anser att förslagen minskar Sveriges möjligheter att uppnå det funktionshinderspolitiska målet och *Diskrimineringsombudsmannen* anser att lättnader i byggkraven innebär ett avsteg från principen om universell utformning. *Socialstyrelsen* och *Myndigheten för delaktighet* anser att det kan få negativa folkhälso- och samhällsekonomiska konsekvenser att ta bort det förstärkta kravet. Flera remissinstanser ifrågasätter förslagets överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Som anförts bedömer regeringen att ett borttagande av tillgänglighetskravets förstärkta ställning bör kunna möjliggöra byggandet av fler bostäder samt leda till fler ändrings- och ombyggnadsprojekt i det befintliga byggnadsbeståndet. Det grundläggande kravet på tillgänglighet och användbarhet är fortsatt tillämpligt på de nya och ändrade byggnaderna. Det innebär att fler bostäder kan skapas som ska uppfylla alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav, inklusive kravet på tillgänglighet och användbarhet, dock med möjlighet till vissa anpassningar. Bostäder som sannolikt i stor utsträckning inte hade kommit till stånd annars. I likhet med bl.a. *Sveriges allmännyttan* bedömer regeringen därför att utvecklingen av tillgängligheten och användbarheten i bostadsbeståndet inte bör avstanna om den förstärkta ställningen för kravet på tillgänglighet och användbarhet tas bort. I befintliga publika lokaler gäller dessutom sedan tidigare retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet vid enkelt avhjälpta hinder. Dessa hinder ska åtgärdas även i lokaler som inte ändras. De retroaktiva kraven påverkas inte av förslagen. Om den förstärkta ställningen tas bort bedöms det mot den bakgrunden inte minska Sveriges möjligheter att uppnå det funktionshinderspolitiska målet eller strida mot principen om universell utformning eller mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Regeringens resonemang om förslagets överensstämmelse med FN-konventionen finns i konsekvensavsnittet.

Sammantaget anser regeringen att fördelarna med att ta bort den förstärkta ställningen för kravet på tillgänglighet och användbarhet överväger nackdelarna. Särskilt mot bakgrund av att det grundläggande kravet på tillgänglighet och användbarhet finns kvar. Den förstärkta ställningen för kravet bör därför tas bort. På så sätt får kravet samma status som övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

8 Utökade undantag för bostäder på vindar och i suterräng

Regeringens förslag

Vid en ändring av en byggnad som innebär att en bostad inreds på en vind eller i suterräng ska krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inte gälla för den bostaden.

Det ska inte ställas krav på att en studentbostad som omfattas av undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet och som ligger på en vind eller i suterräng ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer delvis överens med regeringens. Boverket hade inget särskilt förslag i fråga om studentbostäder.

Remissinstanserna

Remissutfallet är delat. En majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Byggföretagen* och *Byggherrarna*, tillstyrker eller har inga synpunkter på de föreslagna undantagen från krav på tillgänglighet på vind och i suterräng. *Bostadsrätterna* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* tillstyrker förslaget och anser att det skulle möjliggöra inredning av bostäder i utrymmen som annars inte hade kunnat tas i anspråk för sådant ändamål. *Sveriges allmännyttiga* understryker att kraven och kravnivåerna som aktualiseras vid ombyggnad måste vara rimliga för att fastighetsägare ska kunna underhålla och renovera, vilket är viktigt för bostadsförsörjningen och för att hyresgäster inte ska drabbas av högre hyror.

Flera remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen*, anser att de föreslagna ändringarna strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. *Arbetsmiljöverket* påpekar att förslaget kan vara negativt för arbetstagare inom hemtjänst, städ- och underhållspersonal, personliga assistenter och hemarbetare då de skulle behöva arbeta i och i anslutning till fler lägenheter som inte är tillgänglighetsanpassade. Flera remissinstanser, bl.a. *Branschorganisationen svensk tillgänglighet*, är negativa till förslaget då det kan försvåra för och utestänga en stor grupp av personer från bostadsmarknaden. Några remissinstanser, bl.a. *Föreningen Sveriges bygglovsgranskare och byggnadsnämndssekre-*

terare och Huddinge kommun anser att förslaget innebär att ansvaret för att tillgänglighetsanpassa byggnader och nya bostäder som inte uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet i samband med ändring förskjuts från byggherrar till kommuner. Malmö och Uppsala kommuner anser att förslaget är för långtgående.

Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige*, efterlyser en en tydlig definition av vad som utgör en suterrängvåning och föreslår att undantaget även ska omfatta bostäder i marknära lägen med begränsad nivåskillnad. *Föreningen Sveriges bygglovsgranskare och byggnadsnämndssekreterare* anser att det finns risk för att förvaringsutrymmen på vindar försvinner. Fördelen med förslagen är att det blir tydliga regler som underlättar för handläggarna vid bygglovsprövningen.

Studentbostadsföretagen anser att för studentbostäder bör det vara möjligt att medge ännu mer generösa lätnader vid ändring och ombyggnad än för andra bostäder.

Kramfors kommun påpekar att om man ska bygga högt utan hiss eller inreda på vindar krävs andra anordningar för utrymning vid brand. Det kan vara svårt att ordna utvändiga trappor eller andra anordningar på äldre hus som ofta har kulturella värden. *Riksantikvarieämbetet* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen* avstyrker förslaget med hänvisning till risken för förvanskning. Lätnader i kraven innebär stor risk för förvanskade ombyggnader med takkupor, takfönster, entréer till suterrängvåning m.m. för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) har ett antal lagtekniska synpunkter och påpekar bl.a. att det bör klargöras hur undantaget för bostäder på vind och i suterräng förhåller sig till kravet i 8 kap. 6 § andra stycket på att en studentbostad som inte behöver uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besökas av en sådan person.

Skälen för regeringens förslag

Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen får enligt nuvarande 8 kap. 7 § alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Boverket har föreslagit att möjligheten till avsteg ska utvidgas till att omfatta vindar utan en areabegränsning och till att även omfatta bostäder i suterräng. Enligt Boverket kan dagens begränsning av arean för bostäder på en vind medföra tekniska och planlösningsmässiga svårigheter, som får till följd att projekt inte genomförs. Det kan exempelvis vara i samordningen av tekniska installationer med underliggande bostäder eller lokaler, eller att antalet trapphus och deras placering inte kan passas in i de nya planlösningarna på vinden. Sådana problem skulle kunna undvikas genom att undantaget utvidgas till att gälla större bostäder.

Regeringen konstaterar att remissutfallet är delat. Å ena sidan är i huvudsak de remissinstanser som representerar bygg- och fastighetsbranschen, bl.a. *Byggföretagen* och *Byggherrarna*, positiva till eller har inga synpunkter på de föreslagna undantagen från krav på tillgänglighet på vind och i suterräng. Å andra sidan är ett stort antal remissinstanser som representerar funktionsrättsrörelsen, bl.a. *Branschorganisationen svensk tillgänglighet*, och vissa myndigheter negativa till en sänkning av tillgäng-

lighetskraven då det kan försvåra för och utestänga en stor grupp av personer från bostadsmarknaden. Vidare anser flera kommuner, bl.a. *Malmö* och *Uppsala kommuner*, samt *Sveriges kommuner och regioner* att förslaget är för långtgående och behöver utredas vidare.

Det finns ett utbredd behov av fler bostäder, framför allt i storstadsregionerna. Av resurshushållningsskäl är det dock av vikt att det inte enbart byggs nytt utan att även befintliga byggnader kan användas för att skapa fler bostäder. I likhet med *Sveriges allmännyttas* anser regeringen att de krav och kravnivåer som aktualiseras vid en ändring av en byggnad måste vara rimliga för att fastighetsägare ska kunna underhålla och renovera sina byggnader. Som flera remissinstanser, framför allt byggherrar, men även vissa länsstyrelser och kommuner, har påpekat kan fler bostäder komma att byggas på vind eller i suterräng om kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga tas bort för dessa bostäder. De nuvarande kraven är kostnadsdrivande och leder, som *Bostadsrätterna* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* påpekar, i många fall till att utrymmen på vind och i suterräng inte används till bostäder i den utsträckning de skulle kunna göra det.

Frågan är dock om det är skäligt att bostäder i suterräng och större bostäder på vind inte behöver uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Utgångspunkten bör givetvis vara att bostäder ska uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet och därmed kunna nyttjas av alla. Mot det måste dock ställas intresset av att få till stånd fler bostäder och att outnyttjade ytor i befintliga byggnader nyttjas bättre. Att underlätta tillskapandet av bostäder på vind och i suterräng kan leda till totalt sett fler och mer differentierade bostäder. Det torde gynna alla på bostadsmarknaden, även de som får svårigheter att nyttja de bostäder som byggs på vind och i suterräng genom att tillämpa undantaget.

Det är i dag möjligt att göra avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av bostad som är större än 35 kvadratmeter på vind, men det är då upp till byggnadsnämnden att göra en bedömning av om avsteg från kraven är motiverade. Utfallet av kommunens bedömning kan variera och det är därför en fördel om byggherren tidigt vet att bygglovet inte kommer att prövas utifrån kraven på tillgänglighet och användbarhet. Att tydliggöra möjligheten till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i plan- och bygglagen kan minska osäkerheter för byggherrar.

Statistik från Statistiska centralbyrån visar att under det senaste decenniet har i genomsnitt cirka 350 bostäder årligen tillkommit genom bostadsinredning av vindar. Undantaget kommer alltså att tillämpas på ett begränsat antal bostäder, särskilt i relation till det totala årliga tillskottet av bostäder genom nybyggnad och ändring. Att vissa arbetstagare, exempelvis städ- och underhållspersonal, i större utsträckning kan komma att behöva arbeta i och i anslutning till bostäder som inte är tillgänglighetsanpassade, som *Arbetsmiljöverket* påpekar, torde därmed inte vara ett stort problem.

Flera remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen*, lyfter risken för negativa effekter för personer med funktionsnedsättning eller nedsatt orienteringsförmåga och ifrågasätter förslagets överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Regeringen bedömer att förslaget är proportionerligt för att tillskapa fler prisvärda bostäder. Vidare konstaterar regeringen att det rör sig om ett

litet antal bostäder och att det trots lättnaderna i kraven kommer fortsätta skapas tillgänglighetsanpassade bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Regeringens resonemang i fråga om förslagets överensstämmelse med FN-konventionen finns i konsekvensavsnittet.

Riksantikvarieämbetet och *Svenska byggnadsvårdsföreningen* varnar för risken för förvanskning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. *Kramfors kommun* påpekar att det krävs anordningar för utrymning vid brand och att det kan vara svårt att ordna utvändiga trappor eller andra anordningar på äldre hus som ofta har kulturella värden. Med anledning av synpunkterna vill regeringen framhålla att avsteg inte görs från några andra krav än de som avser tillgänglighet och användbarhet. Övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav gäller även vid inrättande av bostäder på en vind eller i suterräng. Vidare är bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning fortsatt tillämplbara vid ändring av en byggnad.

Flera remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige*, efterlyser en definition av vad som utgör en suterrängvåning. Regeringen konstaterar att ordet "suterräng" enligt allmänt språkbruk avser en våning som delvis är under marknivå. Eftersom ordet inte är avsett att ha någon annan innebörd i plan- och bygglagens bestämmelse bör det inte krävas en särskild ordförklaring.

Regeringen gör sammantaget bedömningen att fördelen med tillskapandet av fler bostäder i befintliga byggnader överväger nackdelarna med att bostäder byggs som inte fullt ut uppfyller tillgänglighetskraven samt att vissa förrådsutrymmen kan försvinna som *Föreningen Sveriges bygglovsgranskare och byggnadsnämndssekreterare* påpekar. Vid en ändring av en byggnad som innebär att bostäder inreds på en vind eller i suterräng bör därför kraven på tillgänglighet och användbarhet inte gälla för den bostaden. Bestämmelsen bör utformas med hänsyn till synpunkterna från *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*.

Studentbostadsföretagen anser att det bör vara möjligt att medge mer generösa lättnader vid ändring och ombyggnad av studentbostäder än för andra bostäder. Regeringen konstaterar att det finns ett befintligt undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 6 § plan- och bygglagen för 80 procent av det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas. En studentbostad som omfattas av undantaget ska dock enligt paragrafens andra stycke kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Som *Svea hovrätt (Mark- och miljödomstolen)* påpekar bör det klargöras hur undantaget för bostäder på vind och i suterräng förhåller sig till kravet i 8 kap. 6 § andra stycket.

Undantaget från kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga när bostäder inreds på en vind eller i suterräng ska enligt 8 kap. 7 § gälla generellt. Enligt 8 kap. 6 § första stycket gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inte i fråga om högst 80 procent av det totala antalet studentbostäder i en byggnad eller det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas. Av andra stycket framgår dock att en studentbostad som omfattas av undantaget ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller

orienteringsförmåga. Utan ändring skulle det alltså med stöd av bestämmelsen i andra stycket kunna ställas krav på att en studentbostad som ligger på en vind eller i suterräng ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Med hänsyn till det generella undantag som föreslås för bostäder på vind och i suterräng är det inte rimligt att ställa ett sådant krav på studentbostäder. Kravet i 8 kap. 6 § andra stycket att en studentbostad som inte behöver uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besökas av en sådan person bör därför inte gälla om bostaden inreds på en vind eller i suterräng. Detta bör förtydligas i bestämmelsen.

9 Bemyndiganden

Regeringens förslag

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om när en bygglovspliktig eller anmälningspliktig åtgärd avseende en byggnad uppfyller kriterierna för att vara en större byggnadsändring.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer delvis överens med regeringens. Enligt Boverkets förslag omfattar bemyndigandet endast vilka åtgärder som ska anses vara omfattande.

Remissinstanserna

Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen) anser att lydelsen av bemyndigandet bör ses över. Den föreslagna lydelsen kan närmast uppfattas som att det är fråga om vissa specifika åtgärder som avses och inte vad som krävs för att det ska vara fråga om påtaglig förnyelse, det vill säga omfattande åtgärder.

Övriga remissinstanser kommenterar inte förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Av avsnitt 4.3 framgår att en större byggnadsändring ska avse en ändring av en byggnad som är bygglov- eller anmälningspliktig, innebär en stor ekonomisk investering, och innebär så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas. Om även kriterierna för när en investering ska anses stor eller en ändring ska anses så omfattande att byggnaden förnyas skulle framgå av lagen, skulle ordförklaringen bli väldigt omfattande och detaljrik. En precisering av kriterierna bör i stället kunna göras på förordningsnivå eller i myndighetsföreskrifter.

Regeringen instämmer i *Vänersborgs tingsrätts (mark- och miljödomstolen)* synpunkt att bemyndigandet bör preciseras så att det framgår att det är fråga om en möjlighet att precisera kriterierna, inte att det är fråga

om vissa specifika åtgärder. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför få meddela föreskrifter om när en lovpliktig eller anmälningspliktig åtgärd avseende en byggnad ska anses uppfylla kriterierna för att vara en större byggnadsändring enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen. Ett sådant bemyndigande bör läggas till i 16 kap. 2 § plan- och bygglagen. På så sätt kan kriterierna ”en stor ekonomisk investering”, ”omfattande åtgärder” och ”en betydande och avgränsbar del” vid behov preciseras ytterligare.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag

Bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2027.

Äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

Boverkets förslag

Boverkets förslag stämmer delvis överens med regeringens. Boverket föreslår inte några övergångsbestämmelser som gäller för mål och ärenden som har överklagats eller för hanteringen av tillsynsärenden och påföljder.

Remissinstanser

Majoriteten av remissinstanserna har inga synpunkter på förslagets ikraftträdande och övergångsbestämmelserna. *Länsstyrelsen i Hallands län* anser att de nya reglerna bör gälla ansökningar som kommer in till byggnadsnämnden från den 1 januari 2027 för att undvika problem med att bygglovshandläggningen behöver göras om ifall beslutet dröjer. *Stockholms kommun* anser att det är rimligt att ha en övergångsperiod för de nya förtydligade följdkraven så att inte utökade krav ställs i pågående ärenden, exempelvis i de fall där bygglov har getts men ännu inte startbesked. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* framför att om ingen ändring i sak är avsedd bör övergångsbestämmelserna utformas i linje med hur övriga övergångsbestämmelser har utformats i författningarna, exempelvis att det uttryckligen ska framgå att äldre bestämmelser ska gälla för såväl mål som ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

Skälen för regeringens förslag

De nya reglerna bör träda ikraft den 1 januari 2027 och äldre bestämmelser bör fortfarande gälla för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet. Det innebär att om byggnadsnämnden beslutar om bygglov 1 januari 2027 eller senare ska de nya reglerna tillämpas. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven i ärendet görs senare i byggprocessen, bl.a. när byggnadsnämnden beslutar om startbesked och även då ska de nya reglerna tillämpas.

Regeringen delar *Svea hovrätts (Mark- och miljööverdomstolen)* synpunkt att äldre bestämmelser även bör gälla för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. Regeringen anser även att det bör regleras hur tillsynsfrågor och påföljder som kan uppstå vid ikraftträdandetidpunkten ska hanteras. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, bör de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd. På så sätt torde man kunna undvika vissa oönskade effekter.

11 Konsekvenser

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms förbättra förutsättningarna för en enklare och mer enhetlig tillämpning av byggregelverket vid ändring av en byggnad. Därmed kan förslagen minska den upplevda osäkerheten i byggprocessen. Vidare bedöms föreslagna regellättnader bidra till sänkta byggkostnader och möjliggöra för ett mer effektivt nyttjande av byggnadsbeståndet.

Sammantaget bedöms förslagen bidra till bättre förutsättningar för renovering och upprustning av det befintliga byggnadsbeståndet, främja ett mer differentierat utbud av bostäder och möjliggöra att fler bostäder kan tillföras i lägen som annars inte kunnat nyttjas till bostäder.

Förslagen bedöms ha en marginell påverkan på kommunernas kostnader och anses vara proportionerliga i förhållande till den begränsade inskränkning i den kommunala självstyrelsen som de kan medföra.

Regeringen bedömer att förslagen är förenliga med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Boverkets bedömning

Boverkets bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

I princip samtliga instanser välkomnar förslagets ambition att förtydliga regelverket vid ändring av en byggnad. *Byggföretagen, Göteborgs kommun, Sveriges allmännyttas och Sveriges kommuner och regioner* m.fl.

påpekar att nuvarande bestämmelser upplevs som svårtolkade och svår-tillämpade. Flera instanser, t.ex. *Föreningen Sveriges bygglovgranskare och byggnadsnämndssekreterare*, *Riksbyggen* och *Sveriges kommuner och regioner*, bedömer att föreslagna förtydliganden kan minska missuppfattningar och bidra till en enklare samt mer enhetlig och förutsägbar rätts-tillämpning.

Flera remissinstanser som representerar bygg- och fastighetsbranschen, t.ex. *Byggföretagen*, *Byggherrarna*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges allmännytt*a, samt vissa länsstyrelser, såsom *Länsstyrelsen i Värmlands län*, framhåller att förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet bl.a. bidrar till att sänka byggkostnader vid ändring av byggnader, möjliggör att fler bostäder kan tillskapas och främjar ett mer differentierat utbud av bostäder. Flera instanser, t.ex. *Bostadsrätterna*, påpekar att nuvarande krav och följdkrav på tillgänglighet kan leda till orimliga krav och medföra att projekt inte är möjliga att genomföra. *Sveriges hembygdsförbund* uppmärksammar att tillgänglighetsanpassningar kan försvåra för fastighetsägare att ändra användning av byggnader till bostäder. *Byggherrarna*, *HSB Riksförbund* och *Installatörsföretagen* lyfter bl.a. att förslagen innebär större möjligheter att anpassa kraven vid ändring av en byggnad vilket kan bidra till större flexibilitet i utformningen av bostäder samt främjar genomförande av kostnadseffektiva åtgärder för att hålla nere byggkostnaderna. *Byggherrarna* påpekar också att förslagen kan underlätta för omvandling av lokaler till bostäder. *Fortifikationsverket* välkomnar förslagen med anledning av behovet av snabb tillväxt inom dess verksamhetsområde och bedömer att förslagen underlättar renovering av myndighetens befintliga byggnadsbestånd. Sammantaget bedömer de positiva instanserna att förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av byggnadsbeståndet samt minskad osäkerhet kring hur kraven ska tolkas och tillämpas.

En stor majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges kommuner och regioner*, är positiva till förslaget att införa resurshushållning som skäl för att vid ändring av en byggnad anpassa kraven och framhåller att det kan bidra till bättre resurshushållning, minskad avfallgenerering och klimatpåverkan inom byggsektorn. *IQ samhällsbyggnad* och *Installatörsföretagen* lyfter att förslaget är ett viktigt steg för att främja cirkulär ekonomi och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* påpekar att förslaget är i linje med den nationella strategin för cirkulär ekonomi och bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft.

Flera instanser, bl.a. *Riksantikvarieämbetet*, *Umeå kommun* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, bedömer att förslagen som helhet ger ökade möjligheter att tillvarata byggnaders kulturvärden genom att det underlättar för återbruk och därmed bevarande av befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden. *Fortifikationsverket* bedömer att förslagen underlättar att vidmakthålla den del av myndighetens byggnadsbestånd som är klassat som byggnadsminnen.

Statens energimyndighet anser att ändring och ombyggnad är bra tillfällen för att genomföra energieffektiviseringsåtgärder i byggnadsbeståndet, vilket bidrar till utvecklingen av ett robust och hållbart energisystem på ett kostnadseffektivt sätt.

Ett flertal instanser avstyrker eller är negativa till föreslagna lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet då förslagen bedöms ge negativa konsekvenser för personer med funktionsnedsättning. *Diskrimineringsombudsmannen* avstyrker Boverkets förslag då det innebär avsteg från principen om universell utformning och anses minska tillgången till bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelseförmåga vilket kan förstärka boendesegregation. *Myndigheten för delaktighet* och *Socialstyrelsen* bedömer att förslagen riskerar att försämra boendemöjligheterna för personer med nedsatt rörelseförmåga och äldre, öka boendesegregationen och ge negativa folkhälsoeffekter. *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* anser att det redan är svårt för äldre och personer med funktionsnedsättning att hitta bostad och att förslagen förvärrar situationen ytterligare. *Föreningen kommunal bostadsanpassning* anser att förslagen kan leda till ökad isolering och minskad självständighet bland personer med funktionsnedsättning. Föreningen, tillsammans med *Sveriges kommuner och regioner*, uppmärksammar att andelen äldre personer kommer öka under kommande decennier vilket kommer innebära ett ökat behov av tillgänglighetsanpassade bostäder på sikt.

Funktionsrätt Sverige bedömer att förslagen innebär ökad risk för diskriminering av personer med funktionsnedsättning. *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* påpekar att många äldre lokalbyggnader nyttjas som arbetsplats eller annan publik verksamhet och att kan leda till att personer med nedsatt rörelseförmåga utestängs och diskrimineras. *Arbetsmiljöverket* och *Byggherrarna* påpekar i detta sammanhang att förslagen innebär ökad diskrepans mellan byggregelverket och arbetsmiljölagen med tillhörande föreskrifter gällande tillgänglighetskrav.

Flera instanser lämnar synpunkter på förslagens förhållande till FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. *Diskrimineringsombudsmannen* och *Funktionsrätt Sverige* anser att förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet strider mot konventionen. *Hyrsgästföreningen* påpekar att förslagen inte får innebära att tillgängligheten försämras i det befintliga bostadsbeståndet då det skulle strida mot FN-konventionen. *Elöverkänsligas förbund*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, *Myndigheten för delaktighet*, *Riksförbundet FUB* och *Socialstyrelsen* menar att förslagen minskar möjligheterna att nå det funktionshinderpolitiska målet och Sveriges åtagande enligt konventionen. *Uppsala kommun* önskar även förtydligande kring förslagens förenlighet med lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter (Barnrättslagen), som införlivar barnkonventionen i svensk rätt.

Majoriteten av kommunerna, t.ex. *Stockholms*, *Umeå* och *Uppsala kommuner*, och *Sveriges kommuner och regioner* m.fl. riktar kritik mot att föreslagna lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet kommer öka kommunernas kostnader för bostadsanpassningsbidrag. Kommunerna anser att förslagen förskjuter kostnader för att tillgänglighetsanpassa det befintliga bostadsbeståndet från byggherrar till kommuner. *Huddinge kommun* poängterar särskilt att förslagen kan öka behoven av bostadsanpassningsbidrag för dyrare åtgärder såsom installation av hiss. *Länsstyrelsen i Värmlands län* uppmärksammar att ökade kommunala kostnader för bostadsanpassning kan få större konsekvenser i mindre orter med större andel äldre bebyggelse. *Branschorganisationen svensk tillgänglighet* och *Myndigheten för delaktighet* framhåller dessutom att kostnader för att

åtgärda brister i tillgänglighet i efterhand av en renovering kommer vara högre. Med anledning av de ökade kostnaderna för bostadsanpassning anser *Sveriges kommuner och regioner* att finansieringen av bostadsanpassningsbidrag behöver ses över.

Folkhälsomyndigheten och *Malmö kommun* anser att förslagen stärker möjligheten att bevara och återbruka material vilket är positivt ur miljö- och kostnadsperspektiv, men påpekar att det är väsentligt att människors hälsa inte äventyras. Vidare framhåller *Folkhälsomyndigheten* att det är angeläget att ändringsåtgärder inte medför risk för människors hälsa eller risk för ojämlik hälsa. *Malmö kommun* bedömer att det kan finnas en risk för en ökad mängd tillsynsärenden avseende olägenheter och hälsa. *Arbetsmiljöverket* påpekar att förslaget om utökat undantag från tillgänglighetskrav vid bostadsinredning av hiss och suterräng kan påverka arbetstagare negativt, såsom hemtjänst-, städ och underhållspersonal.

Riksantikvarieämbetet, *Svenska byggnadsvårdsföreningen* och *Sveriges arkitekter* anser att förslaget om undantag från hisskravet riskerar att öka antalet förvanskande ombyggnader med takkupor, takfönster, entréer till suterrängvåning m.m. som innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. *Riksantikvarieämbetet* förordar att möjligheten till följdkrav upphävs eftersom följdkraven kan skada kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län påpekar att det med de föreslagna kravlättnaderna kan antas att antalet bygglovsansökningar ökar, vilket också kan generera fler överklaganden. Flera instanser, t.ex. *Bostadsrätterna* och *Sveriges allmännyttan* anser att det kommer behövas ytterligare förtydliganden i myndighetsföreskrifter och vägledning för att möjliggöra en mer enhetlig tolkning och tillämpning av de förändrade bestämmelserna.

Regelrådet bedömer att Boverkets konsekvensutredning uppfyller kraven i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser på bostadsbeståndet, byggkostnaderna och bostadsbyggandet

Ändring och omvandling av befintliga byggnader kompletterar nyproduktionen med ytterligare nya bostäder. Historiskt har ombyggnader bidragit till ett mindre men inte obetydligt tillskott av nya bostäder. Statistik från Statistiska centralbyrån visar att det genomsnittliga nettotillskottet av bostäder, alltså skillnaden mellan nytillkomna bostäder och avgångna bostäder, genom ombyggnad av flerbostadshus under det senaste decenniet har varit cirka 3 100 bostäder per år. De senaste åren har utvecklingen haft en nedåtgående trend och 2024 var nettotillskottet av bostäder cirka 2 100 bostäder. Tillskottet har i huvudsak skett genom omvandling av lokaler till bostäder följt av åtgärderna bostadsinredning av vind samt till- och påbyggnad av bostäder.

Samtidigt består det svenska byggnadsbeståndet av en stor andel äldre byggnader som står inför ett mer eller mindre stort renoveringsbehov. Uppemot halva bostadsbeståndet i flerbostadshus byggdes mellan 1951 och 1980 och stora delar av detta bestånd bedöms ha ett behov av upprustning och renovering de kommande åren. Renoveringstakten har under en

längre tid varit låg. Boverket har i rapporten Underlag till den nationella byggnadsrenoveringsplanen (rapport 2025:19) beräknat att den årliga renoveringstakten för energieffektiviserande renoveringar under 2020–2023 var 2,31 procent för bostadsbyggnader och 1,77 procent för lokalbyggnader. En nyligen genomförd undersökning av det allmännyttiga bostadsbeståndets renoveringsbehov uppskattar att ungefär 495 000 lägenheter står inför ett betydande renoveringsbehov de kommande åren. De allmännyttiga bolagen har renoverat mellan 14 500 och 20 000 lägenheter per år under det senaste decenniet och renoveringstakten anses behöva öka framöver.

Lagradsremissens förslag syftar till att förtydliga och förenkla regleringen vid ändring av en byggnad. Anpassningsutrymmet för utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid ändring tydliggörs och utvidgas till att även omfatta resurshushållning. Vidare begränsas möjligheten till att ställa följdkrav vid en större byggnadsändring, kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och vissa lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet införs.

Förslagen bedöms bidra till en enklare tillämpning av byggregelverket, en mer förutsägbar byggprocess och att tillstånds- och byggprocesser kan kortas ner. Ett tydligare och mer förutsägbart regelverk kan minska riskerna i samband med projektering och genomförande av ändringsprojekt och underlättar därmed för fler bostäder att tillskapas vid genomförande av sådana projekt.

Lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet möjliggör större flexibilitet i byggandet och fler tänkbara sätt att utforma planlösningar vid ändring av byggnader. Därmed främjas ett mer differentierat utbud av bostäder. Vidare ger förslagen större möjligheter att göra avsteg från tillgänglighetskraven, exempelvis krav på hiss eller passagemått, vilket kan minska byggkostnaderna vid ändringsåtgärder. Flera remissinstanser, bl.a. *Huddinge kommun* och *Fastighetsägarna Sverige*, lyfter att gällande bestämmelser kan innebära att alltför höga krav ställs, vilket ökar kostnaderna så pass att det omöjliggör genomförande av ändringsprojekt. I en intervjustudie av 100 allmännyttiga och privata bostadsbolag, genomförd av Kommittén för Modernare byggregler (SOU 2019:68), bedömde en tredjedel att man avstått från ombyggnader på grund av följdkrav på tillgänglighet. Vidare bedömde ungefär 70 procent av bostadsbolagen att borttagande av följdkrav skulle innebära att ombyggnadsprojekt skulle genomföras i mycket eller något större utsträckning.

Genom att minska byggkostnaderna kan de ekonomiska parametrarna möjliggöra att fler ändrings- och omvandlingsprojekt genomförs där det tidigare inte varit ekonomiskt lönsamt. Det är svårt att generalisera kostnadsbesparingarnas storlek, då byggkostnaderna vid ändringsprojekt är beroende av de specifika förutsättningar som finns i respektive byggnad och projekt. För att åskådliggöra potentiella kostnadsminskningar har Boverket genomfört kostnadsberäkningar utifrån tre scenarier som representerar olika till- och ombyggnader. Scenarierna avser omvandling av en verksamhetsbyggnad till en bostadsbyggnad och bostadsinredning av vind i två olika bostadsbyggnader. I samtliga scenarier innebär föreslagna lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet att avsteg från bl.a. krav på hiss kan göras. Beräkningarna visar att byggkostnaderna kan minska med cirka 10–26 procent, i relation till den totala projektkostnaden, genom

att hissinstallation kan undvikas. Vidare kan byggkostnaderna minskas med ytterligare cirka 2–3 procent i de fall där breddning av dörrar inte är aktuella med anledning av föreslagna regellättnader.

Föreslagna lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet bidrar även till ökad flexibilitet, vilket förbättrar förutsättningarna för byggherren att optimera bostäders boarea och att fler bostäder kan byggas på en given yta. Vidare underlättar förslagen omvandling av exempelvis lokaler till bostäder då möjligheterna att anpassa byggkraven vid ändring förtydligas och utökas.

Sammantaget bedömer regeringen att förslagen bidrar till att fler bostäder kan tillskapas genom att fler renoverings- och omvandlingsprojekt kan komma till stånd och att det befintliga byggnadsbeståndet kan nyttjas mer effektivt. Vidare bedöms förslagen förbättra förutsättningarna för genomförande av renovering och upprustning av det befintliga byggnadsbeståndet, vilket kan bidra till bättre boendemiljöer.

Konsekvenser för företag

Vid ändringar i plan- och byggregelverket berörs en bred omfattning av företag inom bygg- och fastighetssektorn såsom fastighetsägare, byggherrar, konstruktions- och entreprenadföretag, byggmaterialindustrier, arkitekt- och konsultföretag m.fl. I Boverkets rapporter ges en översikt av antalet berörda företag, deras storleksförhållanden och sysselsättning m.m. De företag som främst påverkas av förslagen är fastighetsägare i form av byggherrar som genomför ändringar i sina byggnader och de entreprenadföretag som utför åtgärderna.

Flera utredningar och myndighetsuppdrag visar att det dels finns begreppsförvirringar och stora åsiktsskillnader i hur gällande regelverk vid ändring av en byggnad och ombyggnad ska tillämpas, exempelvis gällande hur stort anpassningsutrymme av byggkraven kan vara eller vilka följdkrav som kan ställas i olika situationer. Fallstudier har också visat på att kommuner i vissa fall kan göra olika tolkningar av bestämmelserna vid ändring av en byggnad. Otydliga regler samt skillnader i bestämmelsernas tolkning och tillämpning bidrar till ökad osäkerhet och oförutsägbarhet i byggprocessen för byggherrar. Vid omvandlings- och renoveringsprojekt kan projekteringskostnaderna vara betydande och behovet av att tidigt veta vilka krav som kan komma att ställas är avgörande för att bedöma om projektet är genomförbart. I samband med startbesked gör kommunens byggnadsnämnd en samlad bedömning av om projektet uppfyller kraven i plan- och bygglagen. Om det i det skedet uppstår diskussioner om kravnivåer kan det innebära merkostnader i form av omprojektering och fördröjningar i byggprocessen. Osäkerhet och oförutsägbarhet riskerar därmed att omöjliggöra genomförandet av omvandlings- och renoveringsprojekt.

Förslagen syftar till att förtydliga regelverket och främja en enhetligare och mer förutsägbar tillämpning. Ett tydligare byggregelverk bedöms bidra till att minska osäkerheten för byggherrar vid ändring av byggnader och ger byggherren bättre förutsättningar att tidigt veta vilka krav som kan komma att ställas. Vidare skapas bättre förutsättningar för kortare tillstånds- och byggprocesser genom att risken för utdragna diskussioner om kravnivåer i sena skeden minskar. Ett enklare och tydligare regelverk

minskar även byggherrens kostnader för att förstå och tillämpa regelverket och bidrar till ett bättre företagsklimat samt konkurrens inom byggsektorn.

Föreslagna regellättnader i kravet på tillgänglighet och användbarhet bedöms bidra till att byggkostnaderna vid genomförande av ändringsåtgärder kan sänkas, vilket bl.a. *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna* lyfter. Närmare beräkningar av potentiella kostnadsminskningar presenteras i avsnittet Konsekvenser på byggkostnader och bostadsbyggandet. Minskade byggkostnader kan möjliggöra för byggherrar att genomföra ändringsåtgärder, såsom omvandling av lokaler till bostäder, som annars inte varit möjliga att genomföra.

Föreslagna regellättnader ökar möjligheterna att anpassa kraven på tillgänglighet vid ändringsprojekt och ökar flexibiliteten för byggherrar att utforma ändamålsenliga bostäder vid exempelvis inredning av nya bostäder i befintliga byggnader. Därmed förbättras förutsättningarna för byggherrar och fastighetsägare att nyttja ytor i befintliga byggnader mer effektivt och erbjuda ett varierat utbud av bostäder utifrån de marknadsförutsättningar och behov som finns lokalt.

Sammantaget bedömer regeringen att förslagen förbättrar förutsättningarna för byggherrar och fastighetsägare att förvalta, utveckla och nyttja det befintliga byggnadsbeståndet

Konsekvenser för andra enskilda

Lagradsremissens förslag ger konsekvenser för boende och användare av byggnader. Förslagen bedöms medföra att ändring och renovering av bostäder kan genomföras till lägre kostnader och att fler sådana åtgärder faktiskt genomförs. Ett ökat genomförande av renoverings- och ändringsåtgärder kan bidra till bättre inomhus- och boendemiljö för de boende och förslagen kan därmed bidra till förbättrad boendemiljö för enskilda.

Genomförande av renovering och upprustning av bostäder medför ofta höjda hyror för de boende och därmed negativa följder för enskildas privatekonomi. Förslagen bedöms emellertid bidra till att sänka byggkostnaderna vid ändring vilket kan minska risken för ökade boendekostnader efter att renoverings- och ändringsåtgärder genomförs.

Förslagen i lagradsremissen innebär lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga vid ändring av en byggnad. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga påverkas därmed av förslagen. I synnerhet påverkas personer med nedsatt rörelseförmåga då tillgång till hiss och en bostads passage-mått påverkar möjligheten för personer som använder exempelvis rullstol eller rollator att ta sig fram eller använda en bostad.

I Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoenkät för 2024, som baseras på en självrapporterad enkätstudie, framgår att andelen personer med nedsatt rörelseförmåga i Sverige som är 16 år och äldre uppgick till cirka 19 procent. Andelen personer med rörelsehinder var cirka 9 procent och andelen med svårt rörelsehinder cirka 5 procent. Andelen personer i befolkningen med rörelseproblem ökar med stigande ålder. Flera instanser, bl.a. *Sveriges kommuner och regioner*, påpekar dessutom att antalet äldre personer i befolkningen kommer öka i framtiden och därmed även behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder. Det är vanligare med självs kattad ned-

satt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder bland kvinnor än män, med undantag för den yngsta åldersklassen.

Lagradsremissens förslag innebär att kravet på tillgänglighet och användbarhet likställs med övriga tekniska egenskapskrav samt att följdkrav på tillgänglighet och användbarhet inte kan ställas vid en större byggnadsändring. *Myndigheten för delaktighet* m.fl. menar att detta kan medföra att byggherrar i lägre grad förbättrar befintliga bostäders tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnader, vilket kan påverka andelen av bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. anser *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* och *Diskrimineringsombudsmannen* att förslagen försämrar förutsättningarna för personer med nedsatt rörelseförmåga och äldre att hitta boende och bidrar till boendesegregation.

Det bör dock poängteras att förslaget inte innebär att grundkravet på tillgänglighet och användbarhet tas bort vid en ändring av en byggnad. I stället kan tillgänglighetskrav fortsatt ställas på den del av bygganden som ändras vilket kan bidra till att förbättra tillgängligheten i denna del. Förslagen bedöms dessutom medföra att renoverings- och ändringsåtgärder kan genomföras till lägre kostnader. Lägre byggkostnader och mindre upplevd osäkerhet för möjliga följdkrav vid en ändringsåtgärd kan minska risken för att byggherrar avgränsar eller låter bli att genomföra åtgärder. Detta kan bidra till att fler ändringsåtgärder faktiskt genomförs eller tidigareläggs, jämfört med dagens situation. En sådan utveckling kan påverka personer med nedsatt rörelseförmåga positivt om åtgärder genomförs som förbättrar tillgängligheten i de delar av byggnaden som åtgärden avser. Sammantaget bedöms förslagen därför kunna bidra till att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet.

Förslaget om att utvidga nuvarande undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid bostadsinredning av vind kan innebära att personer med nedsatt rörelseförmåga inte kan nyttja de bostäder som tillskapas. Det kan emellertid konstateras att tillskottet av bostäder genom bostadsinredning av vind är begränsat. Under det senaste decenniet har igenomsnitt cirka 350 lägenheter per år tillskapats genom inredning av vindar. Även om antalet kan öka i och med utvidgandet av undantaget kommer det fortsatt handla om en liten andel i relation till det totala antalet bostäder som årligen tillskapas genom nybyggnad och ändring av en byggnad.

Regeringen anser att det är väsentligt att det finns ett tillräckligt utbud av bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Förslagen bedöms bidra till att tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet förbättras och att det kan ske i en högre takt. Förslagen bedöms kunna bidra till att fler ändringsåtgärder kan genomföras. Då grundkravet på tillgänglighet och användbarhet fortsatt är tillämplbart på den ändrade delen så kan tillgängligheten i befintliga bostäder fortsatt förbättras. I sammanhanget kan det dessutom påpekas att bostäder som tillkommer vid nybyggnad, vilka är betydligt större i antal jämfört med tillskottet av bostäder genom ändring, ska i regel uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Funktionsrätt Sverige och *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* menar att förslagen ökar risken för diskriminering och utestängning av personer med funktionsnedsättning, t.ex. då äldre byggnader ofta nyttjas

som arbetsplats eller annan publik verksamhet. Regeringen vill dock uppmärksamma att kravet på att enkelt avhjälpta hinder mot tillgänglighet och användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser ska avhjälpas, enligt 8 kap. 2 b § plan- och bygglagen, ligger fortsatt fast. Gällande tillgänglighet till arbetsplatser kan det även påpekas att andra regelverk, såsom arbetsmiljökrav, kan behöva beaktas av byggherren.

Sammantaget bedömer regeringen att de positiva effekterna av de föreslagna regellättnaderna överväger riskerna för negativa effekter för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vidare bedömer regeringen att förslagen inte påverkar möjligheterna för personer med nedsatt rörelseförmåga att välja bostadsort och bostad efter behov i någon större omfattning.

Överväganden och resonemang om hur förslagen förhåller sig till det som följer av att Sverige är bunden av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning redovisas i avsnittet om FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Konsekvenser för kommuner

Lagrådsremissens förslag avser bl.a. att förtydliga och förenkla byggregelverket vid ändring av en byggnad. *Föreningen Sveriges Bygglövgranskare och byggnadsnämndssekreterare* och *Huddinge kommun* påpekar att ett tydligare regelverk underlättar handläggningen av ärenden för kommunernas byggnadsnämnder, samt förenklar kommunikation med byggherrar och allmänhet. Lagrådsremissens föreslagna bemyndigande möjliggör dessutom för ytterligare precisering av bestämmelserna om större byggnadsändring vilket kan förenkla kommunernas tolkning och tillämpning av regelverket. Regeringen bedömer därför att förslagen förbättrar förutsättningarna för en snabbare och effektivare handläggning av ärenden om ändring av en byggnad.

Lagrådsremissens förslag kan medföra behov av utbildningsinsatser för kommunerna. Boverkets informations- och vägledningsmaterial om de nya bestämmelserna bör begränsa kommunernas kostnader för detta. *Länsstyrelsen i Västra Götaland* påpekar att förslagen kan bidra till att byggherrar vill genomföra fler lovpliktiga ändringsåtgärder och att fler bygglovsansökningar inkommer till kommuner. För att täcka kostnader för handläggning av bygglov kan kommuner ta ut en bygglovsavgift.

Förslagen kan påverka behovet av bostadsanpassningsbidrag enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Lagen syftar till att genom bidrag till anpassning av bostäder ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Bidrag ges för att anpassa och komplettera fasta funktioner i bostaden och i bostadens anslutning. Kommunerna ansvarar för bidraget.

Flera kommuner, bl.a. *Malmö* och *Stockholms kommuner*, och *Sveriges kommuner och regioner* m.fl. anser att förslagen innebär att kommunernas kostnader för bostadsanpassningsbidrag kommer öka. Vissa instanser påpekar att förslagen kan innebära ökat behov av bidrag för dyra anpassningsåtgärder såsom installation av hiss eller annan lyftanordning. Vidare påpekar instanserna att kostnaderna för att tillgängligheten anpassa bostadsbeståndet förskjuts från byggherrar till kommuner och att behovet av tillgänglighetsanpassning kommer öka ytterligare i framtiden på grund av Sveriges åldrande befolkning.

Boverket uppmärksammar att föreslagna lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnader kan innebära fler situationer där boende har rätt till bostadsanpassningsbidrag. Exempelvis kan undantaget från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid bostadsinredning av vind eller suterräng leda till framtida kostnader för kommunen för bostadsanpassningsåtgärder. Kostnader för tillgänglighetsanpassning av bostäder riskerar därmed att på sikt förskjutas från byggherrar till kommunerna.

Som en del av Boverkets tillsynsansvar för bostadsanpassningsbidraget genomförs kontinuerliga uppföljningar av bidragets tillämpning och utveckling. Uppföljningarna visar att antalet beviljade bostadsanpassningsbidrag har haft en nedåtgående trend sedan 2015. År 2023 steg antalet något men minskade sedan igen 2024. Kommunernas kostnader för bidraget har också haft en nedåtgående trend sedan 2015 både i löpande och fast penningvärde. De senaste två åren har kostnaderna i löpande penningvärde ökat relativt kraftigt på grund av inflationen, medan kostnaderna i fast penningvärde i princip har stått still. Den totala kostnaden för kommunerna för bostadsanpassnings- och reparationsbidrag uppgick 2024 till 997 miljoner kronor. En relativt begränsad andel av beviljade bostadsanpassningsbidrag avser åtgärder gällande hiss och eller annan lyftanordning i flerbostadshus. År 2020 beviljades totalt 41 655 bostadsanpassningsbidrag och 1 272 av dessa åtgärder gällde hiss eller annan lyftanordning i flerbostadshus. Detta indikerar att bidraget framför allt ges till mindre anpassningsåtgärder. Installation av hiss eller annan lyftanordning är dock betydligt dyrare åtgärder än övriga anpassningsåtgärder.

Regeringen bedömer att risken för att förslagen skulle innebära en betydande ökning av kommunernas kostnader för bostadsanpassning är begränsad. Förslagen bedöms kunna bidra till att fler ändringsåtgärder genomförs vilket kan medföra att fler tillgänglighetsanpassningsåtgärder genomförs, då grundkrav på tillgänglighet och användbarhet för den del som ändras fortsatt kommer finnas. En sådan utveckling skulle snarare minska behovet av bostadsanpassningsbidrag. Inom ramen för Boverkets tillsyn över kommunernas bidragsverksamhet för bostadsanpassning kan myndigheten följa de eventuella effekter förslagen har på bostadsanpassningsbidragets tillämpning. Regeringen delar därför Boverkets bedömning att förslagen inte får så långtgående konsekvenser att de inskränker det kommunala självstyret.

Sammantaget, och särskilt med beaktande av resonemanget om bostadsanpassningsbidraget, bedöms förslagen endast medföra marginella ekonomiska konsekvenser för kommunerna. Den kommunala finansieringsprincipen aktualiseras när nya uppgifter som medför ökade kostnader åläggs kommunsektorn. Eftersom förslagen inte innebär nya åtaganden och eventuella kostnadsökningar bedöms bli begränsade leder de inte till någon ekonomisk kompensation från staten.

Enligt 14 kap. 3 § regeringsformen bör en inskränkning i den kommunala självstyrelsen inte gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som föranlett den. Denna proportionalitetsprincip innebär att förslaget inte får vara onödigt långtgående och om syftet med det kan uppnås på ett mindre ingripande sätt så ska den väg väljas som lägger minst band på kommunernas självbestämmande.

Lagrådsremissens förslag medför inga nya åtaganden för kommunerna. Föreslagna regellättnader begränsar dock kommunernas möjlighet att ställa följdkrav vid större byggnadsändring och krav på tillgänglighet och användbarhet vid bostadsinredning på vind eller i suterräng. Förslagen innebär därmed en viss inskränkning i den kommunala självstyrelsens omfattning. Kommunens möjlighet att ställa följdkrav vid större byggnadsändring upplevs i dag skapa osäkerhet för byggherrar och kan i slutändan hindra genomförandet av önskvärda ändringsåtgärder. Genom att begränsa möjligheten att ställa följdkrav förbättras förutsättningarna för att genomföra större byggnadsändringar. Utvidgande av det befintliga undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet vid bostadsinredning på vind underlättar dessutom möjligheterna till ett mer differentierat utbud av bostäder och att bostäder kan tillföras i lägen som annars inte hade kunnat nyttjas till bostäder.

Sammantaget anser regeringen att fördelarna överväger nackdelarna som förslagen innebär i förhållande till den kommunala självstyrelsen. Syftet med förslagen bedöms inte kunna åstadkommas på ett, för den kommunala självstyrelsen, mindre ingripande sätt. Förslagen bedöms därför utgöra ett proportionerligt och berättigat ingrepp i den kommunala självstyrelsen.

Konsekvenser för staten

Lagrådsremissens förslag om ändringar i plan- och bygglagen innebär att följdändringar behöver göras i plan- och byggförordningen och i Boverkets föreskrifter. *Bostadsrätterna*, *Sveriges allmännytt*a m.fl. lyfter behovet av ytterligare precisering och förtydliganden i myndighetsföreskrifter och vägledning för att möjliggöra för en enhetlig tillämpning av bestämmelserna. De förändrade reglerna medför ett utbildningsbehov för regeltillämpare och Boverket behöver därmed utveckla informations- och vägledningsmaterial.

Förslagen syftar till att förtydliga och förenkla regelverket vid ändring av en byggnad vilket kan minska antalet överklagade beslut i byggprocessen till överklagandeinstanserna länsstyrelserna, mark- och miljödomstolar och Mark- och miljööverdomstolen. Samtidigt lyfter *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* att förslagen kan bidra till att byggherrar vill genomföra fler lovpliktiga ändringsåtgärder och att antalet bygglovsansökningar och överklaganden därmed kan öka.

Sammantaget bedömer regeringen att eventuella kostnadsökningar för följdändringar i myndighetsföreskrifter, informationsinsatser och hantering av fler överklaganden av bygglov kan hanteras inom beslutade ekonomiska ramar.

Förslagen om utvidgande av undantag från och lättnader av kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skulle kunna leda till ett ökat antal anmälningar till Diskrimineringsombudsmannen om brister i tillgänglighet. Samtidigt kan fler anmälningar komma att inte anses vara diskriminerande då förslagen innebär lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet och myndighetens bedömning utgår från gällande regler. Regeringen bedömer att Diskrimineringsombudsmannens verksamhet enbart påverkas marginellt

och eventuella kostnadsökningar kan hanteras inom beslutade ekonomiska ramar.

Övriga samhällsekonomiska konsekvenser

Lagradsremissens förslag bedöms bidra till att uppnå miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö. Förtydligande, förenkling och lättnader av kraven vid ändring av en byggnad underlättar för renovering och omvandling av byggnader, till exempel genom att lokaler byggs om till bostäder. Ett mer effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet minskar behovet av nyproduktion vilket bidrar till att minska miljö- och klimatpåverkan, särskilt då en avsevärd del av en byggnads miljö- och klimatavtryck under sin livscykel uppstår i samband med byggnadens uppförande. Genom att underlätta för fler och mer flexibla inredningar av bostäder på vind och i suterräng kan behovet av nya byggnader minskas ytterligare. Införandet av resurshushållning som anpassningsgrund vid ändring och flytt av en byggnad underlättar att bibehålla befintligt material i byggnader. Det ökar möjligheterna för utformningar och lösningar som bidrar till att minska behovet av att ta jungfruliga material i anspråk och att minska uppkomsten av avfall. Regeringen bedömer, i likhet med *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, att förslagen bidrar till omställningen till en cirkulär ekonomi och till att minska bygg- och fastighetssektorns miljö- och klimatpåverkan.

Det kan finnas samordningsfördelar med att genomföra energieffektiviseringsåtgärder vid ändringsåtgärder i det befintliga byggnadsbeståndet, vilket *Statens energimyndighet* påpekar. Förslagen kan därmed bidra till att minska byggnadsbeståndets energianvändning, då förslagen förbättrar förutsättningarna att genomföra renoveringar som omfattar energieffektiviserande åtgärder.

Förslagen förbättrar förutsättningarna för att utveckla och nyttja det befintliga byggnadsbeståndet mer effektivt. Vidare underlättar förslagen återbruk och att befintliga byggnaders kulturvärden kan bevaras och tillvaratas i större utsträckning, vilket bl.a. *Fortifikationsverket* och *Riksantikvarieämbetet* framför. *Svenska byggnadsvårdsföreningen* och *Sveriges arkitekter* ser risker med att förslagen kan öka antalet förvanskande ombyggnader som innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön. Regeringen menar dock att denna risk är begränsad i och med att plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning ligger fast och att bestämmelserna fortsatt ska beaktas vid ändring och flytt av en byggnad enligt 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen. Sammantaget bedöms i stället förslagen bidra till att kulturvärden i den bebyggda miljön och det kulturella, historiska samt arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer kan bevaras, användas och utvecklas i större utsträckning.

Regeringen konstaterar också att *Riksantikvarieämbetets* förslag att möjligheten till följdkrav upphävs helt inte är lämpligt.

Regeringen bedömer att förslagen kan förbättra förutsättningarna för det civila samhällets organisationer att förvalta och utveckla sitt byggnadsbestånd, vilket kan ge positiva effekter på deras verksamhet.

Studier visar att renovering och upprustning av befintligt bostadsbestånd inte bara bidrar till bättre inomhusklimat och boendemiljö för boende utan även till ökad upplevd trygghet och minskad kriminalitet, särskilt i socialt

utsatta bostadsområden. Lagrådsremissens förslag bedöms underlätta för byggherrar att genomföra fler renoverings- och upprustningsåtgärder, vilket därmed kan bidra positivt till folkhälsan och upplevd trygghet i den byggda miljön.

Regeringen anser, i likhet med *Folkhälsomyndigheten* och *Malmö kommun*, att det är viktigt att ändringsåtgärder och bevarande av befintliga material i en byggnad inte medför att människors hälsa äventyras. Bygghaven vid en ändring får inte anpassas i den utsträckningen att det uppstår en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Regeringen bedömer därför, i motsats till *Malmö kommun*, att risken är liten att förslagen bidrar till en ökad mängd tillsynsärenden avseende olägenheter och hälsa. Förslagen bedöms inte medföra konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser.

Lagrådsremissens förslag om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet kan medföra konsekvenser för barn och jämställdheten mellan män och kvinnor. Inredning av bostäder på vind eller i suterräng som undantas från krav på hiss kan försvåra för familjer med behov av barnvagn att nyttja bostäderna. Förslaget riskerar därmed att påverka barnfamiljer negativt. Vidare kan det försvåra för personer med nedsatt rörelseförmåga att nyttja bostäderna. Då nedsatt rörelseförmåga ofta uppstår med stigande ålder och äldre personer utgörs till större del av kvinnor, då kvinnor generellt lever längre än män, kan förslagen påverka jämställdheten negativt. Det bör dock påpekas att antalet bostäder som tillförs genom bostadsinredning av vind och suterräng är mycket begränsat i relation till det övriga tillskottet av nya bostäder. Regeringen bedömer att risken för att förslagen skulle få negativ påverkan för barn och jämställdheten som liten.

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Lagrådsremissens förslag innebär lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnader genom att kraven på tillgänglighet och användbarhet likställs med övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav, att möjligheterna att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet tas bort, att ett nytt undantag för suterräng införs och att det befintliga undantaget från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid bostadsinredning av vind utökas. Bestämmelserna behöver därför beakta rättigheterna som fastställs i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som Sverige har ratificerat. Konventionens syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och att främja respekten för deras inneboende värde. När Sverige tillträdde konventionen 2009 ansågs svensk rätt stå i överensstämmelse med konventionens bestämmelser. Konventionen är utgångspunkt för det nationella målet för funktionshinderspolitiken.

Flera remissinstanser som är negativa till förslagen, t.ex. *Diskrimineringsombudsmannen*, *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* och *Myndigheten för delaktighet*, menar att förslagen strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning eller försvårar möjligheterna att uppnå åtaganden enligt konventionen. Myndigheten för delaktighet lyfter särskilt åtaganden enligt konventionens artikel 9 och

artikel 19. Enligt artikel 9 ska konventionsstaterna vidta ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning på lika villkor som andra får tillgång till den fysiska miljön för att göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att leva oberoende och att fullt ut delta på alla livets områden. Artikel 19 anger bl.a. att konventionsstaterna ska vidta ändamålsenliga och effektiva åtgärder för att underlätta att personer med funktionsnedsättning fullt ut åtnjuter rätt att leva i samhället med lika valmöjligheter som andra personer.

Det finns ett stort behov av att bygga fler, ändamålsenliga och prisvärda bostäder i många delar av landet, genom exempelvis omvandling eller tillbyggnader. Dessutom finns det ett stort behov av renovering och upprustning av det befintliga byggnadsbeståndet. Byggherrar har framhållit att krav och följdkrav på tillgänglighet och användbarhet, t.ex. gällande krav på installation av hiss, ger konsekvenser för renoverings- och omvandlingsprojekts genomförbarhet. Exempelvis framhåller *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna* att krav på tillgänglighet i vissa situationer har medfört att projekt inte har varit möjliga att genomföra. I lagrådsremissen föreslås lättnader i tillgänglighetskraven för att möjliggöra att fler bostäder kan tillskapas vid olika typer av ändringar i byggnader och underlätta för förnyelse av det befintliga byggnadsbeståndet.

Det är viktigt att det fortsatt finns ett tillräckligt utbud av bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För bostäder som tillkommer vid nybyggnad, vilka är betydligt större i antal jämfört med bostadstillskottet vid ombyggnad, ska kraven på tillgänglighet och användbarhet uppfyllas. Därmed tillkommer det bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare kan det påpekas att borttagandet av möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet samt den särskilda ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet inte påverkar grundkravet på tillgänglighet. Kravet på tillgänglighet och användbarhet är fortsatt utgångspunkten vid ändring av en byggnad. Förslagen kan bidra till att fler ändringsåtgärder genomförs som förbättrar tillgängligheten i de delar av byggnaderna som ändringarna avser. En sådan utveckling skulle kunna innebära att tillgängligheten i byggnadsbeståndet förbättras i högre takt.

Regeringen delar Boverkets bedömning att förslagen är förenliga med funktionsrättskonventionen, proportionerliga för att tillskapa fler bostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet samt proportionerliga för att främja renovering och förbättring av det befintliga byggnadsbeståndet.

I sammanhanget är det också viktigt att nämna Boverkets roll inom funktionshinderpolitiken. Boverket är en av de myndigheter som i Strategin för systematisk uppföljning av funktionshinderspolitiken (S2021/06595) har i uppdrag att årligen följa upp det nationella målet för funktionshinderpolitiken, inom sitt verksamhetsområde. Myndigheten ska redovisa de åtgärder som myndigheten vidtagit för att nå det nationella målet för funktionshinderpolitiken. Från och med 2026 ska det även framgå i redovisningen hur myndigheten arbetar för att personer med funktionsnedsättning ska kunna uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället. Myndigheten ska redovisa vilka brister de har identifierat, vilka åtgärder som har vidtagits för att åtgärda bristerna samt en bedömning av

vilka åtgärder som kvarstår inom ramen för myndighetens verksamhetsområde för att bidra till att det nationella målet för funktionshinderpolitiken uppnås. Redovisningen ska även ge en övergripande bild av utvecklingen inom myndighetens ansvarsområde för att personer med funktionsnedsättning ska kunna få sina rättigheter tillgodosedda.

Utöver uppdraget inom ramen för strategin har Boverket även sektorsansvar för funktionshindersfrågor med anknytning till sitt verksamhetsområde. Inom ramen för detta ansvar ska Boverket vara samordnande, stödjande och pådrivande i förhållande till övriga aktörer.

Sammantaget bedömer regeringen att förslagen inte innebär en inskränkning i rättigheter för personer med funktionsnedsättning, då det fortsatt är möjligt för personer med funktionsnedsättning att välja sin bostädningsort och bostad, ha tillgång till den fysiska miljön och att kunna delta i samhället. Dessutom ser regeringen goda möjligheter för Boverket att noga följa upp frågan givet myndighetens viktiga roll inom funktionshinderpolitiken. Likaså bedömer regeringen att förslagen är förenliga med lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

EU-rätten

Förslagen i lagrådsremissen bedöms vara förenliga med EU-rätten. Regeringen bedömer att författningsförslagen inte behöver anmälas i enlighet med EU-direktiven 2015/1535 (anmälningsdirektivet) och tjänstedirektivet 2006/123/EG.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

4 § I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

ekonomibyggnad: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renkötseln,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

komplementbostadshus: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

komplementbyggnad: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

omgivningsbullen: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

studentbostad: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

större byggnadsändring: en lov- eller anmälningspliktig ändring av en byggnad som innebär en stor ekonomisk investering och så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Paragrafen innehåller förklaringar av vad som avses med olika ord och uttryck i lagen. Övervägandena finns i avsnitten 4.1–4.3.

Paragrafen ändras genom att ordet ombyggnad ändras till större byggnadsändring. Med uttrycket ”större byggnadsändring” avses en bygglovs- eller anmälningspliktig ändring av en byggnad som innebär en stor ekonomisk investering och så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas.

En större byggnadsändring är en typ av, mer omfattande, ändring av en byggnad. En större byggnadsändring omfattas alltså även av uttrycket ”ändring av en byggnad”. En tillbyggnad kan utgöra en del av en större byggnadsändring.

En större byggnadsändring förutsätter att åtgärden kräver bygglov eller anmälan. Det finns dock ingen begränsning till vissa typer av byggnader. I fråga om anläggningar innebär det att endast sådana andra anläggningar än byggnader som anges i 9 kap. 31 § i lagen och i 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) kan vara föremål för en större byggnadsändring. Det innebär att t.ex. vägar, järnvägar, broar samt tunnlar för väg, järnväg och tunnelbana inte omfattas av reglerna om större byggnadsändring.

Med uttrycket ”en stor ekonomisk investering” avses att kostnaden för ändringen av byggnaden ska vara betydande. En samlad bedömning ska göras i det enskilda fallet. Bedömningen bör utgå från vad en åtgärd skulle kosta i förhållande till vad det skulle ha kostat att uppföra en ny byggnad av motsvarande storlek och karaktär. Det är inte byggnadens marknadsvärde som avses i detta hänseende. Investeringen ska dock också vara stor i absoluta tal. Om en åtgärd avser en betydande och avgränsbar del av en byggnad och åtgärden är omfattande, kan det normalt sett antas att även kravet på stor ekonomisk investering är uppfyllt.

Vid bedömningen av om de åtgärder som vidtas på en byggnad är av en sådan karaktär och omfattning att byggnaden ska anses förnyad ska en samlad bedömning göras. Ett exempel på en åtgärd som kan leda till att en

byggnad bedöms vara förnyad är omfattande ingrepp i byggnadens stomme. Även att en byggnad tas i anspråk för eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än tidigare eller ett utbyte av merparten av de tekniska systemen i en byggnad kan tillsammans med andra åtgärder påverka bedömningen.

Med ”betydande och avgränsbar del” avses en eller flera funktionella enheter som tillsammans utgör en betydande del av byggnadens volym. Vad som utgör en funktionell enhet bör bedömas utifrån den aktuella byggnaden. En funktionell enhet kan till exempel vara en bostad, en lokal, ett trapphus, samtliga lägenheter i en byggnad eller en råvind.

Åtgärder som endast avser en begränsad del av en byggnad omfattar normalt sett inte en funktionell enhet. Sådana åtgärder kan vara byte av ett tekniskt system (t.ex. ett ventilationssystem eller systemet för vatten och avlopp), byte av en byggnadsdel (t.ex. klimatskärmen) eller åtgärder som endast omfattar ett visst utrymme eller en viss funktion i alla lägenheter i en byggnad (t.ex. hygienrum).

I 16 kap. 2 § finns ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om när en bygglövspliktig eller anmälningspliktig åtgärd avseende en byggnad uppfyller kriterierna för att vara en större byggnadsändring. En precisering av kriterierna kan alltså göras i förordning eller i myndighetsföreskrifter.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

Utformningskrav vid nybyggnad

2 § *Vid nybyggnad ska kraven i 1 § uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad ska kraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

- 1. flyttningens syfte,*
- 2. byggnadens förutsättningar,*
- 3. behovet av resurshushållning, och*
- 4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.*

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Paragrafen reglerar i vilken omfattning utformningskraven ska uppfyllas vid nybyggnad och motsvarar delvis nuvarande 8 kap. 2 § första stycket 1 och 8 kap. 7 § första och tredje styckena (jfr prop. 2009/10:170 s. 460 f.). Övervägandena finns i avsnitten 5.1–5.3.

Enligt *första stycket* ska utformningskraven som huvudregel uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad, som enligt plan- och bygglagen är att betrakta som en typ av nybyggnad, ska utformningskraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till flyttningens syfte, byggnadens förutsättningar, behovet av resurshushållning och bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning.

Att kraven ska anpassas innebär att det vid flyttning av en byggnad alltid ska göras en bedömning av i vilken omfattning utformningskraven ska uppfyllas. Anpassningen ska dock ske i skälig utsträckning. Det kan innebära att det i vissa fall inte bör ske någon anpassning alls.

Anpassningsgrunderna i *första stycket 1, 2 och 4* motsvarar de som anges i nuvarande 8 kap. 7 § första stycket. Den förstärkta ställning som krävet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har vid anpassning enligt den nuvarande bestämmelsen tas dock bort.

Anpassningsgrunden i *första stycket 3* är ny. Av den punkten framgår att vid flyttning av en byggnad ska kraven anpassas i skäligen utsträckning med hänsyn till behovet av resurshushållning. Med resurshushållning avses att befintligt byggmaterial i skäligen utsträckning får bibehållas i byggnaden. Det kan exempelvis innebära att vid inredning av lägenheter på en vind får befintliga brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som utrymningsväg behållas, under förutsättning att de erbjuder ett tillräckligt brandskydd. Bestämmelsen avser alltså endast byggmaterial som redan finns i byggnaden och innebär inte en generell möjlighet att använda begagnade byggprodukter.

Andra stycket innehåller ett undantag från första stycket. Bestämmelserna i första stycket gäller inte om något annat följer av andra bestämmelser i 8 kap. eller av förordning eller myndighetsföreskrifter.

Bestämmelser om de krav som ska gälla vid en ändring av en byggnad, vilket även innefattar större byggnadsändringar, flyttas till 2 a §.

Utformningskrav vid ändring av en byggnad

2 a § *Vid en ändring av en byggnad ska kraven i 1 § uppfyllas för det som ändras. Kraven ska dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

- 1. ändringens omfattning,*
- 2. byggnadens förutsättningar,*
- 3. behovet av resurshushållning, och*
- 4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.*

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Paragrafen, som är ny, reglerar i vilken omfattning utformningskraven ska uppfyllas vid ändring av en byggnad. Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 8 kap. 2 § första stycket 3 och 8 kap. 7 § första och tredje styckena (jfr prop. 2009/10:170 s. 460 f.). Övervägandena finns i avsnitten 5.1–5.3.

Enligt *första stycket* ska utformningskraven som huvudregel uppfyllas för det som ändras. Med ”det som ändras” avses den del av byggnaden som rent faktiskt ändras. Om det t.ex. byggs en dörr mellan två rum går det att ställa krav på att dörröppningen ska vara tillräckligt bred och tillgodose kravet på tillgänglighet. Däremot går det normalt inte att ställa krav på de anslutande rummen. Om ändringen avser ändrad användning, så kan krav ställas på hela den del som ges en ändrad användning.

Kraven ska dock anpassas med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, behovet av resurshushållning och bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning. Att kraven ska anpassas innebär att det vid en ändring av en byggnad alltid ska göras en bedömning av i vilken omfattning utformningskraven ska uppfyllas. Anpassningen ska dock ske i skäligen utsträckning. Det kan innebära att det i vissa fall inte bör ske någon anpassning alls.

Anpassningsgrunderna i *första stycket 1, 2 och 4* motsvarar de som anges i nuvarande 8 kap. 7 § första stycket. Den förstärkta ställning som krävet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har vid anpassning enligt den nuvarande bestämmelsen tas dock bort.

Anpassningsgrunden i *första stycket 3* är ny. Av den punkten framgår att vid ändring av en byggnad ska kraven anpassas i skälig utsträckning med hänsyn till behovet av resurshushållning. Med resurshushållning avses att befintligt byggmaterial i skälig utsträckning får bibehållas i byggnaden. Det kan exempelvis innebära att vid inredning av lägenheter på en vind får befintliga brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som utrymningsväg behållas, under förutsättning att de erbjuder ett tillräckligt brandskydd. Bestämmelsen avser alltså endast byggmaterial som redan finns i byggnaden och innebär inte en generell möjlighet att använda begagnade byggprodukter.

Andra stycket innehåller ett undantag från första stycket. Bestämmelserna i första stycket gäller inte om något annat följer av andra bestämmelser i 8 kap. eller av förordning eller myndighetsföreskrifter. Bestämmelsen motsvarar inledningen i nuvarande 8 kap. 2 § första stycket.

Utformningskrav i fråga om tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler

2 b § När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots 2 och 2 a §§ alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Paragrafen, som är ny, reglerar enkelt avhjälpta hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Bestämmelsen motsvarar i sak nuvarande 8 kap. 2 § andra stycket (prop. 2009/10:170 s. 460 f.). Paragrafhänvisningarna ändras för att motsvara den nya paragrafindelningen.

Hur utformningskraven ska uppfyllas

2 c § De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 2 och 2 a §§ är de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven enligt 2–2 b § ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Paragrafen, som är ny, reglerar hur utformningskraven ska uppfyllas. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Av paragrafen framgår att det är de utformningskrav som ställs när uppförandet eller ändringen av ett byggnadsverk görs som ska uppfyllas. Enkelt avhjälpta hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler omfattas inte av bestämmelsen, utan regleras särskilt i 2 b §.

Uppförandet eller ändringen av byggnadsverket ska utföras på ett sådant sätt att kraven med normalt underhåll kan antas fortsatt vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd. Bestämmelsen motsvarar det som gäller för de tekniska egenskapskraven enligt nuvarande 8 kap. 5 § första och andra styckena.

Utformningskrav på andra anläggningar än byggnader

3 § I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1–2 c §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.

Paragrafen reglerar utformningskrav för andra anläggningar än byggnader. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Paragrafen ändras genom att hänvisningar även görs till de nya paragraferna 8 kap. 2 a–2 c §§.

Egenskapskrav vid nybyggnad

5 § Vid nybyggnad ska kraven i 4 § uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad ska kraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till

1. flyttningens syfte,
2. byggnadens förutsättningar,
3. behovet av resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.

Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Paragrafen reglerar i vilken omfattning de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas vid nybyggnad. Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 8 kap. 5 § första stycket 1 och andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 461 f.) samt 8 kap. 7 § första och tredje styckena (jfr prop. 2009/10:170 s. 462 f.). Övervägandena finns i avsnitt 5.1–5.3.

Enligt första stycket ska de tekniska egenskapskraven som huvudregel uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad, som enligt plan- och bygglagen är att betrakta som en typ av nybyggnad, ska de tekniska egenskapskraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till flyttningens syfte, byggnadens förutsättningar, behovet av resurshushållning och bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning.

Att kraven ska anpassas innebär att det vid flyttning av en byggnad alltid ska göras en bedömning av i vilken omfattning utformningskraven ska uppfyllas. Anpassningen ska dock ske i skälig utsträckning. Det kan innebära att det i vissa fall inte bör ske någon anpassning alls.

Anpassningsgrunderna i första stycket 1, 2 och 4 motsvarar de som anges i nuvarande 8 kap. 7 § första stycket. Den förstärkta ställning som kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har vid anpassning enligt den nuvarande bestämmelsen tas dock bort.

Anpassningsgrunden i första stycket 3 är ny. Av den punkten framgår att vid flyttning av en byggnad ska kraven anpassas i skälig utsträckning med hänsyn till behovet av resurshushållning. Med resurshushållning avses att befintligt byggmaterial i skälig utsträckning får bibehållas i byggnaden. Det kan exempelvis innebära att vid inredning av lägenheter på en vind får befintliga brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som utrymningsväg behållas, under förutsättning att de erbjuder ett tillräckligt brandskydd. Bestämmelsen avser alltså endast byggmaterial som redan

finns i byggnaden och innebär inte en generell möjlighet att använda be-
gagnade byggprodukter.

Andra stycket innehåller ett undantag från första stycket. Bestämmelser-
na i första stycket gäller inte om något annat följer av andra bestämmelser
i 8 kap. eller av förordning eller myndighetsföreskrifter.

Bestämmelser om de krav som ska gälla vid en ändring av en byggnad
och vid en större byggnadsändring regleras i 5 a och 5 b §§.

Egenskapskrav vid ändring av en byggnad

5 a § *Vid ändring av en byggnad ska kraven i 4 § uppfyllas för det som ändras.
Kraven ska dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

1. ändringens omfattning,

2. byggnadens förutsättningar,

3. behovet av resurshushållning, och

*4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och
18 §§.*

*Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av före-
skrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

Paragrafen, som är ny, reglerar i vilken omfattning de tekniska
egenskapskraven ska uppfyllas vid ändring av en byggnad. Paragrafen
motsvarar delvis nuvarande 8 kap. 5 § första stycket 1 och andra stycket
(jfr prop. 2009/10:170 s. 461 f.) samt 8 kap. 7 § första och tredje styckena
(jfr prop. 2009/10:170 s. 462 f.). Övervägandena finns i avsnitt 5.1–5.3.

Enligt *första stycket* ska de tekniska egenskapskraven som huvudregel
uppfyllas för det som ändras. Med ”det som ändras” avses den del av
byggnaden som rent faktiskt ändras. Om det t.ex. byggs en dörr mellan två
rum går det att ställa krav på att dörröppningen ska vara tillräckligt bred
och tillgodose kravet på bärförmåga. Däremot går det normalt inte att ställa
krav på de anslutande rummen. Om ändringen avser ändrad användning,
så kan krav ställas på hela den del som ges en ändrad användning.

Kraven ska dock anpassas med hänsyn till ändringens omfattning, bygg-
nadens förutsättningar, behovet av resurshushållning och bestämmelserna
om varsamhet och förbud mot förvanskning. Att kraven ska anpassas inne-
bär att det vid en ändring av en byggnad alltid ska göras en bedömning av
i vilken omfattning de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas. Anpass-
ningen ska dock ske i skälig utsträckning. Det kan innebära att det i vissa
fall inte bör ske någon anpassning alls.

Anpassningsgrunderna i *första stycket* 1, 2 och 4 motsvarar de som an-
ges i nuvarande 8 kap. 7 § första stycket. Den förstärkta ställning som kra-
vet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse-
eller orienteringsförmåga har vid anpassning enligt den nuvarande bestäm-
melsen tas dock bort.

Anpassningsgrunden i *första stycket* 3 är ny. Av den punkten framgår att
vid ändring av en byggnad ska kraven anpassas i skälig utsträckning med
hänsyn till behovet av resurshushållning. Med resurshushållning avses att
befintligt byggmaterial i skälig utsträckning får bibehållas i byggnaden.
Det kan exempelvis innebära att vid inredning av lägenheter på en vind får
befintliga brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som
utrymningsväg behållas, under förutsättning att de erbjuder ett tillräckligt
brandskydd. Bestämmelsen avser alltså endast byggmaterial som redan

finns i byggnaden och innebär inte en generell möjlighet att använda be-
gagnade byggprodukter.

Andra stycket innehåller ett undantag från första stycket. Bestämmel-
sena i första stycket gäller inte om något annat följer av andra bestämmel-
ser i 8 kap. eller av förordning eller myndighetsföreskrifter.

5 b § *Vid en större byggnadsändring ska, utöver det som framgår av 5 a §,*

*1. sådana brister i förhållande till kraven i 4 § första stycket 1–5 som medför
betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet undanröjas i hela byggna-
den, och*

*2. kraven i 4 § första stycket 6, 10 och 11 tillgodoses i den utsträckning som
framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

Paragrafen, som är ny, reglerar s.k. följdkrav vid en större byggnadsänd-
ring. Övervägandena finns i avsnitten 6.1–6.3.

Vid en större byggnadsändring ska de tekniska egenskapskraven som
huvudregel uppfyllas för den del av byggnaden som ändras. Om hela bygg-
naden ändras, gäller kraven för hela byggnaden. Annars gäller de för den
betydande och avgränsbara del av byggnaden som ändras.

Enligt paragrafen kan därutöver vissa krav ställas på en större del av
byggnaden, s.k. följdkrav.

Enligt *punkten 1* ska vissa brister som medför betydande risker med
avseende på hälsa och säkerhet undanröjas i hela byggnaden. Det avser
brister i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse
av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön, säkerhet vid
användning och skydd mot buller. Att risken ska vara betydande innebär
att en brist som medför en mindre risk för hälsa och säkerhet i den del av
byggnaden som inte ändras inte behöver åtgärdas med stöd av bestämmel-
sen.

Av *punkten 2* framgår att följdkrav kan ställas på energihushållning och
värmeisolering, bredbandsanslutning och hållbar mobilitet. Kraven ska
tillgodoses i den utsträckning som anges i förordning och myndighets-
föreskrifter.

Hur egenskapskraven ska uppfyllas

5 c § *De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5 och 5 a §§ är de krav som
gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven enligt 5–5 b §§ ska
uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara
uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.*

Paragrafen, som är ny, reglerar hur de tekniska egenskapskraven ska
uppfyllas och motsvarar nuvarande 8 kap. 5 § första stycket 2 och andra
stycket första meningen (jfr prop. 2009/10:170 s. 461 f.). Övervägandena
finns i avsnitt 5.4.

De följdkrav som kan ställas vid en större byggnadsändring regleras
särskilt i 5 b § och omfattas därför inte av bestämmelsen om krav.

Uttrycket ”ekonomiskt rimlig livslängd” preciseras i Boverkets allmän-
na råd (BFS 2011:6 avsnitt 2.2, ändrad genom BFS 2011:26).

Egenskapskrav på andra anläggningar än byggnader

5 d § *Det som enligt 5–5 c §§ gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.*

Paragrafen, som är ny, reglerar egenskapskrav för andra anläggningar än byggnader. Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 8 kap. 5 § tredje stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 461 f.) och 7 § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 462 f.). Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Av paragrafen framgår att bestämmelserna om i vilken omfattning och hur de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas för byggnader ska tillämpas på motsvarande sätt för andra anläggningar än byggnader.

Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

6 § Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder,
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven, och
4. högst 80 procent av
 - a) det totala antalet studentbostäder i en byggnad, eller
 - b) det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 *och som inte ligger på en vind eller i suterräng* ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Paragrafen innehåller undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Ändringen i *andra stycket* avser sådana studentbostäder som inte behöver uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt första stycket. Om en sådan bostad ligger på en vind eller i suterräng ställs det inte krav på att bostaden kan besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

7 § *Vid en ändring av en byggnad som innebär att bostäder inreds på en vind eller i suterräng gäller inte kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 för den bostaden.*

Paragrafen innehåller ett undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Av paragrafen framgår att när bostäder inreds på en vind eller i suterräng i samband med en ändring av en byggnad så gäller inte kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga för den bostaden. Den tidigare begränsningen till bostäder på högst 35 kvadratmeter på en vind tas därmed bort. Paragrafen är endast tillämplig vid ändring av en byggnad och alltså inte vid nybyggnad. Vid nybyggnad gäller fortsatt kraven på tillgänglighet och användbarhet. Undantaget gäller vidare endast för den bostad som finns på en vind eller i suterräng. Om ändringen av byggnaden även infattar andra åtgärder än tillskapandet av sådana bostäder så gäller bestämmelserna om tillgänglig-

het och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga för de övriga delar av byggnaden som ändras.

De nuvarande bestämmelserna om anpassning och avsteg från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven flyttas till 8 kap. 2–2 a §§ och 5–5 a §§. Den förstärkta ställning som kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har haft tas dock bort, vilket innebär att dessa krav ska bedömas på samma sätt som övriga krav i 8 kap. 1 och 4 §§.

8 § I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, *ska* kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras *om och* i den utsträckning *det* är *skäligt* med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Paragrafen reglerar anpassningar av utformningskrav och tekniska egenskapskrav när åtgärder vidtas som inte kräver bygglov eller anmälan. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

I *första stycket* görs en ändring som innebär att anpassningar eller avsteg från kraven ska i stället för får göras. Det innebär att det vid en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan alltid ska göras en bedömning av i vilken omfattning utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas. Anpassningar och avsteg från kraven ska dock endast göras i skälig utsträckning. Det kan innebära att det i vissa fall inte bör ske någon anpassning eller några avsteg från kraven.

Den nuvarande inskränkningen att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga endast får göras om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven tas bort.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

Förutsättningar för bygglov inom detaljplan

56 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen,
 - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
 - c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
 4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6–7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.
- Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

Paragrafen innehåller bestämmelser om bygglov för åtgärder som omfattas av en detaljplan.

I *första stycket punkten 4* ändras hänvisningarna till paragraferna om utformningskrav till att omfatta de ändrade och nya paragraferna i 8 kap. 2, 2 a och 2 c §§.

Förutsättningar för bygglov utanför detaljplan

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om bygglov för åtgärder som inte omfattas av en detaljplan.

I *första stycket punkten 3* ändras hänvisningarna till paragraferna om utformningskrav till att omfatta den ändrade och de nya paragraferna i 8 kap. 2, 2 a och 2 c §§.

Förutsättningar för bygglov trots avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser

59 § Bestämmelserna i 57 § första stycket ska inte tillämpas, om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med
 - a) en liten tillbyggnad, eller
 - b) en liten komplementbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från bestämmelserna om bygglov för åtgärder som inte omfattas av en detaljplan.

I *punkten 3* ändras hänvisningarna till paragraferna om utformningskrav till att omfatta den ändrade och de nya paragraferna i 8 kap. 2, 2 a och 2 c §§.

11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

Åtgärdsförelägganden

19 § Om en byggherre, byggbedomare, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap. 2 b § eller 12 § andra stycket ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman.

Paragrafen reglerar åtgärdsförelägganden. I *andra stycket* ändras en paragrafhänvisning till att avse den nya 8 kap. 2 b §.

16 kap. Bemyndiganden

Föreskrifter om byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1–2 a §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2–2 a och 5–5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, *en större byggnadsändring* eller *en annan ändring* av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2–2 b, 5–5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, *en större byggnadsändring* eller *en annan ändring* av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5–5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5–5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus,

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för, *och*

8. *när en bygglovspliktig eller anmälningspliktig åtgärd avseende en byggnad uppfyller kriterierna för att vara en större byggnadsändring.*

Paragrafen innehåller bemyndiganden för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter i vissa avseenden. Övervägandena finns i avsnitt 9.

I *punkten 1* ändras hänvisningarna till paragraferna om utformningskrav så att även den nya paragrafen 8 kap. 2 a § omfattas.

Punkten 3 ändras så att hänvisningarna till paragraferna om utformningskrav och tekniska egenskapskrav även omfattar de nya 8 kap. 2 a och 5 a §§. Den tidigare hänvisningen till 8 kap. 7 § tas bort eftersom innehållet i den paragrafen, såvitt gäller möjligheterna till anpassningar av kraven, nu framgår av 8 kap. 2–2 a och 5–5 a §§. Vidare ersätts ordet ombyggnad med uttrycket ”större byggnadsändring”.

Punkten 4 ändras så att hänvisningarna till paragraferna om utformningskrav och tekniska egenskapskrav även omfattar de nya 8 kap. 2 a, 2 b

och 5 a §§. Den tidigare hänvisningen till 8 kap. 7 § tas bort eftersom innehållet i den paragrafen, såvitt gäller möjligheterna till anpassningar av kraven, nu framgår av 8 kap. 2–2 a och 5–5 a §§. Vidare ersätts ordet ombyggnad med uttrycket ”större byggnadsändring”.

I *punkterna 5 och 6* ändras hänvisningarna till paragraferna om tekniska egenskapskrav så att även de nya paragraferna 8 kap. 5 a och 5 b §§ omfattas.

Punkten 8, som är ny, innehåller ett bemyndigande att meddela föreskrifter om när kriterierna i ordförklaringen av en större byggnadsändring i 1 kap. 4 § ska anses vara uppfyllda. Vad som ska anses vara en stor ekonomisk investering eller vad som ska utgöra så omfattande åtgärder att en byggnad, eller en del av den, ska anses förnyad kan därmed preciseras i förordning eller i myndighetsföreskrifter. Det kan även preciseras vad som avses med en betydande och avgränsbar del av en byggnad.

3 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 b eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande.

Den tidigare hänvisningen till 8 kap. 2 § ändras till att avse den nya 8 kap. 2 b §.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelserna innehåller bestämmelser om när lagändringarna ska träda i kraft och om fortsatt tillämpning av äldre bestämmelser. Övervägandena finns i avsnitt 10.

I *första punkten* regleras när lagen ska träda i kraft.

Av *andra punkten* framgår att äldre bestämmelser gäller för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2027. Äldre bestämmelser gäller även för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. Vid en överträdelse av de äldre bestämmelserna ska de nya bestämmelserna tillämpas i fråga om tillsynsåtgärder eller påföljder endast om de leder till en lindrigare bedömning.

12.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

Skyldighet att energideklarera byggnader

4 a § Den som för egen räkning utför eller låter utföra en *sådan större byggnadsändring som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)* som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att det finns en energideklaration upprättad för den ombyggda byggnaden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som avses med en betydande del av byggnadens klimatskärm.

Paragrafen reglerar energideklarationer. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

I *första stycket* ersätts ordet ombyggnad med ”en sådan större byggnadsändring som avses i plan- och bygglagen”. Ändringen görs för att ordet ombyggnad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring”.

12.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader

Individuell mätning av el

2 § Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad eller utför eller låter utföra en *sådan större byggnadsändring som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)* ska se till att elanvändningen i varje lägenhet kan mätas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om undantag från skyldigheterna i första stycket.

Paragrafen reglerar mätning av elanvändning. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

I *första stycket* ersätts ordet ombyggnad med ”en sådan större byggnadsändring som avses i plan- och bygglagen”. Ändringen görs för att ordet ombyggnad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring”.

Sammanfattning av Boverkets rapport (2021:19)

Boverket fick i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och anslutande författningar. Boverkets förslag skulle innebära i huvudsak samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Boverket har tolkat uppdraget som att det i huvudsak är samma åtgärder och situationer som ska omfattas av regleringen och att kravnivån som följer av regleringen i huvudsak ska motsvara nuvarande kravnivå.

Sammanfattningsvis föreslår Boverket följande:

1. Plan- och bygglagens begrepp ”ombyggnad” ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. I anslutande författningar där ombyggnad används i samma betydelse som i plan- och bygglagen görs motsvarande följändringar.
2. Påtaglig förnyelse ska definieras i plan- och bygglagen. För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i plan- och byggförordningen genom ett antal kriterier.
3. De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.
4. Reglerna ska redigeras om språkligt och ges en mer enhetlig struktur.

Det kan konstateras att nuvarande regler om ombyggnad upplevs som svårtillämpade och oförutsägbara. Gränsdragningen mellan ombyggnad och annan ändring upplevs som otydlig. Vidare uppfattas det som osäkert och oförutsägbart hur följdkrav kan ställas i de fall en åtgärd har bedömts vara en ombyggnad. Det finns också en begreppsförvirring avseende ombyggnad och angränsade begrepp. Dessutom finns det utbredda missuppfattningar om vad ombyggnad innebär och vilka krav som går att ställa vid ombyggnad.

Att byta ut begreppet ombyggnad mot påtaglig förnyelse underlättar förståelsen för den faktiska innebörden. Till delar kan problembilden hänföras till en komplicerad regelstruktur på lag- och förordningsnivå där bedömningar behöver göras i flera led. Genom en förenklad regelstruktur blir reglerna tydligare. Det kan också konstateras att en del av de bedömningar som behöver göras regelmässigt leder till liknande resultat. Utifrån det kan reglerna utformas så att det mera entydigt framgår vilka följdkrav som aktualiseras när en åtgärd utgör påtaglig förnyelse. Därmed begränsas omfattningen av de bedömningar som behöver göras.

Boverket har även övervägt i vilken utsträckning det går att precisera vad som ska vara att betrakta som en påtaglig förnyelse och hur följdkrav då ska ställas. Genom förslagen har Boverket preciserat så långt myndigheten anser att det är möjligt. Eftersom varje byggnad och ändringssituation är unik anser Boverket att reglerna om påtaglig förnyelse med nödvän-

dighet behöver medge ett bedömningsutrymme så att förutsättningarna i Bilaga 1
det enskilda fallet kan vägas in.

När det gäller tillämpningen i praktiken finns det belägg för att kravställningen vid ombyggnad huvudsakligen begränsas till krav på ändrad del. Att det vid ombyggnad ställs följdkrav utanför ändrad del framstår som ovanligt. När följdkrav ställs vid ombyggnad är det nästan uteslutande fråga om krav på tillgänglighet. Att följdkrav på andra utformnings- eller egenskapskrav ställs är sällsynt. I de fall det förekommer är det främst krav med koppling till säkerhet och hälsa. Reglerna medger ett relativt stort bedömningsutrymme och Boverket har kunnat ana att det kan finnas både en över- och en undertillämpning.

Energihushållning och värmeisolering nämns särskilt i uppdraget till Boverket. Med den utformning som reglerna om ombyggnad har idag är det tveksamt om det vid ombyggnad går att ställa några följdkrav avseende energihushållning och värmeisolering på de delar av byggnaden som inte ingår i ändrad del. Då följdkrav avseende energihushållning enligt Boverkets uppfattning skulle medföra en förändrad kravnivå lämnas inget sådant förslag.

Det är Boverkets bedömning att förslagen i huvudsak innebär en oförändrad kravnivå. I huvudsak kommer samma åtgärder att omfattas av reglerna, och motsvarande följdkrav som nu gällande rätt i praktiken medger kommer fortsatt att kunna ställas. Reglerna blir samtidigt betydligt enklare att tillämpa. En förtydligad reglering kan bidra till reducerade missuppfattningar och förenkla processen.

Sammanfattning av Boverkets rapport (2025:12)

I oktober 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 påtagligt minska kravnivån och därigenom kraftigt minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. I uppdraget lyftes reglerna för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt reglerna för dags- och solljus. Boverket var därtill oförhindrat att föreslå andra förändringar som är relevanta i sammanhanget.

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå flera lättnader i kraven för att minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Utredningen visar dock att det även finns behov av andra åtgärder för att få den effekt som efterfrågas i uppdraget.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900) ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i plan- och bygglagen som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att möjliggöra för befintliga material i byggnaden att kunna bibehållas i större utsträckning.

Vidare föreslås att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder om högst 35 kvadratmeter som inreds på vind utökas och att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs också för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar, dock får inte befintliga hissar tas bort.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort. Detta ökar utrymmet för att anpassa kraven på tillgänglighet och användbarhet vid såväl ombyggnad som annan ändring än ombyggnad. Detta medför även att möjligheten att ställa följdkrav avseende tillgänglighet och användbarhet vid ombyggnad utgår. Det är viktigt att notera att förslaget rör den förstärkta ställningen, grundkravet på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrat. I befintliga publika lokaler gäller sedan tidigare retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet, enkelt avhjälpta hinder. Dessa hinder ska åtgärdas även i lokaler som inte ändras. Dessa krav påverkas inte av förslagen i rapporten.

Slutligen föreslås att det retroaktiva kravet i PBF på att taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

De förslag till förändring av reglerna kring ombyggnad som Boverket lämnade inom ramen för ett regeringsuppdrag 2021 bedöms fortfarande vara relevanta och bör i huvudsak genomföras. I uppdraget lämnas därför inga ytterligare förslag avseende ombyggnadsbegreppet.

Utredningen visar att det finns stora skillnader i bedömningen av hur kraven vid ändring av byggnader ska tillämpas och att detta också går igen i den faktiska tillämpningen. Om en byggnadsnämnd underskattar det anpassningsutrymme som plan- och bygglagen medger kan det medföra merkostnader och i vissa fall innebära att projekt bedöms som ej genomförbara. Även osäkerheten om vilka kravnivåer som gäller kan medföra samma konsekvenser. Om kraven ska kunna tillämpas på en rimlig nivå, så behöver det finnas ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Att i större utsträckning låsa kravnivån för ett antal olika situationer skulle medföra ett omfattande regelarbete, samtidigt som det kan förutses att reglerna skulle uppfattas som för trubbiga. Regeringen bör i stället överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn.

I Boverkets nya byggregler som träder i kraft den 1 juli 2025 har ändringar gjorts jämfört med tidigare regler som kan ha betydelse för tillämpningen av reglerna vid ändring och ombyggnad. Boverket kommer att följa upp tillämpningen av de nya byggreglerna och i det arbetet ingår att följa upp hur reglerna tillämpas vid ändring av byggnad. Utifrån resultatet av kommande uppföljningar kommer Boverket att överväga behovet av en översyn av Boverkets föreskrifter.

Boverkets bedömning är att förslagen kommer att ge sänkta kostnader vid ändring av byggnader. Detta skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av byggnadsbeståndet.

Förslag som lämnas i rapporten har koppling till FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Sammantaget anser Boverket att förslagen är förenliga med konventionen. Förslagen bedöms vara proportionerliga för att tillskapa fler bostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Gemensamt lagförslag för Boverkets rapporter 2021:19 och 2025:12

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 1 kap. 4 §, 8 kap. 2, 3, 5, 7 och 8 §§, 9 kap. 19, 30, 31 och 31 a §§ och 16 kap. 2 och 3 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas fem nya paragrafer, 8 kap. 2 a, 2 b, 5 a, 5 b och 5 c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

4 §

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden

påtagligt förnyas,

omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

påtaglig förnyelse: en ändring av en byggnad som är lov- eller anmälningspliktig, innebär att hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, genomgår sådana omfattande åtgärder som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § samt medför en stor ekonomisk investering,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

2 §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §

ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,

2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och

3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

ska kraven i 1 § vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden.

Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till

1. flyttningens syfte
2. byggnadens förutsättningar
3. behovet av resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.

2 a §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.

Kraven ska dock anpassas med hänsyn till

1. ändringens omfattning
2. byggnadens förutsättningar
3. behovet av resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

3 §

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1, 2 och 2 a §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

5 §

Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de

1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden.

Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till

1. flyttningens syfte

2. byggnadens förutsättningar

3. behovet av resurshushållning, och

4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.

2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

5 a §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.

Kraven ska dock anpassas med hänsyn till

- 1. ändringens omfattning*
 - 2. byggnadens förutsättningar*
 - 3. behovet av resurshushållning,*
- och*
- 4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när ändringen görs.

5 b §

Vid påtaglig förnyelse ska, utöver vad som framgår av 5 §,

- 1. sådana brister i förhållande till kraven 4 § 1–5 som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet, undanröjas i hela byggnaden, och*
- 2. kraven i 4 § första stycket 10 och 11 tillgodoses i den utsträckning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

5 c §

De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5 och 5 a §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Det som gäller enligt 5 och 5 a §§

7 §

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ 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. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får alltid göras om ändringen innebär att bostäder inreds på en vind eller i en suterräng.

8 §

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

*dens standard är uppenbart
oskäligt att uppfylla kraven.*

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

19 §

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1, 2 och 2 a §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.

30 §

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, 2 a, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

31 §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1, 2, 2 a, 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

31 a §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, 2 a, 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

16 kap.

2 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,
2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,
3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,
4. 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,
1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1, 2, 2 a och 5 b §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,
4. att vissa krav trots 8 kap. 2, 2 a, 5 och 5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § alltid ska uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad,

5. 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,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, *och*

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

5. att vissa krav trots 8 kap. 2, 2 a, 2 b, 5 och 5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5, 5 a och 5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5, 5 a och 5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, *och*

8. *vilka åtgärder som ska anses vara omfattande vid tillämpningen av reglerna om påtaglig förnyelse.*

3 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 b eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

Förteckning över remissinstanserna för Boverkets rapport 2021:19

Bilaga 4

Efter remiss har yttranden över rapporten kommit in från Arbetsmiljöverket, Burlövs kommun, Byggföretagen, Båstads kommun, Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet (DHR), Fastighetsägarna Sverige, Gotlands kommun, Göteborgs kommun, Hallstahammars kommun, HSB Riksförbund, Huddinge kommun, Konkurrensverket, Kontrollansvarigas Riksförening, Lunds kommun, Lunds universitet, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Hallands län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Malmö kommun, Myndigheten för delaktighet, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Naturvårdsverket, Regelrådet, Region Gotland, Region Stockholm, Riksantikvarieämbetet, Riksbyggen, Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, Sandvikens kommun, SPF Seniorerna, Statens energimyndighet, Statens fastighetsverk, Stockholms kommun, Stockholms universitet, Svea hovrätt, mark- och miljööverdomstolen, Svenska Byggingenjörers Riksförbund, Sveriges Allmännytt, Sveriges kommuner och regioner, Ulricehamns kommun, Umeå kommun, Varbergs kommun, Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen och Örebro kommun.

Därutöver har yttranden inkommit från Föreningen för brandteknisk ingenjörsvetenskap, SACO och Transportstyrelsen.

Kramfors kommun, Lerums kommun, Luleå tekniska universitet och Svensk försäkring har angett att de avstår från att yttra sig.

Följande remissinstanser har inte inkommit med något yttrande: Akademiska HUS, Bodens kommun, Brunnberg & Forshed, Byggherrarna, Chalmers tekniska högskola, Falu kommun, Fojab, Funktionsrätt Sverige, Föreningen Sveriges Bygglövgranskare och byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Gävle kommun, Hemsö fastigheter, Hyresgästföreningen, Ikano bostad, Innovationsföretagen, Installatörsföretagen, IQ Samhällsbyggnad, JM AB, Kiruna kommun, Luleå kommun, Partille kommun, Peab, PF Pöyry AB, Region Skåne, Region Västerbotten, Ronneby kommun, Sollentuna kommun, Specialfastigheter, Stenungsunds kommun, Studentbostadsföretagen, Svensk byggtjänst, Svenska byggnadsvårdsföreningen, Sveriges arkitekter, Sweco Arkitekter, Swedisol, Söderköpings kommun, Tengbom Arkitekter, Tillgänglighetssakkunnigas riksförening, Tjörns kommun, Tyréns, Uddevalla kommun, Uppsala kommun, Veidekke, Västra Götalandsregionen, White Arkitekter, Wingårdhs och WSP Sverige.

Förteckning över remissinstanserna för Boverkets rapport 2025:12

Efter remiss har yttranden över rapporten kommit in från Arbetsmiljöverket, Borlänge kommun, Bostadsrätterna, Burlövs kommun, Bygg-företagen, Byggherrarna, Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet (DHR), Fastighetsägarna Sverige, Fortifikationsverket, Funktionsrätt Sverige, Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och byggnadsnämndssekreterare, HSB Riksförbund, Huddinge kommun, Hyresgästföreningen, Installatörsföretagen, IQ Samhällsbyggnad, Konkurrensverket, Kontrollansvarigas riksförbund, Kramfors kommun, Ljusdals kommun, Lunds kommun, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Hallands län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Värmlands län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Malmö kommun, Myndigheten för delaktighet (MFD), Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Naturvårdsverket, Regelrådet, Region Stockholm, Riksantikvarieämbetet, Riksbyggen, Ronneby kommun, Sollentuna kommun, Statens centrum för arkitektur och design (ArkDes), Statens energimyndighet, Statens fastighetsverk, Stockholms kommun, Stockholms universitet (juridiska fakulteten) Studentbostadsföretagen Svea hovrätt (mark- och miljööverdomstolen), Svenska byggnadsvårdsföreningen, Sveriges allmännyttan, Sveriges arkitekter, Sveriges hembygdsförbund, Sveriges Kommuner och Regioner, Tillgänglighets-sakkunnigas riksförening, Umeå kommun, Uppsala kommun, Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen) och Växjö kommun.

Därutöver har yttranden inkommit från Brandskyddsföreningen, Branschorganisationen svensk tillgänglighet, Diskrimineringsombudsmannen, Elöverkänsligas förbund, Folkhälsomyndigheten, Föreningen kommunal bostadsanpassning, Personskadeförbundet, Riksförbundet FUB, Socialstyrelsen, Svensk ventilation och Trä- och möbelföretagen.

Gotlands kommun, Karlstad kommun, Luleå kommun, Luleå tekniska universitet, Lunds universitet, Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Region Jönköping, SmåKom, Statens geotekniska institut, Svensk försäkring och Tillväxtverket har angett att de avstår från att yttra sig.

Följande remissinstanser har inte inkommit med något yttrande: Akademiska Hus AB, Bodens kommun, Brunnberg & Forshed, Båstads kommun, Chalmers tekniska högskola, Falu kommun, Fojab, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Gävle kommun, Hallstahammars kommun, Hemsö fastigheter, Ikano bostad, Innovationsföretagen, IVL svenska miljöinstitutet, JM AB, Kiruna kommun, Lerums kommun, Partille kommun, Peab, PF Pöyry AB, Region Blekinge, Region Skåne, Region Västerbotten, Sandvikens kommun, SBR Byggingenjörerna, Specialfastigheter, SPF Seniorerna, Svensk byggtjänst, Sweco Arkitekter, Swedisol, Söderköpings kommun, Tengbom Arkitekter, Tyréns, Ulricehamns kommun, Varbergs kommun, Veidekke, Västra Götalandsregionen, Wingårdhs, White Arkitekter, WSP Sverige, Örebro kommun och Östersunds kommun.