



Malmö stad
Kommunstyrelsen

Datum**Yttrande****Adress**

August Palms Plats 1

Diarienummer

STK-2025-1092

Till

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

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

LI2025/01207

Sammanfattning

Malmö stad delar Boverkets uppfattning att dagens regler i plan- och bygglagstiftningen, om anpassning av krav vid ändring, är otydliga och att det är problematiskt för tillämpningen. Malmö stad ser därför positivt på förslaget i utredningen att reglera de olika situationerna i separata paragrafer, då detta skapar en större tydlighet.

Införandet av resurseffektivitet som ett kriterium i PBL är i linje med Malmö stads arbete med hållbar stadsutveckling. Det stärker möjligheten att bevara och återbruka material, vilket är positivt ur såväl miljö- som kostnadsperspektiv. Samtidigt är det väsentligt att människors hälsa inte äventyras av förslaget och att energieffektivisering av befintliga byggnader inte bromsas upp.

Malmö stad anser att det finns skäl att utöka utrymmet för anpassning av krav vid ändring, men att förslaget enligt rapporten är för långtgående. Större lättnader än nödvändigt bör inte införas.

Yttrande

Malmö stad ser positivt på ambitionen att främja återbruk, resurseffektivitet och minskade kostnader vid ändring och ombyggnation av fastigheter. Flera av de i rapporten föreslagna ändringarna har möjlighet att bidra till förbättrad användning av det befintliga fastighetsbeståndet och en minskad klimatpåverkan vid tillskapande av nya bostäder. Samtidigt vill Malmö stad betona vikten av att säkerställa fortsatt god tillgänglighet, säkerhet och kvalitet i det befintliga beståndet. En risk med förslag i den remitterade rapporten är att kostnader förskjuts från byggaktörer till kommuner, genom ökade behov av bostadsanpassningsbidrag. Nedan beskrivs synpunkter vid berörda avsnitt i rapporten.



7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

Malmö stad delar Boverkets uppfattning att dagens regler i plan- och bygglagstiftningen, om anpassning av krav vid ändring, är otydliga och att det är problematiskt för tillämpningen. Malmö stad ser därför positivt på förslaget i utredningen att reglera de olika situationerna i separata paragrafer, då detta skapar en större tydlighet. Det är bra att förslagen lämnat öppningar för bedömningar i enskilda fall. Samtidigt kan det leda till olika tolkningar. För att praxis ska bli likvärdig ser Malmö stad ett behov av att Boverket bidrar med kompetenshöjning och vägledning, för att stödja en enhetlig tillämpning av de nya reglerna.

Det framgår i avsnittet ”Återbostadisering av tidigare kontoriserade bostäder” att resultatet aldrig får innebära en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Malmö stad anser att det bör framgå att detta gäller alla slags ändringar av byggnader till bostäder. Förutom de exempel på ändrad användning som finns med i förslaget, anser Malmö stad att omvandling av industrilokaler till annan användning bör beskrivas, då det här finns ökade risker med föroreningar i byggnader och mark.

Malmö stad anser att bedömningen om en åtgärd är samhällsekonomiskt lönsam inte ska tillåtas påverka vad som är en acceptabel risk i enlighet med miljöbalkens förordningar. Införs en sådan möjlighet till bedömningsgrund riskerar fastighetsägare eller nyttjanderättshavare att inte uppfylla miljöbalken och det kan bli fråga om risker för människors hälsa. Malmö stad anser därför, i motsats till Boverket, att utredningens förslag kan medföra konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser.

7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund

Införandet av resurseffektivitet som ett kriterium i PBL är i linje med Malmö stads arbete med hållbar stadsutveckling. Det stärker möjligheten att bevara och återbruka material, vilket är positivt ur såväl miljö- som kostnadsperspektiv.

Samtidigt är det väsentligt att människors hälsa inte äventyras av förslaget och att energieffektivisering av befintliga byggnader inte bromsas upp. Malmö stad bedömer att förslaget kan leda till en ökad mängd tillsynsärenden avseende olägenheter och hälsa. En annan risk är att befintliga föroreningar i mark och byggnader inte åtgärdas. Nya material omfattas av produktlagstiftningen, till skillnad från befintliga material. Malmö stad anser att det vid en ökad användning av befintliga material eller återvinning, är särskilt viktigt att kunskap om risker med olika byggnadsmaterial dokumenteras i enlighet med kunskapskravet i miljöbalken.

Malmö stad anser att användningen av ljudklass D, som innebär ett lägre krav än Boverkets byggregler, inte bör vara praxis vid ändring av byggnad. Istället bör varje



enskilt fall prövas utifrån markanvändning, olika gruppers känslighet och risk för människors hälsa.

7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet

Malmö stad anser att det finns skäl att utöka utrymmet för anpassning av krav vid ändring, men att förslaget enligt rapporten är alltför långtgående. Det är angeläget att en åldrande befolkning i allmänhet och personer med funktionsnedsättning i synnerhet, kan delta i samhällsliv på samma villkor som andra. Därmed bör inte större lättnader än nödvändigt införas, oavsett minskade produktionskostnader och större flexibilitet i nyttjandet av befintliga byggnader.

Malmö stad tillstyrker förslaget att ge tillgänglighetskravet samma status som övriga tekniska egenskapskrav samt utformningskravet på lämplighet. Utöver att en enhetlig reglering är önskvärd utifrån att det ger en ökad tydlighet, anser Malmö stad att en större möjlighet till anpassning av tillgänglighetskraven är lämplig. På så sätt ges en ökad flexibilitet och möjlighet att bedöma vad som är skäligt att kräva i det enskilda fallet, samtidigt som grundkravet på tillgänglighet kvarstår.

Malmö stad anser däremot att det inte finns tillräckliga skäl att införa ett generellt undantag från tillgänglighetskrav vid inredning av bostäder på vind och i suterräng i enlighet med förslaget. Detsamma gäller undantag från hiss vid ändring av bostadshus med färre än fyra våningar. Förslagen till undantag innebär konsekvenser för enskilda i form av bristande tillgänglighet. Det kan också medföra att kostnader förs över från byggherrar till kommunerna, då ansökningar om bostadsanpassningsbidrag förväntas öka. Malmö stad saknar tillräcklig analysering av hur förslagen påverkar boendemiljöer och framtida behov av bostadsanpassning, samt förväntade kostnadsbesparingar respektive kostnadsökningar för olika aktörer i närtid och på längre sikt. En bedömning av eventuella samhällsekonomiska vinster med förslagen behöver omfatta såväl möjligheten att fler och billigare bostadsprojekt tillkommer, som förväntade ökade kostnader för kommuner, liksom ökad begränsning i tillgänglighet för enskilda. Om reglerna ändras i enlighet med förslag i rapporten, anser Malmö stad att frågan om finansiering av bostadsanpassningar behöver ses över, så att kostnaderna i sin helhet inte förskjuts till kommunerna.

7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet

Malmö stad tillstyrker förslaget att slopa bestämmelsen i 3 kap 12 § PBF om att kravet på taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 års byggnadsstadga. Malmö stad delar bedömningen att det är olämpligt med en hänvisning till äldre svårbegripliga bestämmelser och att det är lämpligt att kravet på taksäkerhet endast utformas som ett funktionskrav. Samtidigt kan förslaget påverka



arbetsmiljöfrågor vid takunderhåll. Malmö stad föreslår därför att det införs en övergångsbestämmelse där arbetsmiljöaspekter beaktas, särskilt vid fastigheter med återkommande takunderhåll.

7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet

Vad gäller Boverkets rapport ”Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering” (2021:19) som hänvisas till i rapporten, har Malmö stad tidigare framfört att vi ser positivt på förslaget i sak, men att det borde bearbeta ytterligare mot bakgrund av syftet att åstadkomma ett tydligare regelverk.

Ordförande

Katrin Stjernfeldt Jammeh

Sekreterare

Agnes Wemme

Helena Nanne (M) reserverar sig mot beslutet och avser lämna in en skriftlig reservation.