

Landsbygd- och
infrastrukturdepartementet

103 33 Stockholm

Remissyttrande

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

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 321 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 990 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas välkomnar Boverkets förslag på förändringar i plan- och bygglagen om krav på byggnader vid ändring och ombyggnad. Förslagen gör ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet möjligt. De lättnader i kraven som föreslås kan ge betydligt lägre kostnader för ändring och ombyggnad. Framförallt innebär förslagen en tydligare reglering om hur krav kan anpassas och avsteg göras vid ändring av en byggnad, särskilt ändring i form av ombyggnad.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslagen om förändringar i plan- och bygglagen och ser positivt på att förslagen genomförs. Förslagen förtydligar att kraven på en byggnad kan anpassas vid ändring och ombyggnad i stället för att kravnivåerna ska motsvara nybyggnadskrav. Det talar för en mer rimlig tolkning och tillämpning av kraven vid ombyggnad. Genom att möjligheten att anpassa kravnivåerna vid ombyggnad framgår tydligare i lagstiftningen möjliggörs fler byggprojekt där befintliga byggnader omvandlas till bostäder. Det blir möjligt att utveckla det befintliga beståndet vilket gör det lättare att nå klimatmål i byggandet.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA



Sveriges Allmännyttas anser att det är kommunernas olika tolkning och tillämpning vid ändringssituationer som är problematisk. Det är viktigt att möjligheten att anpassa kraven vid ändring och ombyggnad tolkas och tillämpas mer enhetligt. Effekten av Boverkets förslag kan lätt gå förlorad om det inte leder till en annan tillämpning i kommunerna. Precis som Boverket uppmärksammar i rapporten är osäkerheten i vilka krav som gäller kostnadsdrivande. För att byggaktörer ska kunna fatta grundade investeringsbeslut behöver det vara möjligt att förutse hur en ändringssituation kommer bedömas och vilka anpassningar och avsteg som kan göras gällande olika krav i en bygglovsprocess. Sveriges Allmännyttas medlemsbolag har flera exempel på hur liknande åtgärder bedöms olika av olika kommuner, stambyte i flerbostadshus med i huvudsak samma förutsättningar bedöms i en kommun utgöra en ombyggnad där följdkrav ställs på hela byggnaden men i en annan kommun anses det vara en ändring där krav endast ställs på den ändrade delen.

Sveriges Allmännyttas ifrågasätter varför Boverket inte gör samma konsekvensanalys om vad det innebär när lagstiftningen och regleringen är otydlig för de nya byggreglerna. Konsekvenserna av osäkerhet i vilka krav som ska uppfyllas är desamma, otydliga regler är kostnadsdrivande. De nya byggreglerna innebär ett stort tolkningsutrymme vilket gör att de tillämpningsproblem som identifierats av Boverket när det gäller nuvarande reglering av krav vid ändring och ombyggnad kommer uppstå vid nybyggnad såväl som ändring och ombyggnad.

Sveriges Allmännyttas uppmärksammar att nuvarande skattelagstiftning kan minska incitamenten till att omvandla lokaler eller kontor till bostäder. Reglerna för mervärdesskatt vid omvandling från lokaler eller kontor till bostäder kan vara ofördelaktiga, till exempel är möjligheten att göra avdrag för byggkostnader och investeringar sämre vid omvandling till bostad än vid fortsatt användning som lokal. Det beror på att det inte finns någon avdragsrätt för den ingående momsen på stadigvarande bostad. Det finns också en risk för att de avdrag som en fastighetsägare har gjort på tidigare ny- till- eller ombyggnadskostnader i vissa fall kan behöva betalas tillbaka (justering av avdrag för ingående skatt) om fastigheten övergår från momspliktig verksamhet till momsfria bostäder. För att det ska bli enklare att ställa om det befintliga fastighetsbeståndet efter vad som efterfrågas finns det därför anledning att utöver plan- och bygglagen se över skattelagstiftningen.

7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att reglera ändringssituationen i separata paragrafer i PBL för att tydliggöra möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad.

Sveriges Allmännyttas uppskattar att Boverket tydliggör att kraven för att uppföra nya byggnader kan anpassas vid ändring. En tydligare reglering av ändringssituationen i plan-



och bygglagen kan göra det lättare att få en samsyn om utformning och lösningar i bygglovsprocessen mellan byggherre och kommun. Särskilt om förarbetena utvecklas i samband med att lagförslagen genomförs. Det skulle dessutom göra att Boverket kan vara tydligare och ge fler exempel i sin vägledning om hur en ändringssituation ska bedömas och hur kraven kan anpassas.

Sveriges Allmännyttan instämmer i Boverkets förslag om att regeringen bör överväga att stötta branschen i att hitta en samsyn i anpassningsutrymmet för kraven vid ändring av byggnad. Men det är framförallt de olika tolkningarna av olika kommuner som är problemet. Osäkerheten som är kostnadsdrivande kommer sig av att byggherrar har svårt att på förhand förutse hur en ändringssituation kommer bedömas av kommunen. Branschen kan nå en samsyn i kraven vid ändring men för att påverka kommunernas tillämpning krävs tydliga regler och tydlig vägledning från Boverket. Utförliga motiv och författningskommentarer i förarbetena ger förutsättningar för en tydlig vägledning. På så sätt kan anpassningsutrymmet utnyttjas i större utsträckning och tolkningen och tillämpningen bli mer enhetlig.

7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om att föra in resurshushållning i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader.

Sveriges Allmännyttan är positiv till att resurshushållning blir en grund för att anpassa kraven eftersom det skapar bättre förutsättningar att använda och behålla tekniska lösningar och material i den befintliga byggnaden i samband med ändring och ombyggnad. Byggandets klimatpåverkan måste minska och förslaget är därför ett steg i rätt riktning.

Sveriges Allmännyttan är även positiv till att utreda om kraven vid nybyggnad kan anpassas av resurshushållningsskäl för att möjliggöra återbruk av begagnade produkter. Vid återbruk är det dock viktigt att de begagnade produkter har genomgått någon form av kontroll så det är säkerställt att användandet inte medför risk för skada på människor eller miljö.

7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att undantaget för tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas genom att begränsningen om 35 kvadratmeter tas bort. Sveriges Allmännyttan tillstyrker även förslaget om att ett motsvarande undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet införs för bostäder



som inreds i suterräng. Förslagen ökar möjligheten att tillföra flerbostäder i befintliga byggnader.

Sveriges Allmännyttan är mycket positiv till förslaget att ta bort den förstärkta ställningen för kravet på tillgänglighet och användbarhet. Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Det blir tydligare och mer förutsebart vilka krav och följdkrav som ska uppfyllas vid ombyggnad. Utförliga förarbetsuttalanden och tydlig vägledning från Boverket kan säkerställa att tillämpningen hamnar på rätt nivå.

Sveriges Allmännyttan 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. Idag avstår fastighetsägare från ombyggnadsprojekt och skjuter på nödvändiga underhållsåtgärder. Förslaget innebär att lagstiftningen kommer kunna tillämpas så som det är tänkt och det befintliga beståndet succesivt bli mer tillgängligt.

Sveriges Allmännyttan är mycket positiv till förslaget om undantag från hisskravet för byggnader med som har färre än fyra våningar. Det innebär att fastighetsägare får möjlighet att utföra nödvändiga underhållsåtgärder utan att det medför krav på att installera hiss. Fastighetsägare kommer installera hiss när det finns ekonomiska förutsättningar.

Sveriges Allmännyttan vill dock understryka att det är viktigt framgent att se över lagstiftningen kring tillgänglighet och bostadsanpassning. De förslag som lämnades i Boverkets rapport (2023:11) Utvärdering av lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag har remitterats och bör genomföras. Sveriges Allmännyttan är positiv till förslagen om att fastighetsägare ska erbjudas att ta över rätten till ett bostadsanpassningsbidrag och att fastighetsägare ska kunna få reparationsbidrag för en bostadsanpassning. Det är rimligt att fastighetsägaren ska kunna ansöka om ersättning för de kostnader för reparation och underhåll som tillkommer vid ett övertagande av ett bostadsanpassningsbidrag.

7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet

Sveriges Allmännyttan tillstyrker att det retroaktiva kravet på taksäkerhet bibehålls oförändrat, men att kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Sveriges Allmännyttan instämmer i Boverkets resonemang i denna del och tillstyrker förslaget.



7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet

Sveriges Allmännyttas delar Boverkets bedömning att ombyggnadsbegreppet behöver ses över. Det förslag som Boverket lämnade 2021 tydliggör vilka tekniska egenskapskrav som kan aktualiseras vid påtaglig förnyelse (följkrav). Dock framgår det inte av förslaget hur stora anpassningar och avsteg som kan göras vid ombyggnad. Förslaget skapar därför inte tillräcklig tydlighet och förutsägbarhet, särskilt med hänsyn till det stora tolkningsutrymme som finns i de nya byggreglerna. I den fortsatta beredningen behöver kraven och anpassningsutrymmet vid ombyggnad tydliggöras.

Sveriges Allmännyttas vill samtidigt understryka vikten av att Boverket i arbetet med en nationell byggrenoveringsplan säkerställer att nomenklaturen blir enhetlig för att inte riskera ökad begreppsförvirring. Det är också avgörande att eventuella krav i den kommande byggrenoveringsplanen inte hämmar den positiva förflyttning som förslaget till lättnader innebär för möjligheten till bättre nyttjande av befintligt bestånd och ökad cirkularitet.

Stockholm den 24 oktober 2025

Cathrine Holgersson

Vd