FASTIGHETSÄGARNA

Stockholm den 6 november 2026

Remiss Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Diarienr: LI2026/01158

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning

Fastighetsägarna tillstyrker Boverkets förslag om att utöka möjligheten till typgodkännande så att även utformningskraven på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet kan omfattas.

Det är positivt att möjligheten till typgodkännande inte begränsas till enbostadshus utan även kan omfatta rumsmoduler och andra byggsystem som används i flerbostadshus. Fastighetsägarna anser att denna möjlighet bör utvecklas för att underlätta användningen av återkommande lösningar i såväl nya som befintliga byggnader.

Fastighetsägarna ser även positivt på ambitionen att förenkla byggprocessen genom bygglovsbefrielse för vissa förprövade enbostadshus. Samtidigt innebär förslaget ett ökat ansvar och en betydande ekonomisk risk för byggherren, eftersom felaktiga bedömningar av åtgärdens planenlighet kan leda till kostsamma ändringar eller rivning i efterhand.

Fastighetsägarna

- anser att förslaget om bygglovsbefrielse behöver kompletteras med en möjlighet för byggherren att genom ett enkelt och skyndsamt förfarande få ett bindande besked från byggnadsnämnden om åtgärdens planenlighet,
- anser att det behöver vara tydligt vilka krav som omfattas av ett förprövningsbesked respektive ett typgodkännande,
- tillstyrker att typgodkännande även ska kunna omfatta utformningskraven på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet,

- anser att möjligheten att typgodkänna rumsmoduler, funktionella rumsenheter och sammansatta byggsystem behöver utvecklas och tydliggöras, särskilt för flerbostadshus, och
- anser att Boverket bör få i uppdrag att underlätta användningen av typgodkända lösningar vid renovering och ombyggnad samt utveckla en enhetlig dokumentation av typgodkännanden.

Fastighetsägarnas yttrande

Bygglovsbefrielse för vissa förprövade enbostadshus

Fastighetsägarna ser positivt på förslag som kan förenkla byggprocessen och korta ledtiderna. Förslaget om bygglovsbefrielse omfattar uppförande av nya fristående enbostadshus och berör i begränsad utsträckning Fastighetsägarnas medlemmar, som främst äger och förvaltar flerbostadshus och andra fastigheter (det finns dock enbostadshus i Sverige som upplåts med hyresrätt).

Samtidigt innebär den föreslagna bygglovsbefrielsen ett ökat ansvar och en större ekonomisk risk för byggherren. När bygglovsprövningen tas bort övergår ansvaret för att bedöma om åtgärden överensstämmer med detaljplanen till byggherren. Ett positivt förprövningsbesked och ett startbesked innebär inte att byggnadsnämnden har prövat och godkänt åtgärdens planenlighet.

Som Boverket konstaterar kan felaktiga bedömningar upptäckas först vid tillsyn och leda till kostsamma ändringar eller i värsta fall rivning. Att byggherren kan ha fått startbesked och påbörjat eller färdigställt byggnaden utan ett bindande myndighetsbeslut om åtgärdens planenlighet innebär en betydande ekonomisk osäkerhet. Fastighetsägarna anser att detta är en otillfredsställande riskfördelning.

Fastighetsägarna anser därför att förslaget behöver kompletteras med en möjlighet för byggherren att genom ett enkelt och skyndsamt förfarande få ett bindande besked från byggnadsnämnden om att den valda husmodellen och dess placering överensstämmer med detaljplanen. En sådan prövning bör kunna göras utan en fullständig bygglovsprövning och vara frivillig för byggherren. Det skulle stärka förutsägbarheten och minska risken för kostsamma ingripanden i efterhand, samtidigt som syftet att förenkla byggprocessen och korta ledtiderna kan upprätthållas.

Förprövning av enbostadshus

Fastighetsägarna ser positivt på möjligheten att förpröva husmodeller som ska omfattas av den föreslagna bygglovsbefrielsen. Förprövningen innebär att Boverket på förhand bedömer om en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan. Ett positivt förprövningsbesked innebär däremot inte att husmodellens lokalisering eller övriga krav på byggnaden har prövats.

Fastighetsägarna vill framhålla vikten av att skilja mellan förprövning och typgodkännande. Förprövningen är kopplad till den föreslagna bygglovsbefrielsen för vissa enbostadshus, medan

typgodkännande har ett bredare tillämpningsområde och även kan omfatta material, konstruktioner och anordningar för användning i andra typer av byggnader.

För att skapa bättre förutsägbarhet anser Fastighetsägarna att det behöver vara tydligt vilka krav som omfattas av ett förprövningsbesked respektive ett typgodkännande. Det bör även framgå vilka krav som byggherren själv ansvarar för att uppfylla vid uppförandet av ett förprövat enbostadshus.

Typgodkännande avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget, som innebär att fler krav kan bedömas på förhand och att samma lösningar kan användas i flera byggprojekt.

Fastighetsägarna ser särskilt positivt på att även rumsmoduler som utgör delar av byggnader ska kunna typgodkännas avseende lämplighet och tillgänglighet. Det är viktigt att möjligheten inte begränsas till hela enbostadshus utan även kan användas för delar av flerbostadshus.

I ett flerbostadshus används ofta återkommande lösningar för exempelvis badrum och andra utrymmen. Om sådana rumsmoduler kan typgodkännas ger det bättre möjligheter att använda standardiserade lösningar och bidra till ett mer effektivt bostadsbyggande.

Fastighetsägarna anser även att Boverket bör få i uppdrag att tydliggöra hur typgodkända rumsmoduler och byggsystem kan användas vid ändring av befintliga byggnader. Uppdraget bör också omfatta en enhetlig redovisning av vilka krav som omfattas av ett typgodkännande och vilka förutsättningar som gäller för användningen i det enskilda byggprojektet. Det skulle underlätta användningen av standardiserade lösningar vid återkommande renoveringar och ombyggnader och bidra till en mer förutsägbar och effektiv byggprocess.

Anders Holmestig	Anna Thureson
Vd, Fastighetsägarna Sverige	Näringspolitisk expert