

Datum: 2026-09-14

Yttrande över Boverkets rapport 2026:21 Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.

Sammanfattande bedömning

FSBS ställer sig tveksamt till regeringens ambition att genom föreslagna förändringar förenkla byggprocessen och minska den administrativa bördan. Även om förprovning och typgodkännande i vissa avseenden kan bidra till kortare handläggningstider, bedömer FSBS att den föreslagna bygglovsbefrielsen samtidigt medför betydande risker för rättssäkerheten, ansvarsfördelningen och den kommunala byggnadsnämndens möjligheter att säkerställa en lämplig och långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling.

FSBS bedömer att förslaget i praktiken innebär att den provning som i dag sker inom bygglovsprocessen i stor utsträckning flyttas från byggnadsnämnden till byggherren, utan att motsvarande tydlighet och rättssäkerhet byggs in i det nya systemet.

Boverket konstaterar också att byggherren får ett större ansvar och att förutsägbarheten blir något lägre jämfört med dagens system.

Vår bedömning är särskilt problematiskt att felaktiga bedömningar av byggherren kan komma att upptäckas först efter att byggnaden har uppförts. I sådana situationer kan konsekvensen bli krav på ändring eller i allvarliga fall rivning.

FSBS bedömer därför att förslaget inte bör genomföras i föreslagen form.

Boverket konstaterar själv att förslaget kan medföra minskade bygglovsintäkter, ökad efterfrågan på avgiftsfri rådgivning, fler tillsynsärenden, behov av kompetensutveckling samt risk för rättsliga provningar och skadeståndsanspråk till följd av otydlig eller missförstådd rådgivning.

Bygglovsprocessen har en viktig förebyggande funktion. Genom den provas byggnadens placering, utformning, lämplighet och påverkan på omgivningen innan byggnationen genomförs. Att ersätta denna provning med ett system där byggherren i större utsträckning själv ska bedöma om åtgärden uppfyller lagstiftningens krav innebär en påtaglig risk för att problem i stället förskjuts till tillsynsskedet.

1. Ansvarsförskjutningen från byggnadsnämnden till byggherren

Den största förändringen är att byggherren själv ska bedöma flera frågor som i dag provas inom bygglovet. Det gäller bland annat planens förenlighet, tomtens lämplighet, hänsyn till omgivningen och att åtgärden inte medför betydande olägenhet.

Byggnadsnämndens roll vid informationsmötet ska huvudsakligen vara rådgivande och nämnden fattar inget beslut i denna del. Boverket anger samtidigt att felaktiga bedömningar från byggherren i vissa fall kan leda till krav på ändring eller till och med rivning som kan leda till stora negativa konsekvenser för byggherren.

Ur ett bygglovhandläggarperspektiv är detta en viktig rättssäkerhetsfråga.

Det finns en risk att den enskilde byggherren uppfattar informationen från byggnadsnämnden som ett godkännande av den planerade åtgärden, trots att kommunen enligt förslaget endast lämnar råd och upplysningar.

FSBS anser därför att det behöver tydliggöras:

- vilket ansvar byggnadsnämnden har vid informationsmötet,
- vilket ansvar byggherren har,
- vad som utgör rådgivning respektive myndighetsbeslut,
- hur kommunen ska dokumentera lämnade upplysningar,
- samt vilket ansvar kommunen kan ha om informationen senare visar sig vara felaktig eller ofullständig.

Det bör även övervägas om informationsmötet ska mynna ut i ett tydligt skriftligt besked om vilka förutsättningar och begränsningar som har kommunicerats.

2. Risk för att bygglovsprövning ersätts av tillsyn

Det finns en uppenbar risk att frågor som i dag hanteras inom bygglovsprövningen i stället aktualiseras genom tillsyn efter att byggnaden redan har uppförts. Boverket bedömer själv att antalet tillsynsärenden kan öka.

FSBS delar Boverkets bedömning att förslaget kan minska kommunens arbete i bygglovsskedet. Samtidigt innebär det en risk för att ärenden i stället hamnar inom tillsynen. Boverket bedömer uttryckligen att arbetsbördan kan öka om prövningen sker i efterhand genom tillsyn och att antalet avgiftsfria tillsynsärenden kan öka. Detta är särskilt problematiskt eftersom tillsynsärenden ofta är mer resurskrävande än en förebyggande bygglovsprövning. Ett fel som upptäcks efter att en byggnad har uppförts kan vara svårt och kostsamt att rätta till.

FSBS anser att det är oacceptabelt att en förenkling av bygglovsprocessen i praktiken leder till att prövningen endast flyttas från ett förebyggande skede till tillsyn i efterhand. En sådan förändring innebär inte en verklig förenkling, utan en förskjutning av rättsliga och ekonomiska risker till byggherrar, grannar och kommunen. Det riskerar dessutom att försvaga rättssäkerheten och öka behovet av tillsyn, ingripanden och kostsamma rättelseåtgärder.

3. Informationsmötet behöver få en tydligare funktion

Informationsmötet är centralt i den föreslagna modellen. Kommunen ska bland annat informera om detaljplan, översiktsplan, parkeringsfrågor, avfallshantering, andra tillstånd samt förutsättningarna för åtgärden.

FSBS bedömer att detta moment riskerar att bli betydligt mer omfattande än vad rapporten ger intryck av.

I praktiken kommer byggherren att behöva hjälp med att förstå exempelvis:

- detaljplanens bestämmelser,
- fastighetsgränser och placering,
- prickmark och andra begränsningar,
- tomtens lämplighet,
- tillgänglighet,
- buller,

- kulturmiljö,
- strandskydd,
- infart och trafik,
- VA och avfall,
- risker för översvämning, erosion och andra geotekniska förhållanden.

Ju mer kommunen förväntas informera om dessa frågor, desto större blir gränsdragningsproblematiken mellan **rådgivning och faktisk myndighetsprövning**.

FSBS anser därför att regeringen bör ge Boverket i uppdrag att ta fram tydliga nationella riktlinjer för informationsmötets innehåll, omfattning och dokumentation.

4. Lokaliseringsbeskedet bör inte vara för begränsat

FSBS är särskilt tveksamma till att lokaliseringsbeskedet föreslås ha ett mer begränsat prövningsinnehåll än ett traditionellt förhandsbesked.

Boverket anger själv att lokaliseringsbeskedet bland annat inte omfattar möjligheten att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice samt vissa frågor om vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar.

Detta kan innebära att en byggnad lokaliseras till en plats som senare visar sig vara olämplig ur ett kommunalt eller samhälleligt perspektiv.

För en kommun med stora geografiska avstånd och många områden utanför detaljplan är lokaliseringsprövningen särskilt viktig.

FSBS anser därför att lokaliseringsbeskedet bör ge kommunen möjlighet att göra en tillräckligt bred lämplighetsbedömning.

5. Detaljplanernas aktualitet blir ännu viktigare

Förslaget innebär att äldre detaljplaner i större utsträckning kommer att behöva fungera som direkt vägledning för byggherren utan att kommunen gör en individuell bygglovsprövning.

Boverket konstaterar att äldre detaljplaner kan vara framtagna utifrån förutsättningen att kommunen senare ska bedöma exempelvis byggnadens utformning och lämplighet i bygglovet.

Detta innebär enligt vår bedömning att kommunen behöver ges bättre förutsättningar att uppdatera eller upphäva inaktuella detaljplaner.

Annars finns en risk att bygglovsbefrielsen leder till att byggnader kan uppföras med stöd av äldre planbestämmelser trots att förutsättningarna i området förändrats väsentligt.

6. Kommunens möjlighet att påverka gestaltning minskar

FSBS ser även en avgörande förändring vad gäller kommunens möjlighet att påverka bebyggelsens utformning.

Förprövningen av husmodellen ska ske hos Boverket och avser bland annat god form-, färg- och materialverkan. Detta innebär att byggnadsnämndens möjlighet att bedöma byggnadens anpassning till den lokala miljön minskar.

Boverket konstaterar själv att kommunens möjlighet att bedöma utformningen utifrån exempelvis arkitekturpolicy, arkitekturprogram och gestaltungsprogram upphör om dessa frågor inte är reglerade i detaljplan.

FSBS anser att detta behöver analyseras ytterligare, särskilt i kommuner med stora variationer i bebyggelsemiljöer, kulturmiljöer och landskapsbild.

7. Tillgänglighet och lämplighet vid startbesked

FSBS ser positivt på att tillgänglighet och lämplighet fortsatt ska hanteras inom byggprocessen och inte enbart lämnas till efterföljande tillsyn.

Samtidigt förändras prövningen från en bygglovsprövning till en bedömning inför startbesked av om kraven kan antas komma att uppfyllas. Boverket bedömer att detta innebär ett större ansvar för byggherren och något lägre förutsägbarhet jämfört med dagens system.

Det bör därför säkerställas att byggnadsnämnden får tillräckliga möjligheter att ingripa innan byggnadsarbetena kommit för långt.

FSBS anser att det behöver tydliggöras vad som krävs för att byggnadsnämnden ska kunna neka startbesked och vilken omfattning granskningen ska ha.

8. Ekonomiska konsekvenser för kommunerna

Vi delar Boverkets bedömning att förslaget kan innebära ekonomiska konsekvenser för kommunerna.

Även om bygglovsprövningen minskar kommer kommunen fortfarande att behöva hantera informationsmöten, startbesked, tekniskt samråd, arbetsplatsbesök, slutbesked, rådgivning och tillsyn.

Samtidigt minskar möjligheten att finansiera verksamheten genom bygglovsavgifter. Boverket bedömer därför att den kommunala finansieringsprincipen kan bli tillämplig och att frågan om ekonomisk kompensation till kommunerna behöver utredas vidare.

FSBS anser att detta måste lösas innan reformen genomförs.

Kommunerna bör inte få ett ökat tillsyns- och rådgivningsansvar utan att det finns en långsiktigt hållbar finansiering.

9. Grannars möjlighet till insyn och rättssäkerhet

När byggnadsnämnden inte längre fattar ett beslut om bygglov saknas ett tydligt myndighetsbeslut som reglerar åtgärdens förutsättningar. Samtidigt får grannar inte möjlighet att överklaga startbeskedet. Eventuella konflikter kan därmed komma att hanteras först genom tillsyn efter att byggnaden har uppförts.

FSBS anser att detta innebär en risk för att konflikter mellan byggherre och grannar flyttas från ett tidigt skede till ett senare tillsynsskede.

Det är ur både kommunens och den enskildes perspektiv bättre att eventuella konflikter om placering, betydande olägenhet och anpassning kan hanteras innan byggnaden uppförs.

Det bör därför övervägas om det behövs någon form av underrättelse eller möjlighet till synpunkter från berörda sakägare även inom det föreslagna förfarandet.

10. Samlad bedömning

FSBS är negativt till regeringen ambitionen att förenkla byggprocessen och minska onödig administration. En sådan förändring innebär inte en verklig förenkling, utan en förskjutning av rättsliga och ekonomiska risker till byggherrar, grannar och kommunen. Det riskerar dessutom att försvaga rättssäkerheten och öka behovet av tillsyn, ingripanden och kostsamma rättelseåtgärder.

Förslag till ställningstagande

FSBS avråder från förslaget i dess nuvarande utformning.

Ambitionen att förenkla byggprocessen är i grunden positiv, liksom utvecklingen av system för förprövning och typgodkännande. De föreslagna bygglovsbefrielserna bör dock inte genomföras innan de rättsliga och praktiska konsekvenserna är tillräckligt utredda och nödvändiga förtydliganden har gjorts.

Det måste särskilt säkerställas att en förenklad bygglovsprövning inte i praktiken ersätts av ökad tillsyn, större rättsosäkerhet och en ökad belastning på kommunerna.

Förslag till yttrande

Föreningen Sveriges bygglovgranskare och byggnadsnämndsSekreterare (FSBS) meddelar sitt yttrande över Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus.