Regeringskansliet
c/o Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

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

Er beteckning: LI2026/ 01158

Länsstyrelsen i Västra Götaland yttrar sig över Boverkets rapport *Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras – Förslag på bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus samt förslag på utökande av typgodkännandesystemet* (Rapport 2026:21).

Sammanfattning

Länsstyrelsen avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse och anser att förslaget dels medför ett riskutsättande av enskilda medborgare som kan innebära påtagliga ekonomiska konsekvenser, dels kan leda till stora skador på kultur- och naturmiljön och kan leda till bebyggelse på platser där det finns risk för människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen avstyrker förslaget om förprövning av god färg, form och materialverkan. Detta mot bakgrund av betydande risk för ökad negativ påverkan på kulturvärden i stads- och landskapsbilden samt försvårandet för kommuner att påverka gestaltning och utformning av livsmiljöer.

Länsstyrelsen anser att det är problematiskt att förskjuta fler frågor från en förprövning till en efterprövning i form av tillsyn.

Länsstyrelsen anser att förslaget inte hanterar problematiken med att det finns många inaktuella detaljplaner i våra kommuner och bristande hantering av kulturvärden inom både översikts- och detaljplaner.

Länsstyrelsen delar inte bilden av den tidsbesparing som rapporten beskriver då startbesked kan överklagas och vi ser en stor risk för att byggherren väljer ett typgodkänt hus som inte är lämplig på en plats.

Synpunkter på remissens förslag

5.1.1 Förprövning krävs för bygglovsbefrielse

Länsstyrelsen anser att det finns brister i förslagets reglering av nockhöjd. Förslaget innebär även en ökad risk för skada på riksintresse för kulturmiljö och minskad hänsyn till särskilt värdefulla kulturvärden.

En bestämmelse om enbart nockhöjd lämnar utrymme för byggnader med platta tak, vilka kan upplevas som stora. Detta inverkar även på fråga om anpassning och betydande olägenhet.

En nockhöjd ska mätas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Det betyder att den ska mätas utifrån den färdiga marknivån, alltså den nivå som marken ska ha efter att byggnadsverket har uppförts. En förprövning enligt förslaget görs innan man vet husets placering, och därmed innan man vet vilken nivå som marken invid byggnaden har efter att huset uppförts.

Föreslagen förprövningen av enbostadshus innehåller bland annat en bedömning av huruvida kravet på god form-, färg- och materialverkan uppfylls. Utifrån denna bedömnings samband och Plan- och bygglagens (PBL:s) allmänna krav om hänsyn till kulturvärden i stads- och landskapsbilden ser Länsstyrelsen att denna bedömning behöver göras med beaktande och i förhållande till exempelvis varje enskild plats specifika strukturer, egenskaper och karaktärsdrag. Länsstyrelsen anser att föreslagen förprövning som sådan inte uppfylla lagens intentioner om krav på hänsyn, varsamhet och förvanskningsförbud i förhållande till kulturvärden i landskapet.

Det är bra att förslaget anger utökad lovplikt inom särskilt värdefulla områden[1] och inom riksintresse för totalförsvaret. Detta ställer dock höga krav på landets kommuner. De behöver ha gjort ställningstaganden kring kulturvärden i ett berört landskap eller bebyggelseområde gällande om de ses som särskilt värdefulla. Mot

[1] så kallade 8:13-områden

bakgrund av att en stor del av landets kommuner saknar tillgång till aktuella kulturmiljöunderlag och antikvarisk kompetens finns en påtaglig risk att kulturvärden kommer att påverkas på ett betydande negativt sätt vid byggnation av förslagets bygglovsbefriade enbostadshus. För att undvika detta ställs ökade krav på kommunernas översiktsplanering som i nuläget i begränsad omfattning pekar ut särskilt värdefull bebyggelse och hur hänsyn ska tas till denna samt även hur riksintressen för kulturmiljö ska tillgodoses, trots gällande lagkrav om just detta.

Länsstyrelsen saknar en förklaring till varför Boverket vid förprövning av ett enbostadshus, hoppar över en instans (Länsstyrelsen) i den nu gällande instanskedjan när ett negativt förprövningsbesked överklagas.

5.1.2 Lokaliserings- eller förprövningsbesked krävs utanför detaljplanelagt område

Länsstyrelsen saknar en motivering till varför Boverket har valt att utesluta prövningsgrunderna avseende omgivningsbuller, vatten- och luftföroreningar samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

I rapporten står det att genom lokaliseringsbeskedet säkerställs att marken är lämplig för ett lovbefriat enbostadshus och att det inte uppförs på platser som innebär fara för människors hälsa och säkerhet. Detta stämmer inte fullt ut då prövningen är begränsad avseende omgivningsbuller, vatten- och luftföroreningar samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Konsekvenserna av att undanta möjligheterna av att förebygga dessa risker vid ett lokaliseringsbesked behöver tydligare kunna vägas mot de konsekvenser det medför att uppföra bostäder på olämpliga platser och om det innebär långsiktiga hälsorisker för de boende. Att i efterhand komma till rätta med uppkomna problem genom tillsynsåtgärder kan vara förenade med utdragna juridiska processer och som enklare borde kunna förutses i en mer omfattande prövning. Åtgärdande av fel i efterhand är inte heller positivt ur miljösynpunkt avseende förbrukning av material och resurser.

I rapporten står det att byggherren tidigt i processen sparar in kostnaden för en bullerutredning, då det inte behöver tas fram för lokaliseringsbesked. Byggherren kan dock fortfarande behöva ta

fram en inför att huset uppförs om området är bullerutsatt och det krävs för att byggherren ska kunna säkerställa att krav på inomhusbuller uppfylls.

Att bygga ut el- och mobilnätet är av ett nationellt intresse. När kraven på möjlighet att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt inte prövas finns risken att det kommer byggas där förutsättningar inte tillgodoses. Detta gäller även till exempel hemtjänst, sophämtning och kollektivtrafik.

5.1.3 Lovbefriade förprövade enbostadshus medges inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus

Länsstyrelsen ser betydande brister i förslaget. Vi bedömer att konsekvenserna av förslaget är negativa både för landets kulturvärden, gestaltning av våra livsmiljöer, risk för människors hälsa och säkerhet, samt för byggherren som riskerar att få omfattande åtgärdsförlägganden med betydande kostnader.

Länsstyrelsen bedömer att det är bra att lovbefriat enbostadshus måste följa detaljplan och att avvikelse inte är tillåtet. Däremot innebär förslaget stor problematik då det finns en mängd äldre och inaktuella planer som fortfarande är gällande.

I äldre detaljplaner finns en överhängande risk att värden inte är utredda. Synen på exempelvis olycksrisk, översvämningsrisker och geotekniska risker har förändrats över tid, och utformningen kommer inte att uppfylla dagens krav på riskhantering. Det kan också vara svårt för byggherren att tolka planbestämmelser, särskilt i äldre detaljplaner.

Länsstyrelsens uppfattning är att det är mycket vanligt förekommande att kommunen vid inkommen bygglovsansökan inte ändrar eller upphäver inaktuella detaljplaner, då detta är både tids- och resurskrävande. I stället begär man utredningar för att säkerställa markens lämplighet. Rapporten anger att detaljplanerna behöver vara aktuella för att byggherren själv ska kunna göra en korrekt bedömning inom ramen för en bygglovsbefriad process, där byggnadsnämnden inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. Förslaget medför därför att det blir ännu mer angeläget att kommunen upphäver eller ändrar inaktuella detaljplaner. Länsstyrelsen anser att det inte fungerar så i praktiken och att

förutsättningarna som förslaget målar upp inte kommer att kunna säkerställas.

Till exempel avstyckningsplaner, som ska gälla som detaljplan, visar endast hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. Prövningen i avstyckningsplanen inskränktes till att ta hänsyn till behovet av mark för lämpliga trafikleder och parker samt till att vid behov se till att ledningar kunde anordnas. I avstyckningsplanen gjordes inte någon prövning av om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller inte. Här har alltså hänsynstagande till omgivningspåverkan i fråga om till exempel betydande olägenhet inte hanterats. Inte heller övriga frågor om markens lämplighet.

Många kommuner strävar mot att anta mer flexibla planer, där fler bedömningar hänskjuts till bygglovsprövning. Detta blir problematiskt när ingen bygglovsprövning görs.

5.1.5 Informationsmöte

Länsstyrelsen avstyrker förslaget och anser att det finns stora risker för felbedömningar med föreslaget samt att dessa risker inte kan väga upp förslagets eventuella fördelar.

Informationsmöte blir avgörande för om byggherren slipper förelägganden om rättelse eller rivning, process om artskyddsbrott med mera efter att byggnationen slutförts. Eftersom det endast ska ges råd och upplysningar finns det inget överklagbart beslut för byggherren att luta sig mot. Länsstyrelsen belyser vikten av att det förs utförligt och tydligt protokoll vid mötet, för båda parters skull. Detta då kommunen riskerar skadeståndsanspråk och byggherren tar ett ekonomiskt risktagande.

Byggherren åläggs ett väldigt stort ansvar för att själv säkerställa att alla förutsättningar och krav uppfylls. Att tolka detaljplan, naturvärden, kulturmiljövärden, förvanskningsförbud, olägenheter, anpassning etcetera är ofta både svårt och komplext och kräver särskild kompetens. Risken för att det görs felbedömningar ser Länsstyrelsen som väldigt stor. Först vid en tillsynsanmälan har kommunen redskap att agera för att tillgodose PBL:s efterlevnad. Risken bär både byggherren genom ekonomiskt risktagande, allmänheten med till exempel irreparabla ingrepp i miljön och närboende genom olägenheter.

Det blir även ett stort ansvar på kommunens handläggare i detta skede. De behöver ha kompetens inom PBL men även kunna bedöma livsmiljöer och dess arter, ha god kännedom om olika skydd enligt miljöbalken (artskydd, naturreservat, biotopskydd, landskapsbildsskydd, lagskyddade markavvattningsföretag med mera) fornlämningar enligt fornminneslagen och känsliga kulturmiljöer. Biotopskydd kan i vissa fall gälla även inom detaljplaner.

I rapporten står det att grannar inte har rätt att överklaga startbesked. Störst tidsbesparing av förslaget om lovbefrielse uppnås enligt rapporten genom att grannars möjlighet att överklaga går från bygglovsbeslut till en efterhandsprövning genom tillsynsärende Länsstyrelsen delar inte denna bedömning.

Enligt 13 kap. 15 § PBL får ett beslut om startbesked överklagas endast av sökanden eller anmälaren i ärendet. Av praxis följer dock att grannar i flera fall med stöd av artikel 6.1 i Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna medges rätt till domstolsprövning även i dessa fall, det vill säga en rätt att överklaga beslut om startbesked.

Rätten till skydd för egendom är en civil rättighet i den mening som avses i artikel 6 i Europakonventionen och en kränkning av denna rättighet ger således rätt till domstolsprövning. En sådan rätt kan tillkomma ägare av grannfastighet som till exempel drabbas av olägenhet och värdeminskning till följd av en åtgärd på en annan fastighet[2].

Förslaget innebär att berörda grannar inte ges möjlighet att få sina civila rättigheter prövade inom ramen för en bygglovsprövning. Utifrån etablerad praxis kommer således berörda grannar komma att ha möjlighet att överklaga ett beviljat startbesked, i den mån deras civila rättigheter berörs av den aktuella åtgärden.

Mot den bakgrunden kan den tidsbesparing som rapporten framhåller antas inte stämma. En eventuell tidsvinst ska vidare ställas mot den andel av beviljade bygglov som idag överklagas. Enligt Boverkets egen angivna statistik i rapporten är det endast

[2] Se Danelius, Mänskliga rättigheter i europeisk praxis, 5 uppl. s. 167 f. samt Europadomstolens avgöranden Zander mot Sverige, p. 27 och Ortenberg mot Österrike, p. 28

cirka 6–7 procent av byggloven som överklaga[3]. Den absoluta majoriteten av avgjorda bygglovsärenden överklagas alltså inte.

I rapporten står det att störst tidsbesparing uppnås genom att grannars möjlighet att överklaga går från bygglovsbeslut till en efterhandsprövning genom tillsynsärende. Men att grannar dock har haft en möjlighet att överklaga detaljplan, förhandsbesked eller lokaliseringsbesked i ett tidigare skede. Här hänvisar vi till genomgången praxis ovan om grannars klagorätt gällande startbesked. Om grannar har haft en möjlighet att få sina civila rättigheter prövade inom ramen för en bygglovsprövning så kan man inte klaga på startbeskedet. Ett förhandsbesked eller lokaliseringsbesked innefattar dock inte prövning av grannars civila rättigheter, varför rätt att klaga på ett efterföljande startbesked torde finnas.

6.1.5 Sammanfattning av övriga konsekvenser

Småhus byggs på marknadens villkor och styrs i hög grad av efterfrågan och konjunktur. Länsstyrelsen delar Boverkets konsekvensbedömning av förslagets effekter på bostadsbyggandet: något positiv, men svårkvantifierad. Förslaget om typgodkännande kommer att kunna bli ytterligare ett verktyg för olika aktörer att använda, men det kommer inte innebära några genomgripande förändringar på bostadsmarknaden eller förbättra situationen för hushåll som redan idag har svårt att skaffa en bostad.

6.1.5.1 Förslaget om bygglovsbefrielse

Länsstyrelsen delar rapportens bedömning att det finns risk att naturvärden förbises när prövningen flyttas från bygglov till byggherren. Detta kan leda till irreversibla skador på naturmiljön och skyddade arter som ofta finns på platser utan att det är känt för alla eller dokumenterat i förväg. I många fall är även deras livsmiljö och fortplantningsområden skyddade.

Vidare delar vi bedömningen att det finns en ökad risk att frågor om till exempel kulturmiljö, geoteknik, dagvatten, markmiljö och strandskydd inte fångas upp när bygglovsprövningen faller bort, särskilt i områden med äldre detaljplaner där sådant inte utretts.

[3] Rapport 2026:21, Del 1, s. 90.

Länsstyrelsen anser att dessa risker inte är godtagbara.

6.2.1 Staten

Länsstyrelsen saknar ett förtydligande om vilken ärendegrupp man bedömer riskerar att öka bland överklagandeärenden hos länsstyrelser och domstolar.

6.2.4.2 Grannar

Rapporten anger att risken för påverkan på grannfastigheter begränsas av att förprövade enbostadshus inte medger avvikelser från detaljplanen, samt att grannar tidigare haft möjlighet att yttra sig i planprocessen. Det finns dock många gamla eller inaktuella planer där grannars intressen inte prövats.

6.3.1.1.2 Arbetsbelastning för överklagande och tillsyn, 6.4.1.1.4 Ökade kostnader för tillsyn och 6.4.1.2.4 Kommunernas uppföljning av byggherrens uppfyllelse av krav kan skilja sig åt

Förslaget innebär att mycket av lämplighetsprövningen flyttas till tillsyn vilket innebär en kostnadsförskjutning från byggherren till kommunen. Rapporten lyfter att tillsynsärenden bedöms vara mer komplexa att hantera än bygglovsärenden, vilket Länsstyrelsen instämmer i. Därtill kommer att kommunerna redan idag har svårt att hinna med tillsynsärenden, vilket innebär att det inte är ovanligt med flera års handläggningstid. Tillsynsverksamheten är inte heller avgiftsfinansierad, vilket gör att egeninitierad tillsyn troligen inte kommer att prioriteras. Allt detta medför en rättsosäkerhet för grannar.

Förslaget kan orsaka oersättliga skador på särskilt värdefulla kulturvärden och naturmiljöer, antingen via direkt påverkan alternativt ur ett kumulativt perspektiv.

Vidare riskerar tillsynen att bli aktuell först efter att en granne har gjort en tillsynsanmälan. Utifrån exempelvis geotekniska risker eller översvämningsrisk finns det en stor sannolikhet att riskbilden inte uppmärksammas förrän en olycka har inträffat.

6.3.1.2.2 Länsstyrelser

Länsstyrelsen ser en påtaglig risk för att fler byggherrar och enskilda personer vill ha skriftliga besked från länsstyrelsen om att det inte finns några naturskydd, skyddsvärda arter, fornlämningar eller att det skulle stå i strid med skyddet för jordbruksmark. Någon möjlighet till att ge sådana intyg finns inte i miljöbalken (MB). Det som närmast kommer till hands är samråd enligt 12 kap 6 § MB som i praxis har undantagits för åtgärder som prövas i bygglov. Antalet samråd förväntas därför öka väsentligt för länsstyrelserna om bygglovsbefrielsen genomförs. Antalet tillsynsärenden för ingrepp i skyddad natur förväntas också öka med förslaget, till exempel borttagande av biotopskyddade diken, stenmurar eller alléträd; ianspråktagande av mark i strandskydd, skada på skyddade arter, skada på värdefull naturbetesmark med mera. Länsstyrelsen har inte möjlighet att ta ut avgift för dessa tillsynsärenden. I de flesta fall blir det den enskilde husägaren eller fastighetsägaren, som får dessa förelägganden om rättelse och blir anmäld till åklagare för utredande om brott mot bestämmelserna.

Länsstyrelsen ser också att arbetsinsatsen vid granskning av kommunernas översiktsplaner blir större, eftersom dessa ska omfatta nya bedömningar och dessutom uppdateras betydligt oftare än vad som är fallet idag. Det kommer medföra ökad arbetsbelastning och ökade kostnader för länsstyrelserna.

6.4.1.1.7 Samlad påverkan på kommunernas arbetsinsats

Länsstyrelsen saknar en redovisning över hur man har kommit fram till slutsatsen att Boverkets förslag kommer att innebära en minskad arbetsbörda för kommunen och att handläggningstiden förkortas.

6.4.1.2.1 Konsekvenser för kommunernas översiktliga planering

För att lokaliseringsprövningen ska kunna genomföras med hög kvalitet blir det viktigt att kommunerna har översiktsplaner som lever upp till innehållskraven enligt 3 kap. PBL och att kommunernas översiktsplaner är aktuella. Det är en utmaning för kommunerna. Många kommuner har inte helt aktuella översiktsplaner eller översiktsplaner av den detaljeringsgraden som krävs. Det riskerar

att de värden om ska beaktas vid förhandsbesked och lokaliseringsbesked inte identifieras eller vägs in i prövningen.

Än så länge har ingen kommun i Västra Götalands län antagit en översiktsplan som hanterar de ändringar i PBL (3 kap. 5 § första stycket 4) som infördes 1 december 2025 och som innebär att kommuner redovisa särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden i sin översiktsplan. Kommuner ska också beskriva vilken hänsyn som krävs för att tillvarata dessa värden. Det kommer ta avsevärd tid innan alla kommuners översiktsplaner hanterar detta. Om uppdateringen av översiktsplanen och underlag inte gjorts i tid finns risk att förprövade enbostadshus felaktigt uppförs bygglovsbefriat.

Boverket skriver att planeringsstrategin kommer att utgöra ett centralt verktyg för att säkerställa att översiktsplanen hålls aktuell i takt med nya lagändringar. Länsstyrelsen delar bara denna synpunkt delvis, då inga ändringar av översiktsplanen görs inom ramen för planeringsstrategin, utan där lyfts bara vad kommunen behöver arbeta med framöver. Länsstyrelsen erfarenhet av första omgången planeringsstrategier är att kommunerna nästa alltid bedömer att översiktsplanen i stora delar är aktuell. Även om kommunen i planeringsstrategin lyfter fram att översiktsplanen behöver ändras för att hantera ändringar i PBL kommer det kräva att kommunen tar fram en helt ny översiktsplan eller en ändring av gällande översiktsplan, vilket kommer att ta lång tid.

Lokaliseringsbesked ska bidra till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Det kommer att ställa höga krav på översiktsplaneringen. Länsstyrelsen bedömer att kommunerna kommer att behöva stärka kompetensen inom översiktsplaneringen med kompetens från bland annat bygglovskontoret för att säkerställa att översiktsplanen ger tillräckligt relevant underlag för lokaliseringsbesked. Även byggherrar kommer sannolikt att behöva stöd av planerare eller juridisk hjälp för att tolka översiktsplanens intentioner och vägledning.

6.4.1.2.8 Påverkan på stads- och landskapsbilden i kommunen

Länsstyrelsen anser att de negativa effekterna av förslaget om lovbefrielse inte är godtagbara, eller att de vägs upp av eventuella positiva effekter. Att prövning kan göras genom tillsyn räcker inte.

Länsstyrelsen ser stora problem med att anpassningsbedömningen av bygglovsfria enbostadshus hamnar på byggherren själv, som har ett egenintresse i att få bygga det hus hen själv tycker mest om.

Rapporten framhåller att förslaget om förprövade lovbefriade enbostadshus innebär en stor variation av hus, och att detta skapar möjligheter för byggherrar att hitta ett hus som motsvarar deras behov och som är lämpligt för den aktuella platsen. När all bedömning åläggs den som själv ska bygga finns en risk att man mer utgår från vad som själv vill ha, än vad som rent allmänt faktiskt passar på platsen.

Förslaget försvårar kommunens möjlighet att arbeta med det nationella målet Politik för gestaltad livsmiljö och de krav som ska uppfyllas på anpassning till stads- och landskapsbilden som finns i 2 kap. 6 § PBL.

Även om det finns ett stort antal förprövade modeller att välja mellan är detta ingen garanti för ökad variation bland uppförda hus. Utanför detaljplanelagt området finns det inte heller någon garanti för att det mest lämpade huset väljs till respektive plats, då bedömning helt och hållet avgörs av byggherrens intressen.

6.4.1.1.9 Konsekvenser för bostadsanpassningsbidrag

Länsstyrelsen saknar ett fördjupat resonemang som motiverar Boverkets bedömning att ändamålsenliga åtgärder vidtas för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång till typgodkända småhus på samma villkor som andra, samt att förslagen i rapporten är förenliga med FN:s funktionskonvention.

6.6.1.2.1 Påverkan på den demokratiska processen och grannars möjlighet att överklaga

Det stämmer att grannar i vissa fall har rätt att överklaga startbeskedet, och då med anledning av olägenhetsfrågor. Att bedömningen endast skulle omfatta huruvida enbostadshuset

uppfyller alla lagkraven för en bygglovsfri process, på det viset som anges i stycket, anser Länsstyrelsen är felaktigt.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschefen Sandra Brantebäck med arkitekten Ann-Louise Hulter som föredragande. I den slutliga handläggningen har också funktionschefen Elin Solvang medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

li.bb@regeringskansliet.se