Boverkets rapport 2026:21
Stockholm 2026-11-11

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

DNR: LI2026/01158

Herkulesgatan 17

111 52 Stockholm

E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

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

OBOS koncernen i Sverige är en del av en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och bostadsproducenter. Verksamheten omfattar såväl småhus och industriell bostadsproduktion som flerbostadshus och projektutveckling, med olika byggsystem och materiallösningar. OBOS ägs av cirka 650 000 medlemmar.

OBOS har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerande betänkande och nedan redogör OBOS för våra övergripande synpunkter i en sammanfattning och därefter kommenterar OBOS enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

OBOS välkomnar Boverkets förslag och tillstyrker huvudinriktningen. För industriellt småhusbyggande ligger en betydande potential i förutsägbarhet, repeterbarhet och skala. Möjligheten att använda samma kvalitetssäkrade och verifierade lösning i flera projekt och kommuner kan minska dubbelarbete, omprojektering och ledtider. Förutsägbarheten ger också bättre förutsättningar för effektiv projektering, produktion, upphandling och materialförsörjning.

För OBOS ligger reformens största potential inte enbart i en förenklad myndighetsprocess, utan i möjligheten att skapa verklig skala i det industriella bostadsbyggandet. När samma beprövade byggsystem och husmodeller kan användas i flera kommuner och projekt skapas bättre förutsättningar för långsiktig produktutveckling, större produktionsserier, effektivare materialförsörjning och ett bättre kapacitetsutnyttjande i den industriella produktionen. Det stärker produktiviteten och kan på sikt bidra till att fler hushåll kan efterfråga ett nyproducerat småhus.

Boverket gör en liknande bedömning. Utredningen pekar bland annat på förbättrade möjligheter till standardisering och serietillverkning, minskad projekteringstid, lägre kostnader per projekt, minskad risk för olika kommunala tolkningar och ökad förutsägbarhet i produktion och leverans.

OBOS vill samtidigt framhålla att reformens värde avgörs av dess praktiska genomslag. Ett krav eller en lösning som redan har prövats nationellt inom ramen för förprövning eller

typgodkännande ska inte i praktiken behöva prövas på nytt lokalt i de delar som omfattas av godkännandet. Annars riskerar reformen att behålla den administration och de kommunala variationer som den är avsedd att minska.

Detta ligger också i linje med OBOS tidigare ställningstagande om certifierade byggbedömningsföretag, där nationellt likvärdiga bedömningar och minskad kommunal variation lyftes som en förutsättning för industrialiserat bostadsbyggande.

OBOS anser därför sammanfattningsvis att:

- förslagen bör genomföras,
- nationellt prövade krav måste få ett tydligt genomslag i den kommunala tillämpningen,
- reformen ska leda till verklig förenkling och inte endast flytta ansvar och regelkomplexitet från kommunen till byggherren,
- systemet bör utvecklas till att även omfatta parhus, kedjehus och radhus, och regleringen bör ge större utrymme för större enplanshus och småhus i 1½- och tvåplan,
- systemet bör utformas så att kvalitet och kontroll bibehålls när prövningen förenklas.

1 Författningsförslag

OBOS tillstyrker i huvudsak Boverkets förslag till ändringar i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen, med de synpunkter och förslag till utveckling som OBOS lämnar i detta remissvar.

OBOS stödjer särskilt den föreslagna ändringen av 8 kap. 22 § PBL, som innebär att ett typgodkännande även kan omfatta utformningskraven på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet. Det skapar förutsättningar för att en större del av ett industriellt producerat småhus kan prövas och verifieras på nationell nivå och därefter återanvändas i flera projekt.

OBOS tillstyrker också principen att det som omfattas av ett typgodkännande ska anses uppfylla de krav som typgodkännandet avser. Det är centralt för reformens effekt. Redan enligt nuvarande system ska byggnadsnämnden inte göra en ny bedömning av krav som omfattas av typgodkännandet, och Boverkets förslag utvidgar denna rättsverkan till de aktuella utformningskraven. När det gäller författningsförslagen om bygglovsbefrielse tillstyrker OBOS den föreslagna strukturen med förprövningsbesked, lokaliseringsbesked och efterföljande anmälan och startbesked, men hänvisar till synpunkterna under avsnitt 5.1 och 5.3. Det gäller särskilt avgränsningen till fristående enbostadshus, begränsningarna om 120 kvadratmeters byggnadsarea och 5,5 meters nockhöjd samt behovet av en tydlig ansvarsfördelning mellan nationell och kommunal prövning. De två gränsvärdena finns direkt i de föreslagna 9 kap. 5 a och 5 b §§ PBL.

OBOS tillstyrker att ett positivt förprövningsbesked är bindande vid det kommande uppförandet utan en särskilt angiven tidsbegränsning. För industriellt och seriellt småhusbyggande är långsiktigheten viktig. Möjligheten att använda samma förprövade husmodell över tid stärker förutsättningarna för standardisering, produktionsplanering och

skala. Om relevanta krav eller förutsättningar förändras behöver det samtidigt finnas tydliga regler för hur detta påverkar ett tidigare meddelat förprövningsbesked.

5.1 Boverkets förslag för bygglovsbefrielse

OBOS tillstyrker inriktningen att vissa förprövade enbostadshus ska kunna uppföras utan bygglov. En nationell förprövning kan bidra till kortare och mer förutsägbara processer och skapa bättre förutsättningar att återanvända samma industriellt producerade husmodell i flera projekt. Boverket bedömer också att förslaget kan minska ledtider och kostnader samt förbättra möjligheterna till standardiserad och industriell produktion.

Avgränsningen till fristående enbostadshus

OBOS anser att systemet bör utvecklas till att även omfatta sammanbyggda småhus såsom parhus, kedjehus och radhus. För industriellt bostadsbyggande finns samma principiella nytta av repeterbara och förprövade lösningar för dessa bostadstyper som för fristående enbostadshus. För OBOS är detta särskilt viktigt ur ett projektperspektiv. Radhus, parhus och kedjehus möjliggör en rationell produktion av flera bostäder inom samma projekt och innebär samtidigt ett effektivt markutnyttjande. En breddning till fler småhustyper skulle därför kunna öka reformens effekt väsentligt genom att den nationella förprövningen kan användas för fler bostäder och i fler projekt. OBOS anser därför att en sådan utvidgning bör prioriteras i den fortsatta utvecklingen av systemet.

Begränsningen till 120 kvm byggnadsarea och 5,5 meters nockhöjd

OBOS anser att gränserna om högst 120 kvadratmeter byggnadsarea och högst 5,5 meters nockhöjd är alltför begränsande och riskerar att minska reformens praktiska genomslag. En nockhöjd om 5,5 meter begränsar möjligheten att uppföra yteffektiva småhus i 1½- och tvåplan. Sådana hus är särskilt relevanta där ett effektivt markutnyttjande eftersträvas och gör det möjligt att skapa större boarea utan motsvarande ökning av byggnadens markavtryck.

OBOS anser därför att regleringen bör ge större utrymme för såväl större enplanshus som småhus i 1½- och tvåplan. De närmare gränsvärdena bör utformas så att reformen omfattar funktionella och efterfrågade bostäder samtidigt som hänsyn tas till platsens detaljplan och omgivning.

5.2 Boverkets förslag för typgodkännande

OBOS tillstyrker Boverkets förslag att utöka typgodkännandesystemet så att även utformningskraven på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet kan omfattas. Förslaget är särskilt relevant för industriellt bostadsbyggande eftersom en hel planlösning därmed kan omfattas av typgodkännandet. Boverket anger även att ett enbostadshus formellt kan typgodkännas som ett sammansatt byggsystem och att rumsmoduler kan omfattas.

Det är enligt OBOS en viktig utveckling. Typgodkännandets värde uppstår när sådant som redan har verifierats kan återanvändas utan att samma egenskaper behöver bedömas på nytt i varje projekt. Boverket bedömer själv att detta kan minska dokumentation och

handläggningstider, reducera risken för omprojektering och skapa bättre förutsättningar för seriellt, standardiserat och industriellt byggande.

Typgodkännandet måste få genomslag i hela landet

OBOS vill särskilt betona att ett typgodkännande måste vara praktiskt styrande i de delar som redan prövats. Olika lokala bedömningar av redan typgodkända egenskaper skulle kraftigt minska reformens värde och motverka möjligheten att återanvända samma projekterade och verifierade lösningar.

För OBOS är det särskilt viktigt att denna princip omfattar de delar av husmodellen som kan bedömas oberoende av platsen, inklusive planlösning samt återkommande tekniska och funktionella lösningar. Egenskaper som omfattas av ett giltigt typgodkännande ska inte bli föremål för förnyad kommunal bedömning eller krav på omprojektering i de avseenden som godkännandet omfattar. Detta hindrar inte kontroll av att godkännandet är tillämpligt på det aktuella huset och att dess villkor är uppfyllda. För industriellt bostadsbyggande är denna förutsägbarhet en förutsättning för skala. Återkommande lokala krav på anpassning av redan typgodkända lösningar riskerar att motverka de produktivitetsvinster som reformen ska möjliggöra. OBOS anser därför att reglering, föreskrifter och vägledning behöver säkerställa en entydig gränsdragning mellan de egenskaper som omfattas av typgodkännandet och de platsbundna frågor som fortsatt behöver bedömas lokalt. Den lokala prövningen ska avse förhållandena på den aktuella platsen, inte innebära en omprövning av redan typgodkända egenskaper.

Kvalitetssäkring

Ett utökat typgodkännandesystem förutsätter samtidigt en robust kvalitetssäkring. OBOS anser att det fortsatta arbetet med föreskrifter och certifieringsregler bör säkerställa dokumenterade kvalitetsledningssystem och fungerande kontroll över projektering och tillverkning hos de aktörer vars lösningar ska typgodkännas. OBOS har tidigare, i remissvaret om certifierade byggbedömningsföretag, framhållit behovet av robusta kvalitetsledningssystem, tydliga kompetenskrav och förbättrade egenkontroller när ansvar flyttas från byggnadsnämnden till andra aktörer. Kvalitetssäkringen bör vara dokumenterad och verifierbar, utan att systemet låses till en specifik certifieringsmodell.

5.3 Boverkets förslag för byggprocessen

OBOS tillstyrker att den ordinarie kontrollkedjan behålls, med de synpunkter på tidig prövning och förutsägbarhet som anges nedan. Samtidigt måste processen utformas så att reformens förenklingspotential faktiskt realiseras. För förprövade bygglovsbefriade enbostadshus flyttas bedömningen av lämplighet och tillgänglighet till startbeskedet, om dessa krav inte redan omfattas av ett typgodkännande.

OBOS ser en risk med att centrala utformningsfrågor avgörs först sent i processen. Boverket konstaterar också att den senarelagda granskningen av tillgänglighet kan innebära att brister upptäcks sent och därmed blir svårare eller dyrare att åtgärda. Risken minskar om kraven omfattas av typgodkännande. OBOS anser därför att systemet bör utformas så att så mycket som möjligt av den platsoberoende prövningen kan klarläggas i ett tidigt skede. En

husproducent och en kund bör så långt möjligt kunna veta vilka förutsättningar som gäller innan bindande beslut fattas och produktion påbörjas. Detta är särskilt viktigt för industriellt byggande, där sena förändringar i exempelvis planlösning kan slå direkt mot projektering, fabrikstillverkning, kostnad och leveranstid.

6 Konsekvenser av de valda alternativen

6.5 Företag och 6.6 Andra enskilda

OBOS vill slutligen betona att reformens resultat bör bedömas utifrån den faktiska nyttan för den som ska bygga och köpa ett småhus. Bygglovsbefrielsen innebär ett ökat egenansvar för byggherren. Boverket konstaterar själv att behov av extern kompetens kan uppstå och att ekonomiska besparingar därmed kan minska. För en enskild byggherre finns även risk för kostsamma konsekvenser om regler eller detaljplaner tolkas fel. En enklare myndighetsprocess får därför inte i praktiken innebära att regelkomplexitet och risk endast flyttas från kommunen till den enskilde. För OBOS är målet en snabbare och mer förutsägbar process som minskar onödigt dubbelarbete och kostnader. Lägre process- och produktionskostnader skapar bättre förutsättningar för kundnytta, men OBOS vill samtidigt vara tydligt med att de inte automatiskt innebär motsvarande sänkning av bostadens slutpris. Även Boverket gör denna distinktion.

7 Återstående arbete, ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering

7.4 Utvärdering

OBOS anser att reformen bör följas upp relativt tidigt. Särskilt bör möjligheten att inkludera parhus, radhus och kedjehus prioriteras, liksom frågan om vilka gränser för byggnadsarea och nockhöjd som krävs för att reformen ska omfatta funktionella och efterfrågade småhus. Det avgörande måttet på reformens framgång är inte hur många husmodeller som kan förprövas eller typgodkännas, utan om systemet i praktiken gör det enklare, snabbare och mer förutsägbart att bygga fler småhus.

FRÅGOR

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till Carl-Johan Sigfridsson, hållbarhetschef och Mathias Karlstad, teknisk chef på OBOS Sverige.

Detta remissvar har beslutats av direktörerna Malin Svensson och Sofia Ljungdahl.

Stockholm dag som ovan

OBOS-koncernen i Sverige

Malin Svensson Sofia Ljungdahl