Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Diarienummer LI2026/01158

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

Sammanfattning

Region Norrbotten ser positivt på åtgärder som kan bidra till effektivare, mer förutsägbara och kostnadseffektiva processer för bostadsbyggande. Regionen tillstyrker därför utvecklingen av ett nationellt system för typgodkännande av småhus, eftersom standardisering och nationell prövning av tekniska egenskaper kan minska administrationen och skapa mer enhetliga bedömningar.

Region Norrbotten bedömer samtidigt att förslaget om generell bygglovsbefrielse för typgodkända småhus i sin nuvarande utformning riskerar att överskatta effekterna på bostadsbyggandet och underskatta betydelsen av lokala förutsättningar. Regionen avstyrker därför en generell bygglovsbefrielse och förordar i stället ett system där nationellt typgodkännande kombineras med en förenklad kommunal platsprövning av sådana frågor som är beroende av platsens förutsättningar.

Region Norrbotten vill även framhålla att bygglovshanteringen endast utgör en begränsad del av småhusbyggandets totala kostnadsbild. Faktorer som materialpriser, finansieringskostnader, markkostnader samt anslutningsavgifter för vatten, avlopp och elnät har i många fall större betydelse för den totala investeringskostnaden. För att långsiktigt stärka bostadsförsörjningen behövs därför ett bredare perspektiv som även omfattar bostadsmarknadens funktion, flyttkedjor, demografiska förändringar samt utveckling och nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Effektivare processer är positiva men löser inte bostadsmarknadens grundläggande utmaningar

Region Norrbotten delar bedömningen att återkommande tekniska lösningar och standardiserade hustyper i högre grad kan prövas nationellt.

Sverige har sedan lång tid tillbaka en omfattande produktion av industriellt tillverkade småhus där prefabricering, standardiserade byggsystem och kataloghus är etablerade inslag i bostadsbyggandet. Småhussektorn kännetecknas redan idag av en hög grad av industrialisering jämfört med många andra delar av byggsektorn. Under de stora utbyggnadsperioderna under 1960- och 1970-talen utvecklades dessutom de industriella byggmetoder som fortfarande präglar stora delar av den svenska småhusproduktionen.

Region Norrbotten delar därför inte fullt ut bilden att ytterligare standardisering i sig kommer att innebära några avgörande förändringar för byggkostnader eller byggtakten.

De senaste årens kostnadsökningar inom småhusbyggandet har i betydligt högre grad drivits av:

- ökade materialkostnader,
- högre räntenivåer och finansieringskostnader,
- ökade entreprenadkostnader,
- markkostnader,
- anslutningsavgifter för vatten och avlopp,
- elnätsanslutningar,
- markberedning och grundläggning,
- lagfart, pantbrev och andra myndighetsavgifter,
- samt ökade kommunala taxor och avgifter.

För många hushåll utgör därför produktionskostnaden för själva byggnaden endast en del av den totala investeringen.

Bygglovsavgiften är en begränsad del av småhusets totala kostnad

Ett återkommande argument i förslaget är att kostnader och ledtider kan minska genom att bygglovsprövningen begränsas.

Region Norrbotten vill här framhålla att bygglovsavgiften generellt utgör en mindre del av ett småhusprojekts totala kostnad.

Nationella sammanställningar visar att bygglovsavgiften för en planenlig villa i genomsnitt uppgår till cirka 28 000–29 000 kronor, även om variationerna mellan kommuner är betydande.

I relation till ett småhusprojekt där den totala investeringen ofta uppgår till flera miljoner kronor är bygglovsavgiften normalt en begränsad kostnadspost.

På motsvarande sätt bör bygglovshandläggningens betydelse nyanseras. Statistik visar att medianhandläggningen för nybyggnad av en- och tvåbostadshus uppgår till omkring två månader från ansökan till beslut, samtidigt som en betydande del av ledtiden ofta är kopplad till kompletteringar av ansökningshandlingar snarare än själva myndighetsprövningen.

Region Norrbotten bedömer därför att de ekonomiska effekterna av bygglovsbefrielse sannolikt är begränsade i förhållande till de strukturella kostnadsutmaningar som idag påverkar småhusbyggandet.

Lokala förutsättningar behöver fortsatt beaktas

Region Norrbotten delar uppfattningen att nationellt typgodkännande kan minska behovet av att återkommande tekniska frågor prövas i varje enskilt ärende.

Samtidigt finns ett flertal frågor som alltid måste bedömas utifrån platsens förutsättningar.

Det gäller exempelvis:

- geotekniska förhållanden,
- grundläggningsförutsättningar,
- dagvattenhantering,
- översvämningsrisker,
- ras- och skredrisker,
- kulturmiljö- och naturvärden,
- påverkan på grannar,
- tillgänglighet till teknisk infrastruktur,
- vatten- och avloppslösningar,
- lokal gestaltning och landskapsbild.

Dessa frågor kan inte avgöras genom ett nationellt typgodkännande utan kräver fortsatt lokal bedömning.

För ett län som Norrbotten, där klimat-, mark- och bebyggelseförutsättningar varierar kraftigt mellan kust, inland och fjällområden, är detta särskilt viktigt.

Regionala skillnader på bostadsmarknaden behöver beaktas

Region Norrbotten vill framhålla att de bostadsutmaningar som finns i Sveriges tillväxtregioner inte alltid överensstämmer med förutsättningarna i glest befolkade regioner.

I vissa delar av Norrbotten finns ett stort behov av nya bostäder kopplat till industrins omställning, arbetskraftsinflyttning och kompetensförsörjning.

I andra delar av länet är utmaningen i stället att produktionskostnaderna överstiger bostädernas marknadsvärde.

I dessa situationer är det inte bygglovsprocessen som utgör den huvudsakliga begränsningen för bostadsbyggandet.

Långsiktiga demografiska förändringar behöver vägas in

Region Norrbotten anser att förslaget i större utsträckning bör analyseras utifrån långsiktiga demografiska perspektiv.

En mycket stor del av dagens småhusbestånd tillkom under 1960- och 1970-talen då småhusbyggandet nådde historiskt höga nivåer. Under 1960-talet uppfördes närmare 290 000 småhus och under 1970-talet över 427 000 småhus i Sverige.

Under de kommande årtiondena kommer ägarstrukturen i detta bostadsbestånd successivt att förändras när de generationer som idag bor kvar i många av dessa hus blir äldre.

Det innebär att ett betydande antal småhus på sikt kan komma att tillföras bostadsmarknaden utan nyproduktion.

Samtidigt präglas den svenska demografiska utvecklingen av:

- en åldrande befolkning,
- minskande hushållsstorlekar,
- lägre födelsetal,
- samt ett ökat behov av tillgängliga bostäder.

Region Norrbotten anser därför att bostadspolitiken i ökad utsträckning behöver fokusera på hur flyttkedjor kan stimuleras genom ett större utbud av attraktiva och tillgängliga bostäder för äldre hushåll.

Detta kan bidra till att befintliga småhus frigörs för barnfamiljer och yngre hushåll samtidigt som det befintliga bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt.

Det befintliga bostadsbeståndet är en strategisk resurs

Region Norrbotten vill särskilt betona betydelsen av att nyttja och utveckla det befintliga bostadsbeståndet.

I många kommuner är den största bostadspolitiska utmaningen inte brist på byggbar mark eller långa bygglovsprocesser, utan hur befintliga bostäder ska renoveras, energieffektiviseras och anpassas till framtidens behov.

Ur ett bostadsförsörjnings-, klimat- och resursperspektiv är det därför viktigt att statens insatser inte enbart fokuserar på nyproduktion.

För många mindre kommuner och svagare bostadsmarknader kan investeringar i befintligt bostadsbestånd vara en mer kostnadseffektiv strategi än omfattande nyproduktion.

Region Norrbotten efterlyser därför ett bredare perspektiv där både nyproduktion och utveckling av det befintliga beståndet ses som delar av en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Region Norrbottens rekommendation

Region Norrbotten stödjer en utveckling mot snabbare och mer förutsägbara processer för småhusbyggande.

Effektiviseringen bör dock ske genom:

- nationellt typgodkännande av tekniska egenskaper,
- förenklad kommunal prövning av platsbundna frågor,
- tydlig ansvarsfördelning mellan stat, kommun och byggherre,
- bibehållen rättssäkerhet för berörda sakägare,
- samt fortsatt hänsyn till regionala och lokala förutsättningar.

En generell bygglovsbefrielse bör inte genomföras innan konsekvenserna för rättssäkerhet, kommunal tillsyn, ansvarsfördelning samt bostadsmarknadens faktiska funktion har analyserats närmare.

Region Norrbotten bedömer att ett sådant angreppssätt bättre bidrar till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i hela landet.

Vänligen,

Janus Brandin
Regional utvecklingsdirektör
Region Norrbotten

Kontaktperson:
Carolina L. Weinz
carolina.lundmark-weinz@norrbotten.se
Strateg hållbart samhällsbyggande & bostadsförsörjning
Region Norrbotten