Handläggare
Sara Hulten
Avdelning/Stab/Enhet
Fastighetsrätt
Ansvarig
Tove Kockum

Datum
2026-11-04
Dokumenttyp
Allmänna remisser
Version
1.0

Diarienummer
3252/26
Konfidentialitet
1

Regeringskansliet
Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
Stockholm
li.remissvar@regeringskansliet.se, kopia till
li.bb@regeringskansliet.se

Er beteckning: LI2026/ 01158

Yttrande över Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss

REGERINGSUPPDRAG ATT TA FRAM FÖRSLAG PÅ HUR TYPGODKÄNNANDE AV SMÅHUS KAN GENOMFÖRAS, BOVERKET RAPPORT 2026:21

INLEDNING

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit ovanstående remiss, Boverkets förslag på bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus samt förslag på utökande av typgodkännandesystemet. Rapporten behandlar frågan om att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras samt att undersöka förutsättningarna för att undanta typgodkända småhus från krav på bygglov och andra krav enligt plan- och bygglagstiftningen. SFV har tagit del av rapporten och lämnar nedanstående synpunkter och kommentarer.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom. Myndigheten ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. SFV förvaltar en sjundedel av Sveriges yta och cirka 4 000 byggnader. Många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen med skyddsföreskrifter.

SFV yttrar sig som framtida granne till bygglovsbefriade och på förhand typgodkända småhus inom samt utanför detaljplanelagda områden i hela landet.

SAMMANFATTNING

Boverkets förslag om bygglovsbefriade enbostadshus innebär att samhällelig prövning och bedömning, genom byggnadsnämnden, av uppfyllandet av de

krav som ingår i förslaget i huvudsak sker i efterhand genom tillsyn i stället för på förhand.

Sammantaget anser SFV att förslaget innebär ökade risker för påverkan på kulturmiljöer och andra skyddsvärda miljöer med hänsyn till de krav på anpassning till stads- och landskapsbilden som finns i 2 kap. 6 § PBL samtidigt som möjligheterna till förebyggande prövning och påverkan minskar.

När skador på kulturmiljöer, naturvärden eller landskapsbild väl har uppstått är dessa ofta svåra eller omöjliga att fullt ut återställa.

SFV:S BEDÖMNING AV FÖRSLAGET

SFV bedömer att Boverkets förslag om bygglovsbefriade förprövade enbostadshus innebär att viktiga avvägningar och kontroller flyttas från den ordinarie bygglovsprocessen till efterföljande tillsyn. Därmed minskar möjligheterna för såväl kommuner som berörda fastighetsägare att påverka och få frågor prövade innan byggnation påbörjas.

SFV ser särskilt följande risker:

- Möjligheten att tillvarata kulturhistoriska värden, naturvärden och biologisk mångfald försvagas när prövningen av byggnaders placering, utformning och anpassning till omgivningen i större utsträckning sker i efterhand.
- Grannars möjligheter att påverka föreslagna byggåtgärder försämras eftersom bygglovsbeslut och därmed möjligheten till överklagande ersätts av tillsynsförfaranden efter att byggnation redan genomförts.
- Om kommunernas översiktsplaner och kulturmiljöunderlag inte är uppdaterade enligt de nya kraven i plan- och bygglagen finns risk att bygglovsbefriade enbostadshus uppförs på platser där kulturmiljövärden borde ha medfört krav på bygglovsprövning.
- Även om förprövade husmodeller har god form-, färg- och materialverkan i sig finns ingen garanti att de är lämpliga i varje enskild kulturhistorisk eller landskapsmässig miljö. Kuperade tomter medför utmaningar där t.ex. höga socklar och suterränglösningar kan bli resultatet med tveksam anpassning till befintliga marknivåer. Detta kan leda till att områdens särprägel och kulturvärden successivt förvanskas.
- Eftersom kommunen inte längre prövar byggnadens utformning i bygglovsskedet minskar möjligheterna att säkerställa att lokala arkitekturprogram, gestaltningsprogram och andra styrdokument får genomslag i den byggda miljön.

SFV bedömer även att förslaget kan leda till ett ökat behov av tillsynsinsatser och fler situationer där felaktiga åtgärder behöver hanteras i efterhand. När skador på kulturmiljöer, naturvärden eller landskapsbild väl har uppstått är dessa ofta svåra eller omöjliga att fullt ut återställa.

BOVERKETS FÖRSLAG

Boverket har föreslagit att vissa enbostadshus ska kunna uppföras utan bygglov. Förslaget omfattar fristående enbostadshus för permanent boende som uppförs enligt på förhand godkända husmodeller och som uppfyller vissa fastställda krav, bland annat avseende byggnadsarea och taknockshöjd.

Som en del av förslaget införs en ny statlig förprövning av husmodellerna. Förprövningen, som föreslås hanteras av Boverket, avser byggnadens form-, färg- och materialverkan samt vissa tekniska och geometriska egenskaper. Ett godkänt resultat dokumenteras genom ett förprövningsbesked.

För förprövade enbostadshus föreslås även förändringar i dagens tillståndsprocess. Utanför detaljplanelagt område införs ett förenklat lokaliseringsbesked som alternativ till förhandsbesked. Inom detaljplanelagt område krävs inget sådant besked eftersom lokaliseringen redan regleras genom detaljplanen. Samtidigt flyttas delar av dagens bygglovsprövning, bland annat frågor om lämplighet och tillgänglighet, till prövningen inför startbesked.

Förslaget innebär ett ökat ansvar för byggherren att säkerställa att gällande krav uppfylls. Det innebär också att kommunernas kontroll i större utsträckning sker genom tillsyn i efterhand i stället för genom prövning före byggstart. Förändringen kan bidra till ett ökat småhusbyggande men medför samtidigt risker, exempelvis att avvikelser från detaljplaner eller påverkan på skyddade intressen upptäcks först efter att byggnaden har uppförts.

REGERINGSUPPDRAGET TILL BOVERKET

I maj 2025 fick Boverket i uppdrag av regeringen att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Uppdraget omfattade även att utreda möjligheten att undanta typgodkända småhus från bygglovsplikt och vissa andra krav enligt plan- och bygglagstiftningen. En förutsättning i uppdraget var att minst en av de typgodkända husmodellerna skulle utformas i traditionell svensk byggnadsstil.

SYFTET MED UPPDRAGET

Syftet med uppdraget är att underlätta småhusbyggandet och därigenom bidra till ett ökat bostadsbyggande.

MÅLET MED BOVERKETS UPPDRAG

Målet är att lämna författningsförslag som möjliggör detta samt att analysera och redovisa de konsekvenser som förslagen kan medföra för berörda aktörer och samhällsintressen.

BESLUT

Detta yttrande har beslutats av generaldirektör Max Elger. Föredragande har varit projektsamordnare Sara Hulten.

Vid föredragningen närvarande: Jon Granstedt enhetschef fastighetsrätt, Irene Svenonius överdirektör, Mats Wikström finansdirektör och Tove Kockum rättschef.