BYGGNADS
VÅRDS
FÖRENINGEN

2026-10-13

E-post:
li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia:
li.bb@regeringskansliet.se

Remiss Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Dnr: LI2026/ 01158

Svenska byggnadsvårdsföreningen, SBF, har fått rubricerade handling på remiss för yttrande senast den 11 november 2026 och anför följande utifrån föreningens verksamhetsområde.

Sammanfattning
SBF avstyrker förslaget att bygglovsbefria uppförandet av förprövade enbostadshus av följande skäl:

- *För byggherren.* För att kunna genomföra ett husbygge på ett bra sätt är det av största vikt att förstå och anpassa till platsens förutsättningar – terräng, vegetation, väderstreck, klimat, grannars hus m.m. Att utesluta en garanterad professionell bedömning av dessa faktorer innebär stor risk för onödiga kostnader och olägenheter som inte går att rätta till efterhand.
- *För samhället.* För en god stadsbyggnad krävs kunskap om hur anpassning kan ske till platsens sammanhang och området som helhet – att bedöma form, färg och materialverkan och följa riktlinjer i arkitekturpolicy, arkitektur- och kulturmiljöprogram. Att utesluta byggnadsnämndens prövning av dessa faktorer vid planering och genomförande av bygget innebär stor risk för att oersättliga stadsmiljö-, arkitektur-, landskaps-, natur- och kulturmiljövärden går till spillo och står i motsats till anpassningskraven och byggnadsnämndens uppdrag enligt plan- och bygglagen att verka för en god byggnadskultur.
- *För grannarna.* Grannars möjligheter att göra sin röst hörd och få sina synpunkter rättsligt prövade minskar radikalt genom att rätten att överklaga bygglov tas bort och ersätts av efterhandsprövning genom tillsyn. Att genom överklagande av tillsynsbeslut försöka rätta till misstag i efterhand, i den mån överklagande överhuvudtaget sker, innebär en tung och kostsam process. Det är en bakvänd ordning jämfört med att göra rätt från början. Förslaget innebär en oacceptabel nedmontering av de demokratiska rättigheterna för grannar och andra berörda.

Inte ens Boverkets utredare, som svarar för förslagen, verkar övertygad om en positiv effekt av förslaget till bygglovsbefrielse. Utredaren skriver att förslaget sammantaget “kan ha en något positiv, men svårdefinierad, effekt på uppförandet av enbostadshus.” För att tillgodose efterfrågan på småhus föreslår SBF i första hand en ökad satsning på den uppskattade

Svenska byggnadsvårdsföreningen
Eastmansvägen 35
SE-113 61 Stockholm

besöksadress: Katarinahuset
Eastmansvägen 35, 1 tr
org.nr: 802007-2008

e-post: kansli@byggnadsvard.se
tel: +46 8-30 37 85
www.byggnadsvard.se

stadstypen trädgårdsstad i stället för att stimulera till fortsatt utbyggnad av villaområden med avsaknad av samordning och låg exploateringsgrad.

Rapporten i korthet
Rapporten har upprättats av Boverket. Den innehåller två huvudsakliga förslag. Det ena förslaget är att bygglovsbefria uppförandet av vissa fristående enbostadshus under förutsättning att husmodellerna är förprövade och att husen sedan vid uppförandet uppfyller vissa krav, som maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och högst 5,5 meter taknockshöjd. Enligt förslaget ersätter förprövningen av hustypen byggnadsnämndens bygglovsprövning. Det andra förslaget är att utöka systemet med typgodkännande avseende krav på tillgänglighet och användbarhet. Förslagen kan genomföras var för sig eller tillsammans. Syftet med förslagen är att underlätta byggande av småhus.

När det gäller Boverkets förslag om att införa möjlighet att typgodkänna fler krav bedömer SBF att detta bör kunna bidra till ökad effektivisering, bland annat genom att enhetliga bedömningar över landet uppnås avseende de godkända kraven. SBF kommenterar i det följande endast förslaget att bygglovsbefria uppförandet av vissa enbostadshus.

Val av hustyp och placering på tomtplatsen
Enligt förslaget ska förprövade enbostadshus bygglovsbefrias inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus och ska följa planbestämmelserna. Bygglovsförfarandet ersätts av anmälan till byggnadsnämnden, informationsmöte med byggherren och kontrollansvarig och därefter följer “den vanliga byggprocessen”.

Utanför detaljplan föreslås dagens förhandsbesked ersättas av en mer begränsad prövning benämnt lokaliseringsbesked, som endast avser om hus kan tillåtas på platsen. Beskedet avser således inte prövning av husets utformning med hänsyn till platsens förutsättningar och inte heller exempelvis tillgång till samhällsservice som el och bredband, vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar.

SBF:s kommentar
När man väljer hustyp för en tomtplats är det många faktorer som ska beaktas. Hustypen och placeringen av huset ska anpassas till terrängen för att minska eller undvika sprängning eller markuppfyllnad – ofta lutar terrängen mer än man tror. Huset bör placeras så att träd och annan värdefull vegetation kan sparas. Huset bör placeras med tanke på klimatförhållanden som sol och vind. Husets form, färg och materialverkan bör anpassas till omkringliggande bebyggelse och till gaturummet och/eller till omgivande landskap. En bortsprängd häll, förfulande markuppfyllnader och nedsågade träd är svårt att rätta till i efterhand. Att planera bygge av ett enbostadshus handlar i hög grad om att förstå och ta hänsyn till platsens och omgivningens förutsättningar, något som kräver professionell kompetens. Att avstå från byggnadsnämndens bedömning/prövning av dessa faktorer medför stor risk att det kan uppstå onödiga kostnader och olägenheter som inte går att rätta till i efterhand för aktörerna för projektet och för berörda grannar.

Anpassning av byggnaden till området och dess kulturvärden
Förslaget innebär att byggnadsnämndens bygglovsprövning för platsen utesluts, dvs av god form, färg och materialverkan och utifrån riktlinjer i arkitekturpolicy, arkitektur- och kulturmiljöprogram. Hur rimmar förslaget att utesluta byggnadsnämndens bygglovsprövning

med anpassningskraven och byggnadsnämndens uppdrag enligt plan- och bygglagen ”att verka för en god byggnadskultur”?

SBF:s kommentar
Många äldre småhusmiljöer har gemensamma särdrag som vi uppskattar och som bör beaktas och tillvaratas vid förtätningar. Ett område som avses ha en sammanhållen karaktär splittras om förprövade husmodeller som avviker från områdets gestaltning tillåts fritt. I områden med detaljplaner med många återstående byggrätter innebär förslaget en utveckling utan hänsyn till hur området som helhet utvecklas. Utanför detaljplan innebär den begränsade lokaliseringsprövningen sannolikt att förprövade enbostadshus kan uppföras på fler platser än som är möjligt enligt gällande regelverk med risk för oönskade effekter på närmgivning och landskap. Förslaget innebär att man frånsäger sig den professionella bedömningen av hur villaområden och landsbygdsmiljöer fortsätter att utvecklas med stor risk för förlust av oersättliga stadsmiljö-, arkitektur-, landskaps-, natur- och kulturmiljövärden. Förslaget innebär således att befintliga värden går till spillo genom att avstå från att verka för en god byggnadskultur. I den meningen kan man säga att förslaget står i direkt motsats till anpassningskraven och byggnadsnämndens uppdrag enligt lagen.

Grannars rättigheter
Grannar kan enligt förslaget överklaga startbesked för ett hus inom detaljplan, men endast avseende kriteriet om enbostadshuset uppfyller alla lagkraven för en bygglovsfri process. När det gäller ärenden utanför detaljplan har grannar rätt att lämna synpunkter på lokaliseringen, dock inte när det gäller det exakta läget och inte utformningen. Enligt förslaget ska en professionell bedömning/prövning av byggprojekt endast kunna ske först sedan byggnaden uppförts genom att grannars möjlighet att överklaga ett bygglov ersätts av efterhandsprövning i tillsynsärenden.

SBF:s kommentar
Grannar får en betydligt sämre sits genom att de har liten möjlighet att komma till tals i förväg angående betydande olägenheter. Överklagande av bedömning vid tillsyn i efterhand kan leda till långa rättsliga processer och skadeståndsanspråk till följd av byggherrens bristande insikt och förståelse för innebörden av bestämmelserna för den gällande detaljplanen eller områdesplanen eller vilka hänsyn som krävs utanför planlagd mark. Planbeskrivningar har stor betydelse för innebörden av planbestämmelser och kan vara svåra att tolka. Äldre detaljplaner, tidigare benämnda byggnadsplaner, kan tillåta en direkt olämplig användning eller ha otillräckliga planbestämmelser. Det begränsade stöd som rådgivningen vid informationsmötet med byggnadsnämnden innebär kan leda till osäkerhet och feltolkningar om vad som gäller. Risken är därför stor för grava misstag. Enligt förslaget kan sådana misstag vid tillsyn/överklagande i efterhand leda till krav på ändringar och till och med till rivningar. Det är dock en bakvänd ordning att eventuellt till stora kostnader rätta till misstag i efterhand i stället för att göra rätt från början. Dessutom är förutsättningen för detta att tillsyn/överklagande överhuvudtaget kommer till stånd. Risken är också stor för konflikter mellan grannar.

Den största tidsbesparingen anges i utredningen uppnås genom att grannars möjlighet att överklaga ett bygglov tas bort. Detta innebär samtidigt att chansen för grannar och andra berörda att få gehör för berättigade synpunkter minskar radikalt, vilket betyder en nedmontering av de demokratiska rättigheterna.

Avslutande kommentar
Bebyggelsen är en viktig del av stadens identitet. Det är av stor vikt att förändringsprocesser till följd av tidens mode och lagändringar inte försämrar kvaliteten och upplevelsevärdet i befintliga och nya miljöer. Idag förekommer stora områden med enbostadshus som etablerats i utkanterna av städerna. De innehåller ofta en blandning av i marknaden förekommande typhus utan någon sammanhållande reglering av färg, form och material. I stället för att införa lagändringar som ytterligare medverkar till ostrukturerad blandning i villaområden borde inriktningen vara att i större utsträckning försöka styra mot viss samordning för att skapa helhet och sammanhang i dessa områden. Det är hög tid att frågor som rör stads- och landskapsbild, arkitektonisk helhetsverkan och värnande om kulturmiljövärden får större vikt i stadsplaneringen.

Att bo i småhus är en uppskattad boendeform. Johan Rådberg har i sin forskning om kvarterstyper visat att trädgårdsstaden är en av de mest attraktiva stadstyperna. Till skillnad mot utbredda villaområden möjliggör trädgårdsstaden i behaglig skala en hög exploateringsgrad på samma nivå som betydligt högre bebyggelse. På regeringens uppdrag har Boverket nyligen tagit fram rapporten ”Att planera och gestalta trädgårdsstäder i modern tid”. För att tillgodose ökad efterfrågan på småhus i städer förordar SBF därför en ökad satsning på nya trädgårdsstäder i stället för att stimulera till fortsatt utbyggnad av utbredda villaområden utan arkitektonisk kvalitet med låg exploateringsgrad.

För Svenska byggnadsvårdsföreningen dag som ovan

Ulrika Lindh	Stephan Fickler	Kristina Berglund
Styrelseordförande	Verksamhetsledare	Adjungerad styrelseledamot

Svenska byggnadsvårdsföreningen är en oberoende, ideell miljöorganisation med cirka 6000 medlemmar som grundades i samband med det av Europarådet utlysta byggnadsvårdsåret 1975. Föreningens ändamål är att sprida och förmedla kunskap om byggnadsvård, byggnadskultur och hållbart byggande, att slå vakt om vårt byggda och gröna kulturarv som resurs i samhällsutvecklingen samt att främja god kvalitet i nutida stadsplanering.