

Avdelningen för samhällsutveckling och digitalisering
Love Edenborg

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

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

Sammanfattning

- Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) välkomnar ambitionen att förenkla regelverket och stärka förutsättningarna för ett ökat småhusbyggande. Eventuella regelförändringar behöver dock vara väl avvägda och utformas med beaktande av byggprocessens praktiska förutsättningar.
- SKR avstyrker rapportens förslag om bygglovsbefrielse för förprovade enbostadshus. SKR anser att kommunen även fortsättningsvis bör pröva sådana frågor som är lokala och platsberoende innan byggnadsarbeten påbörjas.
- SKR tillstyrker att typgodkännandesystemet utvidgas till att även omfatta utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet.
- SKR delar Boverkets bedömning att finansieringsprincipen kan bli tillämplig om förslagen genomförs och att det därför behöver utredas vidare hur kommunerna ska kompenseras för de ökade kostnaderna.
- SKR anser att förslagen, i det fall de genomförs, behöver införas med god framförhållning och med hänsyn till de många regeländringar som redan genomförts i närtid samt att Boverket ges möjlighet att i god tid före ikraftträdande ta fram de vägledningar som behövs.

Allmänna synpunkter

SKR välkomnar ambitionen att förenkla regelverket och stärka förutsättningarna för ett ökat småhusbyggande. Eventuella regelförändringar behöver dock vara väl avvägda och utformas med beaktande av byggprocessens praktiska förutsättningar. För att de föreslagna förändringarna ska medföra en förenkling i praktiken krävs att de bidrar till tydliga ansvarsförhållanden, ökad förutsebarhet och minskad administrativ belastning för såväl byggherrar som kommuner.

Förändringar som i huvudsak innebär att bedömningar och risker förskjuts till ett senare skede kan i stället leda till ökad osäkerhet, fler tillsynsärenden och högre kostnader. SKR anser därför att regeländringar som syftar till att förenkla måste bedömas utifrån sina samlade praktiska konsekvenser och utformas så att de faktiskt bidrar till ett enklare och mer ändamålsenligt småhusbyggande.

Förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus

SKR avstyrker rapportens förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus. SKR anser att kommunen även fortsättningsvis bör pröva sådana frågor som är lokala och platsberoende innan byggnadsarbeten påbörjas, inom ramen för ett rättsverkande bygglovsbeslut som skapar trygghet och minskar riskerna för såväl grannar som den som ska bygga.

SKR anser att platsberoende frågor bör avgöras av kommunen tidigt i processen för att minska risken för att brister uppkommer i ett senare skede, i värsta fall när huset redan är på plats. Det gäller exempelvis hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen men också frågor om tomtens utformning eller bedömningen av betydande olägenhet för omgivningen. Att byggherren själv ska göra dessa bedömningar för att sedan få de prövade i efterhand genom tillsyn innebär i praktiken inte någon förenkling.

Enligt förslaget behöver byggherren även säkerställa att det bygglovsbefriade enbostadshuset inte strider mot detaljplanen. Tolkningen av detaljplaner, särskilt i fråga om äldre planer, kan ofta vara mycket komplex och kräva omfattande kunskap om både gällande och tidigare regelverk. Även med utgångspunkten att byggherren besitter den kompetens som krävs kan det inte uteslutas att en överprövande myndighet gör en annan tolkning om byggnaden senare skulle bli föremål för tillsyn.

För byggnader av den storlek som föreslås i rapporten innebär en efterhandsprövning stora risker både för den som ska bygga, för grannar och för natur- och kulturvärden som i vissa fall inte går att återställa. Särskilt stor är risken för byggherren som i värsta fall kan drabbas av stora ekonomiska förluster om en byggnad senare måste ändras eller rivas. SKR anser sammantaget inte att de förväntade vinsterna av en slopad bygglovsprocess väger över de negativa konsekvenserna och riskerna som förslaget innebär och ser det som olyckligt om bygglovsprocessens proaktiva och vägledande funktion ersätts av tillsyn i efterhand.

Utifrån ett förenklingsperspektiv ser SKR också vissa problem med den föreslagna bygglovsbefrielsen eftersom den skapar nya skarpa storleksbegränsningar och undantag. Den föreslagna storleksbegränsningen kommer att vara sämre anpassad till vissa områden än andra och dessutom

undantas områden som är särskilt värdefulla och vissa områden av riksintresse för totalförsvarets anläggningar helt från bygglovsbefrielsen. Det innebär att ytterligare bedömningar och komplexitet byggs in i systemet. I detta avseende är förslaget om typgodkännande mer flexibelt.

SKR ifrågasätter också nyttan av det föreslagna lokaliseringsbeskedet som i vissa fall är tänkt att ersätta förhandsbeskedet vid prövning utom detaljplan. Förhandsbeskedet som begrepp är väl etablerat och känt av såväl byggaktörer som allmänhet. Om förslaget om bygglovsbefrielse och förprövning ändå genomförs bedömer SKR att samma syfte kan uppnås genom att behålla förhandsbeskedet och komplettera regleringen med särskilda bestämmelser för att avgränsa prövningen av förprövade hus.

Förslag om utökade möjligheter till typgodkännande

SKR tillstyrker att typgodkännandesystemet utvidgas till att även omfatta utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet. Utvidgningen av typgodkännandesystemet skulle möjliggöra att en byggnad i princip kan typgodkännas i sin helhet. SKR är positivt till att nationella krav som är oberoende av en viss plats kan prövas på förhand genom typgodkännande.

SKR bedömer att förslaget kan bidra till större förutsebarhet och effektivare processer när vissa krav redan är bedömda på förhand. Särskilt för de aktörer som arbetar med industriellt och standardiserat byggande bör förslaget innebära en förenkling. En fördel med förslaget om typgodkännande är att det inte är beroende av en särskild storleksbegränsning och inte heller är avgränsat till en viss byggnadstyp. Det innebär att eventuella positiva effekter av förslaget kan komma många aktörer till del.

Om användandet av typgodkännande ska öka och omfatta fler byggnadsdelar är det viktigt att det tydligt framgår vilka krav och lösningar ett typgodkännande omfattar och hur länge det gäller. Kommunen behöver enkel tillgång till aktuella uppgifter om typgodkännandet, dess villkor och begränsningar. Ansvar vid eventuella brister måste också vara tydligt för byggherren, det ackrediterade certifieringsorganet och byggnadsnämnden.

Konsekvenser för byggherrar och grannar

En övergripande konsekvens av förslaget, som även Boverket framhåller i rapporten, är att det stora antalet förändringar som nu föreslås riskerar att bidra till ett mer svåröverskådligt och komplext regelverk. Det är olyckligt med hänsyn till de stora förändringar av bygglovsregelverket som nyligen genomfördes i syfte att förenkla och förtydliga regelverket. SKR anser att det vore önskvärt om tidigare genomförda förenklingar kan utvärderas innan nya större förändringar av regelverket genomförs.

För byggherrar innebär förslaget om bygglovsbefrielse att det rättsliga skydd som ett lagakraftvunnet bygglov ger, genom att den lovprövade åtgärden som utgångspunkt inte kan bli föremål för ingripande i efterhand, försvinner. Om ansvaret för att bedöma tillämpliga krav i större utsträckning överförs till byggherren finns en påtaglig risk för att brister konstateras först sedan byggnaden har uppförts. Detta kan medföra att fastighetsägare blir föremål för tillsyn och resultera i förelägganden, kostsamma rättelser och, i yttersta fall, rivning.

Bygglovsförfarandet säkerställer även att berörda sakägare vid behov underrättas och ges möjlighet att tillvarata sina rättigheter genom att lämna synpunkter och överklaga beslutet. Förslaget om att bygglovsbefria vissa småhus innebär att grannars möjlighet att överklaga försvinner. Grannar vars intressen påverkas av en byggnation hänvisas i stället till att initiera ett tillsynsärendet hos kommunen. Utöver det faktum att det i praktiken kan bli svårare för grannar att få sina intressen tillgodosedda när en byggnad redan är uppförd behöver det belysts hur ett sådant förfarande förhåller sig till rätten till domstolsprövning enligt Europakonventionen. SKR anser att det är en brist att frågan inte belysts inom ramen för rapporten.

Konsekvenser för kommuner

SKR bedömer att Boverkets förslag medför en rad konsekvenser för kommunala verksamheter. Det är framför allt förslaget om bygglovsbefrielse som kan få stora konsekvenser för kommunernas bygglovsverksamhet men också för angränsande verksamheter. När en stor mängd ärenden blir bygglovsbefriade ökar trycket på kommunens allmänna rådgivning som inte går att finansiera via bygglovstaxan. Det innebär att finansieringen av bygglovsverksamheten i högre utsträckning behöver skattefinansieras i stället för genom bygglovsavgifter.

Även den ökande mängden tillsynsärenden som kan förväntas om förslaget om bygglovsbefriade småhus genomförs kan till stor del behöva bekostas med skattemedel. Det innebär i praktiken att finansieringen förskjuts från den som ska bygga till skattekollektivet. SKR uppmärksammade denna förskjutning redan i samband med de större ändringar av bygglovsregelverket som började gälla i december 2025 och kan konstatera att många kommuner redan nu uppger minskade intäkter och ökade kostnader för framför allt rådgivning.

SKR delar Boverkets bedömning att finansieringsprincipen kan bli tillämplig om förslagen genomförs och att det därför behöver utredas vidare hur kommunerna ska kompenseras för de ökade kostnaderna.

Boverket lyfter även att antalet skadeståndsprocesser mot kommuner riskerar att öka till följd av förslaget om bygglovsbefrielse. SKR delar den

bilden och bedömer det som sannolikt att de ökade kraven på byggherrar att själva göra bedömningar i kombination med ökade behov av rådgivning från kommunen kan leda till fler missförstånd och till att fler byggherrar upplever att de har fått felaktiga upplysningar.

Förslaget om bygglovsbefriade småhus innebär också en minskad rådighet för kommuner i fråga om arkitektur, gestaltning och anpassning till platsen. I detta avseende innebär förslaget en inskränkning av det kommunala självstyret eftersom det begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva form, färg och materialverkan utifrån exempelvis en arkitekturpolicy eller ett gestaltungsprogram. SKR vill i sammanhanget uppmärksamma att det i dag saknas möjlighet att koppla planbestämmelser till en arkitekturpolicy eller ett gestaltungsprogram.

Ikraftträdande och informationsinsatser

I det fall förslagen genomförs behöver de införas med god framförhållning och med hänsyn till de många regeländringar som redan genomförts i närtid, exempelvis det nya bygglovsregelverket i 9 kap. PBL och Boverkets nya byggregler. Kommuner, certifieringsorgan och byggherrar behöver tid för att anpassa arbetssätt, kompetens och systemstöd.

Om förslagen genomförs kommer det att medföra mycket stora behov av vägledning. Det är viktigt att Boverket ges möjlighet att i god tid före ikraftträdande ta fram de vägledningar som behövs, särskilt för de byggherrar som förväntas göra fler komplexa bedömningar själva. När byggaktörer och enskilda fastighetsägare förväntas göra mer själva är det viktigt att Boverket får ett tydligt uppdrag att även vägleda enskilda. Sådan vägledning kan minska behovet av kommunal rådgivning och skapa ökad samsyn kring olika tolkningar och bedömningar.

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson
Ordförande

***Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna lämnar reservation,
enligt bilaga 1. Sverigedemokraterna biträder reservationen.***

SKR Styrelsen
2026-10-16

Styrelsen för Sveriges Kommuner och Regioner

*Reservation från Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna.
Sverigedemokraterna biträder reservationen.*

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras (SKR2026/01569)

Vi reserverar oss mot beslutet i den del där Sveriges Kommuner och Regioner avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

Vi delar ambitionen att förenkla byggprocessen och skapa bättre förutsättningar för ett ökat småhusbyggande. Boverkets förslag innebär att vissa förprövade småhus, som uppfyller särskilda kriterier, ska kunna undantas från krav på bygglov. Inom detaljplanelagt område måste byggnaden fortfarande följa gällande detaljplan.

Vi delar därför inte SKR:s slutsats att bygglovsbefrielsen bör avstyrkas i sin helhet. Däremot ser vi behov av att säkerställa kommunernas möjlighet att värna särskilt viktiga arkitektoniska och gestaltningsmässiga värden, eller kulturhistoriska värden.

Vår uppfattning är därför att bygglovsbefrielse bör kunna införas, men med möjlighet till undantag i vissa fall. Om en detaljplan har en tillhörande arkitekturpolicy, gestaltningspolicy eller motsvarande styrning som är särskilt kopplad till just det området, bör kommunen kunna besluta att bygglov även fortsättningsvis ska krävas där.

På så sätt kan vi förena två viktiga intressen: **en enklare, billigare och snabbare byggprocess för fler småhus** och kommunernas möjlighet att värna genomarbetade arkitektoniska och gestaltningsmässiga kvaliteter. **Att helt avvisa bygglovsbefrielse går enligt vår mening för långt.**

SKR Styrelsen
2026-10-16

Styrelsen för Sveriges Kommuner och Regioner

*Reservation från Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna.
Sverigedemokraterna biträder reservationen.*

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras (SKR2026/01569)

Vi reserverar oss mot beslutet i den del där Sveriges Kommuner och Regioner avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

Vi delar ambitionen att förenkla byggprocessen och skapa bättre förutsättningar för ett ökat småhusbyggande. Boverkets förslag innebär att vissa förprövade småhus, som uppfyller särskilda kriterier, ska kunna undantas från krav på bygglov. Inom detaljplanelagt område måste byggnaden fortfarande följa gällande detaljplan.

Vi delar därför inte SKR:s slutsats att bygglovsbefrielsen bör avstyrkas i sin helhet. Däremot ser vi behov av att säkerställa kommunernas möjlighet att värna särskilt viktiga arkitektoniska och gestaltningsmässiga värden, eller kulturhistoriska värden.

Vår uppfattning är därför att bygglovsbefrielse bör kunna införas, men med möjlighet till undantag i vissa fall. Om en detaljplan har en tillhörande arkitekturpolicy, gestaltningspolicy eller motsvarande styrning som är särskilt kopplad till just det området, bör kommunen kunna besluta att bygglov även fortsättningsvis ska krävas där.

På så sätt kan vi förena två viktiga intressen: **en enklare, billigare och snabbare byggprocess för fler småhus** och kommunernas möjlighet att värna genomarbetade arkitektoniska och gestaltningsmässiga kvaliteter. **Att helt avvisa bygglovsbefrielse går enligt vår mening för långt.**