White arkitekter AB
Magasinsgatan 10
Box 2502
SE-403 17 Göteborg
Tel +46 (0)31-60 86 00
www.whitearkitekter.com

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Diarienummer LI2026/01158

Remissvar –
Typgodkännande av småhus

Boverkets rapport 2026:21

White Arkitekter avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

Vi delar ambitionen att förenkla bostadsbyggandet och göra fler bostäder ekonomiskt tillgängliga. Vi ifrågasätter däremot om förslaget angriper rätt problem och om de förväntade vinsterna motiverar riskerna för den byggda miljön, kommunernas ansvar och den enskilda byggherren.

PLATSENS BETYDELSE OCH KOMMUNENS ANSVAR

Ett hus kan granskas i förväg, men dess relation till platsen kan bara bedömas i sitt sammanhang. God arkitektur handlar inte enbart om den enskilda byggnadens utformning, utan också om hur den förhåller sig till landskapet, gatan, grannarna och den omgivande bebyggelsen.

Förslaget innebär att Boverket ska förpröva en husmodells form-, färg- och materialverkan, medan kommunens möjlighet att bedöma dess anpassning till en faktisk plats före byggstart begränsas genom bygglovsbefrielsen. Det innebär enligt vår mening en olycklig fördelning av ansvar mellan stat och kommun. De krav som lämpar sig för nationell granskning är inte nödvändigtvis desamma som bör prövas mot lokala förhållanden. Boverket konstaterar att det finns nackdelar med att skilja prövningen av god form-, färg- och materialverkan från prövningen av hänsynskraven, eftersom kraven samspelar. Enligt Boverket ger en samlad prövning större möjligheter till välavvägda bedömningar (bilaga 4, s. 74).

Samma invändning gäller förprövningen. Byggnadens placering på tomten, förhållandet till terrängen och påverkan på omgivningen blir i högre grad byggherrens eget ansvar. Kommunens möjlighet att ingripa förskjuts från förhandsprövning till tillsyn i efterhand.

Det medför betydande risker. Skador på natur- och kulturvärden kan redan ha inträffat innan dessa upptäcks (bilaga 4, s. 102). Även grannars möjligheter att tillvarata sina intressen förändras när prövningen före byggstart ersätts av möjligheten att begära tillsyn efteråt.

London
Oslo
Stuttgart
Stockholm
Gothenburg
Malmö
Halmstad
Linköping
Umeå
Uppsala
Västerås
Örebro

Som ett skäl att inte kräva vanligt förhandsbesked utanför detaljplanelagt område anger Boverket minskat genomslag för reformen i och med att färre hus skulle kunna uppföras i bullerutsatta lägen, i områden med luftföroreningar eller där samhällsservicen är begränsad (bilaga 4, s. 85).

EN FÖRENKLING SOM KAN SKAPA NYA HINDER

Kommunerna har fortsatt ansvar för den byggda miljön, men förlorar samtidigt ett viktigt verktyg för att påverka dess utformning.

Det gäller inte minst kommuner som genom arkitekturpolicyer och gestaltnings-program har arbetat för att skapa tydliga och förutsägbara förutsättningar för byggandet (bilaga 4, s. 86–87). Sådana dokument bör inte betraktas som ytterligare hinder, utan kan tvärtom bidra till trygghet och samsyn om vad som förväntas av den som vill bygga.

En tänkbar följd av förslaget är att kommunerna i stället behöver reglera fler gestaltningsfrågor direkt i detaljplanerna. Det riskerar att leda till mer omfattande och detaljerade planer, med mindre flexibilitet för framtida förändringar (jfr bilaga 4, s. 87). Problemet är särskilt tydligt i äldre planområden, där detaljplanerna inte har utformats med förutsättningen att byggnader ska kunna uppföras utan bygglovsprövning.

Brister som upptäcks först vid tillsyn kan i yttersta fall leda till krav på ändring eller rivning av ett färdigbyggt bostadshus. Det är en mycket långtgående ekonomisk risk för en enskild byggherre. Så ingripande åtgärder kan också vara svåra att tillämpa i praktiken.

Bygglovet bör inte enbart betraktas som en kontrollmöjlighet för kommunen utan också som en trygghet för byggherren – genom ökad förutsägbarhet i de frågor som har prövats.

Komplexiteten försvinner inte nödvändigtvis. Den riskerar att flyttas till detaljplaneringen, efterföljande tillsyn och den enskilde byggherren.

ANGRIPER FÖRSLAGET RÄTT PROBLEM?

Redan regeringsuppdragets inriktning mot typgodkännande och bygglovsbefrielse väcker frågan om reformen utgår från en tillräckligt bred analys av de hinder som faktiskt begränsar småhusbyggandet.

Boverkets underlag visar att bygglov för småhus i de flesta fall handläggs inom tio veckor (bilaga 3, s. 54–56). Den genomsnittliga avgiften är cirka 30 000 kronor, inklusive avgifter för den tekniska processen, som finns kvar även utan bygglov (bilaga 3, s. 57). Själva besparingen är alltså mindre än så. Även hela avgiften motsvarar knappt 1,5 procent av byggkostnaden för ett hus på 100 kvadratmeter (bilaga 3, s. 64).

Underlaget räknar fram högre möjliga besparingar, men framhåller samtidigt att den samhällsekonomiska nettoeffekten är högst osäker. När möjligheten att överklaga försvinner är det enligt underlaget troligt att grannar i stället begär tillsyn (bilaga 3, s. 67). Det ger anledning att ifrågasätta om vinsterna står i proportion till det ökade ansvaret och de risker som förslaget innebär.

Vi menar att större hinder för ett ekonomiskt tillgängligt småhusbyggande finns i markkostnader, anslutnings- och planavgifter, detaljplanernas begränsningar och förutsättningarna för en effektiv produktion. För ett ökat småhusbyggande behövs också tillgång till byggbara tomter i lägen där människor vill bo.

En avgörande fråga är också vilka incitament förslaget skapar för den enskilda bostadsköparen. Den som väljer ett bygglovsbefriat hus behöver ha tillräckligt starka skäl att acceptera det ökade ansvaret och den ekonomiska risken. Det är inte självklart att den föreslagna förenklingen ger sådana fördelar.

Standardisering och industriellt byggande kan bidra till lägre kostnader och effektivare resursanvändning. Förslaget riskerar dock att särskilt gynna etablerade leverantörer med möjlighet att återanvända förprövade modeller i stor skala (bilaga 3, s. 64–65). Det är inte givet att effektiviseringsvinsterna kommer bostadsköparen till del eller att systemet stimulerar fortsatt produktutveckling och innovation.

Den centrala frågan bör vara vilka förändringar som faktiskt kan bidra till fler, bättre och mer ekonomiskt tillgängliga bostäder.

EN ANNAN VÄG FRAMÅT

White förordar justeringar av processerna och förenklingar som effektiviserar byggprocessen utan att avskaffa den lokala prövningen av byggnadens placering och anpassning till platsen.

Boverket har utrett ett alternativ med ett förenklat anmälningsförfarande för typgodkända enbostadshus och en kommunal bedömning av bland annat anpassningen till stads- och landskapsbilden. Alternativet omfattar en handläggningstid om fyra veckor från komplett anmälan, med möjlighet till ytterligare fyra veckors förlängning (bilaga 4, s. 102–103). Vi anser att möjligheterna att utveckla en sådan inriktning bör undersökas vidare. Vi ser också ett behov av kortare och mer förutsägbara överklagandeprocesser, med bibehållen rättssäkerhet för grannar.

En mer verkningsfull reform skulle kunna vara att förenkla möjligheterna att ändra befintliga detaljplaner. Begränsningar i byggrätt och exploateringsgrad kan försvåra utvecklingen av småhusområden. Ett mer flexibelt förhållningssätt skulle kunna möjliggöra varsam förtätning, skapa nya fastighetsvärden och bättre utnyttja redan utbyggd infrastruktur. Vi ser därför positivt på att regeringen bereder förenklingar av hur detaljplaner ändras (promemorian Ändring av detaljplaner, LI2026/01339). Men ett förenklat förfarande räcker inte om de bestämmelser som förs över oförändrade är just de som begränsar utvecklingen, exempelvis exploateringstalet (som kan begränsa byggnadsarean till 0,25 gånger fastighetsarean) och kravet på friliggande hus.

Boverket skulle även kunna bidra genom ett nationellt, löpande utvecklat kunskapsstöd med goda exempel på småhusarkitektur, platsanpassning och gestaltningsbedömningar. Det skulle ge kommunala handläggare bättre stöd för välgrundade och förutsägbara beslut, utan att begränsa det kommunala handlingsutrymmet. Ett återkommande tema i debatten är att kommunerna bedömer liknande fall mycket olika. Det behöver dels klargöras vad som kan bedömas på nationell nivå, dels uppmärksammas hur lokala värden kan bidra till en hållbar samhällsekonomi.

En ytterligare möjlighet är att sänka trösklarna för enskilda byggherrar att anlita rätt kompetens tidigt i processen. Professionell hjälp med arkitektur, platsanpassning och planförutsättningar kan minska risken för felaktiga beslut och samtidigt bidra till bättre bostäder och en mer resurseffektiv byggprocess. Sveriges Arkitekters förslag om ett RITA-avdrag är ett exempel på hur sådana incitament skulle kunna utvecklas.

Boverkets egen genomgång av småhusens historia visar dessutom på en betydande arkitektonisk rikedom, där regionala byggnadstraditioner, lokala förutsättningar och nya idéer tillsammans har format den svenska bostadsbebyggelsen (bilaga 2).

Denna rikedom speglar hur byggandet har utvecklats utifrån olika lokala förutsättningar och skiftande behov över tid, ofta med en sammanhållen karaktär på den enskilda platsen. Förenklingar av småhusbyggandet bör ge utrymme för fortsatt lokal anpassning och arkitektonisk utveckling, så att ett begränsat antal standardiserade husmodeller inte tränger undan dessa kvaliteter.

Ett bredare perspektiv på småhusbyggandet bör också omfatta andra typologier, såsom radhus, parhus, kedjehus och stadsvillor, där det kan finnas större möjligheter till skalfördelar och effektiv markanvändning.

FÖRSLAG 2 – UTÖKAT TYPGODKÄNNANDE

Boverkets andra förslag innebär att typgodkännandesystemet utökas till att även omfatta utformningskraven avseende bostäders lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet (del 1, s. 54–56).

Detta är en principiellt annan fråga än förprövning av byggnaders gestaltning. Krav som kan bedömas oberoende av den enskilda byggplatsen har bättre förutsättningar att hanteras genom en nationellt enhetlig prövning.

White tar dock inte ställning till den föreslagna utökningens närmare utformning inom ramen för detta remissvar.

SAMMANFATTANDE SLUTSATS

White anser att de förväntade vinsterna med bygglovsbefrielsen inte motiverar de risker som förslaget innebär för den byggda miljön, kommunernas ansvar och den enskilda byggherren.

En verklig förenkling bör minska kostnader och osäkerhet utan att samtidigt försvaga förutsättningarna för god arkitektur, hållbar stadsbyggnad och långsiktig samhällsnytta.

Örebro 2026-11-10

Marcus Lindberg
Utvecklingsansvarig för boende, White Arkitekter

Thomas Landenberg
Arkitekt, bostadsexpert och partner, White Arkitekter