



Datum  
2022-09-12

Diarienummer  
BTN-2022/120.331  
Er referens  
Fi2021/03790

Handläggare  
Morgan Randall Svahn  
Morgan.Randall-Svahn@huddinge.se

Finansdepartementet

## Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) – Huddinge kommuns yttrande över remiss från Finansdepartementet

Huddinge kommun, genom bygglovs- och tillsynsnämnden, är i allt väsentligt positiv till att begreppet ”ombyggnad” ersätts med ”påtaglig förnyelse”, att ytterligare definitioner av begreppen införs i plan- och byggförordningen samt att bedömningsgrunderna förtydligas. Nämnden bedömer att tydligheten kommer att öka, men att det ändå kvarstår behov av vägledning eftersom den föreslagna definitionen av ”påtaglig förnyelse” med stor sannolikhet bäddar för olika tolkningar och uppfattningar i landets kommuner.

### Detaljerade synpunkter

Även om nämnden delar uppfattningen att det alltid kommer att finnas ett visst tolkningsutrymme, ser nämnden tre problem som föreslagen förändring inte löser i tillräckligt stor utsträckning. Det är viktigt att så många förutsedda problem som möjligt löses i lagstiftnings- och förordningsstadiet, eftersom det inte finns många vägledande rättsfall inom området.

Tolkningsutrymmet är stort för större ingrepp i stomme och större ändringar av planlösning. Det stora behovet av vägledning bör hanteras genom allmänna råd eller genom *VÅS, Boverkets allmänna råd om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga*.

Begreppet ”betydande och avgränsbar” är och kommer fortsatt att vara svårt för nämnderna att förhålla sig till. Rapporten problematiserar de svårigheter nämnderna har idag att avgöra om en ändring är en stor ekonomisk investering enligt nuvarande kriterier i Boverkets byggregler. Ändå föreslås detta i rapporten att lyftas från byggreglerna till plan- och bygglagen, som ett kriterium vid bedömningen av om en ändring är betydande. Enligt rapporten ska nämnderna ta reda på om ändringen är betydande genom att bland annat utreda hur stor ekonomisk investering som ändringen är i förhållande till vad det hade kostat att uppföra en byggnad av motsvarande storlek och karaktär. Det kan vara svårt för nämnderna att kräva in dessa uppgifter från byggherrar. Även om nämnderna får in uppgifterna är det svårt för nämndernas handläggare att bedöma om uppgifterna är korrekta, eftersom handläggarna vanligen saknar kompetens att göra en sådan bedömning. Det blir därmed svårt att bedöma byggherrens trovärdighet.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Miljö- och bygglovsförvaltningen  
141 85 Huddinge

Besök  
Hälsövägen 7  
Flemingsberg

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2022-09-12

Diarienummer  
BTN-2022/120.331

Rapporten tar på flera ställen upp byggherrens eller fastighetsägarens egenintressen att till exempel öka standard och åtgärda brister i byggnaden. Detta problem avfärdas i rapporten med motiveringen att fastighetsägare har ett starkt egenintresse att till exempel tillföra en bostad en sådan standard att det motiverar en viss hyresnivå. I verkligheten är det problematiskt för nämnderna att många byggherrar och fastighetsägare gör allt för att kunna bygga med så låg standard som möjligt.

För Huddinge kommun

Cem Delen  
Ordförande, bygglovs- och tillsynsnämnden

Beslut i detta ärende har fattats av bygglovs- och tillsynsnämnden den 4 oktober 2022.



Bygglövs- och tillsynsnämnden

Sammanträdesdatum

4 oktober 2022

Paragraf

§ 7

Diarienummer BTN-2022/120.331

---

## **Remiss av Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) – svar på remiss**

### ***Bygglövs- och tillsynsnämndens beslut***

1. Bifogad skrivelse till miljö- och bygglövsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 12 september 2022, bilaga 1, överlämnas till Finansdepartementet som Huddinge kommuns yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19).

2. Beslutet justeras omedelbart.

### ***Sammanfattning***

Finansdepartementet har till Huddinge kommun remitterat Boverkets rapport ”Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)” för yttrande. Bygglövs- och tillsynsnämnden har i detta fall ombetts besvara remissen å Huddinge kommuns vägnar.

Förvaltningen är i allt väsentligt positiv till att begreppet ”ombyggnad” ersätts med ”påtaglig förnyelse”, att ytterligare definitioner av begreppen införs i plan- och byggförordningen samt att bedömningsgrunderna förtydligas. Förvaltningen bedömer att tydligheten kommer att öka, men att det ändå kvarstår behov av vägledning eftersom den föreslagna definitionen av ”påtaglig förnyelse” med stor sannolikhet bäddar för olika tolkningar och uppfattningar i landets kommuner.

### ***Beslutet ska skickas till***

Finansdepartementet

Kommunstyrelsen



Datum  
2022-09-12

Diarienummer  
BTN-2022/120.331

Handläggare  
Maria Gren  
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Remiss av Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) – svar på remiss

### Förslag till beslut

1. Bifogad skrivelse till miljö- och bygglövsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 12 september 2022, bilaga 1, överlämnas till Finansdepartementet som Huddinge kommuns yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19).
2. Beslutet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Finansdepartementet har till Huddinge kommun remitterat Boverkets rapport ”Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)” för yttrande. Bygglövs- och tillsynsnämnden har i detta fall ombetts besvara remissen å Huddinge kommuns vägnar.

Förvaltningen är i allt väsentligt positiv till att begreppet ”ombyggnad” ersätts med ”påtaglig förnyelse”, att ytterligare definitioner av begreppen införs i plan- och byggförordningen samt att bedömningsgrunderna förtydligas. Förvaltningen bedömer att tydligheten kommer att öka, men att det ändå kvarstår behov av vägledning eftersom den föreslagna definitionen av ”påtaglig förnyelse” med stor sannolikhet bäddar för olika tolkningar och uppfattningar i landets kommuner.

### Beskrivning av ärendet

Finansdepartementet har till Huddinge kommun remitterat Boverkets rapport ”Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)” för yttrande. Bygglövs- och tillsynsnämnden har i detta fall ombetts besvara remissen å Huddinge kommuns vägnar.

### Förvaltningens synpunkter

#### Övergripande inställning

Förvaltningen är i allt väsentligt positiv till att begreppet ”ombyggnad” ersätts med ”påtaglig förnyelse”, att ytterligare definitioner av begreppen införs i plan- och byggförordningen samt att bedömningsgrunderna förtydligas. Förvaltningen

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Miljö- och bygglövsförvaltningen  
141 85 Huddinge

Besök  
Hälsövägen 7  
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se  
www.huddinge.se



bedömer att tydligheten kommer att öka, men att det ändå kvarstår behov av vägledning eftersom den föreslagna definitionen av ”påtaglig förnyelse” med stor sannolikhet bäddar för olika tolkningar och uppfattningar i landets kommuner.

### Detaljerade synpunkter

Även om förvaltningen delar uppfattningen att det alltid kommer att finnas ett visst tolkningsutrymme, ser förvaltningen tre problem som föreslagen förändring inte löser i tillräckligt stor utsträckning. Det är viktigt att så många förutsedda problem som möjligt löses i lagstiftnings- och förordningsstadiet, eftersom det inte finns många vägledande rättsfall inom området.

Tolkningsutrymmet är stort för större ingrepp i stomme och större ändringar av planlösning. Det stora behovet av vägledning bör hanteras genom allmänna råd eller genom *VÄS, Boverkets allmänna råd om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga*.

Begreppet ”betydande och avgränsbar” är och kommer fortsatt att vara svårt för nämnderna att förhålla sig till. Rapporten problematiserar de svårigheter nämnderna har idag att avgöra om en ändring är en stor ekonomisk investering enligt nuvarande kriterier i Boverkets byggregler. Ändå föreslås detta i rapporten att lyftas från byggreglerna till plan- och bygglagen, som ett kriterium vid bedömningen av om en ändring är betydande. Enligt rapporten ska nämnderna ta reda på om ändringen är betydande genom att bland annat utreda hur stor ekonomisk investering som ändringen är i förhållande till vad det hade kostat att uppföra en byggnad av motsvarande storlek och karaktär. Det kan vara svårt för nämnderna att kräva in dessa uppgifter från byggherrar. Även om nämnderna får in uppgifterna är det svårt för förvaltningarnas handläggare att bedöma om uppgifterna är korrekta, eftersom handläggarna vanligen saknar kompetens att göra en sådan bedömning. Det blir därmed svårt att bedöma byggherrens trovärdighet.

Rapporten tar på flera ställen upp byggherrens eller fastighetsägarens egenintressen att till exempel öka standard och åtgärda brister i byggnaden. Detta problem avfärdas i rapporten med motiveringen att fastighetsägare har ett starkt egenintresse att till exempel tillföra en bostad en sådan standard att det motiverar en viss hyresnivå. I verkligheten är det problematiskt för nämnderna att många byggherrar och fastighetsägare gör allt för att kunna bygga med så låg standard som möjligt.

### Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några konsekvenser ur ett hållbarhets- eller ett barnrättsperspektiv.



Datum  
2022-09-12

Diarienummer  
BTN-2022/120.331

Ekonomiska och juridiska konsekvenser  
Förvaltningens förslag till beslut innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson  
Teknisk direktör

Morgan Randall Svahn  
Bygglovschef

## **Bilaga**

Bilaga 1. Yttrande

## **Beslutet ska skickas till**

Finansdepartementet  
Kommunstyrelsen