Från:	Helene Lassi
Till:	info@a-hus.se; kommunen@bjurholm.se; kommunen@boden.se; info@byggforetagen.se; kansli@byggherre.se; jenny@byggmaterialindustrierna.se; registrator@chalmers.se; info; info@derome.se; domstolsverket@dom.se; info@extrahuset.se; kommunen@falkoping.se; kontaktcenter@falun.se; info@fastighetsagarna.se; info; kommun@forshaga.se; registrator; fortv; info@funktionsratt.se; info@foretagarna.se; info@fsbs.se; info@fsbs.se; info@sverigesstadsbyggare.se; exp-hkv; info@gbf.se; regiongotland@gotland.se; kommunstyrelsen@gavle.se; stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se; info@helasverige.se; info@innovationsforetagen.se; info@in.se; registrator; info@iqs.se; info@jm.se; se.info.kundsupport@kiwa.com; konkurrensverket; info@karf.se; kommun@kristianstad.se; registrator; info@kungsbacka.se; kommun@kungalv.se; kommun@landskrona.se; info@lrf.se; registrator@lm.se; david.sundstrom@lindbacks.se; kommun@lindesberg.se; registrator; blekinge@lansstyrelsen.se; jonkoping@lansstyrelsen.se; Norrbotten@lansstyrelsen.se; skane@lansstyrelsen.se; stockholm@lansstyrelsen.se; sodermanland@lansstyrelsen.se; vastragotaland@lansstyrelsen.se; malmostad@malmo.se; motala.kommun@motala.se; registrator; kommun@mullsjo.se; registrator@mcf.se; info; registrator@nacka.se; mmd.nacka@dom.se; remisser@naturskyddsforeningen.se; remisser@naturskyddsforeningen.se; kontaktcenter@norrtalje.se; kommun@nybro.se; info@nnr.se; info@obos.se; Regelrådet; region@regionjh.se; regionnorrbotten@norrbotten.se; region@skane.se; registrator.rlk@regionstockholm.se; info@rentalforetagen.se; registrator; justitieombudsmannen@jo.se; info@ri.se; info@samhallsbyggarna.org; sigtuna.kommun@sigtuna.se; registrator@smhi.se; info@smaforetagarna.se; charlotta@smakom.se; charlotta@smakom.se; sfv; sgi@swedgeo.se; registrator; kommunstyrelsen@stockholm.se; kommun@stromsund.se; registrator; fredrik.anheim@surewood.se; svea.avd6@dom.se; info@insurancesweden.se; info@svenskventilation.se; info@sbr.se; kansli@byggnadsvard.se; kundservice@sis.se; info@sverigesallmannytta.se; kansli@arkitekt.se; sgu; registrator@skr.se; info@stadsarkitekt.se; Susanne Rudenstam; invoice@sweco.se; info@sakervatten.se; info@tilrf.se; registrator; info@tmf.se; mmd.umea@dom.se; Kommunledningskontoret@uppsala.se; kommun@vallentuna.se; vansbro.kommun@vansbro.se; vellinge.kommun@vellinge.se; info@villaagarna.se; kommun@vimmerby.se; kommunstyrelsen@vasteras.se; kommunstyrelsen@vaxjo.se; mmd.vaxjo@dom.se; gustav@knochenhauer.se; info@alvsbyhus.se
Kopia:	Lars I Eriksson; Mattias Janland; Emelie Lindahl; LI Registrator; LI KOM; DL RK LI BB Enheten för bostäder och byggande
Ärende:	[extern] Remiss Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras, svar senast den 11/11 2026
Datum:	den 11 augusti 2026 11:24:00
Bilagor:	Remissmissiv.pdf

Länk till rapporten: Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras - Boverket

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

Remissvaren ska ha kommit in till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet **senast den 11 november 2026**. Svaren bör lämnas per e¯post till li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till li.bb@regeringskansliet.se. Ange diarienummer LI2026/ 01158 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Rapporten kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se eller från Boverkets webbplats www.boverket.se.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

Emelie Lindahl
Departementsråd

Regeringskansliet

Remiss

2026-08-11
LI2026/ 01158

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

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

Remissinstanser

1. A-hus
2. Bjurholm kommun
3. Bodens kommun
4. Byggföretagen
5. Byggherrarna Sverige AB
6. Byggmaterialindustrierna
7. Chalmers tekniska högskola
8. Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet (DHR)
9. Derome Aktiebolag
10. Domstolsverket
11. Eksjöhus
12. Extrahuset Sweden AB
13. Falköpings kommun
14. Falu kommun
15. Fastighetsägarna Sverige
16. Folkhälsomyndigheten
17. Forshaga kommun
18. Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (Formas)

Telefonväxel: 08-405 10 00
Webb: www.regeringen.se

Postadress: 103 33 Stockholm
Besöksadress: Herkulesgatan 17
E-post: li.registrator@regeringskansliet.se

19. Fortifikationsverket
20. Funktionsrätt Sverige
21. Företagarna
22. Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare (FSBS)
23. Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer
24. Föreningen Sveriges Stadsbyggare
25. Försvarsmakten
26. Glasbranschföreningen
27. Gotlands kommun
28. Gävle kommun
29. Göteborgs kommun
30. Hela Sverige ska leva
31. Innovationsföretagen
32. Installatörsföretagen
33. Institutet för miljömedicin vid Karolinska institutet
34. IQ Samhällsbyggnad
35. JM AB
36. Kiwa
37. Konkurrensverket
38. Kontrollansvarigas riksförening
39. Kristianstads kommun
40. Kulturmiljöfrämjandet
41. Kungliga Tekniska högskolan (KTH)
42. Kungsbacka kommun
43. Kungälvs kommun
44. Landskrona kommun
45. Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)
46. Lantmäteriet
47. Lindbäcks Bygg AB

48. Lindesbergs kommun
49. Luleå tekniska universitet (LTU)
50. Länsstyrelsen i Blekinge
51. Länsstyrelsen i Jönköping
52. Länsstyrelsen i Norrbottens län
53. Länsstyrelsen i Skåne län
54. Länsstyrelsen i Stockholms län
55. Länsstyrelsen i Södermanland
56. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
57. Malmö kommun
58. Motala kommun
59. Moderna museet
60. Mullsjö kommun
61. Myndigheten för civilt försvar
62. Myndigheten för delaktighet
63. Nacka kommun
64. Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
65. Naturskyddsföreningen
66. Naturvårdsverket
67. Norrtälje kommun
68. Nybro kommun
69. Näringslivets regelnämnd
70. OBOS
71. Regelrådet
72. Region Jämtland Härjedalen
73. Region Norrbotten
74. Region Skåne
75. Region Stockholm
76. Rentalföretagen
77. Riksantikvarieämbetet (RAÄ)

78. Riksdagens ombudsmän (JO)
79. RISE
80. Samhällsbyggarna
81. Sigtuna kommun
82. SMHI
83. Småföretagarnas riksförbund
84. SmåKom
85. Staffanstorps kommun
86. Statens fastighetsverk
87. Statens geotekniska institut (SGI)¨
88. Statskontoret
89. Stockholms kommun
90. Strömsunds kommun
91. Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (Swedac)
92. Surewood Housing
93. Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)
94. Svensk Försäkring
95. Svensk Ventilation
96. Svenska Byggingenjörers Riksförbund
97. Svenska byggnadsvårdsföreningen
98. Svenska institutet för standarder (SIS)
99. Sveriges Allmännytta
100. Sveriges Arkitekter
101. Sveriges geologiska undersökning (SGU)
102. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)
103. Sveriges stadsarkitekters förening
104. Sveriges Träbyggnadskansli
105. Sweco
106. Säkert vatten AB
107. Tillgänglighetssakkunnigas riksförening

108. Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI)
109. Trä- och möbelföretagen
110. Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
111. Uppsala kommun
112. Vallentuna kommun
113. Vansbro kommun
114. Vellinge kommun
115. Villaägarnas Riksförbund
116. Vimmerby kommun
117. Västerås kommun
118. Växjö kommun
119. Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
120. White Arkitekter AB
121. Älvsbyhus

Remissvaren ska ha kommit in till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet **senast den 11 november 2026**. Svaren bör lämnas per e-post till li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till li.bb@regeringskansliet.se. Ange diarienummer LI2026/ 01158 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Rapporten kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se eller från Boverkets webbplats www.boverket.se.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

Emelie Lindahl
Departementsråd

Boverket

RAPPORT 2026:21

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typ-godkännande av småhus kan genomföras

– Förslag på bygglovsbefrielse av vissa en-bostadshus samt förslag på utökande av typgodkännandesystemet

Del 1

www.boverket.se

Titel: Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
Rapportnummer: 2026:21
Utgivare: Boverket, juni, 2026
ISBN pdf: 978-91-89581-99-9
Processnummer: 4.3.1
Diarienummer: 4193/2025

Förord

Denna rapport är Boverkets svar på regeringsuppdraget ”Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras” LI2025/01072.

I arbetet med uppdraget har Boverket regelbundet informerat Regeringskansliet, samt fört dialog med Försvarsmakten, Myndigheten för civilt försvar, Swedac, Sveriges kommuner och regioner (SKR), Rise, Kiwa, med flera.

Beställare för uppdraget har varit Anette Löfgren. Projektledare för uppdraget var Fredrik Olsson och projektdeltagarna var Evelina Björk, Rickard Brinck, Jonas Edahl, Kristoffer Edblad, Fredrik Hansson, Agnes Jensen-Carlén, Anette Johansson, Anders Larsson och Maria Rydkvist.

Karlskrona juni 2026

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning 5

1 Författningsförslag 7
1.1 Förslag till ändring av plan- och bygglagen (2010:900) 7
1.2 Förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338) 25

2 Inledning 30
2.1 Bakgrund 30
2.2 Arbetsmetod 31
2.3 Avgränsningar 31
2.4 Begrepp 32
2.5 Förkortningar 32
2.6 Läsanvisning 33

3 Gällande regelverk 34
3.1 Översiktsplanering 34
3.2 Detaljplanering 35
3.3 Bygglov 35
3.4 Byggprocessen 36
3.5 Certifierade byggprojekteringsföretag och byggbedömare 37
3.6 Typgodkännande 38

4 Problembeskrivning och mål 42
4.1 Redogörelse av problemet 42
4.2 Vilken förändring som eftersträvas 43

5 Boverkets förslag 44
5.1 Boverkets förslag för bygglovsbefrielse 44
5.2 Boverkets förslag för typgodkännande 54
5.3 Boverkets förslag för byggprocessen 56

6 Konsekvenser av de valda alternativen 58
6.1 Sammanfattning av konsekvenserna 58
6.2 Vilka som berörs av förslagen 62
6.3 Staten 66
6.4 Kommuner och regioner 69
6.5 Företag 82
6.6 Andra enskilda 88
6.7 Övriga konsekvenser 96
6.8 Europeiska unionen 101
6.9 Redogörelse av åtgärder 102

7 Återstående arbete, ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering 103
7.1 Återstående arbete 103
7.2 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser 103
7.3 Speciella informationsinsatser 104
7.4 Utvärdering 104

8 Författningskommentarer 105
8.1 Förslag till ändring av plan- och bygglagen (2010:900) 105
8.2 Förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338) 127

9 Referenser 134
9.1 Tryckta källor 134
9.2 Icke-tryckta källor 134
9.3 Författningar och andra rättsakter 135

Sammanfattning

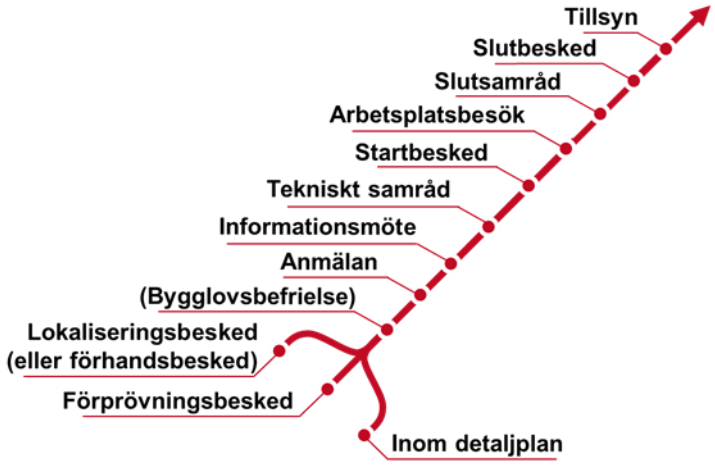
Boverkets förslag är en bygglovbefrielse för vissa enbostadshus enligt vissa bestämda kriterier, och ett utökande av möjligheterna till typgodkännande som även innefattar bostadshus. Författningsförslagen om bygglovbefrielse och typgodkännande är oberoende av varandra och kan genomföras i lagstiftningen tillsammans eller var för sig. Om båda förslagen genomförs finns det en valfrihet för byggherren i att endast tillämpa bestämmelserna för det ena eller det andra, eller att kombinera dessa för samma åtgärd.

Förslaget om bygglovsbefrielse innebär att uppförande av nya fristående enbostadshus avsedda för permanent bruk är undantaget från kravet på bygglov för nybyggnad, under förutsättning att husmodellerna är förprövade och att husen sedan även vid uppförandet uppfyller vissa krav, såsom en maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och en taknockhöjd om högst 5,5 meter.

Förprövningen är en ny process som föreslås hanteras av Boverket. Den omfattar en platsoberoende prövning av god form-, färg- och materialverkan i sig för en husmodell samt en prövning på förhand av kraven på byggnadsarea och taknockhöjd för en husmodell. Förprövningen resulterar i ett förprövningsbesked.

För dessa förprövade enbostadshus föreslås, utanför detaljplanelagt område, ett reducerat förhandsbesked kallat lokaliseringsbesked. Alternativt kan ett vanligt förhandsbesked begäras. Inom detaljplanelagt område är lokaliseringsfrågan avgjord, då användningen av marken och åtgärden inte får strida mot gällande detaljplan.

Figur 1. Illustration över föreslagen process med bygglovsbefriade förprövade enbostadshus.



I stället för ett bygglovsförfarande ska byggherren (sökanden), efter att det finns ett positivt förprövningsbesked och att åtgärden uppfyller någon

av förutsättningarna för lokalisering, skicka in en anmälan till byggnadsnämnden. Efter inskickad anmälan ska byggnadsnämnden hålla ett informationsmöte med byggherren och den som är kontrollansvarig för åtgärden. Byggnadsnämnden informerar då om vad byggherren behöver förhålla sig till. När ett informationsmöte har hållits följer sedan den vanliga byggprocessen i tur och ordning med ett sammanträde för tekniskt samråd och så vidare.

Prövningen av utformningskraven avseende lämplighet och tillgänglighet, för dessa förprövade enbostadshus, föreslås flyttas till att i stället bedömas inför startbesked.

Boverkets förslag med förprövade enbostadshus innebär ett ökat egenansvar för byggherren och troligtvis ett ökat tillsynsarbete för kommunerna. Det kan bidra till att fler enbostadshus uppförs, men innebär också vissa risker för både enskilda och samhälle. Exempelvis kan brister i efterlevnad av en detaljplan eller i förhållande till skyddade intressen upptäckas först i efterhand, vilket i vissa fall kan leda till krav på rättelse eller rivning av byggnaden.

Utöver typgodkännandesystemet, som i dag omfattar alla tekniska egenskapskrav, föreslår Boverket att även utformningskraven på tillgänglighet och lämplighet - som normalt sett hanteras i bygglovs-processen - ska kunna omfattas av typgodkännande. Syftet är att möjliggöra typgodkännande av hela hus. Denna del av förslaget är inte begränsad till förprövade enbostadshus, utan gäller för material, konstruktioner och anordningar för användning i alla typer av byggnader samt vissa andra anläggningar.

I övrigt är byggprocessen i huvudsak oförändrad, med eller utan typgodkännande. Byggherren kan även välja att anlita byggbedömare.

1 Författningsförslag

Kapitlet innehåller följande förslag till författningstext:

1. Förslag till ändring av plan- och bygglagen (2010:900).
2. Förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338).

1.1 Förslag till ändring av plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt riksdagens beslut föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 2–5 §§, 4 kap. 2 §, 8 kap. 22 §, 9 kap. 1, 36, 41, 80, 85, 86, 90, 94, 97–100, 102, 107–109, och 112 §§, 10 kap. 1 och 14 §§, 11 kap. 12 §, 12 kap. 8–9 §§ och 13 kap. 2, 4, 5, 14, 16 och 18 §§, och rubrikerna för 9 kap. och närmast före 9 kap. 41, 74 och 85 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fjorton nya paragrafer, 9 kap. 5 a, 5 b, 41 a, 42 a, 42 b, 42 c, 74 a, 74 b, 84 a, 85 a och 104 a §§, 10 kap. 13 c och 23 d §§ och 16 kap. 8 b §, och närmast före 9 kap. 84 a §, 10 kap. 13 c § och 16 kap. 8 b § nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 kap.	
3 §	
Lagen innehåller bestämmelser om	
1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),	
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),	
3. översiktsplan (3 kap.),	
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),	
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),	
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),	
7. regional fysisk planering (7 kap.),	
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),	
9. lov *och* förhandsbesked (9 kap.),	9. lov, förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),	
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),	
12. byggnadsnämnden (12 kap.),	
13. överklagande (13 kap.),	
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),	
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och	
16. bemyndiganden (16 kap.).	
4 §	

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

ekonomibyggnad: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

förprövat enbostadshus: ett fristående enbostadshus avsett för permanentboende vars utformning avseende storleksbegränsning och god form-, färg- och materialverkan har fått ett positivt förprövningsbesked,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

komplementbostadshus: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

komplementbyggnad: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

studentbostad: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

2 kap.

2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov *eller* förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.	Planläggning och prövningen i ärenden om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.	Även i andra ärenden enligt denna lag*, förutom i ärenden om lokaliseringsbesked och förprövningsbesked,* ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.

4 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov *eller* förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.	Vid planläggning och i ärenden om bygglov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,

3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, *elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,*	3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp *samt* avfallshantering,
	4. möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och	*5.* möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.	*6.* risken för olyckor, översvämning och erosion.
	Första stycket 1–3 och 6 gäller även i ärenden om lokaliseringsbesked.

4 kap.

2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,	1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk *eller förprövade enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov*, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,

– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

– en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,

– en hamn för fritidsbåtar,

– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

– en campingplats,

– en nöjespark, eller

– en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket omfattas av krav på bygglov, eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 eller 5 §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov *eller* förhandsbesked.	Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*.

8 kap.

22 §

Material, konstruktioner och anordningar får typgodkännas för användning i byggnadsverk. Ett sådant typgodkännande får endast meddelas av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen (2011:791) om ackreditering och teknisk kontroll eller som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om det följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § första stycket 4 ska ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning vara typgodkänd för att få användas i ett byggnadsverk (obligatoriskt typgodkännande). Även om ett typgodkännande inte är obligatoriskt, får ett typgodkännande meddelas på ansökan (frivilligt typgodkännande).

Ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning som är typgodkänd ska anses uppfylla de tekniska egenskapskrav som avses i 4 § i de avseenden som typgodkännandet gäller.	Ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning som är typgodkänd ska anses uppfylla *de utformningskrav som avses i 1 § 1 och 3 samt* de tekniska egenskapskrav som avses i 4 § i de avseenden som typgodkännandet gäller.
9 kap. Lov och förhandsbesked	**9 kap. Lov, förhandsbesked, *lokaliseringsbesked och förprövningsbesked***
	1 §
Detta kapitel innehåller bestämmelser om	
1. bygglov för byggnader (3–18 §§),	
2. bygglov för andra anläggningar än byggnader (19–33 §§),	
3. bygglov nära gräns eller järnväg (34 och 35 §§),	
4. bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov (36 §),	
5. bygglov för särskilt värdefulla byggnadsverk och i särskilt värdefulla områden (37 och 38 §§),	
6. tidsbegränsat bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär (39 och 40 §§),	
7. förhandsbesked (41 *och 42* §§),	7. förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (41–*42 b* §§),
8. rivningslov och marklov (43–50 §§),	
9. åtgärder för totalförsvaret (51 §),	
10. lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov (52–54 §§),	
11. anmälningsplikt (55 §),	
12. förutsättningar och villkor för lov *och* förhandsbesked (56–*84* §§),	12. förutsättningar och villkor för lov, förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (56–*84 a* §§),
13. handläggningen av ärenden om lov *och* förhandsbesked (85–113 §§), och	13. handläggningen av ärenden om lov, förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (85–113 §§), och
14. när lov börjar gälla och giltighetstiden för lov (114 och 115 §§).	
	5 a §
	Trots 3 § krävs det inte bygglov för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om
	1. den fastighet som åtgärden avser
	a) överensstämmer med detaljplanen,
	b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
	c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

	2. enbostadshuset inte strider mot detaljplanen,
	3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa,
	4. enbostadshuset får en byggnadsarea som är högst 120,0 kvadratmeter, och
	5. *enbostadshuset får en taknockshöjd som är högst 5,5 meter.*
	5 b §
	Trots 3 § krävs det inte bygglov för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om
	1. åtgärden omfattas av ett bindande förhandsbesked eller lokaliseringsbesked,
	2. åtgärden inte strider mot förhandsbeskedet eller lokaliseringsbeskedet,
	3. enbostadshuset får en byggnadsarea som är högst 120,0 kvadratmeter, och
	4. *enbostadshuset får en taknockshöjd som är högst 5,5 meter.*
36 §	
Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för	
1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,	
	2. uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus och tillbyggnad av ett sådant, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,
2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,	*3.* fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,
3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och	*4.* nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och
4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.	*5.* att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Förhandsbesked	**Förhandsbesked *och lokaliseringsbesked***
	41 §
Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.	Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd *eller en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov* i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.
	41 a §
	Den som avser att vidta en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett lokaliseringsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.
	42 a §
	Ett lokaliseringsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid det kommande uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus, om uppförandet påbörjas inom två år från den dag då lokaliseringsbeskedet fick laga kraft.
	Förprövningsbesked
	42 b §
	Den som vill möjliggöra en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus får begära ett förprövningsbesked i frågan om en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan.
	42 c §
	Ett förprövningsbesked som innebär att en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan är bindande vid det kommande uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus.

Förutsättningar för förhandsbesked	**Förutsättningar för förhandsbesked *och lokaliseringsbesked***
	74 a §
	Ett lokaliseringsbesked som innebär att ett uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden
	1. inte strider mot områdesbestämmelser,
	2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och
	3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. 1–2 §§, 4 §, 5 § första stycket 1–3 och 6 samt 9–10 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
	Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.
	Förutsättningar för förprövningsbesked
	74 b §
	Ett förprövningsbesked som innebär att en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan får ges om modellen
	1. uppfyller de krav på storlek som följer av 5 a § 4 och 5 och 5 b § 3 och 4, samt
	2. uppfyller de krav som följer av 8 kap. 1 § 2.

80 §

För att lov *eller* positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar om enligt 97 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

För att lov, positivt förhandsbesked *eller positivt lokaliseringsbesked* ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar om enligt 97 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

Villkor inför startbesked

84 a §

Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, ska vid uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov en sådan förutsättning i stället vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

Prövningsmyndighet

Prövningsmyndigheter

85 §

Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov *och* förhandsbesked.

Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov, förhandsbesked *och lokaliseringsbesked*.

85 a §

Den myndighet som regeringen bestämmer är prövningsmyndighet för ansökningar om förprövningsbesked.

86 §

En ansökan om lov *eller* förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla

En ansökan om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,
4. förslag på kontrollansvarig med uppgift om dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,
5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och
6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

En ansökan om bygglov ska också innehålla en kopia av ett beslut om skyddsrum enligt 3 kap. 1 § första stycket lagen (2026:440) om skyddsrum och skyddade utrymmen, om en underrättelse krävs enligt 3 kap. 2 § samma lag.

90 §

De handlingar som lämnas in i ansökan om lov *eller* förhandsbesked ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.	De handlingar som lämnas in i ansökan om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

94 §

Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov *eller* förhandsbesked avser	Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. en åtgärd som

a) ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

b) inte är reglerad i områdesbestämmelser, och

c) inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i 59 § 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

97 §

Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 94 §, genom ett meddelande enligt 95 §, även underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, inom deras respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov *eller* förhandsbesked	Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 94 §, genom ett meddelande enligt 95 §, även underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, inom deras respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och

2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§.	2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§ *eller innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov*.

En sådan underrättelse krävs inte om Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

98 §

Innan byggnadsnämnden beslutar om lov *eller* förhandsbesked ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövligt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

Innan byggnadsnämnden beslutar om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövligt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

99 §

Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov *och* förhandsbesked skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov*,* förhandsbesked *och lokaliseringsbesked* skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),
2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,
3. den dag efter ansökningsdagen då besked enligt 80 § kom in från Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, eller
4. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 91 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

100 §

Byggnadsnämnden ska

1. när en ansökan om lov *eller* förhandsbesked har kommit in, skriftligen informera sökanden om

1. när en ansökan om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* har kommit in, skriftligen informera sökanden om

a) vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut i ärendet,

b) att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och

c) möjligheterna att överklaga nämndens beslut,

2. om tidsfristen för beslut till följd av 99 § första stycket 2, 3 eller 4 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och

3. om tidsfristen förlängs enligt 99 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

102 §

Trots 99 § får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov *eller* förhandsbesked inte ska avgöras förrän

1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov *eller* förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,
2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov *eller* förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en

Trots 99 § får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inte ska avgöras förrän

1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,
2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser en

ansökan om expropriationstillstånd, eller	byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller
3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov *eller* förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.	3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.
Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.	Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov, förhandsbesked eller lokaliseringsbesked avgöras utan dröjsmål.
	104 a §
	Ett positivt lokaliseringsbesked ska innehålla
	1. en upplysning om att lokaliseringsbeskedet endast gäller om uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus påbörjas inom två år från den dag då lokaliseringsbeskedet fick laga kraft, och
	2. en upplysning om att lokaliseringsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas.
107 §	
Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov *eller* förhandsbesked, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.	Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.
108 §	
Ett beslut om lov *eller* förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges	Ett beslut om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och

2. dem som avses i 96 § första stycket 1 och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövligt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

109 §

Ett beslut om att ge lov *eller* positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.	Ett beslut om att ge lov*,* positivt förhandsbesked *eller positivt lokaliseringsbesked* ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

112 §

Om byggnadsnämndens beslut om lov *eller* förhandsbesked avser ett sådant ärende som avses i 97 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar.	Om byggnadsnämndens beslut om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser ett sådant ärende som avses i 97 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar.

10 kap.

1 §

Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. förutsättningar för att få påbörja vissa åtgärder och ta ett byggnadsverk i bruk,
2. aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markåtgärder,
3. byggherrens skyldighet att kontrollera genomförandet och ha en kontrollplan,
4. kontrollansvariga och deras uppgifter,

5. tekniskt samråd och startbesked innan åtgärderna påbörjas,	5. *informationsmöte,* tekniskt samråd och startbesked innan åtgärderna påbörjas,

6. utstakning av en planerad byggnad, tillbyggnad eller anläggning,
7. byggnadsnämndens arbetsplatsbesök, och
8. slutsamråd och slutbesked i samband med att åtgärderna avslutas.

Informationsmöte

13 c §

I fråga om uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att en anmälan enligt 6 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) har kommit in kalla till ett informationsmöte.

Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga.

Vid informationsmötet ska byggnadsnämnden i de fall det är aktuellt informera byggherren om gällande detaljplan för den fastighet som åtgärden avser, informera om bestämmelserna i 9 kap. 5 a § 1–3 eller 5 b § 1–2 och

informera om byggherrens ansvar och vilka krav i övrigt som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen och som om de inte uppfylls kan komma att leda till ingripande eller beslut om påföljd enligt 11 kap.

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över informationsmötet.

14 §

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

I fråga om uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska byggnadsnämnden först efter att ett informationsmöte enligt 13 c § har genomförts utan dröjsmål kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd enligt första och andra stycket.

23 d §

Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avser uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla

1. de utformningskrav som gäller enligt 8 kap. 1 § 1 och 3 samt 2 §, de tekniska egenskapskrav som gäller enligt 8 kap. 4–6 §§ och föreskrifter om dessa utformningskrav och tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av denna lag, och

2. om de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 84 a § är uppfyllda.

11 kap.

12 §

För ett visst geografiskt område får regeringen eller länsstyrelsen, om det finns särskilda skäl, besluta att det som enligt 10 och 11 §§ gäller för länsstyrelsens prövning av kommunens beslut också ska tillämpas i fråga om byggnadsnämndens beslut om lov *eller* förhandsbesked enligt 9 kap.

Om länsstyrelsen beslutar att överpröva ett lov *eller* förhandsbesked, får länsstyrelsen besluta att lovet *eller* förhandsbeskedet inte ska gälla förrän prövningen har avslutats.

För ett visst geografiskt område får regeringen eller länsstyrelsen, om det finns särskilda skäl, besluta att det som enligt 10 och 11 §§ gäller för länsstyrelsens prövning av kommunens beslut också ska tillämpas i fråga om byggnadsnämndens beslut om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt 9 kap.

Om länsstyrelsen beslutar att överpröva ett lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*, får länsstyrelsen besluta att lovet*,* förhandsbeskedet *eller lokaliseringsbeskedet* inte ska gälla förrän prövningen har avslutats.

12 kap.

8 §

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, *lokaliseringsbesked,* startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

2. beslut om lov,
3. tekniska samråd,

3. *informationsmöte och* tekniska samråd,

4. slutsamråd,
5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
6. upprättande av nybyggnadskartor,
7. framställning av arkivbeständiga handlingar,
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 108–112 §§, och
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

8 a §

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 99 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 102 §.

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 99 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 102 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 55 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 a § överskrids.

9 §

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, *och*	1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, *eller*
	2. nämnden ger startbesked för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus, och
2. den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.	*3.* den fastighet som bygglovet *eller startbeskedet* avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som omfattas av krav på bygglov.

13 kap.

2 §

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 99 §,
5. behovet av kontrollplan, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller

7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser *eller ett* förhandsbesked.	7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser*,* förhandsbesked *eller ett lokaliseringsbesked*.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

4 §

Följande beslut av länsstyrelsen får inte överklagas:

1. beslut enligt 3 kap. 18 a § om ett reviderat granskningsyttrande,
2. beslut enligt 5 kap. 5 b § om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt 5 kap. 22 §,
3. beslut enligt 11 kap. 10 § i frågan om att överpröva kommunens beslut, eller

4. beslut enligt 11 kap. 12 § om att överprövningsbestämmelserna också ska gälla lov *eller* förhandsbesked inom ett visst geografiskt område eller att ett lov *eller* förhandsbesked inte ska gälla förrän en överprövning har avslutats.	4. beslut enligt 11 kap. 12 § om att överprövningsbestämmelserna också ska gälla lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inom ett visst geografiskt område eller att ett lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inte ska gälla förrän en överprövning har avslutats.

5 §

Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov *eller* förhandsbesked får överklagas hos regeringen. Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut, helt eller i en viss del, får inte överklagas.	Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* får överklagas hos regeringen. Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut, helt eller i en viss del, får inte överklagas.

14 §

Ett beslut om lov *eller* förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a får överklagas av	Ett beslut om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

16 §

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov *eller* förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.	Tiden för överklagande av ett beslut om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

18 §

Om länsstyrelsen enligt 11 kap. 12 § har beslutat att överpröva en kommuns beslut om ett lov *eller* förhandsbesked, får länsstyrelsen besluta att ett överklagande av samma kommunala beslut inte ska prövas förrän ärendet om överprövning enligt 11 kap. är slutligt avgjort.	Om länsstyrelsen enligt 11 kap. 12 § har beslutat att överpröva en kommuns beslut om ett lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*, får länsstyrelsen besluta att ett överklagande av samma kommunala beslut inte ska prövas förrän ärendet om överprövning enligt 11 kap. är slutligt avgjort.

16 kap.

Föreskrifter om förprövningsbesked

8 b §
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om tillämpningen av bestämmelserna om förprövningsbesked i 9 kap. 42 b, 42 c och 74 b §§ samt om handläggningen och avgifter i sådana ärenden.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den dag/månad/år.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

1.2 Förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338)

dels att 1 kap. 1 § och 6 kap. 2, 4 och 6 §§, och rubriken för 6 kap. ska ha följande lydelse,

dels att nuvarande 6 kap. 1 § ska betecknas 6 kap. 1 k § och att rubriken närmast före nuvarande 1 § ska sättas närmast före 1 k §,

dels att det ska införas tretton nya paragrafer, 6 kap. 1–1 j och 3 a §§ och 9 kap. 6 a §, och närmast före 6 kap. 1 och 1 a §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	***Föreslagen lydelse***
1 kap.	
1 §	
Denna förordning innehåller bestämmelser om	
1. innehåll och definitioner (1 kap.),	
2. planer och områdesbestämmelser (2 kap.),	
3. krav på byggnadsverk (3 kap.),	
4. krav på byggprodukter m.m. (4 kap.),	
5. funktions- och säkerhetsåtgärder (5 kap.),	
6. anmälan (6 kap.),	6. *förprövningsbesked och* anmälan (6 kap.),
7. kontrollplan, funktionskontrollanter, certifierade byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga (7 kap.),	
8. tillsyn, vägledning och uppföljning (8 kap.),	
9. byggsanktionsavgifter (9 kap.), och	
10. bemyndiganden (10 kap.).	

6 kap. *Anmälan*

6 kap. *Förprövningsbesked och anmälan*

Prövningsmyndighet för förprövningsbesked

1 §
Boverket prövar ansökningar om förprövningsbesked enligt 9 kap. 42 b § plan- och bygglagen (2010:900).

En ansökans innehåll och handläggning

1 a §
En ansökan om förprövningsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

1 b §
De handlingar som lämnas in i ansökan om förprövningsbesked ska vara lämpliga för arkivering, om Boverket begär det.

1 c §
Om en ansökan om förprövningsbesked är ofullständig, får Boverket förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får Boverket avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

1 d §
Boverket ska handlägga ärenden om förprövningsbesked skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till myndigheten (ansökningsdagen),

2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till myndigheten från sökanden på sökandens initiativ, eller

3. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om myndigheten inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 10 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

1 e §

Boverket ska

1. när en ansökan om förprövningsbesked har kommit in, skriftligen informera sökanden om

a) vilka tidsfrister som gäller för myndighetens beslut i ärendet,

b) att den avgift som myndigheten får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och

c) möjligheterna att överklaga myndighetens beslut,

2. om tidsfristen för beslut till följd av 11 § första stycket 2 eller 3 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och

3. *om tidsfristen förlängs enligt 11 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.*

1 f §

Om ett ärende om förprövningsbesked har återförvisats till Boverket för förnyad handläggning, ska bestämmelserna om tidsfrister och information i 11 och 12 §§ tillämpas. Det som sägs där om ansökningsdagen ska då i stället gälla den dag ärendet kom tillbaka till myndigheten.

1 g §

Ett positivt förprövningsbesked ska innehålla

1. en upplysning om att förprövningsbeskedet endast gäller för uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus, och

2. *en upplysning om att förprövningsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas.*

1 h §

Om Boverket tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om förprövningsbesked, ska myndigheten i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

	1 i § *Boverket får i ärenden om förprövningsbesked ta ut avgifter för* *1. beslut om förprövningsbesked,* *2. framställning av arkivbeständiga handlingar, och* 3. *expediering av förprövningsbesked.*
	1 j § *Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förprövningsbesked enligt 16 § 1 eller 3, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 11 § första stycket överskrids.*
	Anmälningsplikt
	1 k § För en åtgärd som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov enligt plan- och bygglagen (2010:900) krävs det en anmälan vid 1. rivning av en byggnad eller en del av en byggnad, om byggnaden har en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter, 2. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar påverkas väsentligt, 3. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens brandskydd påverkas väsentligt, 4. en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i en byggnad, 5. en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad, eller 6. nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk.
2 §	
Trots *1 §* krävs det inte en anmälan för	Trots *1 k §* krävs det inte en anmälan för

1. en åtgärd som är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900),

2. en åtgärd med ett byggnadsverk som är avsett för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), eller

3. en åtgärd som avses i *1 §* 2, 3, 4 eller 5 i fråga om	3. en åtgärd som avses i *1 k §* 2, 3, 4 eller 5 i fråga om
a) en byggnad eller tomt som tillhör staten eller en region, eller	a) en byggnad eller tomt som tillhör staten eller en region, eller
b) en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.	b) en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.
	3 a §
	En anmälan krävs för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900).
4 §	
Bestämmelser om förutsättningar för att få påbörja en åtgärd som omfattas av krav på anmälan finns i 10 kap. 23 c § plan- och bygglagen (2010:900).	Bestämmelser om förutsättningar för att få påbörja en åtgärd som omfattas av krav på anmälan finns i 10 kap. 23 c § plan- och bygglagen (2010:900).
	Bestämmelser om förutsättningar för att få påbörja en åtgärd som omfattas av krav på anmälan för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus finns i 10 kap. 23 d § plan- och bygglagen.
6 §	
Utöver det som anges i 9 kap. 86 och 90 §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska en anmälan innehålla de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap. plan- och bygglagen.	
	Vid en anmälan för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska utöver det som anges i första stycket en anmälan innehålla ett positivt förprövningsbesked.

9 kap.

	6 a §
	För att påbörja ett uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som kräver anmälan enligt 6 kap. 3 a § eller påbörja en del av en sådan åtgärd före startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3 § första stycket 2 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna förordning träder i kraft den dag/månad/år.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i sådana mål och ärenden till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort.

2 Inledning

Detta kapitel redogör för bakgrunden till uppdraget och beskriver hur Boverket har arbetat med att ta fram rapporten. Det redovisar även de avgränsningar som har gjorts. Vidare ges en översikt över rapportens struktur samt en beskrivning av de olika delarnas innehåll och inbördes samband.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Bakgrund
- Arbetsmetod
- Avgränsningar
- Begrepp
- Förkortningar
- Läsanvisning

2.1 Bakgrund

2.1.1 Regeringsuppdraget

I maj 2025 fick Boverket regeringsuppdraget ”*Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras*”. Uppdraget innebar att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. I uppdraget ingick även bland annat att undersöka förutsättningarna för att undanta typgodkända småhus från krav på bygglov och andra krav enligt plan- och bygglagstiftningen. Det framgick dessutom att minst en av de typgodkända småhusmodellerna ska utformas i traditionell svensk byggnadsstil.

Uppdraget i sin helhet återges i bilaga 1.

2.1.2 Syftet med uppdraget

Syftet med uppdraget är att påtagligt underlätta småhusbyggandet. Regeringen vill öka bostadsbyggandet, och uppdraget utgör en del av dessa insatser, med särskilt fokus på småhus.

2.1.3 Målet med uppdraget

Målet med uppdraget är att föreslå författningsändringar som svarar på uppdragets syfte samt att analysera och beskriva de konsekvenser som dessa bedöms få.

2.1.4 Koppling till andra uppdrag och utredningar

Uppdraget omfattar flera delar i plan- och byggprocessen, samt berör, i viss mån, frågor som kommunalt självstyre och den demokratiska processen. Detta innebär att uppdraget har beröringspunkter med flera pågående

arbeten, både inom och utanför Boverket. Ett exempel är regeringsuppdraget att främja ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse.[1]

2.2 Arbetsmetod

Denna rapport utgör en konsekvensutredning och följer i huvudsak Förordning (2024:183) om konsekvensutredningar[2]. Arbetsmetoden för uppdraget har därför utgått från att ett antal alternativ identifieras och analyseras. De alternativ som bedöms kunna uppfylla uppdragets syfte, samtidigt som de bedöms ge tillräckligt genomslag och upprätthålla krav på exempelvis rättssäkerhet, har valts som huvudförslag. Dessa har därefter analyserats mer ingående och legat till grund för de författningsförslag som presenteras.

I enlighet med uppdraget har löpande avstämningar genomförts med Regeringskansliet. Boverket har även fört dialog med flera relevanta aktörer, däribland Försvarsmakten, Myndigheten för civilt försvar, Swedac, Sveriges kommuner och regioner, SKR, Rise, Kiwa, Trä- och möbelföretagen, TMF, Allmännyttan.

2.3 Avgränsningar

2.3.1 Att föreslå regellättnader

Enligt uppdragsbeskrivningen syftar uppdraget bland annat till att föreslå regellättnader mot bakgrund av en översyn av regleringar som hindrar, försvårar eller fördyrar byggandet och som inte på ett betydande vis bidrar till småhusens standard.

Enligt gällande regler finns vissa undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet, exempelvis för bostäder som inte är avsedda för permanent bruk (fritidshus). Även för studentbostäder finns möjligheter till undantag, där upp till 80 procent av bostäderna i en byggnad kan undantas, under förutsättning att bostäderna kan besökas. Sådana besökskrav innebär att besökare ska kunna nå bostaden, vistas där samt ha tillgång till ett tillgängligt och användbart toalettutrymme i byggnaden eller dess närhet. Denna typ av undantag möjliggör en viss flexibilitet och effektivitet i utformningen, särskilt i flerbostadshus, utan att i alltför stor utsträckning begränsa tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För enbostadshus är förutsättningarna annorlunda, eftersom motsvarande lösningar inte ger samma effekt.

Byggnader ska uppfylla en miniminivå vad gäller exempelvis tekniska egenskaper. Kraven på tekniska egenskaper har beslutats av riksdagen och framgår av 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Lagens

[1] Regeringen (2024): Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse.
[2] Förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.

krav har sedan, enligt bemyndiganden, preciserats, dels av regeringen i 3 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, dels i tillämpningsföreskrifter från Boverket. PBF och Boverkets föreskrifter utgör alltså preciseringar av lagens krav, inte undantag från eller tillägg till lagens krav.

Boverket bedömer att det saknas skäl till att sänka denna miniminivå för vissa typer av bostäder, enbart utifrån vilken produktionsmetod som används för att uppföra byggnaderna. Vidare har Boverket nyligen gjort en stor översyn på föreskriftsnivå. Mot denna bakgrund bedöms den större flexibiliteten som Boverkets nya byggregler medger är tillräcklig för att möta de behov som efterfrågas i detta uppdrag.

2.3.2 Småhus i detta fall

Begreppet småhus omfattar enligt PBL både en- och tvåbostadshus. Av rättspraxis framgår att även exempelvis kedjehus kan ingå i begreppet. I detta uppdrag har Boverket dock avgränsat småhus till fristående enbostadshus för permanent bruk.

2.4 Begrepp

Byggbedömare – i rapporten används begreppet byggbedömare för den aktör i byggprocessen som införs i PBL den 1 juli 2026[3].

Tillgänglighet och användbarhet – i rapporten används begreppen ”tillgänglighet och användbarhet” eller i vissa fall bara ”tillgänglighet” i betydelsen ”tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga”.

CE-märkning – i rapporten används begreppet CE-märkning för en specifik märkning av byggprodukter inom EU som används för att påvisa dessa produkters egenskaper på ett gemensamt sätt.[4]

Hänsynskraven – i rapporten används begreppet hänsynskrav, vilket syftar till de krav som finns i 2 kap. 6 § PBL.

2.5 Förkortningar

PBF – Plan- och byggförordningen (2011:338)

PBL – Plan- och bygglagen (2010:900)

ÄPBL – Plan- och bygglagen (1987:10)

[3] Prop. 2025/26:172, bet. 2025/26:CU24, rskr. 2025/26:256.
[4] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 av den 27 november 2024 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011.

2.6 Läsanvisning

Denna rapport utgör en konsekvensutredning och innehåller förslag till ändring av PBL och PBF. Inledningsvis beskrivs det gällande regelverket i kapitel 3, följt av en redovisning av de problem och mål som uppdraget avser i kapitel 4. Uppdraget återges i sin helhet i bilaga 1. Bilaga 2 innehåller en historisk sammanställning över småhusens arkitektur.

Boverkets förslag utvecklas i kapitel 5. Dessa förslag bygger både på bilaga 3 om kostnadseffektivitet vid nybyggnad, och bilaga 4 där alla alternativa lösningar som har utträtts finns.

Eftersom utredningen omfattar två separata förslag redovisas konsekvenserna av dessa var för sig i kapitel 6.

I kapitel 7 behandlas frågor om genomförande och kvarstående åtgärder om förslaget väljs att gå vidare med. Kapitel 8 innehåller författningsförslagen samt tillhörande kommentarer, där Boverket redogör för innebörden av de föreslagna paragraferna.

Rapporten är uppdelad i två delar där bilagorna finns samlade i del 2.

3 Gällande regelverk

Detta kapitel innehåller en beskrivning av de momenten som ingår i plan- och byggprocessen idag. Kapitlet innehåller även beskrivningar över hur systemen för certifierade byggprojekteringsföretag och byggbedömare samt typgodkännande fungerar.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Översiktsplanering
- Detaljplanering
- Bygglov
- Byggprocessen
- Certifierade byggprojekteringsföretag och byggbedömare
- Typgodkännande

Boverket har för författningsförslagen i denna rapport utgått från gällande rätt vid tidpunkten för när uppdraget redovisas. Det innebär till exempel att ändringar som trädde ikraft i PBL den 1 juni 2026[5] har beaktats, men i förhållande till ändringar som träder ikraft den 1 juli 2026[6] förs endast en diskussion vid omnämnande på aktuella ställen i rapporten.

3.1 Översiktsplanering

Översiktsplanen utgör kommunens övergripande strategiska dokument för användning av mark och vatten. Den beskriver hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras och fungerar därmed som ett centralt politiskt måldokument. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta, med en detaljeringsgrad som kan variera mellan olika geografiska områden.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men ska ge vägledning för efterföljande planering och tillståndsärenden. Den redovisar kommunens ställningstaganden för mark- och vattenanvändningen, identifierar allmänna intressen och risker samt anger den tänkta utvecklingsinriktningen.

Kommunens ställningstaganden i översiktsplanen vägleder byggherren i vad som är möjligt att genomföra. Nya detaljplaner ska ta hänsyn till översiktsplanens strategiska ställningstaganden för att säkerställa en ändamålsenlig användning av mark- och vattenområden. Vid prövning av förhandsbesked eller bygglov utanför detaljplanelagt område utgör översiktsplanen dessutom ett viktigt underlag för bedömningen av

[5] Prop. 2025/26:142, bet. 2025/26:FöU12, rskr. 2025/26:233.
[6] Prop. 2025/26:172, bet. 2025/26:CU24, rskr. 2025/26:256.

lokaliseringens lämplighet och eventuella krav på utformning utifrån särskilda värden.

3.2 Detaljplanering

Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får användas. Till detaljplanen ska det finnas en planbeskrivning som redogör för planens innebörd och genomförande, samt relevanta undersökningar och utredningar. Även äldre planer, såsom stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner, definieras som detaljplaner. Genom detaljplanen kan kommunen säkerställa att intentionerna i översiktsplanen genomförs och samtidigt ange ramarna för framtida bygglovsprövning. Planen utgör även ett viktigt underlag för kommunens tillsyn, eftersom den anger vad som är tillåtet och inte inom ett område.

Kommunens ansvarar för planläggningen och därigenom har möjlighet att styra användningen av mark och vatten. En detaljplan ska pröva vad som är lämpligt och inte reglera mer än vad som krävs för att uppnå planens syfte. Kommunen ska i planprocessen även väga och avväga mellan allmänna och enskilda intressen.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter mellan markägare, och skiljer mellan privat mark och allmän plats med kommunalt. En detaljplan som medger exploatering kan öka markens värde eftersom den ger byggherren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen under en angiven genomförandetid.

3.3 Bygglov

I ett bygglov prövar byggnadsnämnden om den sökta åtgärden uppfyller relevanta krav i PBL. Prövningen skiljer sig åt beroende på om åtgärden avser ett område inom eller utom detaljplanelagt område.

Inom detaljplanelagt område prövar byggnadsnämnden om åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan, samt om den uppfyller övriga krav i den utsträckning dessa inte redan har avgjorts genom planen. Prövningen omfattar bland annat åtgärdens placering och utformning, omgivningspåverkan, utformningskrav, anordnande av tomten samt eventuella förvanskningsförbud och varsamhetskrav.

Utanför detaljplanelagt område prövas även lokaliseringen, det vill säga om marken är lämplig för den avsedda åtgärden. Under dessa förutsättningar är översiktsplanens ställningstaganden om föreslagen mark- och vattenanvändning vägledande. Ett bygglov kan i dessa fall föregås av ett förhandsbesked, inom vilket lokaliseringen prövas. Ett förhandsbesked kan vanligen sökas på ett mindre omfattande material än ett bygglov, vilket innebär att byggherren kan få markens lämplighet prövad utan

omfattande betydande projekteringsinsatser. Ett förhandsbesked är bindande om ansökan om bygglov lämnas in inom två år.

Ett beviljat bygglov ger en rättsverkan som innebär att byggherren, under förutsättning att bygglovet följs, normalt inte riskerar ingripanden vid tillsyn i efterhand, även om det skulle visa sig att bedömningen varit felaktig, exempelvis avseende planenlighet.

Sedan den 1 december 2025 har förändringar i PBL trätt i kraft som påverkar regelverket för bygglov på flera sätt.[7]

3.4 Byggprocessen

Byggprocessen regleras i 10 kap. PBL. Efter att bygglov har beviljats inleds byggprocessen, som innehåller ett antal moment och resulterar i beslut om startbesked och slutbesked från byggnadsnämnden. För uppförande av ett nytt enbostadshus gäller som huvudregel följande.

En kontrollplan ska upprättas för alla lov- och anmälningspliktiga bygg-, rivnings- och markåtgärder. Den ska anpassas till omständigheterna i det enskilda fallet och ha en utformning och detaljeringsgrad som säkerställer att de tekniska egenskapskraven i PBL uppfylls. I förekommande fall, ska den även omfatta PBL:s förbud mot förvanskning och krav på varsamhet.

Det är byggherren som ansvarar för att en kontrollplan tas fram och följs. Till sin hjälp ska byggherren ha en kontrollansvarig, som ska vara certifierad och ha den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs. Vidare ska den kontrollansvarige ha en självständig ställning i förhållande till den som utför åtgärderna som ska kontrolleras.

I ärenden där en kontrollansvarig krävs, eller om byggherren begärt det, ska byggnadsnämnden hålla ett tekniskt samråd. Nämnden ska kalla till samrådet utan dröjsmål efter beslut om bygglov eller efter att anmälan inkommit. Vid samrådet behandlas bland annat planering av arbete, kontrollplan, tekniska handlingar samt behovet av arbetsplatsbesök.

En byggåtgärd som kräver lov eller anmälan enligt PBL får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett skriftligt startbesked. En förutsättning för startbesked är att åtgärden kan antas uppfylla kraven i PBL och tillhörande föreskrifter, såsom Boverkets byggregler. I startbeskedet fastställer nämnden den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna.

För de flesta byggprojekt ska byggnadsnämnden göra minst ett arbetsplatsbesök. Vilka besök som krävs och när de ska ske ska framgå av kontrollplanen.

[7] Boverket (2025): Nytt regelverk för bygglov.

När byggåtgärderna närmar sig slutförande ska byggnadsnämnden kalla till slutsamråd, där byggherren och den kontrollansvarige deltar. Samrådet hålls normalt på platsen för åtgärderna och omfattar bland annat en genomgång av hur kontrollplanen har följts.

En byggnad får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har meddelat ett skriftligt slutbesked. Genom slutbeskedet godkänner byggnadsnämnden att åtgärden anses slutförd och att byggnaden får tas i bruk. Slutbesked lämnas när byggherren har visat att samtliga krav enligt bygglovet, kontrollplanen, startbeskedet och beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

3.5 Certifierade byggprojekteringsföretag och byggbedömare

I gällande PBL finns bestämmelser om certifierade byggprojekteringsföretag. Sådana företag har särskild sakkunskap och erfarenhet av att bedöma om utformningskraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 samt de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 4 § PBL är uppfyllda vid nybyggnad av vissa bostadshus. Vilka bostadshus som omfattas av reglerna framgår av föreskrifter som har meddelats av Boverket. Företaget ska ha ett kvalitetsledningssystem som beskriver hur företaget har säkerställt tillräcklig kompetens för att bedöma kravens uppfyllnad och vara certifierade för ändamålet.

En byggherre kan välja att använda ett certifierat byggprojekteringsföretag för projekteringen vid nybyggnad av aktuella bostadshus. Om ett sådant företag används i bygglovsprocessen ersätter företagets bedömning byggnadsnämndens prövning av utformningskraven i dessa delar i samband med bygglovet. Om företaget används i byggprocessen ska startbesked ges utan att byggnadsnämnden bedömer de tekniska egenskapskraven, eftersom dessa redan bedömts av företaget.

För att systemet ska fungera i praktiken krävs dock, utöver erforderlig reglering, i PBL, PBF och Boverkets föreskrifter, att det finns aktörer på marknaden som väljer att verka inom systemet. Detta förutsätter dels att företag ackrediterar sig för certifiering av certifierade byggprojekteringsföretag, dels att företag certifierar sig för ändamålet. I förlängningen beror företagens val på vilken efterfrågan som finns på marknaden för dessa företagstjänster. Även om regelverket är på plats saknas i nuläget både ackrediterade certifieringsorgan och certifierade byggprojekteringsföretag.

Nuvarande regler omfattar beslut om bygglov och om startbesked. I nya regler, som träder i kraft den 1 juli 2026[8], utvidgas systemet och uttrycket certifierat byggprojekteringsföretag ändras till byggbedömare. Den

[8] Prop. 2025/26:172, bet. 2025/26:CU24, rskr. 2025/26:256.

huvudsakliga skillnaden, i det nu aktuella sammanhanget, är att en byggherre ska kunna använda en byggbedömare även inför slutbeskedet, och inte enbart i bygglovskedet och inför startbeskedet. Detta innebär att byggherren kan förlita sig på en byggbedömaren genom hela byggprocessen och i praktiken ta byggnaden i bruk utan att byggnadsnämnden gör en egen prövning av de aktuella utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Byggnadsnämndens tillsynsansvar i byggnadens förvaltningsskede kvarstår dock.

Genom denna förändring bedöms systemet med byggbedömare få bättre genomslag i praktiken. Regeländringarna i PBL och PBF träder i kraft den 1 juli 2026. Därefter följer arbete med föreskrifter från Boverket, ackreditering av företag som ska utfärda certifikat för byggbedömare och utfärdande av certifikat för de företag som ska vara byggbedömare. Systemet bedöms kunna vara i full praktisk funktion 12 – 18 månader efter nämnda ikraftträdande.

3.5.1 Byggbedömare och förslagen i denna rapport

Användandet av byggbedömare kan kombineras med de förslag som lämnas i denna rapport. I vissa fall saknas dock skäl att anlita en byggbedömare, beroende på en avvägning mellan nyttan av tjänsten och dess kostnader.

Om ett enbostadshus är befriat från krav på bygglov finns inget skäl för byggherren att anlita en byggbedömare i skedet före byggprocessen, förutsatt att bedömningen av utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet sker i det tekniska samrådet inför startbeskedet. Att byggherren inte har något skäl att anlita en byggbedömare beror på att övriga krav som normalt prövas inom ramen för bygglovet inte får hanteras av byggbedömare. Om huset dessutom är typgodkänt avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet, bortfaller nyttan av att anlita en byggbedömare i skedet före byggprocessen.

Under byggprocessen kan det däremot finnas skäl för byggherren att anlita en byggbedömare, även för typgodkända hus. Om typgodkännandet endast omfattar vissa delar eller vissa krav kan en byggbedömare hantera övriga delar eller krav. Vidare kan en byggbedömare fungera som stöd till byggherren i processen, även för ett hus som är typgodkänt i sin helhet.

3.6 Typgodkännande

3.6.1 Vad typgodkännande är

Typgodkännande är ett svenskt nationellt system för att bedöma och verifiera byggprodukters överensstämmelse med krav i svenska byggregler.

Typgodkännande får bara utfärdas om produkten inte omfattas av en harmoniserad standard eller av en ETA, europeisk teknisk bedömning, utfärdad för produkten enligt EU:s byggproduktförordning[9]. I Sverige finns inget krav på obligatoriskt typgodkännande av byggprodukter.

Typgodkända byggprodukter har bedömda egenskaper i de delar som anges i typgodkännandet. Bedömningen avser endast de aspekter som uttryckligen omfattas genom referenser till Boverkets byggregler. Det är därför viktigt att användaren noggrant tar del av typgodkännandets omfattning vid tillämpning.

3.6.2 Typgodkännande av byggprodukter och byggsystem

Utgångspunkten är att det är material, konstruktioner och anordningar som ska ingå i en byggnad som är föremål för typgodkännande, inte hela byggnaden. Det är således möjligt att typgodkänna byggsystem som består av flera sammanfogade byggprodukter[10]. I teorin skulle ett helt hus, i form av exempelvis en husbyggsats, kunna typgodkännas. Typgodkännande är, som nämnts ett nationellt svenskt system. Som jämförelse kan dock nämnas att det finns vissa timmerhus där det har tagits fram en europeisk teknisk bedömning som utgångspunkt för CE-märkning enligt EU:s byggproduktförordning.

Variationer i lokala markförhållanden gör att det i praktiken kan vara svårt att förhålla sig till kravuppfyllnad av bland annat grundläggning.

Möjligheterna till typgodkännande är i nuläget begränsade till att avse de tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 § första stycket PBL. Ett byggsystem kan typgodkännas mot vissa eller samtliga av dessa krav. Tillgång och efterfrågan på typgodkända byggsystem i olika omfattning avgörs av marknaden.

3.6.3 Hur typgodkännande går till

Typgodkännandet utfärdas inte av Boverket eller någon annan statlig eller kommunal myndighet, utan av privaträttsliga organ. Typgodkännande får endast meddelas av organ som ackrediterats för uppgiften eller som uppfyller motsvarande krav. I Sverige är det myndigheten Swedac som ackrediterar certifieringsorgan, vilka i sin tur upprättar en certifieringsordning för den aktuella produkten. Tillverkande företag kan sedan ansöka om typgodkännande för sin produkt.

[9] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 av den 9 mars 2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG.
[10] Jämför RISE CR 100 Certifieringsregler för typgodkännande av byggprodukter och byggsystem.

3.6.4 Vad typgodkännande innebär

Typgodkännande innebär att den typgodkända produkten anses uppfylla de tekniska egenskapskrav som den är typgodkänd för och att den således är lämplig för användning i den mening som avses i 8 kap. 19 § PBL. Det innebär i sin tur att byggnadsnämnden inte ska ifrågasätta den typgodkända lösningen. Byggnadsnämnden kan därmed inte neka startbesked med hänvisning till att en typgodkänd produkt inte uppfyller de krav som produkten är typgodkänd för.

Om en produkt exempelvis är typgodkänd för att uppfylla ett visst krav i Boverkets byggregler, kan byggnadsnämnden inte neka startbesked på grunden att produkten inte skulle uppfylla samma krav. Om byggnadsnämnden skulle misstänka att typgodkännandet är felaktigt, ska detta anmälas som en brist i typgodkännandesorganets verksamhet och hanteras som tillsyn av Swedac i egenskap av ackrediterande myndighet.

Vilka byggregler som inte ingår i ett typgodkännande, och kopplingen till vad som prövas i ett bygglov, utvecklas avsnitt 5.2.

3.6.5 Typgodkännande och tillverkningskontroll

Tillverkaren av en byggprodukt kan även ansöka hos ett typgodkännandeorgan om att tillverkningen ska omfattas av tillverkningskontroll, oavsett om byggprodukten är typgodkänd eller inte. Ett typgodkännande kombineras ofta med ett sådant krav på fortlöpande kontroll av tillverkningen.

3.6.6 Produktmärkning

Typgodkända eller tillverkningskontrollerade byggprodukter ska märkas på ett sådant sätt att byggherren kan identifiera dem på byggarbetsplatsen. Märkningen ska göras på produkten eller, om det finns särskilda skäl, på förpackningen eller följesedeln.

En av Boverket föreskriven typgodkännandesymbol används, vilken ska kompletteras av information om bland annat tillverkaren[11].

3.6.7 Giltighet

Typgodkännandets giltighetstid framgår av typgodkännandet och gäller vanligen i fem år. Ett typgodkännande upphör dock att gälla om en harmoniserad byggproduktstandard under EU:s byggproduktförordning blir obligatorisk.

[11] Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:19) om typgodkännande och tillverkningskontroll.

3.6.8 Vilka företag som utfärdar typgodkännande

Det finns i nuläget två svenska organ som är ackrediterade av Swedac för att meddela typgodkännande: RISE Research Institutes of Sweden AB och Kiwa Certification AB.

4 Problembeskrivning och mål

Detta kapitel innehåller en redogörelse för det aktuella problemet och vilken förändring som eftersträvas utifrån regeringsuppdraget.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Redogörelse av problemet
- Vilken förändring som eftersträvas

4.1 Redogörelse av problemet

Enligt flera undersökningar är småhus den mest populära boendeformen när det gäller långsiktig boendepreferens.[12] Trots detta har nybyggandet av småhus stagnerat under de senaste åren och inte ökat i samma takt som byggandet av flerbostadshus.

Varje ny byggnad som kräver bygglov ska bedömas individuellt. Det innebär att varje enskilt byggprojekt – även om det avser en husmodell som tidigare byggts och godkänts – i princip måste genomgå en fullständig prövning i varje ny bygglovsprocess. Flera utredningar[13] har de senaste åren framhållit att skiftande bedömningar från byggnadsnämnderna kan skapa hinder för bostadsbyggande, och leda till exempelvis:

- Långa ledtider kopplat till lov- och byggprocessen, vilket kan innebära stora kapitalkostnader för byggherrar och fördröja bostadsproduktionen. Detta problem bedöms särskilt betydande i fall där bygglov överklagas.
- Höga transaktionskostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus, eftersom teknisk dokumentation och kontroll behöver upprepas för varje projekt.
- Merkostnad om projekteringen behöver revideras eller göras om, enligt krav på byggherren att göra ändringar för att uppfylla nämndens bedömning.
- Bristande förutsägbarhet för aktörer på marknaden gällande hur kravuppfyllnaden kommer att bedömas av byggnadsnämnden. Skillnader i hur byggnadsregler tolkas och tillämpas riskerar att leda till olika krav i olika delar av landet, vilket försvårar industrialiserat och

[12] Se exempelvis Boverkets (2014): Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna, rapport 2014:24; Hyresgästföreningen/Novus (2022): Hyresgästerna 2022; Mäklarsamfundet (2024): Svenska boendepreferenser; Byggföretagen (2022) Bostadsresan

[13] Se exempelvis SOU 2012:86: Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler; SOU 2019:68: Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat; SOU 2020:75: Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet samt Boverket (2024): Konsekvensutredningen BFS 2024:1 - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag.

serietillverkat bostadsbyggande. Dessutom minskar fördelarna med standardiserad produktion när produkten behöver modifieras för olika kommuner.
- Hinder för skalbarhet, vilket motverkar möjligheterna att snabbt öka bostadsproduktionen vid bostadsbrist.

Problemen som beskrivs ovan bedöms framför allt i första hand beröra:

- byggherrar som vill uppföra byggnader,
- företag som producerar byggnader, inte minst seriebyggda bostadshus, och
- kommuners byggnadsnämnder som hanterar bygglovsärenden, inkluderat uppförandet av nya småhus.

Även om motsvarande problem har identifierats som hinder både vid uppförande av nya flerbostadshus och småhus, ligger fokus i denna rapport på uppförande av nya småhus (se vidare avsnitt 4.2).

4.2 Vilken förändring som eftersträvas

Enligt uppdragsbeskrivningen syftar uppdraget till att påtagligt underlätta småhusbyggande. Genom att främja småhusbyggande syftar uppdraget även till att öka småhusens andel av bostadsbeståndet, vilket bedöms innebära att bostadsbyggandet i större utsträckning speglar människors boendepreferenser.

En central del av den eftersträvade förändringen är att motverka de hinder som kan uppstå till följd av olikartade tolkningar och tillämpningar av byggreglerna i olika kommuner (se avsnitt 4.1). Genom att främja en mer enhetlig och förutsebar bedömning av likartade småhus, kan kostnaderna i lov- och byggprocessen minska. En ökad enhetlighet skapar dessutom bättre förutsättningar att tillvarata standardiserad produktion, vilket i sin tur kan bidra till ett ökat småhusbyggande. Samtidigt behöver detta vägas mot andra konsekvenser som regelförändringar som syftar till ett ökat småhusbyggande kan få, till exempel framhålls i uppdraget vikten av att säkerställa att nya hus som byggs passar väl in i den befintliga boendemiljön.

5 Boverkets förslag

Detta kapitel innehåller en redogörelse av de samlade förslag som Boverket har bedömt lämpligast för att uppnå den eftersträvade förändringen utifrån uppdragets syfte och omfattning samt de avgränsningar som har gjorts.

Av förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar (konsekvensutredningsförordningen) framgår att alternativa lösningar ska tas fram som ska leda till det eller de lämpligaste alternativen. Boverkets förslag har valts utifrån en sammanvägd bedömning av de alternativa lösningar som har utretts inom ramen för uppdraget. Överväganden och bedömningar gällande samtliga alternativ som har analyserats finns att läsa i bilaga 4.

Boverket har valt att lämna två förslag. Det ena förslaget är en bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus. Det andra förslaget är möjligheten att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet. Dessa två förslag redogörs för i detta kapitel. Kapitlet innehåller även en beskrivning av hur byggprocessen ska hanteras utifrån Boverkets förslag om bygglovsbefrielse och typgodkännande.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Boverkets förslag för bygglovsbefrielse
- Boverkets förslag för typgodkännande
- Boverkets förslag för byggprocessen

Boverkets respektive förslag är oberoende av varandra i det avseende att förslaget om bygglovsfrihet för förprövade enbostadshus inte kräver ett utökande av det befintliga typgodkännandesystemet, och vice versa. Förslagen går dock att kombinera med varandra.

Av bestämmelserna i konsekvensutredningsförordningen framgår även att myndigheten i fråga ska redogöra för vilka konsekvenser som bedöms uppstå om inga åtgärder vidtas, det så kallade nollalternativet. Av föreliggande regeringsuppdrag framgår uttryckligen att Boverket ska lämna nödvändiga författningsförslag vid genomförande av uppdraget. I förhållande till detta ser Boverket inte det vara tvunget att redogöra för det så kallade nollalternativet när det saknas utrymme för ett sådant alternativ.

5.1 Boverkets förslag för bygglovsbefrielse

Plan- och byggprocessen består av flera moment. Boverket har analyserat momenten för att se vilka av dessa som är ändamålsenliga att göra justeringar i, utifrån uppdragets syfte. Inom respektive moment har Boverket utrett flera alternativa lösningar. Boverkets förslag om en bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus är en kombination av de alternativa

lösningar som har bedömts lämpligast inom de analyserade momenten. De mest lämpliga alternativen, oberoende av vilket moment av plan- och bygglovsprocessen som dessa berör, är:

- Förprövning krävs för bygglovsbefrielse
- Lokaliserings- eller förhandsbesked krävs för utanför detaljplanelagt område
- Lovbefriade förprövade enbostadshus medges inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus
- Utformningskrav bedöms inför startbesked
- Informationsmöte

Dessa alternativ utgör avsnittets rubriker och redogörs för nedan. Utöver dessa alternativ, redogörs även för lov- och byggprocess med förprövade enbostadshus, effekt på problem och mål, samt sammanvägd bedömning.

Samtliga utredda alternativa lösningar redovisas i bilaga 4.

5.1.1 Förprövning krävs för bygglovsbefrielse

Alternativet innebär att enbostadshus av en viss storlek inte kräver bygglov, under förutsättning att de har föregåtts av en förprövning. Förprövningen görs av Boverket och säkerställer att krav på god form-, färg- och materialverkan uppfylls för en husmodell i sig samt att storlekskriterierna för undantag från bygglov är uppfyllda.

Den som vill ha ett enbostadshus förprövat ansöker om detta hos Boverket. Boverket bedömer därefter om det redovisade huset uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan samt uppfyller storlekskraven för bygglovsbefriade enbostadshus. Om så är fallet får sökanden ett positivt förprövningsbesked. Ett negativt förprövningsbesked kan överklagas till mark- och miljödomstol. Huset som fått ett positivt förprövningsbesked kan uppföras utan bygglov, förutsatt att byggherren uppfyller övriga krav för lovbefrielse (exempelvis att det finns ett positivt lokaliserings- eller förhandsbesked eller att det inte strider mot detaljplanen).

En ansökan om förprövning kan göras av såväl enskilda som företag. Det kan exempelvis innebära att en arkitekt tar fram en husmodell och ansöker om förprövning av denna. Ansökan kan även göras av företag som producerar enbostadshus, eller av en enskild som avser uppföra ett eget hus, under förutsättning att tillräckligt underlag tas fram för prövningen.

Bygglovsbefriade förprövade enbostadshus får ha en maximal byggnadsarea på 120 kvadratmeter och en maximal taknockshöjd på 5,5 meter.

Höjdbegränsningen har fastställts för att minska påverkan på berörda grannar utifrån frågan om betydande olägenhet. En betydande olägenhet för enbostadshus bedöms främst kunna uppstå genom insyn, skuggning eller begränsning av utsikt, exempelvis sjö- eller havsutsikt. Dessa

effekter blir mer påtagliga för ett hus i två plan än för hus i ett plan. En nockhöjd på 5,5 meter bör innebära att enbostadshuset kan uppföras i ett plan, eventuellt med ett inrett med ett loft för förvaring eller dylikt. Därigenom minskar risken för att en betydande olägenhet uppstår.

En storleksbegränsning på 120 kvadratmeter byggnadsarea möjliggör uppförandet av ett enbostadshus med vanligtvis tre sovrum, vilket bedöms vara tillräckligt attraktivt för att bidra till ett ökat småhusbyggande. Vidare gäller samma undantag från krav på lov som för övriga en- och tvåbostadshus. Detta innebär att huset, efter erhållet slutbesked, kan byggas till med en tillbyggnad på 30 kvadratmeter utan bygglov, vilket möjliggör ytterligare ett eller flera sovrum. Tillbyggnaden kan dock inte göras samtidigt som det lovbefriade enbostadshuset, utan vill byggherren göra det får denne söka bygglov. Sammantaget bedöms detta kunna tillgodose behoven hos en relativt stor del av dem som önskar bo i småhus men som i dag saknar möjlighet till det.

Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta en byggnad upptar på marken. Byggnadsarea har valts då detta begrepp genomgående används för de åtgärder som idag är lovbefriade, såsom komplementbyggnader och komplementbostadshus. Det är också en reglering som ofta används i detaljplaner för enbostadshus, vilket underlättar för byggherren när denne ska tolka gällande detaljplaner. Det ger även en förutsägbarhet för berörda grannar om hur stor yta som byggnaden kommer uppta på marken, jämfört med boarea som inte räknar in väggarna på byggnaden.

Bygglovsbefrielsen gäller under samma förutsättningar som för komplementbostadshus, vilket innebär att den i vissa områden inte är tillämplig. Detta avser dels områden som är särskilt värdefulla, dels vissa områden av riksintresse för totalförsvarets anläggningar. Begränsningen motiveras av att ett förprövat enbostadshus i all väsentlighet inte bedöms påverka sådana områden annorlunda än andra byggnader som redan omfattas av denna utökade lovplikt. Samma regler bör därför gälla även för dessa.

Förprövade enbostadshus som innehåller en maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och nockhöjd om 5,5 meter är befriade från kravet på bygglov. Marklov kan dock fortfarande krävas vid större förändringar av marknivån, liksom rivningslov om det finns en befintlig byggnad på den plats där det förprövade enbostadshuset ska uppföras.

Alternativet bedöms innebära en ökad efterfrågan på enbostadshus och kan leda till en större variation i de hus som förprövas och är undantagna från kravet på bygglov. Detta skapar goda möjligheter för byggherrar att hitta ett hus som motsvarar deras behov och som är lämpligt för den aktuella platsen.

Alternativet bedöms innebära en stor variation i vilka hus som förprövas, eftersom utbudet i stor utsträckning blir marknadsdrivet. Detta innebär att

ett brett urval av husmodeller kan komma att finnas tillgängliga, vilket bör säkerställa att det finns hus som passar in på de flesta platser.

Byggherren ansvarar själv för att se till att denne har rätt att nyttja ritningarna för ett förprövat enbostadshus, precis som den som i dag söker bygglov ansvarar för att denne har rätt att använda ritningar denne skickar in tillsammans med i en bygglovsansökan.

För att svara på vad traditionell svensk byggnadsstil kan vara har Boverket låtit ta fram artikeln ”Det svenska huset, finns det?”, se bilaga 2. Artikeln belyser att det finns många olika svar på frågan vad som är det typiskt svenska huset. Typhus har funnits sedan länge i Sverige, både som självvuxen tradition och som mer eller mindre centralt styrda mönster. Typhus kan knyta an till en svensk tradition, men också hämta förebilder utifrån. Exempel från historien visar på båda företeelserna. Eftersom alternativet med förprövning bedöms innebära en stor variation i vilka hus som förprövas, är det sannolikt att minst en godkänd husmodell får en utformning som skulle kunna sägas vara traditionell svensk byggnadsstil.

Vidare bedöms alternativet medföra en stor frihet för enskilda byggherrar, dels genom tillgången till ett stort antal husmodeller, dels genom möjligheten att själva ta fram underlag och ansöka om förprövning om ett lämpligt alternativ saknas på marknaden.

Sammantaget bedöms alternativet vara det som ger bäst förutsättningar för att uppnå en stor valfrihet för byggherren.

5.1.2 Lokaliserings- eller förhandsbesked krävs utanför detaljplanelagt område

Detta alternativ innebär att ett förprövat bygglovsbefriat enbostadshus utanför detaljplanelagt område är undantaget krav på bygglov, förutsatt att det finns ett giltigt lokaliseringsbesked eller förhandsbesked.

Ett lokaliseringsbesked innebär en mer begränsad prövning jämfört med ett förhandsbesked. Lokaliseringsbeskedet innebär dock fortfarande en prövning av markens lämplighet för åtgärden, bland annat utifrån kraven på människors hälsa och säkerhet, möjligheten att anordna vattenförsörjning och avlopp samt utifrån risken för olyckor, översvämning och erosion. En avvägning mot allmänna intressen ska fortsatt göras, till exempel riksintresse för totalförsvaret. Genom lokaliseringsbeskedet säkerställs att marken är lämplig för ett lovbefriat enbostadshus och att det inte uppföras på platser som innebär fara för människors liv och hälsa.

Däremot prövas inte kraven på möjlighet att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt, eller frågor om vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Inte heller prövas kraven i 2 kap. 3 § PBL. Eftersom kraven inte ska tillämpas på byggnader vars lokalisering prövats genom lokaliseringsbesked, blir det heller inte tillämpliga att angripa

vid tillsyn i efterhand enligt PBL och byggherren behöver inte ta ansvar för att uppfylla kraven.

De processuella kraven för lokaliseringsbesked är desamma som för förhandsbesked, vilket innebär att berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter och att beslutet kan överklagas. Byggnadsnämnden kan även inhämta synpunkter från berörda remissinstanser. Prövningen är dock begränsad i vissa avseenden. Eftersom buller inte ska prövas kan byggnadsnämnden exempelvis inte beakta den del av Trafikverkets yttrande som avser bullerfrågor, medan frågor om trafiksäkerhet fortfarande är relevanta.

Både lokaliseringsbesked och förhandsbesked gäller i två år från det datum då beslutet vann laga kraft. Det innebär att byggherren inom denna tid behöver påbörja byggandet av det förprövade enbostadshuset för att det ska vara bygglovsbefriat. I praktiken bör det innebära att byggherren inom två år behöver skicka in en anmälan, genomföra informationsmötet och få startbesked.

Införandet av lokaliseringsbeskedet som instrument medför behov av vissa följdändringar i PBL i paragrafer som i dag endast träffar lov och förhandsbesked men som även ska omfatta lokaliseringsbesked, exempelvis 9 kap. 85 §.

Möjligheten till lokaliseringsbesked i stället för förhandsbesked innebär en regelförenkling jämfört med i dag då färre krav behöver uppfyllas. Det innebär även att förprövade enbostadshus kan uppföras på fler platser än vad som i dag hade varit möjligt med förhandsbeskedsprövning. Sammantaget bedöms detta dels effektivisera handläggningen av ärenden, dels öka småhusbyggandet.

Det kan också innebära att byggherren tidigt i processen sparar in kostnaden för en bullerutredning, då det inte behöver tas fram för lokaliseringsbesked. Byggherren kan dock fortfarande behöva ta fram det inför att huset uppförs om området är bullerutsatt och det krävs för att byggherren ska kunna säkerställa att krav på inomhusbuller uppfylls. Vill byggherren ha en mer utökad prövning finns fortfarande möjligheten att söka ett förhandsbesked.

5.1.3 Lovbefriade förprövade enbostadshus medges inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus

Alternativet innebär att bygglovsbefriade enbostadshus får uppföras inom alla gällande detaljplaner som medger enbostadshus. Bygglovsbefriade enbostadshus får inte strida mot några gällande planbestämmelser i detaljplanen.

Möjligheten att byggherren ska få använda sig av en liten avvikelse från detaljplanen, som för andra lovbefriade åtgärder enligt 10 kap. 2 b § PBL,

har övervägts. Detta bedöms dock inte lämpligt för de lovbefriade enbostadshusen eftersom dessa har en större yta och höjd än andra lovbefriade åtgärder. Det ökar risken för att åtgärden ska kunna anses utgöra en betydande olägenhet vid avvikelser från detaljplanen och byggherren kan då bli då tvungen att riva huset. Enligt 9 kap. 60 § PBL kan en liten avvikelse från detaljplan medges i samband med ett bygglov. Det blir inte aktuellt för de förprövade lovbefriade enbostadshusen, eftersom de inte omfattas av någon bygglovsprocess. Byggnadsnämnden har inte har någon skyldighet att godta en liten avvikelse från detaljplan enligt PBL, utan behöver i varje enskilt fall bedöma om det är lämpligt, bland annat utifrån grannars eventuella synpunkter. Genom att inte tillåta möjligheten till liten avvikelse för de lovbefriade enbostadshusen minskar risken att dessa ska utgöra en betydande olägenhet. Det ökar också förutsägbarheten för berörda grannar. Vill byggherren få möjlighet att göra en liten avvikelse finns möjligheten att söka bygglov för enbostadshuset.

Detaljplaner kan vara gällande men inte ändamålsenliga med hänsyn till dagens bedömningar av mark- och vattenanvändning. Det kan gälla risker och andra lagkrav som gäller i dag men inte när detaljplanerna upprättades. Risken finns särskilt i detaljplaner upprättade med stöd av den numera upphävda äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, eller motsvarande äldre bestämmelser. Detaljplaner behöver vara aktuella för att byggherren ska få rätt och aktuell information för att kunna göra en korrekt bedömning. Det förekommer dock att kommunen vid inkommen bygglovsansökan väljer att inte ändra eller upphäva inaktuella detaljplaner utan i stället rekommenderar utredningar för att säkerställa markens lämplighet. Kommunens rekommendation är inte ett formellt krav men byggherrar kan följa rekommendationen för att undvika en tidskrävande planprocess. Detta är inte möjligt i en bygglovsfri process eftersom kommunen inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. Det blir därför mer angeläget för kommunen att upphäva eller ändra inaktuella detaljplaner för att säkerställa att byggherren får rätt och aktuell information.

Gällande detaljplaner är ofta framtagna med förutsättningen att kommunen kan bedöma god form, färg och materialverkan i bygglov. Alternativet med lovbefriad process innebär att Boverkets förprövning av enbostadshus ersätter kommunens bedömning. Detta begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva enbostadshusets utformning med anpassning till platsen och bedömningen kan endast prövas via tillsyn. Med alternativet upphör även kommunens rätt att bedöma enbostadshusets utformning utifrån arkitekturpolicy, arkitekturprogram och gestaltningsprogram utan reglering i detaljplanen. Kommunen kan dock pröva enbostadshusets utformning mot dess anpassning till platsen vid en tillsyn.

5.1.4 Utformningskrav bedöms inför startbesked

Alternativet innebär att de två utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet bedöms inför startbesked för de lovbefriade förprövade

enbostadshusen. Om detaljplanen innehåller bestämmelser om villkor som måste vara uppfyllda för att bygglov ska få ges, prövas även dessa. Byggnadsnämndens bedömning motsvarar den som görs för de tekniska egenskapskraven, det vill säga en bedömning av om kraven kan antas komma att uppfyllas. Ansvaret för att uppfylla kraven ligger på byggherren, precis som för de tekniska egenskapskraven. Det skiljer sig mot den prövning som i dag görs inom ramen för bygglovet, där byggnadsnämnden i stället i bygglovsbeslutet prövar om kraven är uppfyllda.

Om det förprövade enbostadshuset har typgodkänts, innebär det att byggnadsnämnden kan utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet.

Förslaget innebär en viss ökning av arbetsmängden för byggnadsnämnden inför startbeskedet, men denna bedöms vara mindre än den tid som i dag läggs på att pröva utformningskraven inför bygglov. Samtidigt läggs ett större ansvar på byggherren, och förutsägbarhet bedöms bli något lägre jämfört med när utformningskraven hanteras i bygglov.

Boverket bedömer dock att förslaget är det som bäst hanterar utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet, eftersom dessa hanteras i samma sammanhang som de tekniska egenskapskraven på lämplighet och på tillgänglighet. Ansvaret läggs tydligt på byggherren, samtidigt som byggnadsnämnden har möjlighet att neka starbesked om det är uppenbart att förutsättningar saknas för att kraven ska kunna uppfyllas.

Eftersom byggnadsnämnden endast behöver göra en bedömning inför startbesked, bedöms tidsåtgången öka endast marginellt. Samtidigt skapas en större förutsägbarhet för byggherren genom att en bedömning görs i ett tidigare skede, jämfört med om kraven enbart skulle hanteras inför slutbesked eller i efterhand genom tillsyn.

5.1.5 Informationsmöte

Alternativet innebär att bygglovsprocessen från ansökan till byggnadsnämndens beslut om bygglov ersätts av ett informationsmöte vid uppförande av bygglovsbefriat enbostadshus. Informationsmöte initieras genom en anmälan av byggherren och därefter följer samma process som vanligen kommer efter ett bygglovsbeslut, tekniskt samråd, startbesked, eventuellt platsbesök, slutsamråd och slutbesked.

Byggnadsnämndens roll under informationsmötet är endast att ge råd och upplysningar (jfr 12 kap. 2 § PBL). Den fattar inte något beslut. Byggherren informeras om relevanta underlag och vilka krav som ska uppfyllas. Det kan gälla underlag som byggherren behöver för att tolka detaljplanen, parkeringsnorm, riktlinjer för avfallshantering och dylikt. Utanför detaljplanelagda områden kan det handla om översiktsplanen, information om värden på platsen såsom naturvärdesinventeringar och kulturmiljöprogram. Byggnadsnämnden informerar byggherren om vilka myndigheter

som ska kontaktas, om tillstånd eller anmälan krävs till någon myndighet enligt 10 kap. 20 § PBL och om det krävs tillstånd eller dispens enligt gällande lagstiftning, exempelvis tillstånd för att anlägga ny in- och utfart, anmälan om enskilt avlopp eller strandskyddsdispens. Byggherren upplyses även om att endast enbostadshuset är befriat från krav på bygglov och att marklov fortfarande kan krävas. Byggnadsnämnden för protokoll över informationsmötet.

Kommunen föreslås enligt 12 kap. 8 § PBL få ta ut avgift för rådgivningen under informationsmötet och för den tid som läggs ner i handläggning av ärendet. Avgiften bör bli lägre än den som gäller för bygglov, eftersom byggnadsnämnden endast har en rådgivande roll och inte utför någon granskning eller bedömning i det enskilda ärendet.

Byggherren ansvarar för att uppfylla krav som normalt prövas inom ramen för bygglovet. Alternativet innebär att det blir en förskjutning i ansvaret från byggnadsnämnden till byggherren. Byggherren behöver säkerställa att det bygglovsbefriade enbostadshuset inte strider mot detaljplanen, om det är inom planlagt område, och uppfyller övriga krav såsom tomtkraven i 8 kap. 9 § PBL, hänsynskraven, till exempel anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL, och kravet på att det inte ska innebära betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap. 9 § PBL, när huset sedan ska placeras på den avsedda marken. Under informationsmötet klargör byggnadsnämnden att fel i byggherrens bedömning kan leda till att byggherren behöver åtgärda fel i efterhand. Detta kan i vissa fall innebära att byggnaden måste ändras eller rivas.

Införandet av denna process medför också ett behov av sanktionsbestämmelser om hur överträdelser av regler kopplade till den ska hanteras. Då det sett till såväl byggnadens egenskaper samt dess påverkan på omgivningen inte finns någon väsentlig skillnad gentemot ett lovpliktigt enbostadshus av samma storlek blir sanktionsavgiften för att påbörja uppförandet utan anmälan eller startbesked densamma.

Byggherren kan påbörja byggandet efter startbesked från byggnadsnämnden. Påverkan på grannar prövas inte i startbeskedet, vilket medför att grannar inte kan överklaga beslutet. Grannar och andra kan anmäla om tillsyn efter byggnadsnämnden gett slutbesked.

Möjlighet att frivilligt ansöka om bygglov för att få en prövning av planenligheten och övriga krav finns kvar.

Alternativet leder till att byggherren snabbare får startbesked, eftersom bygglov inte krävs och denne inte heller behöver avvakta handläggningstiden för ett eventuellt överklagat beslut om bygglov. För att processen ska bli lyckad krävs att byggherrens interna eller anlitade sakkunniga har rätt kompetens för att säkerställa att de krav som normalt prövas i bygglov uppfylls. Störst tidsbesparing uppnås genom att grannars möjlighet att

överklaga går från bygglovsbeslut till en efterhandsprövning genom tillsynsärende. Grannar har dock haft en möjlighet att överklaga detaljplan, förhandsbesked eller lokaliseringsbesked i ett tidigare skede. Byggherrens ansvar för processen innebär en ekonomisk risk vid feltolkning av detaljplan eller övriga krav. Byggherrens kostnader riskerar att förskjutas från kommunens bygglovshantering till företag som erbjuder tjänster för att hjälpa byggherren samt till eventuella åtgärdande av fel som upptäcks vid tillsyn. För kommunen, staten och samhället bedöms kostnaderna förskjutas från bygglov till en efterhandsprövning i tillsynsärenden.

5.1.6 Lov- och byggprocess med förprövade enbostadshus

Den föreslagna lov- och byggprocessen för förprövade enbostadshus kan illustreras i Figur 2. Förprövning ansöks hos Boverket, som antingen lämnar ett positivt eller negativt förprövningsbesked. Byggherren behöver därefter säkerställa att det planerade huset är förenligt med detaljplanen, alternativt ansöka om lokaliseringsbesked om det planerade huset avses uppföras utanför detaljplanelagda områden. Lokaliseringsbesked kan sökas parallellt med, eller före, förprövningen. Byggherren kan även välja att ansöka om ett förhandsbesked i stället för ett lokaliseringsbesked.

Figur 2. Illustration över den föreslagna processen bygglovsbefriade förprövade enbostadshus. Notera att förprövningsbesked kan sökas innan, parallellt med eller efter ärenden om detaljplan eller lokaliseringsbesked (eller förhandsbesked).



När byggherren har fått ett positivt förprövningsbesked, såväl som ett lokaliserings- eller förhandsbesked om uppförandet gäller utanför detaljplanelagt område, ska denna skicka in en anmälan till kommunen inför ett informationsmöte. Vid informationsmötet informerar byggherren byggnadsnämnden om vad som är tänkt att byggas, och byggnadsnämnden informerar om vilka hänsynstaganden som behöver beaktas, exempelvis i förhållande till detaljplanen.

En huslösning som fått ett positivt förprövningsbesked kan återanvändas så länge förprövningen är giltig.

Utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet bedöms inför startbesked för dessa förprövade enbostadshus. Om det förprövade enbostadshuset har typgodkänts, innebär det att byggnadsnämnden kan utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet. Utöver detta lämnas inga förslag om förändringar i själva byggprocessen.

5.1.7 Effekt på problem och mål

I kapitel 4 redogörs för identifierade problem och vilken förändring som eftersträvas i uppdraget. Boverkets samlade förslag för bygglovsbefrielse av förprövade enbostadshus bedöms, i de fall förslaget utnyttjas, adressera identifierade problem och främja uppförandet av enbostadshus på flera sätt.

- Minskade ledtider när kravet på bygglov tas bort.
- Minskade ledtider och kostnader kopplat till överklagandeprocessen.
- Lägre handläggnings- och utredningskostnader.
- Förbättrade möjligheterna till standardiserad och industriell produktion av enbostadshus.
- En variation av husmodeller och platser möjliggörs.

Sammantaget bedöms faktorerna ovan öka attraktiviteten att utnyttja möjligheten att uppföra förprövade enbostadshus enligt Boverkets förslag och på så sätt stärka förutsättningarna för att öka enbostadshusbyggandet.

Samtidigt finns det flera faktorer som skulle kunna begränsa föreslagets genomslag på enbostadsbyggandet.

- Ett ökat egenansvar för byggherren vid bygglovsbefriat byggande kan göra att aktörer, särskilt mindre erfarna sådana, väljer att ändå söka frivilligt bygglov för att minska osäkerheten om processen upplevs för komplex och riskerna för feltolkning för stora.
- Kan uppstå behov av att anlita extern kompetens för bedömningar som annars görs av byggnadsnämnden vilket kan minska attraktiviteten jämfört med vanlig bygglovsprövning.
- Sänkta produktionskostnader innebär inte nödvändigtvis att motsvarande prisreduktion når slutkonsumenten, även om ytterligare standardiserade enbostadshus kan förväntas bli ett billigare alternativ jämfört med mer individuellt utformade husmodeller.

Boverkets samlade förslag kan även ha olika effekt på olika typer av byggherrar. Förslaget bedöms ge större ekonomiska fördelar för byggherrar som har god egen kompetens eller kostnadseffektiv tillgång till expertis samt bygger i lägen där riskerna för konflikter och komplicerade tolkningar är begränsade. Mer oerfarna byggherrar kan få lägre kostnader

kopplat till avgifter, överklaganden och lägre produktionskostnader, men riskerar samtidigt eventuella konsultkostnader och större ekonomisk osäkerhet på grund av ett ökat ansvar på den enskilda byggherren att göra rätt för att inte riskera kostsamma åtgärder i efterhand.

Mot denna bakgrund görs bedömningen att förslaget på en övergripande nivå har en något positiv, men svårkvantifierad, effekt på uppförandet av enbostadshus.

Se även avsnitt 6.5.1.1 och 6.6.1.1, samt *Effekt på problem och mål* under respektive alternativ i bilaga 4 för mer detaljer gällande förslagets effekt på identifierade problem och uppdragets mål.

5.1.8 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att det samlade förslaget om en bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus är den lämpligaste kombinationen av de utredda alternativen eftersom det bedöms ge eftersträvade effekter på problemet, samtidigt som det bedöms bäst hantera de negativa konsekvenser som kan uppkomma till följd av förslaget.

5.2 Boverkets förslag för typgodkännande

I detta avsnitt beskrivs det förslag som består av den lämpligaste alternativa lösningen för typgodkännande. Alternativet innebär att det blir möjligt att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet.

Avsnittet innehåller följande rubriker:

- Möjligt att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet
- Effekt på problem och mål
- Sammanvägd bedömning

Samtliga utredda alternativa lösningar redovisas i bilaga 4.

5.2.1 Möjligt att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet

Boverkets förslag för typgodkännande innebär att det blir möjligt att innefatta även utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet. Men nu gällande system för typgodkännande påverkas inte i övrigt. Systemet för typgodkännande beskrivs i avsnitt 3.6.

Krav på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet ställs både som utformningskrav och som tekniska egenskapskrav. Utformningskraven hanteras i bygglovsskedet och prövas av kommunen i bygglovsbeslutet. Kraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet är de

krav som har störst inverkan på bostadens planlösning och att den uppfyller kraven. Kravet på bostäders lämplighet preciseras i PBF och anger vilka funktioner en bostad ska rymma. Utrymmenas storlek och disposition styrs även av kravet på tillgänglighet och användbarhet. Utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet behöver därför hanteras samordnat.

Typgodkännande innebär att material, konstruktioner och anordningar, inklusive byggprodukter eller byggsystem, är förhandsbedömda avseende vissa krav. Enligt gällande regler om typgodkännande i PBL kan detta göras avseende de tekniska egenskapskraven (8 kap. 4 § PBL).

Boverkets bedömning är att det åtminstone formellt sett är möjligt att typgodkänna ett enbostadshus som ett sammansatt byggsystem, där CE-märkta byggprodukter kan utgöra delar av byggsystemet. För att ett enbostadshus i sin helhet ska kunna typgodkännas, behöver även utformningskraven på lämplighet (8 kap. 1 § 1 PBL) och på tillgänglighet och användbarhet (8 kap. 1 § 3 PBL) innefattas i vad som kan typgodkännas. Detta skulle möjliggöra att husets planlösning ingår i ett typgodkännande. Även rumsmoduler som utgör delar av byggnader skulle kunna typgodkännas avseende lämplighet och tillgänglighet. Typgodkännandet kan innefatta exempelvis handlingar som redovisar husets planlösning eller rumsmodulens utformning.

Om byggprodukter eller byggsystem ska kunna typgodkännas avseende utformningskraven på lämplighet samt på tillgänglighet och användbarhet behöver 8 kap. 22 § tredje stycket PBL ändras.

5.2.2 Effekt på problem och mål

I kapitel 4 redogörs för identifierade problem och vilken förändring som eftersträvas i uppdraget. Boverkets förslag om att möjliggöra typgodkännande avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet bedöms, i de fall möjligheten utnyttjas, få effekter på flera sätt på de problem som identifierats.

- Transaktionskostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus kan minska, eftersom dokumentation av utformningskraven inte behöver upprepas för varje projekt.
- Handläggningstider hos kommunernas byggnadsnämnder kan förkortas genom att kraven är förhandsbedömda genom typgodkännandet.
- Risken minskar för merkostnader för byggherren till följd av att projekteringen behöver ändras eller helt göras om för att uppfylla kraven enligt byggnadsnämndens bedömning. Därmed ökar även förutsägbarhet för aktörer på marknaden, vilket underlättar planeringen inför både byggstart och slutbesked.

- Återanvändning av typgodkända lösningar kan underlätta ett mer seriellt, standardiserat och industriellt byggande, vilket kan sänka produktionskostnader och bidra till en mer enhetlig tillämpning.

Sammantaget bedöms faktorerna ovan minska kostnaderna för uppförande av byggnader när systemet används. Boverket bedömer därför att förslaget kan få en något positiv, men svårkvantifierad, påverkan på uppförandet av enbostadshus[14].

Se även avsnitt 6.5.2.1 och 6.6.2.1 för mer detaljer gällande förslagets effekt på identifierade problem och uppdragets mål.

5.2.3 Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att möjligheten att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet kan ge eftersträvade effekter på problemet. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade och acceptabla i förhållande till de effekter som uppnås.

5.3 Boverkets förslag för byggprocessen

I detta avsnitt beskrivs det förslag som består av den lämpligaste alternativa lösningen för byggprocessen.

Avsnittet innehåller följande rubriker:

- Byggprocess med bedömning av byggnadsnämnden
- Sammanvägd bedömning

Samtliga utredda alternativa lösningar redovisas i bilaga 4.

5.3.1 Byggprocess med bedömning av byggnadsnämnden

Förslaget innebär att inga ändringar görs i byggprocessen, utöver att för de förprövade enbostadshusen som är bygglovbefriade ska utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet bedömas inför startbesked. Har utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, eller delar av kraven, typgodkänts förenklas byggnadsnämndens bedömning inför startbesked. Men de krav som inte omfattas av typgodkännandet behöver fortfarande bedömas av byggnadsnämnden, se avsnitt 5.1.4. Om utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet ingår i ett typgodkännande förenklas bedömningen av dem inför startbeskedet, se avsnitt 5.2.1.

[14] Uppdraget syftar enligt uppdragsbeskrivningen till att påtagligt underlätta småhusbyggande. Boverkets förslag om ett utökat typgodkännande är inte avgränsat till enbostadshus, men utifrån avgränsningar gjorda i uppdraget, se avsnitt 2.3, analyseras fristående enbostadshus för permanent bruk i denna utredning.

Eftersom inga ändringar i övrigt föreslås för byggprocessen är byggnadsnämnden fortfarande involverad under uppförandet och kan reagera vid exempelvis arbetsplatsbesök om det är uppenbart att kontrollplanen inte följs eller det finns något annat som ger anledning att anta att byggherren inte kommer att uppfylla kraven.

Boverket har övervägt möjligheten att införa ett krav på uppvisande av bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som villkor för att startbesked ska kunna lämnas. Ett sådant krav finns idag vad gäller lovpliktiga åtgärder i 10 kap. 23 § PBL där det anges att ett sådant bevis ska uppvisas om åtgärden kräver färdigställandeskydd. För anmälningspliktiga åtgärder krävs enligt 10 kap. 23 c § PBL inget uppvisande för byggnadsnämnden av motsvarande bevis. Boverkets bedömning är att ett eventuellt färdigställandeskydd faller under byggherrens egenansvar enligt 2 § första stycket 2 lagen (2014:227) om färdigställandeskydd. Ett färdigställandeskydd ska alltså finnas för en åtgärd som är anmälningspliktig om det i det enskilda fallet finns behov av ett sådant. I enlighet med uppdragets syfte att minska byggnadsnämndens hantering föreslås dock byggherren inte behöva uppvisa bevis om ett eventuellt färdigställandeskydd för att startbesked ska lämnas enligt PBL, oaktat om ett sådant skydd krävs enligt lagen om färdigställandeskydd i dessa fall. Boverkets förslag i den här delen följer således systematiken för övriga anmälningspliktiga åtgärder.

5.3.2 Sammanvägd bedömning

Detta förslag kombinerar de effektiviseringar som följer av Boverkets övriga förslag, om bygglovsbefriade förprövade enbostadshus respektive typgodkännande, med en bibehållen oberoende kontroll under byggprocessen enligt den ordinarie kontrollkedjan. När byggnadsnämnden fortsatt är involverad i byggprocessen ökar inte risken för byggfel och bristande kvalitet kopplat till att byggreglernas krav inte uppfylls. Därmed ökar inte heller riskerna för fel och brister som äventyrar de boendes hälsa och säkerhet. Eventuella fel och brister kan uppmärksammas och åtgärdas i ett tidigare skede, jämfört med en process där de först hade uppmärksammats i efterhand vid tillsyn. Det hade då lett till ingripande från byggnadsnämnden och högre kostnader för byggherren för att rätta till felen och åtgärda bristerna.

6 Konsekvenser av de valda alternativen

I detta kapitel analyseras och beskrivs konsekvenserna av Boverkets förslag om en bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om utökad möjlighet till typgodkännande avseende utformningskraven på lämplighet samt på tillgänglighet och användbarhet. Redovisningen är tematiskt uppdelat utifrån berörda aktörer. Konsekvenserna redovisas i enlighet med kraven i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Sammanfattning av konsekvenserna
- Vilka som berörs av förslaget
- Staten
- Kommuner och regioner
- Företag
- Andra enskilda
- Övriga konsekvenser
- Redogörelse av åtgärder

6.1 Sammanfattning av konsekvenserna

Nedan följer en sammanfattning av konsekvenserna av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om att typgodkännande även kan göras avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet. Redovisningen är uppdelad utifrån respektive förslag samt utifrån berörda aktörer.

6.1.1 Sammanfattning av konsekvenser för staten

6.1.1.1 Förslaget om bygglovsbefrielse

- Krav på Trafikverket och andra infrastrukturförvaltare att vidta och bekosta åtgärder om enbostadshus uppförs i bullerutsatta lägen, när buller inte prövas vid lokaliseringsbesked.
- Minskad arbetsbelastning för länsstyrelser och domstolar avseende överklagade bygglov, samtidigt som det finns en risk för att överklaganden i stället förskjuts till tillsynsärenden, vars prövning kan vara mer komplex.
- Nya arbetsuppgifter för Boverket genom hantering av ansökningar om förprövning av enbostadshus.
- Den kommunala finansieringsprincipen kan bli tillämplig.

6.1.1.2 Förslaget för typgodkännande

- Behov av verksamhetsutökning för ackrediteringsorganet Swedac för att möjliggöra ackreditering och tillsyn av certifieringsorgan avseende typgodkännande som omfattar de tillkommande kraven.
- Behov av ändring av PBL, PBF och författning från Boverket.

6.1.2 Sammanfattning av konsekvenser för kommuner och regioner

6.1.2.1 Förslaget om bygglovsbefrielse

- Minskad arbetsbörda och ansvar för kommunen när byggherren tar över byggnadsnämndens hantering.
- Ökad arbetsbörda för kommunen om prövning sker i efterhand via tillsyn.
- Minskade intäkter från bygglov.
- Ökad efterfrågan på avgiftsfri rådgivning.
- Ökat antal avgiftsfria tillsynsärenden.
- Ökat behov av tid och resurser för översiktsplanering.
- Ökat behov av investeringar i kompetensutveckling för ändrade regler.
- Risk för rättsliga prövningar och skadeståndsanspråk till följd av otydlig eller missförstådd rådgivning vid informationsmötet.
- Byggnadsnämndens befogenhet att bedöma färg-, form- och materialverkan i lovprocessen utöver det som regleras i detaljplanen upphör.
- Risk för ökade kostnader för kommunen avseende samhällsservice, om lokaliseringsbesked ges för platser som är mindre lämpliga.
- Ökat antal ärenden för miljönämnden, exempelvis avseende buller och andra störningar, om lokaliseringsbesked ges i mindre lämpliga områden.
- Ökad arbetsbörda för byggnadsnämnden inför startbeskedet, då även utformningskraven avseende tillgänglighet samt lämplighet ska bedömas för förprövade enbostadshus, såvida inte byggherren använder sig av byggbedömare eller kraven omfattas av typgodkännande.

6.1.2.2 Förslaget för typgodkännande

- Minskad arbetsbörda och kortare handläggningstider.
- Frigjord kapacitet som möjliggör att mer tid kan läggas på andra typer av ärenden.
- Behov av anpassning av arbetssätt och kompetens.

6.1.3 Sammanfattning av konsekvenser för företag

6.1.3.1 Förslaget om bygglovsbefrielse

6.1.3.1.1 Företag som agerar byggherre

- Lägre avgifter och kortare ledtider.
- Minskad risk för tidskrävande överklagandeprocesser.
- Ökat egenansvar.
- Ökad risk för kostsamma ändringar eller rivning i efterhand, i avsaknad av ett kommunalt myndighetsbeslut att stödja sig på.
- Behov av extern kompetens, vilket kan minska de ekonomiska besparingarna.

6.1.3.1.2 Andra företag

- En större marknad för företag som uppför eller säljer typgodkända eller förprövar enbostadshus.
- Begränsningar i verksamheten för företag som orsakar omgivningspåverkan, exempelvis genom buller eller luftföroreningar, om lokaliseringsbesked ges i närheten av deras verksamheter.

6.1.3.2 Förslaget för typgodkännande

- Förbättrad möjlighet till standardisering och serietillverkning.
- Stordriftsfördelar och lägre kostnader över tid.
- Minskad projekteringstid och lägre kostnader per projekt.
- Minskad risk för olika tolkningar mellan kommuner.
- Ökad förutsägbarhet i produktion och leverans.
- Produktivitetsökningar och lägre byggkostnader.
- Höga initiala kostnader för att utöka typgodkännandeorgans ackreditering och krav på interna kompetenshöjande åtgärder.
- Höga initiala kostnader för typgodkännanden för företag som låter typgodkänna.

6.1.4 Sammanfattning av konsekvenser för andra enskilda

6.1.4.1 Förslaget om bygglovsbefrielse

6.1.4.1.1 Andra enskilda som agerar byggherre

- Lägre avgifter och kortare ledtider.
- Minskad risk för tidskrävande överklagandeprocesser.
- Ökat egenansvar.
- Ökad risk för kostsamma ändringar eller rivning i efterhand, i avsaknad av ett kommunalt myndighetsbeslut att stödja sig på.
- Behov av extern kompetens, vilket kan minska de ekonomiska besparingarna, samt skapa en relativ fördel för erfarna byggherrar.
- Ökad risk för feltolkning av detaljplaner och därmed fel som kan föranleda ändringar eller rivning.

6.1.4.1.2 Andra enskilda som är grannar

- Begränsade möjligheter för grannar att få frågor om betydande olägenhet prövade i förväg. Grannars rättigheter säkerställs i stället genom möjligheten att initiera tillsyn och överklaga sådana beslut.
- Risk för att tillsynsärenden inte prioriteras av kommuner, vilket kan medföra långa handläggningstider och att felaktigheter kvarstår under en längre tid.

6.1.4.2 Förslaget för typgodkännande

6.1.4.2.1 Andra enskilda som agerar byggherre

- Lägre projekteringskostnader i enskilda projekt.
- Kortare och mer förutsägbar byggprocess, särskilt avseende kommunens ärendehantering.
- Tidsbesparingar genom användning av typgodkända handlingar, då behovet av kompletteringar under handläggningstiden minskar.
- Minskad risk för omprojektering och förseningar.
- Ökad trygghet i att samhällskraven uppfylls genom typgodkända lösningar.
- Färre tvister kring vad som utgör godkända tekniska lösningar.
- Minskad flexibilitet i möjligheten att bland annat välja egna tekniska lösningar och planlösningar.

6.1.5 Sammanfattning av övriga konsekvenser

6.1.5.1 Förslaget om bygglovsbefrielse

- En något positiv, men svårkvantifierad, effekt på uppförandet av enbostadshus främst genom tidsvinster, lägre risk för långa överklagandeprocesser och potentiellt lägre produktionskostnader i de fall förslaget utnyttjas.
- Risk att naturvärden förbises när prövningen flyttas från bygglov till byggherren, vilket kan leda till irreversibla skador på naturmiljön.
- Ökad risk att frågor om till exempel geoteknik, dagvatten, markmiljö, natur- och strandskydd inte fångas upp när bygglovsprövningen faller bort, särskilt i områden med äldre detaljplaner där sådant inte utretts.
- Fler rivningar kan öka mängden byggavfall, men standardiserad fabriksproduktion kan minska materialspill, effektivisera resursanvändning och förbättra hållbarheten (mindre spill, färre fel, bättre transporter och arbetsmiljö).
- Krav på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrade, men granskas senare (vid startbesked i stället för bygglov), vilket ökar risken att brister upptäcks sent och blir svåra eller kostsamma att åtgärda – både i bostaden och på tomten. Omfattas kraven av ett typgodkännande eller om byggbedömare används minskar risken.

6.1.5.2 Förslaget för typgodkännande

- Minskade kostnaderna för uppförande av hus när systemet används, vilket förväntas kunna öka bostadsbyggandet, även om omfattningen är svår att kvantifiera.
- Effektivare resursanvändning genom att viss prövning, särskilt återkommande sådan, flyttas från offentlig sektor till typgodkännandeorgan.
- Ökad enhetlighet i den nationella tillämpningen av regelverk.
- Stärkt system för standardisering och kvalitetssäkring.
- Ökad spridning av innovativa, verifierade lösningar.
- Minskat antal överklagade ärenden i domstol.
- Ökat beroende av att typgodkännandesystemet fungerar korrekt och oberoende.

6.2 Vilka som berörs av förslagen

Nedan följer en sammanfattning av vilka aktörer som berörds av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om att typgodkännande även kan göras avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet. Redovisningen är uppdelad utifrån berörda aktörer.

6.2.1 Staten

Boverkets förslag innebär att myndigheten tillförs en ny uppgift att pröva ansökningar om förprövningsbesked för husmodeller som ska kunna uppföras utan bygglov. Detta bedöms innebära utökade arbetsuppgifter, vilket kan leda till ett ökat resursbehov, i form av både personal och utveckling av digital ärendehantering. Vid genomförande av förslaget behöver Boverket ta fram nya föreskrifter samt genomföra informations- och vägledningsinsatser, bland annat via PBL kunskapsbanken.

Utöver detta innebär förslaget om att utöka möjligheten till typgodkännande en förändring av vilka krav som ett typgodkännande kan avse, vilket medför behov av ändring av PBL och PBF.

Boverkets förslag innebär att Swedac, i egenskap av ackrediteringsorgan, tillförs en utökad verksamhet. Swedac ska ackreditera och utöva tillsyn gentemot de certifieringsorgan som ska typgodkänna småhus avseende utformningskraven för tillgänglighet och lämplighet. Detta förutsätter att Swedac sätter sig in i och granskar innebörden av de tillkommande certifieringskraven. Den tillkommande ackrediteringsverksamheten finansieras genom avgifter som tas ut av de certifieringsorgan som väljer att ackreditera sig.

Staten kan även påverkas genom en möjlig ökning av antalet överklagandeärenden hos länsstyrelser och domstolar.

6.2.2 Kommuner och regioner

Kommunerna påverkas påtagligt, genom byggnadsnämnden, genom att deras roll som bedömare och beslutsfattare i bygglovsärenden ersätts av en mer rådgivande roll, där bedömning och prövning endast sker vid eventuell tillsyn. Kommunens roll som stödfunktion åt byggherrar i bygglovsskedet ersätts även av en rådgivande roll med begränsade möjligheter att ge stöd under informationsmötet.

Eftersom förslaget inte berör kraven på regionplanernas innehåll bedöms regionernas planering eller arbete inte påverkas direkt. Regionernas roll med samordning och vägledning kan komma att påverkas av kommuners ändrade arbetssätt, exempelvis via behov av nya gemensamma planeringsunderlag för översiktsplanering.

6.2.3 Företag

Flera olika typer av företag bedöms beröras av Boverkets förslag:

- Företag verksamma inom utformning av enbostadshus.
- Företag verksamma inom byggande av enbostadshus.
- Företag verksamma inom viss arkitekt- och teknisk konsultverksamhet, som erbjuder experttjänster kopplat till bygglovsprocessen.
- Företag vars verksamheter medför bullerstörningar, till följd av att buller inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet och att krav på att vidta åtgärder efter bygget av enbostadshuset riktas mot verksamhetsutövare som orsakar bullerstörningen.

Utöver de företag som anges ovan, bedöms Boverkets föreslag om att även typgodkännande kan göras avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet, även specifikt beröra följande företag:

- Företag verksamma inom utformning och byggande av andra byggnader än enbostadshus.
- Företag verksamma inom typgodkännande av byggprodukter, exempelvis certifieringsorgan som är ackrediterade av, eller väljer att ackreditera sig hos, Swedac samt provningslaboratorier.

6.2.3.1 Antalet företag som potentiellt berörs

Uppgifter om antalet företag per näringsgren som potentiellt kan beröras av Boverkets förslag har hämtats från Statistiska Centralbyråns (SCB) Företagsdatabas (FDB), för år 2025. Tabell 1 redovisar antal berörda företag och deras storlek inom bostadsutveckling, entreprenadverksamhet och konsultverksamhet. Byggmaterialindustrier har utelämnats från tabellen, men sysselsätter omkring 50 000 personer.[15]

[15] Byggmaterialindustrierna.

Enligt statistiken fanns det cirka 27 000 verksamma företag inom byggentreprenad år 2025.[16] Drygt 1 100 företag var registrerade inom näringsgrenen ”utvecklare av byggprojekt”.[17] Dessutom var omkring 570 företag registrerade inom näringsgren ”tillverkning av monteringsfärdiga trähus”.[18] Branschorganisationen Trä- och möbelföretagen (TMF) hade år 2024 totalt 653 medlemsföretag med 25 315 anställda,[19] varav 98 företag var verksamma inom hustillverkning.[20]

En stor andel, cirka 70 procent, av företagen i dessa näringsgrenar hade inga anställda år 2025 och utgjordes därmed av ensamföretagare. För samtliga branscher hade en mycket liten andel av företagen 50 eller fler anställda.

Av de företag som redovisats ovan bedömer Boverket att det är främst byggherrar och byggföretag, som redan i dag utformar, bygger eller erbjuder konsulttjänster avseende enbostadshus, som påverkas av förslaget om bygglovsbefriade enbostadshus.

Boverkets förslag om att utöka möjligheten till typgodkännande bedöms, utöver de företag som anges ovan, även specifikt beröra certifieringsorgan som är ackrediterade eller väljer att ackreditera sig för ändamålet. I dag finns två svenska organ som är ackrediterade av Swedac för att meddela typgodkännanden: RISE och Kiwa Certification AB. Även företag inom teknisk provning och analys kan påverkas. Enligt SCB fanns 1 357 företag registrerade under den näringsgrenen år 2025, varav majoriteten saknade anställda.

Tabell 1. Antal bostadsutvecklingsföretag, entreprenadföretag och konsultföretag.

Antal och storleksklass 2025	SNI	0 anställda	1-9 anställda	10-49 anställda	50+ anställda	Totalt
Industri för monteringsfärdiga trähus	16.231	357	134	47	25	563
Utvecklare av byggprojekt	41.100	895	190	27	2	1114
Entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	41.200	16304	9137	1263	171	26875
Fastighetsbolag, bostäder	68.201	22083	3061	319	131	25594
Arkitektkontor	71.110	3184	1099	132	17	4432

[16] Summan av alla registrerade företag verksamma inom SNI 41.200.
[17] SNI 41.100.
[18] SNI 16.231.
[19] Trä- och möbelföretagen (TMF) (2024): Ett år med trä- och möbelindustrin.
[20] Trä- och möbelföretagen (TMF). Sök medlemsföretag.

Antal och storleksklass 2025	SNI	0 anställda	1-9 anställda	10-49 anställda	50+ anställda	Totalt
Tekniska konsultbyråer inom bygg- och anläggningsteknik	71.121	8966	5419	421	58	14864
Tekniska konsultbyråer inom energi-, miljö- och vvs-teknik	71.124	3388	1763	200	24	5375
Övriga tekniska konsultbyråer	71.129	2109	746	76	24	2955
Tekniska provnings- och analysföretag	71.200	836	430	63	28	1357

6.2.4 Andra enskilda

6.2.4.1 Andra enskilda som agerar byggherrar

Enskilda byggherrar som väljer att bygga bygglovsbefriade enbostadshus påverkas genom det ökade egenansvaret för byggprocessen. Byggherren påverkas genom att få begränsat med stöd och råd från kommunen och genom att själv ansvara för alla tolkningar och bedömningar som krävs för att upprätta bygglovbefriat enbostadshus.

6.2.4.2 Grannar

Boverkets förslag om bygglovsbefriade enbostadshus innebär att grannars möjligheter att påverka och överklaga ändras. I stället för att överklaga ett bygglovsbeslut, får grannar göra en anmälan om tillsyn och överklaga ett eventuellt tillsynsbeslut. Det kan upplevas som en sämre möjlighet att tillvarata sina intressen.

Risken för påverkan på grannfastigheter begränsas dock av att förprövade enbostadshus inte medger avvikelser från detaljplanen, samt att grannar tidigare haft möjlighet att yttra sig i planprocessen. Utanför detaljplanelagt område har grannar fortsatt möjlighet att lämna synpunkter gällande lokaliseringen i samband med lokaliseringsbesked eller förhandsbeskedet. De har dock inte möjlighet att ta ställning till exakt placering och utformning, vilket i stället prövas i efterhand i en eventuell tillsynsprocess.

6.2.4.3 Allmänheten

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.

Detta kan medföra risk för skador på naturvärden, kulturvärden och biologisk mångfald som inte alltid går att åtgärda i efterhand, om byggherren

gör en felaktig tolkning av gällande krav. Boverkets förslag om bygglovsbefriade enbostadshus innebär att samhällelig prövning och bedömning, genom byggnadsnämnden, i huvudsak sker i efterhand genom tillsyn i stället för på förhand.

Det kan även finnas risk för att fler bostäder bland annat uppförs i bullerutsatta lägen eller på mark med luftföroreningar, vilket kan påverka enskildas hälsa negativt.

Den ökade kostnaden för tillsyn och samhällsservice bärs i slutändan av skattebetalarna. Fler felaktigt uppförda byggnader kan även leda till fler rivningar och större mängder byggavfall.

Samtidigt kan förslaget medföra positiva effekter, såsom ökat bostadsbyggande, lägre produktionskostnader och en potentiellt ökad tillgång till enbostadshus för fler grupper.

6.3 Staten

Nedan följer en sammanfattning av konsekvenserna av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om att typgodkännande även kan göras avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet för staten. Redovisningen är uppdelad utifrån respektive förslag.

6.3.1 Konsekvenser av förslaget om bygglovsbefrielse

6.3.1.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser för staten av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.3.1.1.1 Förprövningsbesked av Boverket

Enligt utredningens förslag kan den som avser uppföra av ett nytt förprövat enbostadshus begära ett förprövningsbesked om huruvida en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan. Boverket prövar ansökningar om sådana förprövningsbesked och får ta ut avgifter för i dessa ärenden.

Eftersom förprövningen endast är begränsad till ovan nämnda förutsättningar, bedöms handläggningsprocessen för förprövningen vara relativt kort. För Boverket innebär förslaget en utökning av arbetsuppgifter, vilket bedöms leda till ett ökat personalbehov kopplat till handläggarkompetens och bemanning i förvaltningsorganisationen. Utöver behovet av personella resurser, kan även behov uppstå av utrustning, såsom servrar, exempelvis gällande digital hantering av sådana ärenden.

En mer exakt uppskattning av Boverkets administrationskostnader för förprövning samt storleken på en eventuell avgift är svår att göra innan

ett ansökningssystem har utformats mer i detalj, vilket ligger utanför denna rapports avgränsning. Som referens kan dock nämnas att Boverket i dagsläget tar ut handläggnings- och administrationsavgifter i andra sammanhang. Vad gäller Boverkets godkännande av intygsgivare kopplat till granskning av föreningars kostnadskalkyler eller ekonomiska planer, tas exempelvis en handläggningsavgift ut om 1 400 kronor eller 1 700 kronor, beroende på om ansökningen görs via Boverkets e-tjänst eller inte.[21]

Ärendetillströmningen för att förpröva enbostadshus bedöms initialt kunna bli relativt hög. Detta beror på att det kan finnas ett intresse, exempelvis från företag som producerar enbostadshus, att få befintliga husmodeller förprövade för att dessa ska bli lovbefriade. Även arkitekter och privatpersoner kan förväntas söka förprövningsbesked. Tillströmningen av dessa ärenden bör dock vara jämnt fördelad över tid. De ekonomiska konsekvenserna beror även på antalet inkomna ansökningar, vilket är svårt att bedöma.

Om Boverkets förslag med tillhörande författningsförslag genomförs behöver myndigheten ta fram nya föreskrifter. Därutöver tillkommer kostnader för kompletterande informations- och vägledningsinsatser efter att föreskrifterna har beslutats och implementerats. Boverket kan bland annat ta fram vägledningsmaterial om detta på PBL kunskapsbanken för berörda aktörer för att underlätta tillämpningen.

6.3.1.1.2 Arbetsbelastning för överklagande och tillsyn

En ökad förekomst av bygglovsbefriade enbostadshus innebär att antalet bygglovsärenden och överklaganden av bygglov minskar. I stället får grannar göra en anmälan om tillsyn och överklaga tillsynsbeslut från byggnadsnämnden som går dem emot.

Den samlade ärendemängden till länsstyrelser och domstolar bedöms minska något, eftersom antalet tillsynsanmälningar från grannar förväntas vara något lägre än antalet överklagade bygglov. Samtidigt uppskattas att en viss andel av de bygglov som i dag överklagas kan komma att ersättas av tillsynsanmälningar.

Tillsynsärenden bedöms dock vara mer komplexa att hantera än bygglovsärden. Detta innebär att även om ärendemängden minskar något, kan ärende bli mer resurskrävande att pröva. Sammantaget bedöms förslaget därför inte leda till några betydande kostnadsbesparingar för länsstyrelser och domstolar, men inte heller till någon påtaglig ökning av arbetsbelastningen.

Om antalet rättsliga processer mot kommunen ökar till följd av att byggherren anser att den fått felaktig rådgivning, medför detta även ett ökat

[21] Boverket (2025): Föreningen väljer två intygsgivare.

antal ärenden i domstolar som prövar sådana frågor. Konsekvensen för kommuner beskrivs under avsnitt 6.4.1.

6.3.1.1.3 Den kommunala finansieringsprincipen

Boverket bedömer att förslagets ekonomiska konsekvenser innebär att den kommunala finansieringsprincipen kan bli tillämplig. Se avsnitt 6.4.1.1.8 för mer detaljer.

6.3.1.2 Andra relevanta konsekvenser

I det här avsnittet beskrivs andra relevanta konsekvenser för staten till följd av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.3.1.2.1 Trafikverket

Eftersom buller inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet kan detta få konsekvenser för staten, exempelvis genom Trafikverket i dess roll som infrastrukturförvaltare för väg eller järnväg. Det kan innebära att bostadshus uppförs i bullerutsatta områden där riktvärden för trafikbuller vid fasad och uteplats inte uppfylls. I sådana fall kan det bli aktuellt för miljönämnden att bedriva tillsyn och ställa krav på Trafikverket, om det är det är deras infrastruktur som ger upphov till bullerstörningar. Detta kan resultera i ökade kostnader för Trafikverket, exempelvis genom behov av åtgärder i form av bullerskydd.

6.3.1.2.2 Länsstyrelser

Som rådgivande och granskande myndighet krävs en kompetensutveckling för länsstyrelser i samband med nya lagändringar. Länsstyrelser kan även behöva avsätta ytterligare resurser för att stötta kommuner när de anpassar sina arbetsprocesser till nya lagar.

6.3.1.2.3 Totalförsvaret och myndigheten för civilt försvar

Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar ska i vissa fall underrättas om en ansökan om lov eller förhandsbesked samt aktivt lämna medgivande till åtgärden. Detta gäller om den sökta åtgärden ska vidtas inom eller i anslutning till ett område av riksintresse och omfattas av krav på bygglov. Motsvarande krav på kommer att gälla för lokaliseringsbesked. Samma underrättelse och krav på medgivande gäller i dag även vid bygglov.

För lovbefriade förprövade enbostadshus bortfaller denna möjlighet delvis, eftersom åtgärderna inte omfattas av bygglov, utom i vissa särskilt angivna områden (liknande befintliga regler för komplementbostadshus) (jfr 9 kap. 36 § PBL). Försvarsmakten och Myndigheten för civilt försvar har i dialog framfört att den nuvarande paragrafen inte är tillräcklig för att tillvarata deras intressen. Problematiken kan delvis förstärkas med införandet av förprövade enbostadshus, eftersom dessa i regel blir större än komplementbostadshusen.

Försvarsmakten och Myndigheten för civilt försvar kommer även fortsatt ha möjlighet att ta ställning till lokaliseringen av enbostadshus, genom att underrättas om ansökningar om lokaliseringsbesked eller förhandsbesked och lämna medgivande. Detta innebär att deras intressen i huvudsak fortsatt kan tillvaratas och bedöms minska risken för negativ påverkan på totalförsvarets intressen.

Däremot ges de inte möjlighet att ta ställning till den exakta placeringen eller utformningen av enbostadshuset, vilket kan påverka deras verksamheter.

Av dialog med Försvarsmakten och Myndigheten för civilt försvar framgår det i dag att dialog förs med byggnadsnämnden och byggherren i vissa bygglovsärenden, där åtgärder kan medges under förutsättning att mindre justeringar görs. Eftersom denna dialogmöjlighet i praktiken försvinner utan en bygglovsprocess, kan det innebära att myndigheterna blir mer restriktiva med att lämna medgivande till lokaliseringsbesked eller förhandsbesked.

6.3.2 Konsekvenser av förslaget för typgodkännande

6.3.2.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser för staten av Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet.

6.3.2.1.1 Utökad verksamhet för Swedac kopplat till typgodkännande

Boverkets föreslag innebär att verksamheten vid ackrediteringsorganet Swedac behöver utökas för att möjliggöra ackreditering och tillsyn av certifieringsorgan avseende typgodkännande som omfattar utformningskraven för tillgänglighet och lämplighet. Detta förutsätter att Swedac sätter sig in i och granskar innebörden av de tillkommande certifieringskraven samt ser över sitt ackrediteringssystem för byggsystem.

Den tillkommande ackrediteringsverksamheten finansieras genom avgifter som tas ut av de typgodkännandeorgan som väljer att ackreditera sig för ändamålet. Se avsnitt 6.5.2.1.1 för mer detaljer.

6.3.2.2 Andra relevanta konsekvenser

En förändring av vilka krav som ett typgodkännande kan avse medför behov av ändring av PBL, PBF och författning från Boverket.

6.4 Kommuner och regioner

Nedan följer en sammanfattning av konsekvenserna av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om att typgodkännande även kan göras avseende

utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet för kommuner och regioner. Redovisningen är uppdelad utifrån respektive förslag.

6.4.1 Konsekvenser av förslaget om bygglovsbefrielse

6.4.1.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser för kommuner och regioner av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.4.1.1.1 Ekonomiska konsekvenser inom översiktsplanering

Det kan antas att kommunerna kommer att möta en ökad ekonomisk belastning inom översiktsplaneringen i takt med att kraven på att hålla översiktsplan och planeringsunderlag aktuella intensifieras. Detta sker mot bakgrund av en redan ökad arbetsbörda till följd av de nya kraven i 3 kap. 5 § första stycket 4 PBL. Nya lagändringar medför även ökade krav på kommunens kompetensutveckling och eventuellt behov av nyrekryteringar om kompetens fattas. Eftersom översiktsplaneringen finansieras genom kommunala skatteintäkter innebär detta en direkt ekonomisk påfrestning för kommunerna. Se avsnitt 6.4.1.2.1 för redogörelse av krav.

6.4.1.1.2 Tidsbesparing och lägre intäkter kopplat till bygglov

Enligt Boverkets förslag utgår byggnadsnämndens bygglovsprövning vid uppförande av bygglovsbefriade förprövade enbostadshus. Detta bedöms innebära en något minskad arbetsbörda och tidsbesparing för kommunen av flera skäl.

Bygglov handläggs i dag i de flesta fall inom den lagstadgade tidsfristen om tio veckor, vilket motsvarar cirka två månader inom detaljplanelagt område.[22] Enligt en undersökning[23] uppgick den genomsnittliga handläggningstiden för bygglov för ett standardiserat småhusprojekt[24] år 2024 till knappt 26 timmar per ärende i de kommuner som ingick i undersökningen, med ett spann från 15 till 36 timmar. Resultaten i samma undersökning indikerar att de mest resurskrävande delarna av processen är de moment där kommunens bygglovshandläggare möter byggherren i frågor om teknisk kvalitet, säkerhet och färdigställande. Särskilt tidskrävande bedömdes tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd vara, vilket dock är moment som Boverkets förslag enbart påverkar marginellt, se avsnitt 5.3.

Samtidigt som byggnadsnämndens ordinarie bygglovsprövning utgår tillkommer enligt Boverkets förslag arbetsbelastning för kommunen för

[22] Se till exempel bilaga 3, SKR (2025): Servicemätningen Insikt och Boverket (2024): Utvärdering av reglerna om handläggningstider och avgiftsreduktion, rapport 2024:11.
[23] Hellström (2025): Byggherrekostnadernas utveckling 2021-2024.
[24] En fristående enbostadsbyggnad med 160 kvadratmeter boarea på en 800 kvadratmeter stor tomt inom detaljplanelagt område.

rådgivning i samband med informationsmötet. Handläggningstid och arbetsinsats för informationsmötet bedöms dock kunna bli mindre jämfört med ordinarie bygglov eftersom byggnadsnämnden inte ska göra någon prövning i det enskilda fallet och därmed inte förväntas lägga ner motsvarande arbetsinsats.

Boverkets förslag bedöms även innebära en viss ökad arbetsmängd- och tid för byggnadsnämnden inför startbeskedet, då även utformningskraven avseende tillgänglighet samt lämplighet enligt förslaget ska bedömas inför startbeskedet för förprövade enbostadshus. Eftersom byggnadsnämnden endast behöver göra en bedömning inför startbesked, bedöms tidsåtgången öka endast marginellt. Denna ökning i arbetstid bedöms vara mindre än den tid som i dag läggs på att pröva dessa utformningskrav inför bygglov, och Boverkets förslag uppskattas därmed innebära en nettobesparing gällande handläggningstid för bedömning av dessa krav, jämfört med ett bygglov.

Boverkets förslag möjliggör samtidigt för byggherren att använda sig av typgodkännande eller byggbedömare för bedömning av utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet, i vilket fall byggnadsnämndens arbetsinsats för bedömning av dessa krav förenklas.

När enbostadshus blir lovbefriade minskar även kommunens intäkter från bygglovsavgifter i de fall förslaget används. Byggnadsnämnden har dock möjlighet att ta ut avgift för informationsmötet och andra tids- och kostnadskrävande upplysningar, särskilt i ärenden som kräver en större arbetsinsats. Avgiften för informationsmötet bedöms dock inte helt kunna kompensera för inkomstbortfallet för bygglovsavgifterna, på grund av att arbetsinsatsen för informationsmötet bedöms bli lägre jämfört med ett ordinarie bygglov. Hur stor avgiftsreduceringen blir beror bland annat på byggnadsnämndens handläggningskostnad.

Sammantaget bedöms Boverkets förslag innebära en något minskad arbetsinsats och viss tidsbesparing till följd av att bygglovsprövningen utgår vid uppförande av bygglovsbefriade förprövade enbostadshus enligt Boverkets förslag. På grund av betydande osäkerheter har dock ingen uppskattning gjorts av storleken i antal timmar och kostnad på denna bedömda minskning inom ramen för uppdraget, se även avsnitt 6.4.1.1.7.

6.4.1.1.3 Ökat behov av avgiftsfri rådgivning

Behovet av rådgivning från kommunen före informationsmötet bedöms öka till följd av Boverkets förslag. Särskilt nya byggherrar kan behöva mycket stöd kring att välja mellan bygglov och bygglovsfri process. Byggherrar kan även behöva stöd för att förstå risker som tillkommer vid uppförande av bygglovsfritt och förprövat enbostadshus. Detta kan i sin tur påverka kommunens arbetsbörda och ekonomi. Störst påverkan är

sannolikt under en övergångsperiod när den bygglovsbefriade processen är ny och osäkerheten är som störst.

6.4.1.1.4 Ökade kostnader för tillsyn

Boverkets förslag bedöms innebära att kostnader förskjuts från en prövning genom bygglov till en efterhandsprövning i tillsynsärenden. När möjligheten att överklaga bygglov försvinner, är det sannolikt att fler privatpersoner i stället initierar tillsyn hos kommunen. Byggnadsnämnden kan även utföra tillsyn om de uppmärksammar att byggherren inte följer bestämmelser i PBL och tillhörande föreskrifter. Hur stor andel av överklagade bygglov som kan komma att ersättas av tillsynsärenden är osäkert.

Byggnadsnämnden har ingen möjlighet att ta ut avgifter för handläggning av tillsynsärenden. Avgift kan endast tas ut i form av byggsanktionsavgift i det fall tillsynen visar att byggherren inte uppfyller gällande krav. I de fall byggherren har uppfyllt alla krav, behöver byggnadsnämnden ändå göra en utredning för att komma fram till det och kostnaden för det läggs då på skattekollektivet. I dag arbetar vissa kommuner med egeninitierad tillsyn, men detta är inget uttalat krav i PBL. Samtidigt kan antalet tillsynsärenden komma att öka, eftersom grannar som annars skulle ha överklagat bygglov i stället anmäler om tillsyn. En ökning av antalet tillsynsärenden innebär ökade kostnader för tillsyn. Eftersom kommunernas tillsyn i huvudsak finansieras genom skatteintäkter kommer dessa ökade kostnader ytterst att bäras av samhället.

6.4.1.1.5 Minskade kostnader för lokaliseringsbesked jämfört med förhandsbesked

Lokaliseringsbeskedet enligt Boverkets förslag innebär en något begränsad prövning än ett förhandsbesked. Bland annat prövas inte kraven på möjlighet att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt, eller frågor om vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. En sådan begränsad prövning bör generellt innebära en minskad arbetsinsats för byggnadsnämnden och således lägre handläggningsavgifter, eftersom kommunens taxa ska spegla den arbetsinsats som läggs ner i ärendet.

6.4.1.1.6 Ökade kostnader för samhällsservice

Förslaget om lokaliseringsbesked utanför detaljplanelagt område kan innebära ökade kostnader för kommuner vad gäller att erbjuda samhällsservice, såsom hemtjänst och skolskjuts, eftersom det möjliggör uppförande av hus på platser som är mindre lämpliga utifrån dessa behov.

6.4.1.1.7 Samlad påverkan på kommunernas arbetsinsats

För att få en samlad bedömning av hur byggnadsnämndernas arbetsinsats och tid för handläggning och beslut i lovprocessen påverkas av Boverkets förslag behöver en jämförelse göras mellan momenten

- hantering av bygglov,
- rådgivning vid informationsmöte,
- avgiftsfri rådgivning,
- lokaliseringsbesked,
- bedömning inför startbesked samt
- tillsyn.

De ekonomiska konsekvenserna för kommuner gällande dessa moment redovisas mer utförligt under avsnitten ovan inom 6.4.1.1.

När byggherren enligt Boverkets förslag tar över ansvaret för bedömningen av de krav som tidigare prövades av kommunen inom ramen för bygglov, kan kommunens arbetsbörda minska och handläggningstid förkortas. Samtidigt tillkommer arbetsbelastning för kommunens för rådgivning i samband med informationsmötet, samt för bedömning av utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet inför startbesked. Arbetsbelastningen för dessa moment bedöms dock bli lägre jämfört med motsvarande process vid bygglovsprövning. Även en ökad avgiftsfri rådgivning samt tillsyn i efterhand förväntas öka i omfattning till följd av förslaget och därmed öka resursbehovet.

Byggnadsnämndernas samlade arbetsinsats och tid för handläggning och beslut i ärenden där Boverkets förslag om förprövade bygglovsbefriade enbostadshus tillämpas beror således på flera faktorer och hur dessa samverkar i det enskilda fallet.

6.4.1.1.8 Den kommunala finansieringsprincipen

Finansieringsprincipen innebär att statliga åtgärder som rör kommunala funktioner ska ha kostnadsneutrala effekter för kommunerna. Detta innebär att tvingande regleringar inte ska leda till ytterligare ekonomiska bördor för kommuner och regioner som tvingar dem att höja skatterna eller avsätta resurser från annan verksamhet för att finansiera nya statliga uppgifter.

Som beskrivs i rubrikerna ovan bedöms Boverkets förslag få ekonomiska konsekvenser för kommuner i form av till exempel påverkan på intäkter från handläggningsavgifter och möjligheter att ta ut avgifter, på arbetsinsats och kostnader i ärenden som rör förprövade bygglovsbefriade enbostadshus samt kostnader för tillsynsärenden och avgiftsfri rådgivning. Boverket bedömer att dessa ekonomiska konsekvenser innebär att finansieringsprincipen kan bli tillämplig och att det därför kan finnas anledning att vidare utreda om det med grund i den kommunala finansieringsprincipen finns anledning att kompensera kommunerna för de ökade kostnaderna.

6.4.1.1.9 Konsekvenser för bostadsanpassningsbidraget

Bostadsanpassningsbidraget (BAB) är ett kommunalt bidrag som riktar sig till personer med funktionsnedsättning. Bidraget möjliggör nödvändiga anpassningar av bostaden för att bostaden ska kunna fungera i det dagliga livet. Bidraget regleras i lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

I bygglovsprövningen ingår granskning av kraven på tillgänglighet och användbarhet på tomter och av utformningskravet på byggnadens tillgänglighet och användbarhet. I samband med en ansökan om BAB behöver kommunen ofta bedöma om huset har uppfyllt de grundläggande kraven i byggreglerna. Det beror på att bidrag som huvudregel inte ska lämnas om de sökta åtgärderna behöver utföras på grund av vissa brister i bostadens skick. En sådan brist utgörs av avvikelser från bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. När krav inte har granskats i bygglovsprövningen kan handläggningen av ett BAB-ärende bli mer komplicerad.

När enbostadshus uppförs utan bygglovsprövning blir det byggherrens ansvar att säkerställa att kraven på tomters tillgänglighet och användbarhet uppfylls. En särskild fråga rör tillgängligheten till entrén. Enligt gällande regler är enbostadshus vid uppförandet undantagna från krav på tillgänglighet till entrén. Det är tillräckligt att det är möjligt att anordna en ramp i efterhand, när behov uppstår. Detta förutsätter dock att det finns tillräckligt utrymme på tomten för en ramp med nödvändig bredd och tillräckligt flack lutning. Om en kommunal granskning av tomtkraven inte sker finns risk att sådana förutsättningar förbises.

För lovbefriade enbostadshus föreslås att utformningskravet avseende tillgänglighet och användbarhet bedöms i samband med startbeskedet, i stället för prövning i bygglovet. Det innebär att byggnadsnämnden bedömer om kraven kan antas komma att uppfyllas, men att en planlösning uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet prövas alltså inte.

Om en person ansöker om BAB och själv har varit byggherre för huset ska bidrag inte beviljas om behovet av de sökta åtgärderna beror på att huset eller tomten inte uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet. Om sökanden däremot inte har varit byggherre kan bidrag behöva betalas ut av kommunen, även om huset inte uppfyllde gällande krav vid uppförandet.

6.4.1.2 Andra relevanta konsekvenser

I det här avsnittet beskrivs andra relevanta konsekvenser för kommuner och regioner till följd av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.4.1.2.1 Konsekvenser för kommunernas översiktliga planering

Översiktsplanen utgör ett centralt beslutsunderlag för förhandsbesked och lokaliseringsbesked. För att lokaliseringsprövningen ska kunna genomföras med hög kvalitet blir det därför än viktigare att de redan gällande innehållskraven i 3 kap. PBL uppfylls. Av särskild betydelse är kravet att översiktsplanen är aktuell (3 kap. 1 §), komplett avseende värden och hänsynsområden (3 kap. 5 § första stycket 4) samt tydlig i sina ställningstaganden och begriplig för både lekmän och fackpersoner (3 kap. 6 §).

En aktuell och tillräckligt detaljerad översiktsplan, både geografiskt och i sina ställningstaganden, kan utgöra ett betydande stöd för välgrundade bedömningar i såväl lokaliseringsbesked som förhandsbesked. Den kan även tydliggöra för privatpersoner och företag vilka områden ett bygglovsfritt förfarande är möjligt respektive inte möjligt. Områden som kräver utökad lovplikt behöver vara tydligt markerade, exempelvis särskilt värdefulla områden och riksintressen för totalförsvaret. I översiktsplanen har kommunen dessutom möjlighet att peka ut områden där en komplettering av bebyggelse föranleder krav på detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Översiktsplanen kan även fungera som ett strategiskt verktyg för att säkerställa skyddet av landskaps- och stadsbildsvärden, även utanför de områden som formellt pekas ut som särskilt värdefulla. Eftersom särskilt värdefulla områden enligt 8 kap. 13 § PBL enbart omfattar byggnader och bebyggelsemiljöer, kan obebyggda områden med betydande landskapsvärden särskilt behöva lyftas i översiktsplanen för att säkerställa att deras värden bevaras. Genom att tydligt definiera områdeskaraktärer och avgränsning kan översiktsplanen ge vägledning till byggherrar i deras bedömning av anpassning till omgivningen. Detta är särskilt relevant i områden utanför tätorterna, där översiktsplaner ofta anger generella kategoriseringar, såsom ”landsbygd”, men där det kan finnas ett behov av att precisera och tydliggöra befintliga värden.

Översiktsplanens funktion som samlad källa för kommunala ställningstaganden till utvecklingen av den fysiska miljön kan, om den utformas överskådligt och med ett tydligt helhetsperspektiv, även underlätta byggherrens bedömning av ett förprövat enbostadshus lämplighet vid informationsmötet.

Vidare möjliggör den översiktliga planeringen ett mer strategiskt angreppssätt för att hantera identifierade risker kopplat till gällande detaljplaner framtagna med äldre lagstiftning som inte längre anses ändamålsenliga med hänsyn till dagens bedömningar av mark- och vattenanvändning. När översiktsplanens utpekade mark- och vattenanvändning samt dess ställningstaganden inte överensstämmer med gällande detaljplaner bör detta tydliggöras.

Ju äldre en översiktsplan är, desto större är risken att den inte längre är aktuell. Enligt Boverkets plan- och byggenkät[25] för 2025 hade 88 kommuner (cirka 30 procent av totalen) en översiktsplan som var mer än 10 år gammal. I ytterligare åtta kommuner hade översiktsplanen upphört att gälla av olika skäl. Om en översiktsplan är inaktuell finns en påtaglig risk att de värden som ska beaktas vid förhandsbesked och lokaliseringsbesked inte identifieras eller vägs in i prövningen. Felaktiga eller bristfälliga bedömningar kan leda till att exempelvis natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden skadas eller går förlorade, vilket kan vara irreversibelt.

Bristande aktualitet och kvalitet kan även innebära betydande ekonomiska konsekvenser för byggherren. Vid slutbesked eller vid tillsyn kan det framkomma att viktiga värden har påverkats, vilket kan medföra kostnader för sanktionsavgifter, rivning, ändringsåtgärder eller återställande av skadade miljöer.

Enligt ändring i PBL från den 1 december 2025 (3 kap. 5 § första stycket 4) ska kommuner redovisa särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden i sin översiktsplan. Kommuner ska också beskriva vilken hänsyn som krävs för att tillvarata dessa värden. Syftet med lagändringen är att ge kommuner bättre möjligheter att skydda och bevara kulturvärden, bland annat genom utökad lovplikt då dessa platser inte medger ett bygglovsfritt förfarande. För att kunna göra detta krävs aktuella kunskaps- och planeringsunderlag, som i sin tur kräver både kompetens och tid för kommuner att ta fram. Om uppdateringen av översiktsplanen och underlag inte gjorts i tid finns risk att förprövade enbostadshus felaktigt uppförs bygglovsbefriat. Även om de förprövade enbostadshusen uppförs i en traditionell svensk byggnadsstil finns inga garantier att de passar in i områdets unika historiska och kulturella karaktär. Risken finns då att kulturvärden förvanskas eller förloras. Detta kan även i sin tur leda till sanktionsavgifter för byggherren och bygglovsprövning i efterhand.

Om översiktsplanen är inaktuell finns även en risk att kommunen begär fler och mer omfattande utredningar än nödvändigt för att kunna fatta beslut om lokaliserings- eller förhandsbesked. Detta kan leda till ökade kostnader för byggherren.

Planeringsstrategin kommer att utgöra ett centralt verktyg för att säkerställa att översiktsplanen hålls aktuell i takt med nya lagändringar. Att ta fram en översiktsplan och tillhörande planeringsunderlag är en resursintensiv process som kräver betydande ekonomiska, tidsmässiga och organisatoriska insatser från kommuner. En översiktsplan med välgrundade och precisa ställningstaganden utgör ett centralt underlag för prövningar av lokaliseringsbesked och förhandsbesked. Samtidigt kan en hög

[25] Boverket (2024): Öppna data översiktsplanering.

detaljeringsgrad innebära att planen behöver uppdateras mer frekvent för att fortsätta vara aktuell och spegla förändrade förutsättningar, vilket i sin tur kan skapa ytterligare belastning på kommuners planeringsresurser.

3 kap. 4 § andra stycket 3 PBL lyder ”Av planen ska det även framgå hur kommunen anser att förhållanden av väsentlig betydelse i övrigt bör beaktas” och syftet är att göra översiktsplaner tydligare i sina ställningstagande och minska dess omfång. Risk finns att föreslagen ändring till lovfritt förfarande i stället skapar behov av mer omfattande översiktsplaner, vilket motverkar syftet av tidigare lagstiftning.

Boverkets förslag kan medföra viss negativ påverkan på den långsiktiga planeringen, eftersom 2 kap. 3 § PBL inte prövas inom ramen för lokaliseringsbesked utanför detaljplanelagt område. Risken bedöms dock vara begränsad, eftersom marken även fortsatt ska användas för det mest lämpliga ändamålet, och hänsyn ska tas till riksintressen. Att lokaliseringsbeskedet inte väger in möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, begränsar översiktsplanens möjlighet att hantera dessa frågor strategiskt. Enskilda enbostadshus påverkan på strategiska mål som exempelvis vattenstatus är sannolikt begränsad, men utmaningar kan uppkomma när förprövade enbostadshus uppförs i närhet av annan bebyggelse. Av den anledningen är det av stor vikt att plankravet aktualiseras i områden där kompletteringar av befintlig bebyggelse riskerar en större inverkan på omgivningen. I översiktsplanen finns möjlighet att identifiera områden där ett detaljplanekrav kan uppkomma vid komplettering av bebyggelse.

6.4.1.2.2 Konsekvenser för regionernas regionplanering

Enligt 7 kap. PBL ska tre regioner ta fram regionplaner inom sina respektive län: Halland, Skåne och Stockholm. Det är främst dessa regioner som skulle kunna påverkas av förslaget eftersom regionplanerna ska vara vägledande för kommunernas fysiska planering, enligt PBL. Regionplanerna är dock utformade på en övergripande nivå och bedöms därför inte påverkas av den detaljeringsnivå som förslaget innebär. För enstaka byggärenden utanför detaljplanelagt område är det främst översiktsplanen som är vägledande.

Eftersom förslaget inte berör kraven på regionplanernas innehåll bedöms regionernas planering eller arbete inte påverkas direkt. Däremot kan regionerna indirekt påverkas genom förändringar i kommunernas översiktliga planering. Dessa konsekvenser redovisas närmare i avsnittet ovan.

6.4.1.2.3 Tillsyn kopplat till buller

Boverkets förslag om lokaliseringsprövning utanför detaljplanelagt område kan medföra en ökning av tillsynsärenden för miljönämnden, om fler bostadshus uppförs i bullerutsatta lägen där bullar inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet. Beroende på hur kommunens taxor är

konstruerade kan dock miljönämnden ha möjlighet att ta ut avgift i dessa tillsynsärenden.

6.4.1.2.4 Kommunernas uppföljning av byggherrens uppfyllelse av krav kan skilja sig åt

Eftersom det inte finns något krav på att byggnadsnämnderna ska upprätta en tillsynsplan eller bedriva egeninitierad tillsyn, kan uppföljning av hur byggherren följt kraven komma att skilja sig åt mellan olika kommuner. Det kan också innebära att tillsyn i praktiken endast bedrivs i de fall grannar anmäler bygget. Detta problem existerar redan med dagens lovbefriade åtgärder, men kan förstärkas när fler åtgärder undantas från krav på bygglov. Det finns i PBL ingen tidsfrist för när byggnadsnämnden måste utföra tillsyn efter anmälan från grannar. Detta kan leda till långa väntetider mellan anmälan och faktisk tillsyn. Det finns dock en möjlighet att enligt 12 § förvaltningslagen (2017:900) begära att ärendet ska avgöras om det inte handlagts inom sex månader, förutsatt att man anses vara enskild part och har inlett ärendet. I de flesta fall bör grannar som har gjort en tillsynsanmälan inta sådan partsställning.[26]

6.4.1.2.5 Konsekvenser för kommunens kompetensförsörjning

Det är i dag en utmaning för flera kommuner att rekrytera bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer som utför tillsyn. En förskjutning av kommunens roll från att handlägga bygglovsärenden till att handlägga tillsynsärenden kan innebära att tillsynsuppgifter i ökad utsträckning tillkommer som ansvar för bygglovshandläggare. Detta medför en risk för att rollen som bygglovshandläggarens uppfattas som mindre attraktiv, vilket i sin tur kan försvåra rekryteringen ytterligare. Statistik från SKR[27] visar att cirka 40 procent av kommuner som deltog i en YH-undersökning våren 2025 uppger att det finns brist på bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer.

Kommunen kan även behöva stärka kompetensen inom översiktsplanering för att säkerställa relevanta underlag för lokaliseringsbesked.

6.4.1.2.6 Risk för skadeståndsprocesser

Antalet skadeståndsprocesser mot kommunen riskerar öka till följd av förslaget. Om byggherren missförstår innebörden av lagstiftningen, tolkar detaljplanen fel, missförstår eller får fel information från byggnadsnämnden på informationsmötet, kan det efter tillsyn resultera i kostsamma fel. Kraven i 3 kap. 3 § skadeståndslagen (1972:207) innebär att kommunen kan bli skadeståndsskyldig om felaktiga upplysningar eller råd ges. Om byggherren tycker att kommunen gett felaktiga upplysningar som resulterat väldigt kostsamma ändringar, finns det risk att denne driver en rättlig

[26] Se Mark- och miljööverdomstolens beslut den 18 februari 2025 i mål nr ÖP 16897–24.
[27] SKR (2026): Yrkeshögskola, rekryteringsläget i kommuner och regioner.

process mot kommunen. I de fall kommunen får rättsliga påföljder kan byggherrens skadeståndsanspråk innebära stora kostnader för kommunen.

6.4.1.2.7 Risker kopplat till inaktuella detaljplaner

Inom detaljplanelagt område är markens lämplighet prövad och ska inte prövas igen i bygglov även om detaljplanen inte är aktuell. Det förekommer att risker och värden inte är utredda i detaljplaner upprättade med stöd av den numera upphävda ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Detta förekommer även i nyligen framtagna detaljplaner, men mer sällan.

Om detaljplanen är inaktuell och tillåter en olämplig markanvändning bör kommunen upphäva eller ändra detaljplanen, eftersom den fram till dess är gällande enligt 4 kap. 38 § PBL. Det förekommer dock att kommunen vid inkommen bygglovsansökan inom inaktuell detaljplan i stället väljer att rekommendera byggherren att beställa utredningar för att säkerställa platsens lämplighet. Byggherren följer i regel kommunens rekommendation men det är inget krav när det finns en gällande detaljplan. Detaljplanerna behöver vara aktuella för att byggherren själv ska kunna göra en korrekt bedömning inom ramen för en bygglovsbefriad process, där byggnadsnämnden inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. Förslaget medför därför att det blir ännu mer angeläget att kommunen upphäver eller ändrar inaktuella detaljplaner.

6.4.1.2.8 Påverkan på stads- och landskapsbilden i kommunen

För kommunen innebär ett positivt förprövningsbesked från Boverket att byggnadsnämnden inte kan bedriva tillsyn på lovbefriade enbostadshus utifrån kraven på god form-, färg- och materialverkan. Utöver detta bedöms förprövningen i sig ha begränsad påverkan på kommunen eftersom de förprövade enbostadshusen fortfarande ska uppfylla de krav på anpassning till stads- och landskapsbilden som finns i 2 kap. 6 § PBL.

Kommunen kan säkerställa platsens lämplighet och områdets karaktär eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska följa detaljplanen och planbestämmelser. Genom detaljplaner kan bebyggelsens form, färg och material regleras med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt i relation till befintlig bebyggelse. Förslaget innebär dock att byggherren tar över kommunens ansvar för att tolka detaljplanen. När enbostadshus uppförs utan bygglov kan byggnadsnämnden inte på förhand säkerställa att utformning och gestaltning följer detaljplanen. Om ett enbostadshus avviker från detaljplanen kan detta i stället enbart hanteras genom tillsyn i efterhand.

Om ett begränsat antal modeller för enbostadshus blir förprövade ökar risken för ökad enformighet i arkitekturen, både inom och utom detaljplanerade områden. Inom detaljplanelagt område kan detta innebära att ett område blir mer monotont än vad som avsetts, om byggherrar väljer ett

standardiserat och förprövat enbostadshus för att undvika bygglovsprocessen. Detta kan medföra konsekvenser även för närliggande områden och omland.

Samtidigt finns en motsatt risk och konsekvens. Ett område som avses ha en sammanhållen bebyggelsekaraktär kan i stället bli mer splittrat om husmodeller som är förprövade avviker från den planerade gestaltningen. Denna risk ökar utanför detaljplanelagt område och inom detaljplanelagt område där bebyggelsekaraktären inte reglerats i plankartan.

Inom ramen för bygglovet ansvarar kommunen för att bedöma byggnaders form, färg och materialverkan och dess anpassning till platsen. Kommunen säkerställer även att antagna program och policys följs genom att använda underlagen i bedömningen. Förslaget med lovbefriad process innebär att Boverkets förprövning av enbostadshus ersätter kommunens bedömning av byggnaden och dess anpassning till platsen. Detta begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva form, färg och materialverkan utifrån antagna arkitekturpolicy, arkitekturprogram och gestaltningsprogram i stället för att reglera utformningen i detaljplanen. Konsekvensen blir att antagna program och policys inte följs vid byggande av bygglovsbefriade enbostadshus. Det kan medföra att kommunen väljer att bedöma utformningen av enbostadshus i detaljplanen, vilket kan leda till att kommande detaljplaner blir mer reglerade avseende utformning jämfört med nuläget. Kommunen kan dock pröva enbostadshusets utformning mot dess anpassning till platsen enligt 2 kap. 6 § PBL vid en tillsyn.

Utanför detaljplanelagt område har byggnadsnämnden ingen möjlighet att säkerställa att enbostadshusets utformning är anpassat till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Ansvaret för bedömningen ligger i stället på byggherren, men frågan kan i efterhand prövas av byggnadsnämnden via tillsyn.

6.4.1.2.9 Genomförande av GIA-förordningen

Genom att möjligheten att elektronisk kommunikation inte prövas inom ramen för lokaliseringsbesked kan det innebära att förprövade enbostadshus uppförs i lägen där detta inte är möjligt. Det kan innebära svårigheter för genomförande av EU:s GIA-förordning[28] om gigabitinfrastruktur. Trots kravet på att byggnaden utrustas med fysisk infrastruktur för fiber och accesspunkter, blir det svårt i praktiken att uppfylla kravet om det saknas infrastruktur fram till byggnaden.

[28] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1309 av den 29 april 2024 om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av gigabitnät för elektronisk kommunikation, om ändring av förordning (EU) 2015/2120 och om upphävande av direktiv 2014/61/EU (Gigabitinfrastrukturförordningen).

6.4.1.3 Kommunala självstyret

Boverkets förslag påverkar och inskränker i viss mån det kommunala självstyret när systemet används. Detta eftersom systemet innebär att byggnadsnämnden inte ska pröva utformningskraven avseende lämplighet och tillgänglighet inför bygglov, utan att denna bedömning i stället görs genom Boverkets prövning i förprövningsbeskedet. Systemet inskränker i synnerhet handlingsutrymmet för kommuner som medvetet valt att anta mer flexibla planer där fler bedömningar hänskjutits till bygglovsprövningen, eftersom någon sådan inte görs. Samtidigt innebär det absoluta planenlighetskrav när det även fortsättningsvis är kommunen som sätter de yttre ramarna för vad som kan tillåtas inom detaljplanen. Utanför detaljplanelagt område minskar dock handlingsutrymmet eftersom prövningen av ett lokaliseringsbesked inte omfattar lika många parametrar som ett förhandsbesked, vilket kan innebära att kommunens långsiktiga planering försvåras, särskilt med beaktande av kravet att anordna samhällsservice.

6.4.2 Konsekvenser av förslaget för typgodkännande

6.4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

Boverkets förslag att möjliggöra att även utformningskraven avseende lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet kan typgodkännas påverkar byggnadsnämndernas handläggning. För ett enbostadshus som kräver bygglov behöver dessa utformningskrav inte granskas i bygglovsprövningen om omfattas av typgodkännandet. Handläggningen förenklas därigenom, eftersom kraven varken behöver granskas av byggnadsnämnden eller bedömas inför startbesked.

Även handläggningen av de tekniska egenskapskraven förenklas gällande de krav som har typgodkänts, eftersom dessa inte behöver bedömas av byggnadsnämnden.

6.4.2.2 Andra relevanta konsekvenser

För ett förprövat enbostadshus som är befriat från krav på bygglov innebär typgodkännande avseende utformningskraven på lämplighet och tillgänglighet att dessa anses vara omhändertagna. Därmed minskar risken för behov av ingripanden och påföljder om dessa krav annars inte skulle ha varit uppfyllda. Detta underlättar även handläggningen av ärenden om bostadsanpassningsbidrag, eftersom kommunen i sådana fall ska ta ställning till om huset uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet samt i bygglagstiftningens krav i övrigt i relevanta delar. När krav är typgodkända är kravuppfyllelsen redan bedömd.

6.4.2.3 Kommunala självstyret

Förslaget innebär inte någon inskränkning i det kommunala självstyret utöver vad som är nödvändigt för att uppnå målen i regeringsuppdraget.

6.5 Företag

Nedan följer en sammanfattning av konsekvenserna av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om att typgodkännande även kan göras avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet för företag. Redovisningen är uppdelad utifrån respektive förslag.

6.5.1 Konsekvenser av förslaget om bygglovsbefrielse

6.5.1.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus för företag.

6.5.1.1.1 Efterfrågan på tjänster från företag inom utformning och byggande av enbostadshus

Företag som säljer eller ritar hus kan enligt Boverkets förslag få husmodeller förprövade, vilket i sin tur innebär att dessa befrias från kravet på bygglov. Detta bedöms göra dessa modeller mer attraktiva för byggherrar genom kortare ledtider, minskad risk för överklaganden och potentiellt lägre produktionskostnader. Detta kan öka efterfrågan på sådana husmodeller inklusive tjänster från företag som utformar och bygger dessa.

6.5.1.1.2 Efterfrågan på tjänster från företag som verkar inom viss arkitekt- och teknisk konsultverksamhet

Boverkets förslag kan medföra en ökad efterfrågan på tjänster från aktörer som bistår byggherrar med att säkerställa att gällande krav uppfylls i byggprocessen, se avsnitt 6.6.1.1.4.

Kostnaden för tolkning av detaljplan och andra underlag i en bygglovsbefriad process är svåra att bedömda. Det kan dock antas att kostnadsnivån i viss utsträckning motsvarar timpriser i kommuners taxor. För företag som bygger fler enbostadshus inom samma område finns möjlighet att fördela kostnaden mellan projekten, vilket innebär att kostnaden per enskilt hus kan hållas nere. Företag med egen kompetens kan även använda interna resurser för tolkning av detaljplan och andra underlag.

Till skillnad från byggnadsnämndens tolkning i ett beviljat bygglov, kan dock ett företags eller byggaktörs tolkning bli föremål för prövning i tillsynsärenden. Om sådana tolkningar visar sig vara felaktiga kan enbostadshuset behöva ändras eller rivas, vilket kan leda till rättsliga konsekvenser för företag samt till skadeståndsärenden. Mot denna bakgrund kan vissa företag välja att avstå från uppdrag avseende bygglovsbefriade enbostadshus, särskilt i situationer där osäkerheter kring tolkning av regelverket är stor.

6.5.1.1.3 Effektivare produktion knutet till en mer förutsägbar bygglovsprocess för företag inom byggande av enbostadshus

Boverkets förslag bedöms kunna innebära en möjlighet till ytterligare effektivisering av produktionen av bygglovsbefriade förprövade enbostadshus. Genom att husmodellerna prövats avseende god form-, färg- och materialverkan samt nockhöjd och byggnadsarea, får producerande företag en ökad förutsägbarhet, eftersom dessa krav inte kan angripas med tillsyn i efterhand. I kombination med undantaget från krav på bygglov kan detta bidra till ett mer seriellt, standardiserat och industriellt byggande.

Vid uppförande av nya småhus levereras i dag en stor andel - omkring 85 procent - mer eller mindre monteringsfärdiga, se bilaga 3. Utifrån översiktliga antaganden och beräkningar i samma underlag bedöms en ytterligare standardisering av produktionsprocessen genom typgodkända småhus kunna leda till en kostnadsminskning på cirka 20 procent jämfört med dagens monteringsfärdiga kataloghus. Effektiviseringen bedöms främst uppstå genom kortare byggtid, mindre materialspill och effektivare arbetsprocesser.

Beräkningen ovan utgår från ett koncept där småhus typgodkänns i sin helhet som byggsystem. Boverket bedömer att liknande effektivitetsvinster även kan uppstå för förprövade bygglovsbefriade enbostadshus enligt det aktuella förslaget. Effekterna bedöms dock delvis begränsas av att husen fortfarande behöver anpassas till geografiska förutsättningar.

Det är samtidigt viktigt att beakta att kostnader kan variera beroende på flera faktorer, till exempel regionala faktorer, val av hustyp, marknadsläge, leverantörsstruktur och hur leveranskedjor utvecklas över tid. Mot denna bakgrund bör den uppskattade kostnadsbesparingen ovan betraktas som indikativ snarare än absolut.

Det är även viktigt att understryka att sänkta produktionskostnader inte nödvändigtvis innebär att motsvarande prisreduktion når slutkonsumenten. Prissättningen påverkas av marknadsdynamik, konkurrenssituation och efterfrågan, även om ytterligare standardiserade enbostadshus kan utgöra ett billigare alternativ jämfört med mer individuellt utformade husmodeller.

6.5.1.1.4 Ekonomiska konsekvenser för företag som agerar byggherre

Boverkets förslag kan även påverka företag som agerar byggherrar. Förslaget gör ingen skillnad mellan företag och andra enskilda byggherrar, och de ekonomiska konsekvenserna för företag som agerar byggherre bedöms till stor del överensstämma med de konsekvenser som redovisas för andra byggherrar, se avsnitt 6.6.1.1.

Samtidigt kan de ekonomiska konsekvenserna variera mellan företag som agerar byggherre, se avsnitt 6.5.1.1.5.

6.5.1.1.5 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas

Boverkets förslag bedöms formellt vara konkurrensneutralt, eftersom systemet är öppet för alla aktörer som vill bygga sådana enbostadshus. Bygglov är dessutom frivilligt även för bygglovsbefriade hus, vilket innebär att mindre erfarna byggherrar kan välja att ansöka om bygglov för att minska risken. Förslaget bedöms dock innebära en risk för snedvriden konkurrens till fördel för större och mer industrialiserade aktörer som har bättre förutsättningar att uppföra enbostadshusmodell i större volymer.

Boverkets förslag innebär ett ansvarsskifte från byggnadsnämnden till byggherren, vilket bedöms gynna aktörer med egen intern expertis. Byggherren behöver själv tolka detaljplaner och uppfylla krav som tidigare prövades i bygglov. Företag med egna PBL- och planexperter kan hantera detta internt, medan företag som inte har det behöver anlita konsulter eller ta en ökad risk.

Boverkets förslag kan bidra till ökad förutsägbarhet i den kommunala processen vid uppförande av sådana hus. Dessa fördelar bedöms kunna nyttjas mer av aktörer som uppför samma förprövade enbostadshusmodell upprepade gånger, jämfört med aktörer som bygger unika hus. Att ta fram underlag för förprövning innebär samtidigt en kostnad, som kan bli lägre om den kan fördelas över flera projekt. Detta gynnar aktörer som har möjlighet att uppföra samma husmodell i större skala.

Boverkets förslag kan vidare bidra till framväxten av en nationell marknad för företag som uppför förprövade enbostadshus. Det kan innebära att större småhusproducenter får ökade möjligheter att skala upp sin verksamhet på flera orter på liknande villkor, vilket i sin tur kan stärka deras konkurrensposition i förhållande till lokala, mer platsbyggande aktörer.

6.5.1.2 Andra relevanta konsekvenser

I det här avsnittet beskrivs andra relevanta konsekvenser för företag till följd av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.5.1.2.1 Företag vars verksamhet orsakar omgivningspåverkan i form av buller eller luftföroreningar

Företag vars verksamhet medför omgivningspåverkan genom buller eller luftföroreningar kan potentiellt begränsas av förslaget. Detta beror på att enbostadshus kan uppföras i områden där riktvärden för buller och luftföroreningar överskrids, eftersom sådana frågor inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet eller i den bygglovsbefriade processen. Om riktvärden överskrids för bostäder kan företaget bli föremål för föreläggganden eller förbud enligt miljöbalken, vilket kan begränsa deras verksamhet eller försvåra en expansion. Om verksamheten är tillståndspliktig kan det även uppstå svårigheter att få ett nytt eller ändrat miljötillstånd.

I de fall åtgärder krävs för att verksamheten ska fortsätta på platsen kan detta medföra krav på åtgärder som företaget bekostar. Sådana kostnader kan även uppstå för aktörer som ansvarar för gemensamhetsanläggningar, exempelvis infrastrukturförvaltare för vägar som orsakar buller. Fördelningseffekten bedöms i detta fall innebära att en kostnad flyttas från byggherren till andra aktörer, i förlängningen samhället.

6.5.2 Konsekvenser av förslaget för typgodkännande

6.5.2.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser för företag av Boverkets förslag om ett utökande i typgodkännandesystemet med möjligheten att typgodkänna avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet.

6.5.2.1.1 Kostnader för ackreditering

Certifieringsorgan är företag som verkar på kommersiell grund och tar ut avgifter för att genomföra person- eller företagscertifieringar. Som framgår av avsnitt 3.6 innebär typgodkännande att uppfyllelsen av vissa krav förhandsbedöms och därmed fastställs. För att kunna typgodkänna produkter krävs att certifieringsorganet är ackrediterade för ändamålet hos ackrediteringsorganet Swedac. För att finansiera ackrediteringsverksamheten tar Swedac ut avgifter av de certifieringsorgan som väljer att ackreditera sig för ändamålet. Storleken på ett certifieringsorgans ackrediteringsavgift till Swedac beror på omfattningen av certifieringsorganets befintliga ackreditering och i vilken utsträckning den täcker byggområdet. Befintliga certifieringsorgan har i dag varierande grad av ackreditering för typgodkännande av byggprodukter. Oavsett nuvarande ackreditering krävs dock en utvidgning om certifieringsorganen ska kunna typgodkänna mot de utformningskrav som avses i 8 kap. 1 § 1 och 3 PBL.

Vid kontakt med Swedac har myndigheten uppskattat följande kostnader för ackreditering av certifieringsorgan avseende typgodkännande enligt Boverkets förslag:

- Företag som i dag saknar ackreditering för produktcertifiering: cirka 310 000 – 350 000 kronor.
- Företag med befintlig ackreditering för produktcertifiering, men inte inom byggområdet: cirka 220 000 – 260 000 kronor.
- Företag med befintlig ackreditering för produktcertifiering inom byggområdet: cirka 150 000 – 190 000 kronor.

Utöver ansökningskostnaden för ackreditering tillkommer även andra kostnader för certifieringsorganen. Detta avser främst interna kostnader kopplat till utveckling av tjänsten, exempelvis utbildning, upprättande av interna processer, kompetensuppbyggnad och marknadsföring.

Kostnadernas storlek varierar mellan företag, beroende på hur väl förberedda de är och befintliga kompetenser.

De kostnader som systemet medför för certifieringsorganen bedöms i stor utsträckning föras vidare till kunder genom avgifter för typgodkännande av produkter.

6.5.2.1.2 Möjlighet till utökad verksamhet för certifieringsorgan

För företag som är certifieringsorgan kan förslaget innebära en ökad efterfrågan på deras tjänster. Detta förutsätter att de är ackrediterade för typgodkännande enligt PBL och att ackrediteringen utökas till att omfatta även utformningskraven.

För att certifieringsorganen ska vara villiga att ackreditera sig för att utfärda typgodkännanden gällande de tillkommande kraven utifrån Boverkets förslag, krävs en tillräckligt stor efterfrågan på sådana tjänster för att certifieringsorganen ska kunna täcka både ackrediteringskostnaderna till Swedac och de interna kostnaderna som en ny eller utökad ackreditering medför. Eftersom systemet bygger på frivillighet finns en viss osäkerhet kring hur många aktörer som faktiskt kommer att nyttja möjligheten till utökat typgodkännande enligt Boverkets förslag. Detta innebär att certifieringsorganen kan ha svårt att på förhand bedöma marknadspotentialen och affärsnyttan med att ackreditera sig för ändamålet.

Utifrån dialog med befintliga certifieringsorgan som i dag är ackrediterade för att typgodkänna byggprodukter, bedöms det finnas ett visst intresse för att utöka befintlig ackreditering till att även inkludera utformningskraven enligt Boverkets förslag. Dialog med aktörer inom enbostadsbyggande indikerar vidare att det även kan finnas ett intresse att ansöka om typgodkännande utifrån de utökade möjligheterna enligt Boverkets förslag. Intresset bedöms i första hand gälla de befintliga och mest efterfrågade kataloghusmodellerna på marknaden i dag.

6.5.2.1.3 Ökad efterfrågan på tjänster från företag inom utformning och byggande

Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna avseende fler krav påverkar företag som producerar bostadshus och som ansöker om att få sina husmodeller typgodkända utifrån de krav som berörs av förslaget.

Typgodkända lösningar kan medföra lägre produktionskostnader och slutpris för kund, lägre projekteringskostnader, samt tidsbesparing för byggherren, se avsnitt 6.5.2.1.4 samt 6.6.2.1. Typgodkända lösningar innebär vanligtvis en garanti för att lösningen kvalitetsprövats och konstaterats motsvara de krav och kriterier som typgodkännandeorganet ställt upp. Dessa faktorer kan sammantaget öka efterfrågan på hus med typgodkända lösningar.

Samtidigt kan kostnader för hus med typgodkända lösningar inledningsvis påverkas eftersom typgodkännandet i sig innebär en extra kostnad, se avsnitt 6.5.2.1.1. Dessa kostnader kan dock på sikt kompenseras genom större försäljningsvolymer till lägre kostnader.

6.5.2.1.4 Effektivare produktion knutet till en mer förutsägbar bygglovsprocess för företag inom bostadshusproduktion

Boverkets förslag om att möjligheten att typgodkänna avseende fler krav bedöms kunna innebära en möjlighet till en ytterligare effektivisering av produktionsprocessen i de fall systemet används. Eftersom ett typgodkännande endast görs en gång, samtidigt som att byggnadsnämnden endast gör en begränsad bedömning i det enskilda fallet av de krav som ingår i typgodkännandet, minskar risken för skilda tolkningar mellan olika kommuner. Detta kan i sin tur underlätta ett mer seriellt, standardiserat och industriellt byggande genom att generaliserade och schabloniserade lösningar kan användas.

En mer standardiserad och industrialiserad produktion i större skala kan även ge tidsvinster, både genom kortare produktionstid och lägre kostnader. En standardiserad utformning av planlösning kan till exempel bidra till kortare leveranstider från materialleverantörer och underentreprenörer. Ju mer modulärt ett hus kan produceras i fabrik, desto snabbare kan det monteras på plats, vilket ytterligare förkortar byggtiden.

Boverkets förslag innebär även att samordning av typgodkända lösningar som uppfyller både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven blir möjlig. Ett exempel kan vara typgodkända rumsmoduler för hygienrum, som skulle kunna vara förhandsbedömda även när det gäller utformningskravet på tillgänglighet. Det skulle även kunna vara ett enbostadshus i sin helhet, som byggsystem.

Vid uppförande av nya småhus[29] levereras i dag en stor andel – omkring 85 procent - mer eller mindre monteringsfärdiga. En ökad standardisering och industrialisering vid produktion av serietillverkade typgodkända småhus bedöms ha god potential att sänka produktionskostnaderna jämfört med traditionella monteringsfärdiga kataloghus, se bilaga 3. Utifrån översiktliga antaganden och beräkningar bedöms ett sådant koncept innebära en kostnadsminskning på cirka 20 procent jämfört med befintliga monteringsfärdiga kataloghus, främst till följd av kortare byggtid, mindre materialspill och effektivare arbetsprocesser. Beräkningen bygger på ett koncept där småhus typgodkänns i sin helhet som byggsystem. Boverkets förslag att kunna typgodkänna avseende fler krav innebär inte nödvändigtvis att hela hus typgodkänns som ett byggsystem, men möjliggör att en planlösning för ett bostadshus kan typgodkännas, utöver de krav som

[29] Boverkets förslag om ett utökat typgodkännande är inte avgränsat till småhus, men utifrån avgränsningar gjorda i uppdraget, se avsnitt 2.3, ligger fokus särskilt på småhus i denna rapport.

redan i dag omfattas av typgodkännande för byggprodukter, se avsnitt 3.6. Beräkningen ovan bör därför ses som en indikation på de effektivitetsvinster som en mer standardiserad och industrialiserad process kan medföra.

6.5.2.1.5 Ekonomiska konsekvenser för företag som agerar byggherre

Boverkets förslag kan även påverka företag som agerar byggherrar. Förslaget gör ingen skillnad mellan företag eller andra enskilda byggherrar, och de ekonomiska konsekvenserna för företag som agerar byggherre bedöms i stor utsträckning överensstämma med de konsekvenser som redovisas för andra enskilda, se avsnitt 6.6.2.1.

Samtidigt kan konsekvenserna för företag som agerar byggherre variera, se avsnitt 6.5.2.1.6.

6.5.2.1.6 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas

Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna avseende fler krav är formellt öppet för alla, men bedöms ändå kunna påverka konkurrensen genom att stärka konkurrensläget för större, mer industrialiserade producenter och relativt sett missgynna mindre, platsbyggande aktörer.

Typgodkännande kräver relativt stora initiala kostnader samt teknisk och juridisk kompetens. Lönsamheten bedöms öka när samma lösning kan användas i många projekt, vilket bedöms gynna större husproducenter och företag som arbetar med standardiserade husmodeller och serietillverkning. Dessa aktörer kan genom typgodkännande minska sina projekterings- och transaktionskostnader per hus, få en mer effektiv kommunal handläggning och uppnå större förutsägbarhet i sina projekt. Mindre aktörer bedöms av anledningarna ovan ha svårare att bära kostnaden för typgodkännande.

Boverkets förslag kan även påverka företag som verkar inom platsbyggande av lösvirkeshus genom en ökad import av monteringsfärdiga småhus från länder med lägre produktionskostnader. Standardiserade småhus är enklare att industrialisera och därmed enklare att transportera utomlands och Sverige importerar redan i dag prefabricerade hus från länder med lägre produktionskostnader. Om denna utveckling förstärks kan det ytterligare påverka lokala aktörer och hantverkskunnandet inom lösvirkesbyggande, projektering och avancerad platsproduktion – kompetenser som redan i dag bedöms vara pressade av höga arbetskostnader och brist på kvalificerad arbetskraft – genom lägre priser och minskad efterfrågan.

6.6 Andra enskilda

Nedan följer en sammanfattning av konsekvenserna av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus respektive Boverkets förslag om att typgodkännande även kan göras avseende

utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet för andra enskilda. Redovisningen är uppdelad utifrån respektive förslag.

6.6.1 Konsekvenser av förslaget om bygglovsbefrielse

6.6.1.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser för andra enskilda av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.6.1.1.1 Minskade handläggningsavgifter till byggnadsnämnderna för byggherren

För förprövade enbostadshus som uppförs bygglovsfritt enligt Boverkets förslag tas ingen bygglovsavgift ut. I dagens system uppskattas handläggningsavgiften för bygglov, till cirka 30 000 kronor per bygglov inom detaljplanelagt område. Därtill tillkommer en avgift för förhandsbesked på cirka 15 000 – 20 000 kronor per bygglov utanför detaljplanelagt område, se bilaga 3.

I det föreslagna systemet ersätts bygglovet av ett informationsmöte. Kommunen får ta ut avgift för mötet, men denna bedöms bli lägre än bygglovsavgiften eftersom någon individuell lovprövning inte görs, se även avsnitt 6.4.1.1.2.

6.6.1.1.2 Tids- och kostnadsbesparing för byggherren kopplat till bygglovsprocessen

Boverkets förslag bedöms kunna innebära en tidsbesparing för byggherren jämfört med en bygglovsprocess.

Bygglov handläggs i de flesta fall inom den lagstadgade tidsfristen om tio veckor, vilket motsvarar cirka två månader inom detaljplanelagt område.[30] För byggherren bedöms informationsmötet innebära en snabbare process med kortare kommunal handläggningstid än tio veckor. Byggherren behöver endast invänta att byggnadsnämnden bokar ett informationsmöte. Vidare innebär förslaget att byggherren inte behöver invänta kommunens handläggningstider utan får i stället själv granska och bedöma att de krav som normalt prövas i ett bygglov uppfylls. Byggherren behöver heller inte invänta en överklagandetid eller laga kraft innan byggandet kan påbörjas, eftersom startbesked inte kan överklagas av grannar.

I en bygglovsprocess kan byggherren åläggas att inkomma med kompletterande underlag om kommunen bedömer att bygglovshandlingarna är ofullständiga. Bedömningen av vad som utgör kompletta handlingar kan variera mellan kommuner. Vid behov av kompletteringar kan ytterligare utredningar och underlag krävas, vilka inte sällan uppgår till kostnader om cirka 40 000–50 000 kronor, se bilaga 3. För förhandsbedömda

[30] Se även avsnitt 6.4.1.1.2.

enbostadshus finns däremot samtliga A-handlingar och övriga underlag som normalt krävs för bygglovsansökan och uppförande av byggnad tillgängliga. Därmed undviks behovet av att komplettera ansökan, vilket ofta förlänger bygglovsprocessen då den lagstadgade handläggningstiden om tio veckor räknas från det att kompletta handlingar inkommit. Detta innebär en tidsvinst, särskilt för byggherrar med begränsad erfarenhet av bygglovsprocessen.

Förslaget garanterar dock inte en lägre kostnad för byggherren eftersom denne kan behöva ta in egen expertis för att få hjälp med tolkning av detaljplan, framtagande av andra relevanta underlag, samt hjälp att uppfylla övriga krav, exempelvis tomtkraven och hänsynskraven, se avsnitt 6.6.1.1.4.

Förslaget innebär vidare att överklagan inte riskerar fördröja byggandet eftersom det saknas ett myndighetsbeslut att överklaga. Den största tidsbesparingen bedöms därmed uppstå genom att grannars möjlighet att överklaga bortfaller. Det inte ovanligt att en överklagandeprocess kan ta uppemot ett år (se bilaga 3). Om det antas att fördelningen av överklagade bygglov per år för småhus och övriga byggnader är samma som motsvarande fördelning vad gäller beviljade bygglov, handlar det om cirka 600–700 överklagande bygglov för småhus per år. Givet att cirka 10 000 nya småhus byggs per år, innebär detta att cirka 6–7 procent av byggloven överklagas. Utredningen uppskattar kostnaden för ett överklagande för byggherren till omkring 60–90 000 kronor per ärende. Med ett antagande om cirka 6–7 procent av byggloven överklagas motsvarar detta en förväntad kostnad på kring 6 500 kronor per bygglov i dagens system. Boverkets förslag innebär därmed kostnadsbesparingar i de fall bygglov annars hade överklagats.

I detta sammanhang är det samtidigt viktigt att skilja mellan hur lov- och byggprocessen fungerar i normalfallet och hur den fungerar när problem uppstår. I de fall problem uppstår i processen kan kostnaderna bli avsevärt större, jämfört med en process utan sådana problem. Enligt statistik[31] och underlag[32] som Boverket har tagit del av, bedöms det vara relativt ovanligt att sådana hinder uppstår, särskilt för uppförande av nya enbostadshus. Dessa fall får därför begränsad påverkan på den genomsnittliga kostnaden och därmed på den totala samhällsekonomiska kostnaden.

Kostnaderna i bygglovsprocessen utgör även vanligtvis en relativt liten del av den totala produktionskostnaden för ett nytt enbostadshus, uppskattningsvis cirka 1–2 procent i normalfallet och cirka 5 procent i de fall problem uppstår i processen. Potentialen att sänka den totala

[31] SKR (2025): Servicemätningen Insikt och Boverket (2024): Öppna data, lov och byggande.
[32] Se bilaga 3 och Boverket (2024): Utvärdering av reglerna om handläggningstider och avgiftsreduktion, rapport 2024:11.

produktionskostnaden enbart genom en kortare lovprocess bedöms därmed vara begränsad.

Sammantaget bedöms bygglovsprocessen enligt Boverkets förslag dock bli snabbare, vilket minskar kapitalkostnader och vissa tillståndsrelaterade kostnader. Detta kan öka attraktiviteten i att bygga bygglovsbefriade enbostadshus, särskilt för erfarna byggherrar.

6.6.1.1.3 Minskade kostnader för byggherren utanför detaljplanelagt område vid lokaliseringsbesked

Lokaliseringsbeskedet enligt Boverkets förslag innebär en mer begränsad prövning än ett förhandsbesked. Bland annat prövas inte kraven på möjlighet att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt samt vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Förslaget kan därmed innebära något lägre kostnad i form av avgifter till byggnadsnämnden för lokaliseringsbesked jämfört med förhandsbesked.

Förslaget innebär även att byggherren inte behöver ta fram en bullerutredning redan i samband med lokaliseringsbeskedet. En sådan utredning kan dock ändå bli nödvändig för att säkerställa att kraven på inomhusbuller enligt de tekniska egenskapskraven uppfylls. Att inte behöva inkludera en bullerutredning i detta skede kan uppskattningsvis innebära en besparing om cirka 40 000–50 000 kronor i de fall där en sådan annars skulle ha krävts.

6.6.1.1.4 Potentiellt ökade kostnader för byggherren för extern expertis

När kommunen inte längre prövar planenlighet, tomtkrav och hänsynskrav i ett bygglov, flyttas ansvaret till byggherren. Detta kan leda till ett ökat behov av extern kompetens i det enskilda fallet, exempelvis:

- fysisk planerare eller jurist, för tolkning av bland annat detaljplan, äldre planbestämmelser och översiktsplan,
- tekniska konsulter för frågor kopplat till bland annat buller, dagvatten, VA och geoteknik (vilka inte prövas i bygglov men är fortsatt relevanta), och
- företag som tar fram byggnader som förprövas av Boverket.

Större aktörer kan delvis hantera detta genom att använda intern kompetens, medan mindre erfarna byggherrar i högre grad behöver anlita externa konsulter, vilket ökar deras kostnad. Om dessa kostnader överstiger bygglovsavgiften och den tidsvinst som uppnås, kan byggherren välja att i stället ansöka om frivilligt bygglov.

6.6.1.1.5 Kostnader för byggherren kopplat till osäkerhet till följd av ett ökat ansvar

Enligt Boverkets förslag fattar kommunen inget beslut om bygglov, vilket kan göra processen mindre förutsebar för byggherren. Även om bygglovsplikten kan upplevas som betungande och som ett ingrepp i

egendomsskyddet, innebär rättskraften hos ett beviljat bygglov att beslutet i princip blir orubbligt. Det skapar förutsägbarhet för byggherren, allmänheten och byggnadsnämnden.

I den bygglovsbefriade processen övergår ett större ansvar till den enskilda byggherren att säkerställa att samtliga krav uppfylls, för att inte riskera att tvingas ändra eller riva enbostadshuset i efterhand. Byggherren kan därmed inte stödja sig mot ett kommunalt myndighetsbeslut som ger rätt att bygga utan risk för ingripanden i efterhand via tillsyn. Underlagen som byggherren ska tolka som exempelvis detaljplanen, tomtkraven och hänsynskraven kan vara komplexa och svårtolkade, vilket ökar risken för fel.

Detta ökar osäkerheten och den ekonomiska risken för byggherren, eftersom tillsyn kan innebära byggsanktionsavgift och kostsamma ändringar om enbostadshuset inte uppfyller alla krav. I vissa fall kan hus bli färdigställda utan att samtliga krav inom PBL eller nödvändiga utredningar beaktats, vilket kan få betydande konsekvenser. Det kan leda till stora kostnader för byggherren, där hela investeringen riskerar att gå förlorad.

6.6.1.1.6 Minskade produktionskostnader kan innebära en prisreduktion

Boverkets förslag om bygglovsfria förprövade enbostadshus bedöms kunna möjliggöra ytterligare effektivisering av produktionen av sådana hus. Sänkta produktionskostnader kan innebära en prisreduktion för slutkonsumenten. Se avsnitt 6.5.1.1.3 för mer detaljer.

6.6.1.1.7 Ekonomisk påverkan på byggherren skiljer sig åt utifrån flera faktorer

Boverkets förslag bedöms ge större ekonomiska fördelar för byggherrar som har god egen kompetens eller kostnadseffektiv tillgång till expertis, samt bygger i lägen med begränsade risker för konflikter och komplicerade tolkningar. För mer oerfarna byggherrar kan förslaget innebära lägre kostnader kopplat till avgifter, överklaganden och lägre produktionskostnader. Samtidigt kan dessa byggherrar möta högre konsultkostnader och en ökad ekonomisk osäkerhet utifrån risken för kostsamma åtgärder i efterhand, såsom ändringar eller rivning.

6.6.1.2 Andra relevanta konsekvenser

I det här avsnittet redovisas en beskrivning av andra relevanta konsekvenser för andra enskilda till följd av Boverkets förslag om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

6.6.1.2.1 Påverkan den demokratiska processen och grannars möjlighet att överklaga

Förslaget innebär att grannars möjlighet att få sina rättigheter tillgodosedda förskjuts från prövning innan byggnation, till efterhandsprövning när byggnation påbörjats. Vid en bygglovsfri process har grannar ingen

möjlighet att överklaga innan byggandet inleds. I stället kan grannar endast anmäla tillsyn till kommunen efter att byggherren uppfört enbostadshuset. Detta innebär att byggandet kan påbörjas och skapa konsekvenser för omgivningen innan tillsynen utförs av kommunen.

Byggandet kan påbörjas utan att grannar informeras eftersom byggherren inte har krav på sig att informera grannar om byggandet. Detta minskar transparensen gentemot allmänheten.

Grannar kan överklaga startbeskedet innan huset uppförs. Samtidigt omfattar detta endast bedömningen kring huruvida enbostadshuset uppfyller alla lagkraven för en bygglovsfri process.

Inom detaljplanelagt område är påverkan på grannar begränsad eftersom byggherrar inte får avvika från detaljplan i en bygglovsfri process. Det innebär att påverkan på grannar i huvudsak inte överstiger vad som redan anges enligt den juridiskt bindande detaljplanen. Att möjligheten att överklaga förskjuts till tillsyn i efterhand innebär dock att det blir av större betydelse för grannar att framföra sina synpunkter redan i planprocessen för att inte riskera negativ påverkan.

Utanför detaljplanelagt område innebär Boverkets förslag om lokaliseringsprövning, jämfört med förhandsbesked, inte någon större förändring för grannar. De ges fortfarande möjlighet att lämna synpunkter inför beslutet och grannar kan även överklaga lokaliseringsbeskedet. Däremot bortfaller möjlighet att lämna synpunkter på bygglov när de förprövade enbostadshusen blir lovbefriade. I stället hänvisas grannar till att initiera en tillsynsanmälan. Även om grannars synpunkter är befogade, innebär detta att en negativ påverkan kan uppstå innan någon prövning sker genom tillsyn av kommunen.

6.6.1.2.2 En variation av husmodeller och platser möjliggörs

Boverkets samlade förslag om förprövade bygglovsbefriade enbostadshus möjliggör flexibilitet för byggherren vid val av husmodeller och byggplats, vilket skapar förutsättningar som kan öka systemets attraktivitet.

Förslaget bedöms innebära en stor variation i vilka hus som förprövas och kan uppföras utan bygglov, eftersom utbudet i stor utsträckning blir marknadsdrivet. Detta skapar möjligheter för byggherrar att hitta ett hus som motsvarar deras behov och som är lämpligt för den aktuella platsen. Förslaget medför även en frihet för enskilda byggherrar genom möjligheten att själva ta fram underlag och ansöka om förprövning om ett lämpligt alternativ saknas på marknaden.

Vidare medger den föreslagna storleksbegränsningen på 120 kvadratmeter byggnadsarea att enbostadshus kan uppföras med sådana rumsindelningar som vanligen efterfrågas. Detta bedöms vara tillräckligt attraktivt för att bidra till ett ökat enbostadshusbyggande.

Inom detaljplanelagt område bedöms det finnas goda förutsättningar för detaljplaner att medge förprövade enbostadshus. Detaljplanens planbestämmelser styr vad som får uppföras på platsen, vilket ska följas i en bygglovs- och lovfriprocess. Enligt förslaget kan dock förprövade enbostadshus utformas i olika varianter för att medges inom olika detaljplaner. Det innebär att planbestämmelser inte bedöms utgöra något hinder för förslagets genomslag.

Utanför detaljplanelagt område innebär möjligheten till lokaliseringsbesked att förprövade enbostadshus kan uppföras på fler platser än vad som i dag hade varit möjligt med förhandsbeskedsprövning.

6.6.2 Konsekvenser av förslaget för typgodkännande

6.6.2.1 Ekonomiska konsekvenser

I det här avsnittet bedöms de ekonomiska konsekvenser för andra enskilda av Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet.

6.6.2.1.1 Tidsbesparing för byggherren kopplat till bygglovsprocessen

Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna avseende fler krav bedöms, i de fall det nyttjas, kunna innebära en tidsbesparing jämfört med en bygglovsprocess.

Bygglov handläggs i de flesta fall inom den lagstadgade tidsfristen om tio veckor.[33] Med typgodkända handlingar kan processen hos byggnadsnämnden förkortas och förenklas, eftersom nämnden endast behöver göra en begränsad bedömning av det som redan har typgodkänts. Typgodkända handlingar innebär även att byggherren i stor utsträckning kan undvika eventuella kompletteringskrav som annars riskerar att förlänga handläggningstiden.

Handläggningstiden omfördelas delvis från byggnadsnämnden till typgodkännandeorganen. Den totala handläggningstiden kan dock minska, eftersom certifieringsorganen vid typgodkännande endast behöver bedöma vid ett tillfälle om en viss husmodell uppfyller kraven för att bli typgodkänd. När typgodkännandet väl har utfärdats behöver inte denna bedömning upprepas för varje enskilt projekt, vilket effektiviserar handläggningen.

6.6.2.1.2 Typgodkända handlingar kan minska byggherrens projekteringskostnader

Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna avseende fler krav innebär att transaktionskostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus kan minska, eftersom dokumentation av utformningskraven inte behöver upprepas för varje projekt. Byggherren behöver därmed

[33] Se även avsnitt 6.4.1.1.2.

inte projektera och upprätta de handlingar som redan har typgodkänts. Kostnaderna för projekteringen flyttas i stället till det företag som typgodkänner, och en del av dessa kostnader bedöms föras vidare till slutkunden genom totalpriset. Samtidigt bedöms den totala kostnaden bli lägre, eftersom samma typgodkända handlingar kan användas för flera byggnader.

I en byggprocess kan kostnader för projektering i många fall vara svåra att förutse för byggherren. Genom att dessa kostnader integreras i totalkostnaden för ett typgodkännande, kan projekteringskostnaden bli mer förutsebar.

6.6.2.1.3 Minskade kostnader kopplat till ökad förutsägbarhet i kommunal prövning

Boverket bedömer att förslaget att möjliggöra typgodkännande även av utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet innebär att bedömningarna i dessa frågor i mindre utsträckning blir beroende av vilken kommun ärendet hanteras i.

Förslaget möjliggör därmed för byggherren att undvika de eventuella merkostnader som uppstår till följd av att byggnadsnämnder gör olika bedömningar och tolkningar av utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet vid bygglovsprövningen. Sådana skillnader kan utgöra en tidsfördröjning och innebära merkostnader i byggprocessen, då projekteringen behöver revideras. En tidigare undersökning från Boverket visar att problem kopplade till varierande tolkningar av byggreglerna särskilt upplevs inom områdena lämplighet och tillgänglighet och även brandskydd.[34]

Förslaget medför ökad förutsägbarhet för byggherren, eftersom byggherren kan förlita sig på att de föreslagna lösningarna som förhandsbedömts uppfyller kraven., Byggnadsnämnden har inte någon anledning att ifrågasätta de projekterade lösningarna som ingått i typgodkännandet.

Enligt en tidigare konsekvensutredning från Boverket bedömer branschen att uppskattningsvis fem procent av alla byggprojekt behöver omprojekteras till följd av att byggnadsnämnderna gör olika bedömningar och tolkningar av de berörda utformningskraven samt egenskapskraven.[35] I samband med sådana kompletteringar kan ytterligare utredningar och underlag krävas, vilka inte sällan medför kostnader om cirka 40 000–50 000 kronor. Dessa kostnader ingår ofta i entreprenadkontraktet mellan byggherre och byggentreprenör. Med ett antagande om en genomsnittligkostnad om cirka 45 000 kronor per komplettering och det detta uppstår i

[34] Boverket (2017): En mer förutsägbar byggprocess - förenklad kontroll av serietillverkade hus, rapport 2017:23.
[35] Boverket (2024): Konsekvensutredning BFS 2024:1 - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag.

cirka fem procent av fallen, motsvarar det en förväntad kostnad på 2 250 kronor per bygglov.

6.6.2.1.4 Minskade produktionskostnader kan innebära en prisreduktion

Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna avseende fler krav bedöms kunna möjliggöra ytterligare effektivisering av produktionen, se avsnitt 6.5.2.1.4.

Det är samtidigt viktigt att understryka att sänkta produktionskostnader inte nödvändigtvis innebär att motsvarande prisreduktion når slutkonsumenten. Prissättningen påverkas av marknadsdynamik, konkurrenssituation och efterfrågan, även om mer standardiserade hus med typgodkända lösningar kan utgöra ett billigare alternativ jämfört med mer individuellt utformade husmodeller.

6.6.2.2 Andra relevanta konsekvenser

Typgodkännande kan underlätta i de fall en person förvärvar en permanent funktionsnedsättning och behöver en anpassning av bostaden. I handläggning av ett ärende om bostadsanpassningsbidrag (BAB) ska kommunen ta ställning till om huset uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet, och även bygglagstiftningens krav i övrigt i relevanta delar. Om en person ansöker om BAB och själv varit byggherre för huset finns det risk att bostadsanpassningsbidrag inte beviljas, om huset visar sig inte uppfylla bygglagstiftningens krav. Denna risk minskas om uppfyllelsen av kraven är typgodkänd, se vidare i avsnitt 6.4.1.1.9.

6.7 Övriga konsekvenser

Nedan analyseras och beskrivs andra relevanta konsekvenser av Boverkets förslag än de konsekvenser för staten, kommuner, regioner, företag och andra enskilda som redogörs för i föregående kapitel. Redovisningen är uppdelad utifrån respektive förslag.

6.7.1 Konsekvenser av förslaget om bygglovsbefrielse

6.7.1.1 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Det är svårt att kvantifiera hur mycket bostäder som kan tillkomma som en direkt följd av förslaget. Bostadsbyggandets omfattning och produktionskostnaderna påverkas och drivs av en stor mängd faktorer. Bostadsbyggandet sker dessutom på marknadens villkor och styrs av i hög grad av efterfrågan och konjunktur. Förslaget om bygglovsbefriade enbostadshus måste därför ses som en av flera påverkande faktorer för bostadsbyggandet.

Sammantaget bedömer dock Boverket att förslaget kan ha en något positiv, men svårkvantifierad, effekt på uppförandet av enbostadshus.

Effekten bedöms främst uppstå genom tidsvinster, lägre risk för långa överklagandeprocesser och lägre produktionskostnader i de fall förslaget utnyttjas.

Se även avsnitt 5.1.7.

6.7.1.2 Miljö och ekologisk hållbarhet

6.7.1.2.1 Påverkan på naturvärden

När en obebyggd tomt bebyggs ska hänsyn tas till naturvärden och tillvaratagande av naturförutsättningarna. I dag prövas dessa krav inom bygglovsprocessen. När ansvaret i stället läggs på byggherren och byggnadsnämndens bedömning i huvudsak sker i efterhand genom eventuell tillsyn, uppstår en risk att naturvärden inte uppmärksammas eller beaktas på ett tillräckligt sätt. Detta kan bero på bristande kunskap om de aktuella värdena och deras skydd enligt gällande lagstiftning. Inom detaljplanelagt område kan det även bero på felaktiga tolkningar av planbestämmelser. För samhället innebär detta en risk för irreversibla skador på naturvärden.

6.7.1.2.2 Påverkan på materialåtgång

Om förslaget leder till fler rivningar kan detta öka mängden byggavfall, vilket har en negativ påverkan på den ekologiska hållbarheten. Samtidigt kan en mer effektiv småhusproduktion innebära minskad materialåtgång.

En mer standardiserad och storskalig produktion av enbostadshus, se avsnitt 6.5.1.1.3, kan möjliggöra en mer precis dimensionering av materialmängder, vilket minskar överbeställningar och behovet av säkerhetsmarginaler. När samma komponenter och dimensioner upprepas i stor volym reduceras kapningar, anpassningar och manuella måttjusteringar. Genom industrialiserade och kontrollerade fabriksförhållanden kan även skärscheman optimeras och restmaterial återvinnas mer effektivt.

6.7.1.3 Social hållbarhet

6.7.1.3.1 Personer med nedsatt funktionsförmåga

Enligt förslaget ändras inte bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kravnivåerna är således desamma som med nu gällande regler. Kravet kvarstår som utformningskrav, men processen för bedömningen av kravet påverkas när det gäller förprövade enbostadshus och typgodkända hus. Genom att behålla kravet i nuvarande form undviks komplexa förändringar i reglerna, samtidigt som de negativa konsekvenserna begränsas till förprövade enbostadshus och typgodkända hus. För övriga byggnader är situationen oförändrad.

För förprövade enbostadshus innebär detta att någon egentlig granskning av utformningskravet på tillgänglighet och användbarhet inte sker inom ramen för bygglovet, såsom i dag. Kravet har stark koppling till

utformningskravet på bostäders lämplighet, och dessa båda utformningskrav föreslås hanteras på samma sätt. För ett förprövat enbostadshus, som alltså är befriat från krav på bygglov, tas utformningskravet i stället upp inför startbeskedet. Om utformningskraven inte uppfylls kan det dock vara svårt att vid ett senare skede vidta nödvändiga ändringar för att kunna uppfylla kravet, vilket kan innebära en risk för sänkt nivå av tillgänglighet och användbarhet. Det kan få negativa konsekvenser i situationer där boende senare får en funktionsnedsättning och behov av bostadsanpassning uppstår.

Även tomtkraven påverkas av en process utan bygglovsprövning, eftersom dessa då inte granskas av byggnadsnämnden. För förprövade enbostadshus övergår ansvaret till byggherren att säkra att tomtkraven uppfylls. Det gäller exempelvis tillgänglighet till entrén och möjligheten att anordna ramper om entrén inte är tillgänglig från början. Om dessa aspekter inte beaktas kan det leda till lägre tillgänglighetsnivå och användbarhet för tomten. Det kan få negativa konsekvenser i situationer där boende senare får en funktionsnedsättning och behov av bostadsanpassning uppstår.

Vid en förvärvad permanent funktionsnedsättning kan den boende ha rätt till anpassning genom bidrag från kommunen för att bostaden ska vara ändamålsenlig. Möjligheten att få sådant stöd kan dock påverkas om den boende själv har varit byggherre och byggnaden inte uppfyller de krav som ställdes vid uppförandet, se vidare i avsnitt 6.4.1.1.9.

6.7.1.3.2 Barn och unga

Förslaget bedöms inte medföra konsekvenser som påverkar barns och ungas situation.

6.7.1.3.3 Äldre

Äldre som har, eller förvärvar, en funktionsnedsättning påverkas såsom beskrivs i avsnitt 6.7.1.3.1. I övrigt bedöms förslagen inte medföra några konsekvenser som påverkar gruppen särskilt.

6.7.1.3.4 Integration och boendesegregation

Förslaget kan möjliggöra för fler att bygga sitt eget hus, dels genom förenklingar i lovprocessen, dels genom att typgodkännande även kan omfatta utformningskraven på och lämplighet och på tillgänglighet. Detta kan i sin tur leda till lägre kostnader för att uppföra enbostadshus. Om fler grupper än i dag ges ekonomiska förutsättningar att bygga egna bostäder kan det bidra till ökad integration och motverka bostadssegregation.

6.7.1.3.5 Jämställdhet

Förslaget bedöms inte medföra konsekvenser som påverkar jämställdheten.

6.7.1.3.6 Folkhälsa

Det finns en risk att bostäder placeras eller utformas på ett sätt som innebär att riktvärden för buller och luftföroreningar inte uppfylls, vilket kan påverka enskildas hälsa negativt. Om fler bostäder uppförs i bullerutsatta lägen kan det leda till ett ökat antal tillsynsärenden för miljönämnden och i vissa fall krav på åtgärder, exempelvis bullerskydd från Trafikverket.

6.7.1.4 Detaljplaner framtagna med äldre lagstiftning ökar risker

Detaljplaner ska tolkas efter den lagstiftning och praxis som gällde när planen upprättades. Det kan vara komplext att tolka detaljplaner framtagna med den numera upphävda ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Planbestämmelsernas innebörd kan skilja sig från nuvarande tolkning enligt nuvarande PBL, föreskrifter och allmänna råd. I många fall ger planbeskrivningen ett begränsat stöd i hur planbestämmelserna tolkas. Äldre plankartor kan även innehålla inga eller få planbestämmelser, vilket i stället var tänkt att tolkas genom den tillhörande beskrivningen. Det gör detaljplaner med äldre lagstiftning mer komplexa för byggherrar att tolka vilket ökar risken för feltolkning. Vid bristande kunskap hos byggherren om värden som skyddas av lagstiftning, såsom artskydd och strandskydd, men som inte framgår i äldre detaljplaner, kan skador medföras på irreversibla värden. En viss vägledning ges på informationsmötet, men eftersom byggnadsnämnden inte gör någon bedömning har byggherren ansvaret att följa upp alla krav.

Det finns även större risk att detaljplaner med äldre lagstining är inaktuella. Läs mer om inaktuella detaljplaner i avsnitt 6.4.1.2.7.

6.7.1.5 Ökad komplexitet i bygglovssystemet

En övergripande konsekvens av förslaget är att ytterligare förändringar kopplade till lovbefrielsen, utöver de förändringar som trädde i kraft den 1 december 2025, riskerar att bidra till ett svåröverskådligt och komplext system. Det kan försvåra tillämpningen för såväl enskilda som byggnadsnämnden och andra berörda aktörer. Denna konsekvens kan förstärkas av att det planeras ytterligare ändringar i PBL som träder i kraft under året.

6.7.2 Konsekvenser av förslaget för typgodkännande

6.7.2.1 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Det är svårt att kvantifiera hur mycket bostäder och annat byggande som kan tillkomma som en direkt följd av förslaget. Bostadsbyggnadsvolymen och produktionskostnaderna påverkas och drivs av en stor mängd faktorer. Bostäder byggs på marknadens villkor och styrs därför av efterfrågan och konjunktur. Boverkets förslag om utökad möjlighet till typgodkännande måste därför ses i ett större sammanhang som en faktor bland många för att öka bostadsbyggandet.

Sammantaget bedöms förslaget minska kostnaderna för uppförande av hus när systemet utnyttjas. Mot denna bakgrund bedömer Boverket att förslaget kan få en något positiv, men svårkvantifierad, effekt på uppförandet av enbostadshus.

Se även avsnitt 5.2.2.

6.7.2.2 Konsekvenser för byggfel

Boverkets förslag om möjligheten att typgodkänna avseende fler krav kan bidra till att underlätta och kvalitetssäkra seriellt byggande, se avsnitt 6.5.2.1.4 för mer detaljer. Industrialisering och upprepade processer i fabriksmiljö ger generellt bättre kontroll och minskat väderberoende förutsatt att produktionen sker under stabila förhållanden och med etablerade rutiner. Eftersom samma komponenter och metoder används återkommande uppstår en inlärningseffekt i både produktion och montering, vilket minskar variationen i utförande och därmed också sannolikheten för byggfel. Att en byggnadsdel är typgodkänd innebär dessutom att lösningen genomgått en tredjepartskontroll, vilket normalt medför färre fel.

Samtidigt kan risken för systematiska fel öka om samma lösning produceras i stora volymer. Om ett konstruktionsfel eller en brist i kvalitetssäkringen uppstår i fabriken kan dessa snabbt få genomslag och reproduceras i många enheter innan de upptäcks och åtgärdas.

6.7.2.3 Miljö och ekologisk hållbarhet

Förslaget kan initialt leda till att fel uppstår vid flera byggen, innan rättspraxis utvecklats och kommuner samt byggherrar etablerat rutiner och erfarenhet av den nya processen. Om fel uppstår kan det medföra krav på att byggherren river eller ändrar enbostadshuset, vilket i sin tur ökar byggavfall och påverkar den ekologiska hållbarheten negativt. Samtidigt kan en mer effektiv husproduktion till följd av en mer standardiserad produktionsprocess med typgodkända lösningar innebära en minskad materialåtgång och ökad resurseffektivitet.

6.7.2.4 Social hållbarhet

6.7.2.4.1 Personer med nedsatt funktionsförmåga

Enligt förslaget ändras inte bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kravnivåerna är därmed desamma som enligt gällande regler. Om ett hus är typgodkänt avseende kraven på tillgänglighet och användbarhet är kravuppfyllelsen förhandsbedömd. Eftersom samma lösning tillämpas i de hus som uppförs utifrån samma typgodkännande, kan tillgänglighetskraven uppfyllas i husen, under förutsättning att bedömningen är korrekt. Detta minskar risken för problem om boende senare får en funktionsnedsättning och behov av bostadsanpassning uppstår.

Vid en förvärvad permanent funktionsnedsättning kan den boende ha rätt till anpassning genom bidrag från kommunen för att bostaden ska vara ändamålsenlig. Möjligheten att få sådant stöd kan dock påverkas om den sökande själv har varit byggherre och byggnaden inte uppfyller de krav som ställdes vid uppförandet. Denna risk minskar om ett hus är typgodkänt avseende kraven på tillgänglighet och användbarhet. Se vidare i avsnitt 6.4.1.1.9.

Samtidigt bygger typgodkända lösningar huvudsakligen på standardiserade och generaliserade utformningar som fungerar för många. Generaliserade lösningar kan missgynna personer med särskilda behov, vilka således inte har inte samma möjligheter att utnyttja fördelarna med hus med typgodkända lösningar.

6.7.2.4.2 Barn och unga

Förslaget bedöms inte medföra konsekvenser som påverkar barn och ungas situation.

6.7.2.4.3 Äldre

Konsekvenser för äldre som har, eller förvärvar, en funktionsnedsättning är desamma som beskrivs i avsnitt 6.7.2.4.1. I övrigt bedöms gruppen inte påverkas särskilt av förslagen.

6.7.2.4.4 Integration och boendesegregation

Förslaget kan leda till lägre kostnader för att uppföra enbostadshus, vilket kan öka möjligheten för integration och minska bostadssegregationen om fler grupper än i dag har möjlighet att bygga enbostadshus.

6.7.2.4.5 Jämställdhet

Förslaget bedöms inte medföra konsekvenser som påverkar jämställdheten.

6.7.2.4.6 Folkhälsa

För hus som är typgodkända avseende de tekniska egenskapskraven på skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön samt skydd mot buller, är uppfyllelsen av kraven förhandsbedömda. Detta kan minska risken för att dessa krav inte blir uppfyllda, vilket i sin tur kan minska risken för negativa hälsokonsekvenser.

6.8 Europeiska unionen

Boverket föreslår att möjligheterna till typgodkännande även ska omfatta utformningskraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 i PBL.

Regleringen ger kompletterande möjligheter till märkning av byggprodukter men tar inte över den EU-rättsliga regleringen av krav på CE-

märkning för byggprodukter där det enligt EU:s byggproduktförordning[36] är krav på sådan märkning. EU:s nya byggproduktförordning[37] tillåter i sin tur nationella märkningar som uppfyller vissa villkor även i fråga om byggprodukter som omfattas av kravet på CE-märkning, varför förslaget inte heller bedöms strida mot denna förordning.

Regleringen är därför, enligt Boverkets bedömning, i enlighet med EU-rätten.

6.9 Redogörelse av åtgärder

De förslag som Boverket har valt att lämna i denna rapport bygger på en sammanvägd bedömning av de alternativ som har utretts. Bedömningen har utgått från uppdragets syfte och de avgränsningar som har gjorts, och inkluderar en bedömning av om förslagen är proportionerliga i förhållande till det eftersträvade målet. Den sammanvägda bedömningen innefattar därmed även att förslagen inte ska medföra mer långtgående kostnader eller begränsningar än vad som bedöms vara nödvändigt för att uppnå dess syfte.

Uppdraget syftar till att införa regel- och kravlättnader, och de förslag som lämnas innebär inte att några krav skärps. Frågan om att begränsa mer långtgående kostnader än nödvändigt aktualiseras därmed inte på samma sätt som vid förslag om ny eller skärpt reglering. Boverkets förslag har dock prövats mot uppdragets syfte för att säkerställa att de är väl avvägda och inte går längre än vad som är motiverat. Alternativ som bedömts medföra för stora negativa konsekvenser i förhållande till uppdragets syfte har därför inte valts.

En redogörelse för de alternativ som har övervägts och skälen för det valda förslagen finns i bilaga 4.

[36] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 av den 9 mars 2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG.
[37] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 av den 27 november 2024 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011.

7 Återstående arbete, ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering

I detta kapitel beskrivs vilka insatser som bedöms behövas för att kunna implementera dessa förslag. Boverket bedömer att det inte behövs någon särskild ikraftträdandetid eller övergångsbestämmelse.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Återstående arbete
- Ikraftträdande och övergångsbestämmelser
- Speciella informationsinsatser
- Utvärdering

7.1 Återstående arbete

För genomförandet av förslaget om bygglovsbefrielse krävs ytterligare arbete, förutsatt att föreslagna ändringar i PBL och PBF träder i kraft. Boverket behöver i så fall ta fram närmare föreskrifter och rutiner för hur förprövningen ska genomföras, samt utveckla vägledning och informera berörda aktörer. Kommuner behöver anpassa sina arbetssätt och rutiner, medan byggherrar och småhustillverkare behöver se över sina befintliga modeller och ta ställning till vilka som ska förprövas.

Motsvarande gäller för typgodkännande, där Swedac behöver se över sitt ackrediteringssystem för byggsystem. Certifieringsorganen behöver se över om de vill utöka sina ackrediteringar och i så fall genomföra processen innan de kan börja typgodkänna de ytterligare delar som omfattas av förslaget.

Boverket behöver informera relevanta målgrupper för att stödja införandet av de nya reglerna.

7.2 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Eftersom förslagen varken innebär förändringar av befintliga system för bygglovsbefrielse eller av hur typgodkännande i grunden fungerar, och dessutom utgör ett alternativ till nuvarande ordningar, bedömer Boverket att det inte finns behov av särskilda övergångsbestämmelser.

När det gäller ikraftträdande har inga särskilda beroenden identifierats som kräver samordning med andra reformer eller åtgärder.

7.3 Speciella informationsinsatser

Införandet av flera olika sätt att genomföra lov- och byggprocessen medför ett ökat behov av vägledning och information hos samtliga berörda målgrupper.

Detsamma gäller förslaget om utökade möjligheter till typgodkännande, som också förutsätter informationsinsatser riktade till relevanta aktörer.

7.4 Utvärdering

Boverket bedömer att en utvärdering gällande förslaget om bygglovsbefrielse kan först göras när ändringar i PBL och PBF är genomförda, en författning från Boverket är framtagen gällande förprövningen, och att systemet har varit i bruk under en viss tid.

När det gäller förslaget om typgodkännande bedöms en utvärdering vara lämplig först när ändringarna i PBL har genomförts, certifieringsorganen har utökat sina ackrediteringar, och systemet har börjat tillämpas i praktiken.

8 Författningskommentarer

I detta kapitel finns en genomgång på paragrafnivå av respektive förslag till nya bestämmelser eller ändringar av befintliga bestämmelser. Samtliga av dessa paragrafer är kommenterade. Dessa kommentarer är en förklaring av vad som avses med den föreslagna bestämmelsen eller ändringen av bestämmelsen. Även förslag på nya rubriker eller ändringar av befintliga rubriker omnämns där så förekommer.

Kapitlet innehåller följande avsnitt:

- Förslag till ändring av plan- och bygglagen (2010:900)
- Förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338)

8.1 Förslag till ändring av plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap.

3 §

Lagen innehåller bestämmelser om

1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),
3. översiktsplan (3 kap.),
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. regional fysisk planering (7 kap.),
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. lov, förhandsbesked, *lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

Nionde punkten ändras som en följd av att rubriken till 9 kap. ändras i och med införandet av lokaliseringsbesked och förprövningsbesked. Se författningskommentaren vid 9 kap. 1 §.

4 §

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

ekonomibyggnad: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

förprövat enbostadshus: ett fristående enbostadshus avsett för permanentboende vars utformning avseende storleksbegränsning och god form-, färg- och materialverkan har fått ett positivt förprövningsbesked,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

komplementbostadshus: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

komplementbyggnad: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

studentbostad: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Paragrafen ändras genom att en ordförklaring införs för uttrycket förprövat enbostadshus.

Att byggnaden ska vara fristående innebär att den inte får vara sammanbyggd med ett annat bostadshus. Definitionen omfattar således inte till exempel kedjehus, parhus eller radhus. Ett enbostadshus är ett bostadshus med endast en bostadslägenhet, det vill säga endast en självständig bostad. Att byggnaden ska vara avsedd för permanentboende innebär att den inte kan vara ett sådant fritidshus som kan medföra undantag från utformnings- och de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk enligt 8 kap. 6 §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

2 kap.

2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Paragrafen ändras så att motsvarande utgångspunkter som för lov och förhandsbesked även ska gälla för lokaliseringsprövningen vid lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag*, förutom i ärenden om lokaliseringsbesked och förprövningsbesked,* ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.

Paragrafen ändras så att ärenden om lokaliseringsbesked och förprövningsbesked undantas från tillämpningen av bestämmelsen. Motsvarande framgår även indirekt av bestämmelserna om förutsättningarna för lokaliseringsbesked och förprövningsbesked i 9 kap. 74 a och 74 b §§.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

4 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Paragrafen ändras så att, utöver ärenden om bygglov och förhandsbesked, även ärenden om lokaliseringsbesked omfattas av tillämpningen av bestämmelsen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp *samt* avfallshantering,
4. *möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt,*
5. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
6. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Första stycket 1–3 och 6 gäller även i ärenden om lokaliseringsbesked.

Paragrafen ändras så att innehållet i den tidigare tredje punkten delas upp på två punkter för att få en mer ändamålsenlig hänvisning och tillämpning av det föreslagna nya tredje stycket. Efterföljande punkter får därav en ny nummerordning. Tillägget med det tredje stycket innebär att även lokaliseringsbesked ska omfattas av tillämpningen av första, tredje och sjätte punkten i första stycket i bestämmelsen. Det innebär att lokaliseringsfrågan i det avseendet är avgjord även om punkterna fyra och fem inte är uppfyllda (jfr 9 kap. 74 a §).

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

4 kap.

2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk *eller förprövade enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov*, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,

– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

– en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,

– en hamn för fritidsbåtar,

– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

– en campingplats,

– en nöjespark, eller

– en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket omfattas av krav på bygglov, eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 eller 5 §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*.

Första stycket 1 ändras så att även förprövade enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov ska omfattas av tillämpningen av bestämmelsen. Ändringen görs eftersom den nuvarande första punkten endast omfattar bygglovspliktiga byggnadsverk, det vill säga förprövade enbostadshus som uppfyller kraven för bygglovsbefrielse skulle annars inte omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen. Ändringen säkerställer således att kommunen ska upprätta en detaljplan också för de fall det handlar om en ny sammanhållen bebyggelse till följd av att det ingår förprövade enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov, om även övriga förutsättningar i bestämmelsen är uppfyllda. I tredje stycket görs ett tillägg så att även ärenden om lokaliseringsbesked omfattas av tillämpningen av det stycket, utifall ett förprövat enbostadshus skulle utgöra en sådan annan byggnad än en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, och

som även uppfyller övriga förutsättningar i fjärde punkten a eller b i bestämmelsen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

8 kap.

22 §

Material, konstruktioner och anordningar får typgodkännas för användning i byggnadsverk. Ett sådant typgodkännande får endast meddelas av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen (2011:791) om ackreditering och teknisk kontroll eller som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om det följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § första stycket 4 ska ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning vara typgodkänd för att få användas i ett byggnadsverk (obligatoriskt typgodkännande). Även om ett typgodkännande inte är obligatoriskt, får ett typgodkännande meddelas på ansökan (frivilligt typgodkännande).

Ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning som är typgodkänd ska anses uppfylla *de utformningskrav som avses i 1 § 1 och 3 samt* de tekniska egenskapskrav som avses i 4 § i de avseenden som typgodkännandet gäller.

Paragrafen kompletteras så att det blir möjligt att typgodkänna material, konstruktioner och anordningar även mot de angivna utformningskraven om lämplighet och tillgänglighet. Fler aspekter av en byggprodukt kan därmed beaktas vilket underlättar tillämpningen om möjligheten används.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.2.1.

9 kap. Lov, förhandsbesked, *lokaliseringsbesked och förprövningsbesked*

1 §

Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. bygglov för byggnader (3–18 §§),
2. bygglov för andra anläggningar än byggnader (19–33 §§),
3. bygglov nära gräns eller järnväg (34 och 35 §§),
4. bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov (36 §),
5. bygglov för särskilt värdefulla byggnadsverk och i särskilt värdefulla områden (37 och 38 §§),
6. tidsbegränsat bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär (39 och 40 §§),
7. förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (41–*42 b* §§),
8. rivningslov och marklov (43–50 §§),
9. åtgärder för totalförsvaret (51 §),
10. lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov (52–54 §§),
11. anmälningsplikt (55 §),
12. förutsättningar och villkor för lov, förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (56–*84 a* §§),
13. handläggningen av ärenden om lov, förhandsbesked*, lokaliseringsbesked och förprövningsbesked* (85–113 §§), och
14. när lov börjar gälla och giltighetstiden för lov (114 och 115 §§).

Rubriken ändras som en följd av att bestämmelser om lokaliseringsbesked och förprövningsbesked införs i 9 kap. i lagen.

Sjunde, tolfte och trettonde punkterna ändras som en följd av att bestämmelser om lokaliseringsbesked och förprövningsbesked införs.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

5 a §

Trots 3 § krävs det inte bygglov för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen,

b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller

c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. enbostadshuset inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa,

4. enbostadshuset får en byggnadsarea som är högst 120,0 kvadratmeter, och

5. enbostadshuset får en taknockshöjd som är högst 5,5 meter.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen anger förutsättningarna för när ett förprövat enbostadshus får uppföras utan bygglov inom detaljplanelagt område. Den fastighet som åtgärden avser behöver överensstämma med detaljplanen, men vissa möjliga avvikelser för fastigheten finns. Det hus som ska uppföras får dock inte strida mot detaljplanen och behöver rymmas inom vissa maximala mått. Med nybyggnad avses enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Med uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus enligt förevarande bestämmelse avses endast uppförande av en ny sådan byggnad, inte flyttning av ett tidigare uppfört förprövat enbostadshus till en ny plats. Taknockshöjd räknas enligt praxis, i likhet med byggnadshöjd enligt 1 kap. 3 § andra stycket PBF, från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Byggherren behöver här utgå från husmodellen i förprövningsbeskedet. För att kunna uppföra det förprövade enbostadshuset på ojämn mark kan det behövas schaktning eller fyllning som i sig kan kräva marklov enligt 47 §. Byggherren behöver vid uppförandet även beakta om byggnaden avses placeras mindre än sex meter från allmän plats, eftersom beräkningen av höjden då i stället ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1 och 5.1.3.

5 b §

Trots 3 § krävs det inte bygglov för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om

1. åtgärden omfattas av ett bindande förhandsbesked eller lokaliseringsbesked,

2. åtgärden inte strider mot förhandsbeskedet eller lokaliseringsbeskedet,

3. enbostadshuset får en byggnadsarea som är högst 120,0 kvadratmeter, och

4. enbostadshuset får en taknockshöjd som är högst 5,5 meter.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen anger förutsättningarna för när ett förprövat enbostadshus får uppföras utan bygglov utanför detaljplanelagt område. Det förprövade enbostadshuset behöver omfattas av ett lokaliseringsbesked eller förhandsbesked samt rymmas inom vissa maximala mått. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §. Taknockshöjd räknas enligt praxis, i likhet med byggnadshöjd enligt 1 kap. 3 § andra stycket PBF, från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Byggherren behöver här utgå från husmodellen i förprövningsbeskedet. För att kunna uppföra det förprövade enbostadshuset på ojämn mark kan det behövas schaktning eller fyllning som i sig kan kräva marklov enligt 48 §. Byggherren behöver vid uppförandet även beakta om byggnaden avses placeras mindre än sex meter från allmän plats, om området jämte tomten omfattas av en detaljplan, eftersom beräkningen av höjden då i stället ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1 och 5.1.2.

36 §

Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,

2. uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus och tillbyggnad av ett sådant, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,

3. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,

4. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och

5. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Paragrafen utökas med en ny punkt som avser uppförande av nya förprövade enbostadshus och tillbyggnad av sådana hus. Förprövade enbostadshus kommer liksom komplementbostadshus kräva bygglov inom vissa av totalförsvarets riksintresseområden, när det handlar om riksintressen för flygplatser eller övnings- eller skjutfält. Då denna punkt likt punkten 1 avser en form av bostadshus har den för tematisk ordnings skull införts

som en ny punkt 2, vilket får till följd att de tidigare punkterna 2, 3 och 4 förskjutits till punkterna 3, 4 respektive 5. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

Förhandsbesked *och lokaliseringsbesked*

41 §

Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd *eller en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov* i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Rubriken ändras som en följd av införande av bestämmelser om lokaliseringsbesked utöver förhandsbesked.

Paragrafen ändras så att även en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov ska omfattas av möjligheten att begära ett förhandsbesked. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §. Angående förutsättningarna för att få ett positivt förhandsbesked, se 74 §. För uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus finns utöver förhandsbesked även möjligheten att i stället välja att begära ett lokaliseringsbesked, se 41 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

41 a §

Den som avser att vidta en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett lokaliseringsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller en upplysning om möjligheten att begära ett lokaliseringsbesked i frågan om ett nytt förprövat enbostadshus kan uppföras på en plats i ett område som inte omfattas av någon detaljplan. Ett positivt lokaliseringsbesked innebär att det förprövade enbostadshuset kan uppföras utan lov om även övriga krav i 5 b § är uppfyllda. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

42 a §

Ett lokaliseringsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid det kommande uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus, om uppförandet påbörjas inom två år från den dag då lokaliseringsbeskedet fick laga kraft.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen anger att ett lokaliseringsbesked är bindande vid uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus inom två år. Det innebär att byggherren behöver erhålla startbesked för det förprövade enbostadshuset inom två år. Bestämmelsen motsvarar vad som i 42 § anges om förhandsbesked. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

Förprövningsbesked

42 b §

Den som vill möjliggöra en åtgärd som innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus får begära ett förprövningsbesked i frågan om en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan.

Rubriken och bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller en upplysning om möjligheten att begära ett förprövningsbesked i fråga om en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan som krävs för att huset ska kunna omfattas av definitionen för ett förprövat enbostadshus som införs i 1 kap. 4 §. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §. Uppförande av ett förprövat enbostadshus är en anmälningspliktig åtgärd. Ett positivt förprövningsbesked som visar att husmodellen uppfyller ovanstående krav behöver finnas med i innehållet vid en anmälan för uppförande av ett förprövat enbostadshus. Angående förutsättningarna för att få ett positivt förprövningsbesked, se 74 b §. Ett beslut om förprövningsbesked får överklagas i enlighet med 13 kap. 6 §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

42 c §

Ett förprövningsbesked som innebär att en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan är bindande vid det kommande uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om giltigheten för förprövningsbesked. Ett förprövningsbesked har inte någon begränsning avseende giltighetstiden. Det är giltigt så länge de krav som är föremål för bedömning i förprövningen inte ändras. Skulle kraven på storleksbegränsning eller god form-, färg- och materialverkan i förprövningen ändras, så ändras även vad som omfattas av definitionen i 1 kap. 4 § och därmed också vad för

typ av förprövat enbostadshus som kan uppföras. Angående förutsättningarna för att få ett positivt förprövningsbesked, se 74 b §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

Förutsättningar för förhandsbesked *och lokaliseringsbesked*

74 a §

Ett lokaliseringsbesked som innebär att ett uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och

3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. 1–2 §§, 4 §, 5 § första stycket 1–3 och 6 samt 9–10 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Rubriken ändras som en följd av införande av bestämmelser om lokaliseringsbesked utöver förhandsbesked.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen redogör för förutsättningarna för att lämna lokaliseringsbesked för en åtgärd som avser uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus utanför detaljplanelagt område. Bestämmelsen är strukturerad på samma sätt som 74 § vilken avser förhandsbesked, men 74 a § första stycket 3 innebär en mer begränsad prövning utifrån bestämmelserna i 2 kap. jämfört med förhandsbesked. Paragrafens andra stycke är likalydande med 74 § andra stycket. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

Förutsättningar för förprövningsbesked

74 b §

Ett förprövningsbesked som innebär att en husmodell uppfyller kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan får ges om modellen

1. uppfyller de krav på storlek som följer av 5 a § 4 och 5 och 5 b § 3 och 4, samt

2. uppfyller de krav som följer av 8 kap. 1 § 2.

Rubriken och bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förutsättningar för ett förprövningsbesked. Enligt första punkten får ett positivt förprövningsbesked, som innebär att en husmodell uppfyller kraven storleksbegränsning samt

god form-, färg- och materialverkan, ges om modellen uppfyller de krav på storlek avseende byggnadsarea och taknockshöjd som följer av de respektive bestämmelserna med förutsättningarna för bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus. Taknockshöjd räknas enligt praxis från den medelnivå som marken har invid byggnaden. I prövningen i det här avseendet behöver prövningsmyndigheten vid bedömningen av om kravet på taknockshöjd innehålls utgå från hur grunden på den ansökta husmodellen är utformad i de handlingar som ansökan innehåller, för att på så sätt kunna göra en bedömning av den tänkta medelmarknivån invid byggnaden som då blir utgångspunkten för beräkningen av taknockshöjden. Vidare krävs det enligt andra punkten att modellen uppfyller de utformningskrav för byggnadsverk avseende god form-, färg- och materialverkan som följer av 8 kap. 1 § 2. Det ska i den delen göras en platsoberoende och fristående prövning av husmodellen i sig. Det handlar om vilka estetiska krav som kan ställas på byggnadens utformning och om byggnadens egenvärde. I detta innefattas byggnadens arkitektoniska utformning och materialverkan på byggnadens yttre (jfr prop. 1997/98:117 s. 20 och prop. 2009/10:170 s. 257–258 och 460).

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

80 §
För att lov, positivt förhandsbesked *eller positivt lokaliseringsbesked* ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar om enligt 97 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

Paragrafen ändras så att det vid tillämpningen av bestämmelsen krävs ett medgivande från nämnda myndigheter även för de fall det ska kunna ges ett positivt lokaliseringsbesked avseende lokaliseringen för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus. Motsvarande ändring görs även i 97 § som den här bestämmelsen hänvisar till.

Närmare överväganden finns i avsnitt 6.3.1.2.3.

Villkor inför startbesked

84 a §
Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, ska vid uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov en sådan förutsättning i stället vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

Rubriken och bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att en förutsättning, som enligt en detaljplan måste vara uppfylld för att kunna ge lov, i stället ska vara uppfylld innan startbesked ges när det handlar om uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov, där det

således saknas möjlighet att beakta förutsättningen i en lovprövning eller ge lov med villkor enligt 83 §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.4.

Prövningsmyndigheter

85 §

Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov*,* förhandsbesked *och lokaliseringsbesked*.

Rubriken före paragrafen ändras till plural för att inkludera även prövningsmyndigheten för förprövningsbesked.

Paragrafen ändras så att även ansökningar om lokaliseringsbesked omfattas av tillämpningen av bestämmelsen och att dessa ska prövas av byggnadsnämnden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

85 a §

Den myndighet som regeringen bestämmer är prövningsmyndighet för ansökningar om förprövningsbesked.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser med ett krav på regeringen att i föreskrifter ange vilken myndighet som ska pröva ansökningar om förprövningsbesked. I 16 kap. 8 b § finns även ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att i föreskrifter meddela bestämmelser om tillämpningen av bestämmelserna om förprövningsbesked samt om handläggningen och avgifter i sådana ärenden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

86 §

En ansökan om lov*,* förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,
4. förslag på kontrollansvarig med uppgift om dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,
5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och
6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

En ansökan om bygglov ska också innehålla en kopia av ett beslut om skyddsrum enligt 3 kap. 1 § första stycket lagen (2026:440) om skyddsrum och skyddade utrymmen, om en underrättelse krävs enligt 3 kap. 2 § samma lag.

Paragrafen ändras så att även ansökan om lokaliseringsbesked ska omfattas av tillämpningen av bestämmelsen och som då också ska vara skriftlig och ha motsvarande innehåll.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

90 §
De handlingar som lämnas in i ansökan om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

Paragrafen ändras så att även handlingar som lämnas in i ansökan om lokaliseringsbesked ska omfattas av tillämpningen av bestämmelsen och som då behöver uppfylla samma krav på lämplighet för arkivering om byggnadsnämnden begär det.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

94 §
Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. en åtgärd som

a) ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
b) inte är reglerad i områdesbestämmelser, och
c) inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i 59 § 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

Paragrafen ändras så att även en ansökan om lokaliseringsbesked ska omfattas av tillämpningen av bestämmelsen om byggnadsnämndens underrättelseskyldighet.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

97 §
Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 94 §, genom ett meddelande enligt 95 §, även underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, inom deras respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och
2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§ *eller innebär uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov*.

En sådan underrättelse krävs inte om Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

Paragrafen ändras så att underrättelseskyldigheten även ska omfatta en ansökan om lokaliseringsbesked för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

98 §

Innan byggnadsnämnden beslutar om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövligt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

Paragrafen ändras så att skyldigheten enligt bestämmelsen även ska omfatta att ge tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar om ett lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

99 §

Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov, förhandsbesked *och lokaliseringsbesked* skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),
2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,
3. den dag efter ansökningsdagen då besked enligt 80 § kom in från Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, eller
4. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 91 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Paragrafen ändras så att motsvarande tidsfrister som för lov och förhandsbesked även ska gälla för handläggningen av ärenden om lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

100 §

Byggnadsnämnden ska

1. när en ansökan om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* har kommit in, skriftligen informera sökanden om
   a) vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut i ärendet,
   b) att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och
   c) möjligheterna att överklaga nämndens beslut,

2. om tidsfristen för beslut till följd av 99 § första stycket 2, 3 eller 4 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och
3. om tidsfristen förlängs enligt 99 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

Paragrafen ändras så att samma krav på skriftlig information till sökanden som i ärenden om lov och förhandsbesked även ska gälla när en ansökan om lokaliseringsbesked har kommit in till byggnadsnämnden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

102 §

Trots 99 § får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inte ska avgöras förrän
1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,
2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller
3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avgöras utan dröjsmål.

Paragrafen ändras så att möjligheten för nämnden att besluta om anstånd med att avgöra ärendet som idag finns för lov och förhandsbesked även ska gälla för ärenden om lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

104 a §

Ett positivt lokaliseringsbesked ska innehålla
1. en upplysning om att lokaliseringsbeskedet endast gäller om uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus påbörjas inom två år från den dag då lokaliseringsbeskedet fick laga kraft, och
2. en upplysning om att lokaliseringsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som upplysningsvis ska framgå av ett positivt lokaliseringsbesked. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

107 §
Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

Paragrafen ändras så att motsvarande redovisning av en avgift, som i beslut om lov och förhandsbesked, även ska gälla för beslut om lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

108 §
Ett beslut om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och
2. dem som avses i 96 § första stycket 1 och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövligt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Paragrafen ändras så att motsvarande krav på delgivning som för beslut om lov och förhandsbesked även ska gälla för beslut om lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

109 §
Ett beslut om att ge lov, positivt förhandsbesked *eller positivt lokaliseringsbesked* ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Paragrafen ändras så att motsvarande krav på kungörelse som för beslut om lov och förhandsbesked även ska gälla för beslut om lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

112 §
Om byggnadsnämndens beslut om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* avser ett sådant ärende som avses i 97 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar.

Paragrafen ändras så att kravet på att skicka beslutet till omnämnd och avsedd myndighet även ska gälla för beslut om lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

10 kap.

1 §

Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. förutsättningar för att få påbörja vissa åtgärder och ta ett byggnadsverk i bruk,
2. aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markåtgärder,
3. byggherrens skyldighet att kontrollera genomförandet och ha en kontrollplan,
4. kontrollansvariga och deras uppgifter,
5. *informationsmöte,* tekniskt samråd och startbesked innan åtgärderna påbörjas,
6. utstakning av en planerad byggnad, tillbyggnad eller anläggning,
7. byggnadsnämndens arbetsplatsbesök, och
8. slutsamråd och slutbesked i samband med att åtgärderna avslutas.

Femte punkten ändras som en följd av att bestämmelser om informationsmöte införs.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

Informationsmöte

13 c §

I fråga om uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att en anmälan enligt 6 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) har kommit in kalla till ett informationsmöte.

Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga.

Vid informationsmötet ska byggnadsnämnden i de fall det är aktuellt informera byggherren om gällande detaljplan för den fastighet som åtgärden avser, informera om bestämmelserna i 9 kap. 5 a § 1–3 eller 5 b § 1–2 och informera om byggherrens ansvar och vilka krav i övrigt som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen och som om de inte uppfylls kan komma att leda till ingripande eller beslut om påföljd enligt 11 kap.

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över informationsmötet.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att byggnadsnämndens ansvar att kalla till informationsmöte, vilka som ska kallas och innehållet i mötet. Angående vad som avses med att uppföra ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 9 kap. 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

14 §

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt

detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

I fråga om uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska byggnadsnämnden först efter att ett informationsmöte enligt 13 c § har genomförts utan dröjsmål kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd enligt första och andra stycket.

Paragrafen kompletteras med en särskild reglering av situationen när ett informationsmöte har hållits. Byggnadsnämnden ska då efter informationsmötet utan dröjsmål kalla till tekniskt samråd.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

23 d §

Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avser uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla

1. de utformningskrav som gäller enligt 8 kap. 1 § 1 och 3 samt 2 §, de tekniska egenskapskrav som gäller enligt 8 kap. 4–6 §§ och föreskrifter om dessa utformningskrav och tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av denna lag, och

2. om de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 84 a § är uppfyllda.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen reglerar vilka bestämmelser byggnadsnämnden ska bedöma inför ett startbesked i de fall ärendet rör ett uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus. Omfattningen skiljer sig något i jämförelse med vad som ska bedömas i ärenden som inleds med ansökan om lov eller anmälan av andra åtgärder. 8 kap. 7 § om ändring eller flyttning av en byggnad blir till exempel inte aktuell. Angående vad som avses med att uppföra ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 9 kap. 5 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.4 och 5.1.5.

11 kap.

12 §

För ett visst geografiskt område får regeringen eller länsstyrelsen, om det finns särskilda skäl, besluta att det som enligt 10 och 11 §§ gäller för länsstyrelsens prövning av kommunens beslut också ska tillämpas i fråga om byggnadsnämndens beslut om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt 9 kap.

Om länsstyrelsen beslutar att överpröva ett lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*, får länsstyrelsen besluta att lovet, förhandsbeskedet *eller lokaliseringsbeskedet* inte ska gälla förrän prövningen har avslutats.

Paragrafen ändras så att, utöver beslut om lov och förhandsbesked, även beslut om lokaliseringsbesked ska omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen. Motsvarande ändring görs även i 13 kap. 4 § med begränsning av möjligheten att överklaga dessa beslut av länsstyrelsen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

12 kap.

8 §

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, *lokaliseringsbesked,* startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. *informationsmöte och* tekniska samråd,
4. slutsamråd,
5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
6. upprättande av nybyggnadskartor,
7. framställning av arkivbeständiga handlingar,
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 108–112 §§, och
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Första punkten ändras så att avgift får tas ut även för beslut om lokaliseringsbesked. Tredje punkten ändras så att avgift även får tas ut för ett informationsmöte enligt 10 kap. 13 c §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2 och 5.1.5.

8 a §

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 99 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 102 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 55 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 a § överskrids.

Paragrafen ändras så att motsvarande reduktion av avgift, som för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked, även ska gälla om handläggningen av ärenden om lokaliseringsbesked överskrids.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2 och 5.1.5.

9 §

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, *eller*
2. *nämnden ger startbesked för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus, och*
3. den fastighet som bygglovet *eller startbeskedet* avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Paragrafen ändras genom att det införs en ny andra punkt med innebörden att nämndens möjlighet att ta ut en planavgift även ska omfatta om den ger startbesked för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus.

Ändringen görs för att täcka upp möjligheten att ta ut en planavgift även för den åtgärden, som i normalfallet inte omfattas av krav på bygglov. Efterföljande punkt får ett nytt nummer och även en följdändring med anledning av införandet av den nya andra punkten, så att nyttorekvisitet även ska gälla för den fastighet som det startbeskedet avser.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.4.

13 kap.

2 §

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 99 §,
5. behovet av kontrollplan, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser, förhandsbesked *eller ett lokaliseringsbesked*.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

Första stycket sjunde punkten ändras så tillämpningen av bestämmelsen även omfattar att kommunens beslut inte får överklagas i den del de avser en fråga som redan är avgjord genom ett lokaliseringsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

4 §

Följande beslut av länsstyrelsen får inte överklagas:

1. beslut enligt 3 kap. 18 a § om ett reviderat granskningsyttrande,
2. beslut enligt 5 kap. 5 b § om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt 5 kap. 22 §,
3. beslut enligt 11 kap. 10 § i frågan om att överpröva kommunens beslut, eller
4. beslut enligt 11 kap. 12 § om att överprövningsbestämmelserna också ska gälla lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inom ett visst geografiskt område eller att ett lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inte ska gälla förrän en överprövning har avslutats.

Fjärde punkten ändras så att även lokaliseringsbesked ska omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen med begränsning av möjligheten att överklaga dessa beslut av länsstyrelsen enligt 11 kap. 12 § första respektive andra stycket.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

5 §

Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* får överklagas hos regeringen. Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut, helt eller i en viss del, får inte överklagas.

Paragrafen ändras så att även länsstyrelsens beslut att upphäva eller inte upphäva kommunens beslut om lokaliseringsbesked ska omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

14 §

Ett beslut om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarsmakten eller Myndigheten för civilt försvar, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

Paragrafen ändras så att, utöver beslut om lov och förhandsbesked, även beslut om lokaliseringsbesked ska omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

16 §

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked* räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Paragrafen ändras i tredje stycket med ett tillägg så att även beslut om lokaliseringsbesked ska omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen om utgångspunkten för beräkningen av överklagandetiden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

18 §

Om länsstyrelsen enligt 11 kap. 12 § har beslutat att överpröva en kommuns beslut om ett lov, förhandsbesked *eller lokaliseringsbesked*, får länsstyrelsen besluta att ett överklagande av samma kommunala beslut inte ska prövas förrän ärendet om överprövning enligt 11 kap. är slutligt avgjort.

Paragrafen innehåller bestämmelser om möjligheterna för länsstyrelsens samordning av ärenden när en länsstyrelse beslutar att överpröva ett kommunalt beslut med stöd av 11 kap. 12 § samtidigt som samma kommunala beslut överklagas enligt 13 kap. Paragrafen ändras med ett tillägg så att även beslut om lokaliseringsbesked ska omfattas vid tillämpningen av bestämmelsen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.2.

16 kap.

Föreskrifter om förprövningsbesked

8 b §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om tillämpningen av bestämmelserna om förprövningsbesked i 9 kap. 42 b, 42 c och 74 b §§ samt om handläggningen och avgifter i sådana ärenden.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att i föreskrifter meddela bestämmelser om tillämpningen av bestämmelserna om förprövningsbesked samt om handläggningen och avgifter i sådana ärenden, inkluderande till exempel om krav på tidsfrister för handläggningen. En myndighet får enligt 3 § avgiftsförordningen (1992:191) ta ut avgifter för tjänster som den tillhandahåller bara om det följer av en lag eller förordning eller av ett särskilt beslut av regeringen. Att regeringen bestämmer vilken myndighet som är prövningsmyndighet för ansökningar om förprövningsbesked finns reglerat i 9 kap. 85 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

8.2 Förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338)

1 kap.

1 §

Denna förordning innehåller bestämmelser om

1. innehåll och definitioner (1 kap.),
2. planer och områdesbestämmelser (2 kap.),
3. krav på byggnadsverk (3 kap.),
4. krav på byggprodukter m.m. (4 kap.),
5. funktions- och säkerhetsåtgärder (5 kap.),
6. *förprövningsbesked och* anmälan (6 kap.),
7. kontrollplan, funktionskontrollanter, certifierade byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga (7 kap.),
8. tillsyn, vägledning och uppföljning (8 kap.),
9. byggsanktionsavgifter (9 kap.), och

10. bemyndiganden (10 kap.).

Sjätte punkten ändras som en följd av att rubriken till 6 kap. ändras. Se författningskommentaren vid 6 kap. 1 §.

6 kap. *Förprövningsbesked och anmälan*

Prövningsmyndighet för förprövningsbesked

1 §

Boverket prövar ansökningar om förprövningsbesked enligt 9 kap. 42 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Rubriken för kapitlet ändras som en följd av att förprövningsbesked införs. Efterföljande rubriken och bestämmelsen är nya.

Paragrafen anger vilken myndighet som ska pröva ansökningar om förprövningsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

En ansökans innehåll och handläggning

1 a §

En ansökan om förprövningsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Rubriken och bestämmelsen är nya.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska finnas med i en ansökan om förprövningsbesked. Den begränsade prövningen av en begäran om förprövningsbesked begränsar behovet av utredning i ärendet. Uppgifterna i ansökan ska vara anpassade för att möjliggöra en prövning av förutsättningarna för ett förprövningsbesked med att en husmodell ska uppfylla kraven på storleksbegränsning samt god form-, färg- och materialverkan enligt 9 kap. 74 b § PBL.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 b §

De handlingar som lämnas in i ansökan om förprövningsbesked ska vara lämpliga för arkivering, om Boverket begär det.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen anger att om Boverket begär det så ska de handlingar som lämnas in i ansökan om förprövningsbesked vara lämpliga för arkivering.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 c §
Om en ansökan om förprövningsbesked är ofullständig, får Boverket förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får Boverket avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafens första stycke innehåller bestämmelser om att Boverket kan förelägga sökanden att avhjälpa brister i en ansökan om förprövningsbesked. I föreläggandet ska i sådana fall upplysas om vilka följder det kan få för sökanden om föreläggandet inte följs. Enligt 6 § andra stycket och 20 § först stycket förvaltningslagen (2017:900) finns dock en viss skyldighet för myndigheten att i första hand inom ramen för sin allmänna serviceskyldighet vägleda och hjälpa sökanden om en ansökan är ofullständig eller oklar. Enligt andra stycket får myndigheten, om ett föreläggande enligt första stycket inte följs, avgöra ärendet i befintligt skick eller om ansökan inte går att pröva i sak avvisa ansökan.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 d §
Boverket ska handlägga ärenden om förprövningsbesked skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till myndigheten (ansökningsdagen),

2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till myndigheten från sökanden på sökandens initiativ, eller

3. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om myndigheten inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 10 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfrister för Boverkets handläggning av ärenden om förprövningsbesked. Enligt första stycket 1 ska Boverket besluta i ärenden om förprövningsbesked inom tio veckor från ansökningsdagen, vilket är den dag ansökan kom in till myndigheten. Enligt första stycket 2 ska Boverket besluta om förprövningsbesked inom tio veckor från den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till myndigheten från sökanden på sökandens initiativ. Enligt första stycket 3 ska Boverket besluta om förprövningsbesked inom tio veckor från den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om myndigheten inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 10 § första stycket att avhjälpa bristen. Andra stycket innehåller en bestämmelse om förlängning av den tidsfrist som föreskrivs i första stycket. En förlängning av tidsfristen av

handläggningsskäl kan exempelvis bli aktuell när Boverket gett sökanden anstånd med att komma in med ytterligare underlag och underlaget inte kommit in vid den tidpunkt som myndigheten bestämt. En förlängning kan också bli aktuell om tidpunkten för att komma in med underlaget infaller efter den ursprungliga tioveckorsfristen.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 e §
Boverket ska
1. när en ansökan om förprövningsbesked har kommit in, skriftligen informera sökanden om
a) vilka tidsfrister som gäller för myndighetens beslut i ärendet,
b) att den avgift som myndigheten får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och
c) möjligheterna att överklaga myndighetens beslut,
2. om tidsfristen för beslut till följd av 11 § första stycket 2 eller 3 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och
3. om tidsfristen förlängs enligt 11 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om information till sökanden om tidsfrister, avgiftsreduktion och möjligheterna att överklaga Boverkets beslut. Angående information om möjligheterna att överklaga myndighetens beslut så framgår det av 13 kap. 6 § PBL.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 f §
Om ett ärende om förprövningsbesked har återförvisats till Boverket för förnyad handläggning, ska bestämmelserna om tidsfrister och information i 11 och 12 §§ tillämpas. Det som sägs där om ansökningsdagen ska då i stället gälla den dag ärendet kom tillbaka till myndigheten.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfrist och information till sökanden när ett ärende har återförvisats till Boverket för förnyad handläggning.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 g §
Ett positivt förprövningsbesked ska innehålla
1. en upplysning om att förprövningsbeskedet endast gäller för uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus, och
2. en upplysning om att förprövningsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska framgå av ett positivt förprövningsbesked. Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 3 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 h §
Om Boverket tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om förprövningsbesked, ska myndigheten i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att Boverket i sitt beslut ska redovisa hur den avgift som tas ut i ärendet har fastställts.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 i §
Boverket får i ärenden om förprövningsbesked ta ut avgifter för
1. *beslut om förprövningsbesked,*
2. *framställning av arkivbeständiga handlingar, och*
3. *expediering av förprövningsbesked.*

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om för vad Boverket får ta ut en avgift vid handläggningen av ärenden om förprövningsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

1 j §
Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förprövningsbesked enligt 16 § 1 eller 3, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 11 § första stycket överskrids.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller bestämmelser om reduktion av avgift om en tidsfrist för handläggningen av ett ärende om förprövningsbesked överskrids.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.1.

Anmälningsplikt

1 k §
För en åtgärd som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov enligt plan- och bygglagen (2010:900) krävs det en anmälan vid
1. rivning av en byggnad eller en del av en byggnad, om byggnaden har en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter,

2. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar påverkas väsentligt,
3. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens brandskydd påverkas väsentligt,
4. en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i en byggnad,
5. en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad, eller
6. nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk.

Paragrafbeteckningen är ny, men bestämmelsens innehåll motsvarar oförändrat den nuvarande 1 §. Rubriken flyttas för att följa den nya paragrafbeteckningen.

2 §
Trots *1 k §* krävs det inte en anmälan för
1. en åtgärd som är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900),
2. en åtgärd med ett byggnadsverk som är avsett för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), eller
3. en åtgärd som avses i *1 k §* 2, 3, 4 eller 5 i fråga om
a) en byggnad eller tomt som tillhör staten eller en region, eller
b) en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Paragrafen motsvarar hela den tidigare bestämmelsen och ändras endast på så sätt att hänvisningen till 1 § i stället blir till 1 k §.

3 a §
En anmälan krävs för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om krav på anmälan av ett nytt förprövat enbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov. Med nybyggnad avses enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Med uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus enligt förevarande bestämmelse avses endast uppförande av en ny sådan byggnad, inte flyttning av ett tidigare uppfört förprövat enbostadshus till en ny plats.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

4 §
Bestämmelser om förutsättningar för att få påbörja en åtgärd som omfattas av krav på anmälan finns i 10 kap. 23 c § plan- och bygglagen (2010:900).
Bestämmelser om förutsättningar för att få påbörja en åtgärd som omfattas av krav på anmälan för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus finns i 10 kap. 23 d § plan- och bygglagen.

Paragrafen har kompletterats med en hänvisning till bestämmelsen i 10 kap. 23 d § PBL, som reglerar omfattningen av den bedömning byggnadsnämnden ska göra inför startbeskedet i ett ärende om anmälan för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

6 §

Utöver det som anges i 9 kap. 86 och 90 §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska en anmälan innehålla de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap. plan- och bygglagen.

Vid en anmälan för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska utöver det som anges i första stycket en anmälan innehålla ett positivt förprövningsbesked.

Paragrafen har kompletterats med kravet att anmälan i ett ärende om för uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus ska innehålla ett positivt förhandsbesked.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

9 kap.

6 a §

För att påbörja ett uppförande av ett nytt förprövat enbostadshus som kräver anmälan enligt 6 kap. 3 a § eller påbörja en del av en sådan åtgärd före startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3 § första stycket 2 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Bestämmelsen är ny.

Paragrafen reglerar den byggsanktionsavgift som ska tas ut om uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus påbörjas utan anmälan eller startbesked. Beräkningsgrunden är densamma som för ett lovpliktigt enbostadshus (jfr 6 § 1). Angående vad som avses med ett nytt förprövat enbostadshus, se författningskommentaren till 6 kap. 3 a §.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.1.5.

9 Referenser

9.1 Tryckta källor

Boverket (2014). Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna. Rapport 2014:24.

Boverket (2017). En mer förutsägbar byggprocess – Förenklad kontroll av serietillverkade hus. Rapport 2017:23.

Boverket (2024). Konsekvensutredning BFS 2024:1 – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag.

Boverket (2024). Utvärdering av reglerna om handläggningstider och avgiftsreduktion. Rapport 2024:11.

SOU 2012:86. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler.

SOU 2019:68. Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.

SOU 2020:75. Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet.

9.2 Icke-tryckta källor

Boverket (2024). Öppna data översiktsplanering. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/plan-och-byggenkaten/oppna-data-oversiktsplanering/ Hämtad 2026-05-25.

Boverket (2024). Öppna data lov och byggande. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/plan-och-byggenkaten/oppna-data-lov-och-byggande/ Hämtad 2026-05-25.

Boverket (2025). Föreningen väljer två intygsgivare. https://www.boverket.se/sv/ekonomiska-planer/val-av-intygsgivare/ Hämtad 2026-05-25.

Boverket (2025). Regeringsuppdrag om nytt regelverk för bygglov. https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/uppdrag/avslutade-uppdrag/nytt-regelverk-for-bygglov/ Hämtad 2026-05-25.

Byggföretagen (2022). Bostadsresan. https://byggforetagen.se/app/uploads/2022/03/Bostadsresan.pptx Hämtad 2026-05-25.

Byggmaterialindustrierna (2025). https://byggmaterialindustrierna.se/ Hämtad 2026-05-25.

Hyresgästföreningen/Novus (2022). Hyresgästerna 2022. https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2022/hyresgasterna_2022_hela_rapporten.pdf Hämtad 2026-05-25.

Hellström, Anders (2025). Byggherrekostnadernas utveckling 2021–2024. https://www.tmf.se/imagevault/publishedmedia/su76c45mo49qod1yjqds/Byggherrekostndernas_utveckling_2021-2024_1.0.pdf Hämtad 2026-05-25.

Mäklarsamfundet (2024). Svenska boendepreferenser. https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Boendepreferenser%202024.pdf Hämtad 2026-05-25.

Regeringen (2024). Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande ge-nom en ny egnahemrörelse. https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2024/05/uppdrag-att-verka-for-okat-smahusbyggande-genom-en-ny-egnahemsrorelse/ Hämtad 2026-05-25.

RISE Research Institutes of Sweden AB. CR 100 Certifieringsregler och beställning av certifiering. https://www.ri.se/sv/certifiering-pa-rise/produktcertifiering/certifieringsregler-och-bestallning-av-certifiering Hämtad 2026-05-25.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) (2025). Servicemätningen Insikt. https://skr.se/samhalleochnaringsliv/naringslivochforetagsklimat/servicematningeninsikt.7680.html Hämtad 2026-05-25.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) (2026). Yrkeshögskola, rekryteringsläget i kommuner och regioner. https://extra.skr.se/skr/tjanster/statistik/kompetensforsorjning/yrkeshogskolarekrytering.9790.html Hämtad 2026-05-25.

Trä- och Möbelföretagen (2024). Ett år med trä- och möbelindustrin. https://www.tmf.se/imagevault/publishedmedia/xscaa4ntz9fcj9i014y1/TMF_verksamhetsber-ttelse_f-r_2024_Slutlig.pdf?download=0 Hämtad 2026-05-25.

Trä- och Möbelföretagen. Sök medlemsföretag. https://www.tmf.se/sok-medlem/ Hämtad 2026-05-25.

9.3 Författningar och andra rättsakter

Boverkets föreskrifter (2024:14) om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:19) om typgodkännande och tillverkningskontroll.

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 av den 9 mars 2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG.

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1309 av den 29 april 2024 om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av gigabitnät för elektronisk kommunikation, om ändring av förordning (EU) 2015/2120 och om upphävande av direktiv 2014/61/EU (Gigabitinfrastrukturförordningen).

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 av den 27 november 2024 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011.

Förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.

Mark- och miljööverdomstolens beslut den 18 februari 2025 i mål nr ÖP 16897–24.

Bet. 2025/26:CU24. Civilutskottets betänkande.

Prop. 2025/26:118. Tillståndsprövning enligt förnybardirektivet.

Prop. 2025/26:142. Ett starkare skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap.

Prop. 2025/26:172. Effektiv och säker byggprocess.

Prop. 2025/26:209. En snabbare uppbyggnad av kriminalvårdsanstalter och häkten.

Rskr. 2025/26:256. Riksdagens skrivelse.

Fastställd: dnr 5913/2024



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se

Boverket

RAPPORT 2026:21

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typ-godkännande av småhus kan genomföras

– Förslag på bygglovsbefrielse av vissa en-bostadshus samt förslag på utökande av typgodkännandesystemet

Del 2 Bilagor

www.boverket.se

Titel: Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
Rapportnummer: 2026:21
Utgivare: Boverket, juni, 2026
ISBN pdf: 978-91-89581-99-9
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 4193/2025

Innehållsförteckning

Bilaga 1 - Uppdraget 4

Bilaga 2 – Det svenska huset, finns det? 8
Bilaga 3 - Kostnadseffektivitet vid nyproduktion av småhus 50
Bilaga 4 – Överväganden och bedömning av alternativa lösningar 71

Bilaga 1 – Uppdraget

Regeringen

Regeringsbeslut **II:8**

2025-05-22
LI2025/01072

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Regeringens beslut

Regeringen ger Boverket i uppdrag att, i enlighet med vad som anges under rubriken Närmare om uppdraget, ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Boverket ska även undersöka förutsättningarna för att, med de begränsningar som Boverket anser befogade, undanta typgodkända småhus från krav på bygglov och andra krav enligt plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförordningen (2011:338) samt föreskrifter som har meddelats med stöd av förordningen. Syftet med uppdraget är att påtagligt underlätta småhusbyggande. I det ingår även att föreslå regellättnader mot bakgrund av en översyn av regleringar som hindrar, försvårar eller fördyrar byggnation och som inte på ett betydande vis bidrar till småhusens standard. Exempelvis genom förslag om besökstillgänglighet för typgodkända småhus.

Boverket ska lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget ingår även att redovisa konsekvenserna av de författningsförslag som myndigheten lämnar, inklusive förslagens påverkan på den kommunala självstyrelsen och kommunernas administrativa kostnader, utifrån regionala och lokala förhållanden samt samhällsekonomiska konsekvenser och påverkan på kostnadseffektiviteten.

Boverket ska när uppdraget utförs inhämta kunskap från relevanta myndigheter.

Boverket ska löpande informera Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) om hur arbetet med uppdraget fortskrider.

Boverket ska senast den 13 juni 2026 redovisa uppdraget till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet). Redovisningen ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

För uppdraget får Boverket under 2025 använda 2 000 000 kronor, varav 1 100 000 kronor ska redovisas mot det under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik för budgetåret 2025 uppförda anslaget 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagsposten 1 Bostadspol. utv. - del till KamK och 900 000 kronor ska redovisas mot det under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostads-försörjning och byggande samt konsumentpolitik för budgetåret 2025 uppförda anslaget 1:4 Boverket, anslagsposten 3 Till nationellt arbete inom boende-, samhällsplanerings- och byggområdet. Medlen betalas ut engångs-vis efter rekvisition till Kammarkollegiet senast den 1 september 2025.

Medel som inte har använts för avsett ändamål ska återbetalas senast den 1 mars 2026 till Kammarkollegiet. Vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning av använda medel lämnas till Kammarkollegiet. Redovisning, rekvisition och återbetalning ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

Bakgrund och skälen för regeringens beslut

Boverket har tidigare fått i uppdrag av regeringen att lämna förslag som bidrar till enhetlighet i kontrollen av egenskaper hos serietillverkade hus (N2016/05609). Boverket redovisade uppdraget i rapporten En mer förutsägbar byggprocess, Förenklad kontroll av serietillverkade hus (rapport 2017:23). Även Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet undersökte möjligheterna att främja serietillverkande av hus men lämnade inget förslag om typgodkännande i sitt betänkande Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggande (SOU 2020:75).

Produktivitetskommissionen, som bl.a. har granskat tidigare utredningar, har föreslagit införande av typgodkännande av flerbostadshus i sitt delbetänkande Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29). Produktivitetskommissionen har även föreslagit att tillåta uppförande av bygglovsfria ”typsmåhus” på tomter avsedda för bostadsändamål.

I budgetpropositionen för 2025 aviserade regeringen att Boverket ska få i uppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genom-föras, och undersöka förutsättningarna för att, med vissa begränsningar, bygglovsbefria uppförande av sådana typgodkända småhus, det s.k. ”Sverigehuset” (prop. 2024/25:1, utg.omr.18, avsnitt 3.5).

Regeringen, liksom samarbetspartiet Sverigedemokraterna, vill att fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar. För att åstadkomma detta behöver det bli betydligt enklare och billigare att bygga bostäder i hela

landet, sam-tidigt som vi värnar att hus som byggs passar väl in i boendemiljön. I finansplanen för 2025 anför regeringen att staten inte bör ställa högre krav på byggandet av bostäder än vad som är nödvändigt och samhälls-ekonomiskt motiverat. Därför avser regeringen att genomföra regelförenklingar och lättnader i byggkraven för bostäder. Bostadsbyggandet behöver bättre motsvara människors boendepreferenser. Småhusens andel av bostadsbeståndet har sedan lång tid minskat, samtidigt som en majoritet av befolkningen i opinionsundersökningar anger att de vill bo i småhus. Det är därför angeläget att öka småhusens andel av bostadsbeståndet.

Ett hinder för byggande som ofta påtalas är kommunernas olika tolkningar av byggreglerna. I vissa fall krävs ändringar av konstruktion och utförande för att byggnader ska kunna uppföras i olika kommuner. Vilka handlingar som krävs i ett bygglovsärende varierar också mellan olika kommuner. Tillsammans försvårar och fördröjer detta byggprocessen samt genererar mer-kostnader.

Ett sätt att mot denna bakgrund främja småhusbyggandet kan vara att tillåta typgodkännande av sådana byggnader. I Sverige finns det i dag ingen möjlighet att få ett hus typgodkänt för uppförande i hela landet. Med typgodkännande skulle förutsägbarheten öka och standardiserat byggande förenklas. Med typgodkännande minskar också behovet av kommunal prövning. Genom att möjliggöra typgodkännande av småhus och genomföra regellättnader i plan- och byggregelverket för dessa småhus bedöms byggprocesser bli både kortare och effektivare, vilket främjar småhusbyggande.

I vårändringsbudgeten för 2025 (prop. 2024/25:99) föreslår regeringen att 4 000 000 kronor avsätts till anslag 1:4 Boverket under 2025, för att Boverket ska ges förutsättningar att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Denna finansiering för genomförandet av uppdraget gäller under förutsättning att riksdagen beviljar medel för det aktuella ändamålet.

Regeringen beräknar att 1 000 000 kronor kommer att avsättas för uppdraget för 2026 under förutsättning att riksdagen anvisar medel för det aktuella ändamålet.

Närmare om uppdraget

För att underlätta byggandet av typgodkända småhus ska Boverket få i uppdrag att ta fram förslag på hur ett typgodkännande av småhus kan genomföras, och undersöka förutsättningarna för att, med vissa begränsningar, bygglovsbefria uppförande av dessa typgodkända småhus. I enlighet med konceptet för ”Sverigehuset” ska minst en av de typgodkända småhusmodellerna utformas i traditionell svensk byggnadsstil.

Boverket ska även föreslå regellättnader mot bakgrund av en översyn av regleringar som hindrar, försvårar eller fördyrar byggnation och som inte

på ett betydande vis bidrar till småhusens standard. Exempelvis genom förslag om besökstillgänglighet för typgodkända småhus.

Vid genomförande av uppdraget ska Boverket särskilt beakta följande:

Behovet av ökad effektivitet i bostadsbyggandet.

- Hur ett system med typgodkännande av småhus kan förhålla sig till det befintliga systemet med certifierade byggföretag och de möjligheter som detta system medför.
- Om det finns alternativa sätt att uppnå samma ändamål som typ-godkända småhus syftar till att uppnå.
- De skilda förutsättningar som följer av om marken är detaljplanelagd, eller ej och behovet av att eventuellt skilja på dessa förhållanden när det gäller undantag från krav på bygglov.
- Begränsningar för att uppföra typgodkända småhus på platser som är olämpliga för ändamålet, exempelvis med hänsyn till totalförsvaret, kulturmiljö samt hälsa och säkerhet.
- Lov- och anmälningsplikt för ändringsåtgärder på sådana bostadshus som uppdraget avser.
- Allmänna intressen, inklusive totalförsvarets behov.
- Enskilda intressen, t.ex. grannars och andra berördas rätt till information och överklagande samt hur dessa rättigheter ska tillgodoses.
- Förhållandet till annan lagstiftning, inklusive EU-rätt.

På regeringens vägnar

Peter Kullgren

Lars I Eriksson

Bilaga 2 – Det svenska huset, finns det?

För att kunna precisera vad som kan åsyftas med begreppet tradition-ell svensk byggnadsstil har Boverket genom ett konsultuppdrag tagit fram denna artikel. Den innehåller en kortfattad sammanställning av de svenska småhusens historia, med inriktning på husens arkitektur.

Bilagan innehåller följande avsnitt:

- Inledning
- Den långa historian
- Det sena 1800-talet
- Nationalromantiken
- Egnahemsrörelsen och trädgårdsstaden
- Den smala längan med lågt sadeltak
- Svensk bostad och kriget
- Rekordåren och småhusindustrin
- Den måttfulla staden och det hållbara samhället
- Det svenska huset

Inledning

Det finns drygt två miljoner småhus i Sverige och i dem bor ganska precis hälften av den svenska befolkningen. Det årtionde när det byggdes flest småhus är 1970-talet. Det typiska, lika med vanligaste, svenska (små)huset skulle alltså vara en villa från 1970-talet.

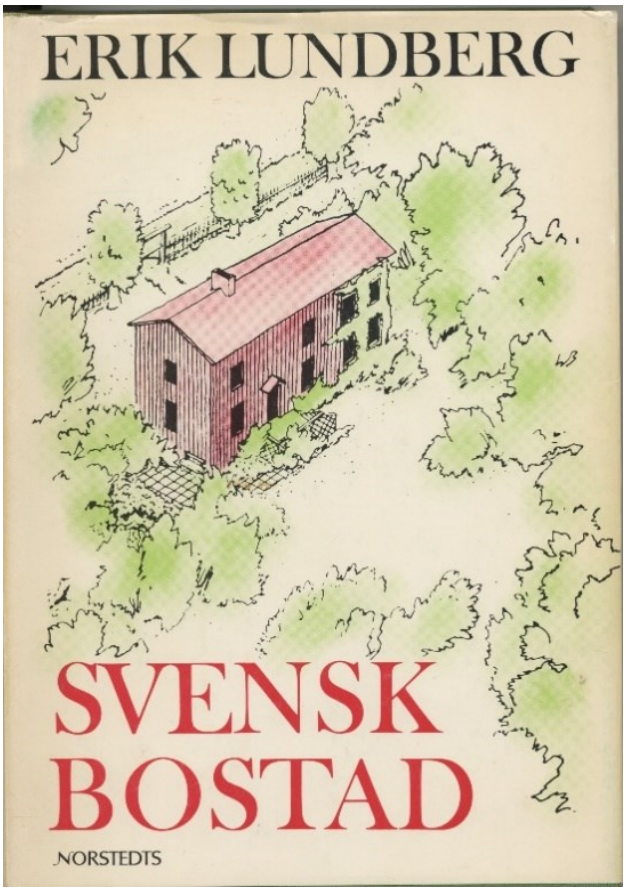
Men frågan är långt mera laddad än så. Redan namnet på hustypen bär på kulturella värderingar.[1] Småhus är statistikens språkbruk och betyder ett hus med högst två lägenheter. Enfamiljshus och flerfamiljshus kallas numera, socialt mer neutralt, för enbostadshus och flerbostadshus. Egnahem är något annat än villa. Egnahem bär på rötter från landsbygdens produktionsenheter. Villan talar om ett medelklassens arv från antikens Rom och renässansens Italien: större bostäder i en lantlig omgivning.

Går det att fånga det väsentliga i vår gamla lantbebyggelse, undrade Erik Lundberg i boken *Svensk bostad* från 1942, på jakt efter förebilder för ett samtida husbyggande. Långt från statistikens neutrala ordval beskriver han på sitt väldigt kroppsliga sätt hur han ställt sig den frågan inför ”den gamla rödfärgade gården, som ligger där på den litet toviga, daggvåta

[1] Leif Jonssons avhandling 1985, *Från egnahem till villa: Enfamiljshuset i Sverige 1950–1980*, har redan i titeln tre olika benämningar. I inledningen ger han sin tolkning av begreppen.

ängskullen, kransad av körsbärssnår och bryn av slån mellan lavgråa flyttblock och markstenar”.

Figur 1. Erik Lundbergs bok Svensk bostad från 1942 kom i nyutgåva 1978. Omslaget 1978 visade ett hus med den enligt Lundberg typiskt svenska ”ranka huskroppen” med det låga sadeltaket.



Lundberg är inte ensam om att söka i den egna historien, särskilt inte i sin tid. Han gör det under andra världskrigets nationella mobilisering. Men alla tider har inte intresserat sig för äldre förebilder och för det svenska. Andra har gärna sökt sig längre bort. Det finns gott om internationella förebilder i det svenska småhuset. Föreställningen om ”det svenska huset” har skiftat över tid, liksom också intresset för att överhuvudtaget ställa sig frågan. Husen är präglade av tillgängliga material och byggnadstekniker, den omgivande samhällsstrukturen och inflytanden utifrån, det hävdade även Lundberg. Husen är också mycket mer än den yttre gestalten, det var för honom som arkitekt en självklarhet. Husen är byggnadstyper med olika planer, hållbara konstruktioner tänkta att klara väder och vind, byggda på en bestämd plats med dess särskilda villkor. Historien är en rikedom av förutsättningar, som en repertoar att ösa ur. Det är en tillgång att ta vara på.

Så kunde utgångspunkterna för ett sökande efter det svenska huset formuleras. Fokus ligger på tiden från industrialismens sena 1800-tal och på det

mer eller mindre massproducerade eller ”typiska” huset för ett hushåll eller en familj: under denna tid växelvis kallat villa, egnahem eller småhus. Men vi börjar med en bakgrund i den långa historien.

Den långa historien

I det riktigt långa perspektivet är det timrade huset en sen invandrare i Sverige, från vikingatiden. Dessförinnan rådde ”Långhusens årtusenden” som Gunnar Wetterberg kallar dem i sin bok ”Byggarna”.[2] Långhusen kom med de invandrade bofasta jordbrukarna för bortåt sex tusen år sedan och ersatte jägarnas enkla hyddor. Husen kunde vara från tio meter långa och uppåt. Långhusets branta tak var rest på stolpar i en eller flera rader. Taket var täckt av vass och den branta vinkeln krävdes för att vattnet skulle rinna av vassen. Väggarna kunde vara av flätade vidjor, klinade med lera för bättre vindskydd. I jordbrukarnas och långhusens hemtrakter på den bördiga ”svarta jorden” i nuvarande Ukraina kunde de ingå i bosättningar med flera tusen invånare, i det glesbefolkade Sverige stod de ofta ensamma i en svedja i skogen.

Figur 2. Ekehagens forntidsby i Falköpings kommun, rekonstruktion av långhus från nyare stenålder. Wikimedia Commons, Gunnar Creutz.



De timrade husen blev möjliga med bättre järnyxor från ca år 1000. Den knuttimrade väggen var mer arbetskrävande, men stod sig mycket längre och gav bättre klimatskydd. Stockarnas undersida skålades och fylldes med mossa för bättre tätning. De rakvuxna furorna var väl lämpade för

[2] Gunnar Wetterberg Byggarna 2025 är den första mer omfattande boken på svenska om byggandets historia. Lundberg skriver bara ett par sidor om långhusen, Wetterberg ägnar dem mer än tjugo sidor baserade på nyare arkeologisk forskning.

knuttimring som därför kom att dominera från mellersta Sverige och norrut. Längre söderut levde långhusen kvar och ersattes vartefter med skiftesverk, där man klöv de mer krokvuxna lövträden till kortare plank som fälldes in i spår på stående stolpar.[3]

Lundberg hävdar att de timrade husen kom söderifrån till Norden. Med sig hade de sina låga sadeltak, som i det grekiska templet. Det branta taket hör hemma i gotiken och feodalsamhället och nådde aldrig upp i Sverige, skriver han också. Andra menar att förebilden till timmerhusen kom från vikingarnas färder i österled.

Även i det timrade huset var stockarnas längd en begränsning. Timmerhusen blev mindre än långhusen, femton fot eller 4,5 meter var ett vanligt mått på de kvadratiska rummen som kunde adderas till varandra. Husen hade också med fördel lågt i tak för att spara bränsle i ett kallt klimat. En gäststuga kunde finnas men lämnades ouppvärmd annat än vid festliga tillfällen. Det minsta huset var ett enkelhus med ett enda rum och kök, ibland kallat Morastuga. Rummen kunde med tiden och i rikare trakter bli fler i rad som i parstugorna eller i framkammarstugorna med ett tredje (ofta ouppvärmt) rum på gaveln. Husen blev också fler och uppdelade på olika funktioner kring mer eller mindre kringbyggda gårdar. De flyttades allt oftare ihop i byar där man kunde samverka kring brukandet av den tyngre jord man nu odlade på. Det dyrbara timret lämnades öppet för väder och vind, innan man fram emot 1800-talet hade tillgång till maskinsågade panelbrädor och falu rödfärg som ”offerskikt” och skydd.[4] Det som först panelades och målades var det mest utsatta ändträet i timmerknutarna. Det lilla, grånade, oinklädda timmerhuset var under århundraden den typiska svenska lantbebyggelsen.

Med indelningsverket 1686 som organiserade försörjningen av soldaterna följde också uppgiften att ta fram ritningar för officersboställen, som typhus spridda över landet. Det var fortifikationsofficeren Erik Dahlbergh som fick uppdraget och han utgick från enkel- och parstugorna. Det enkla soldattorpet var en enkelstuga som var väl förankrad i traditionen och inte ansågs behöva några typritningar. Med stigande rang gjordes husen större genom att addera två uppvärmda gavelkammare till enkelhuset eller parhuset. Så småningom togs också fram herrgårdslika översteboställen med en sexdelad plan med en större sal i mitten.

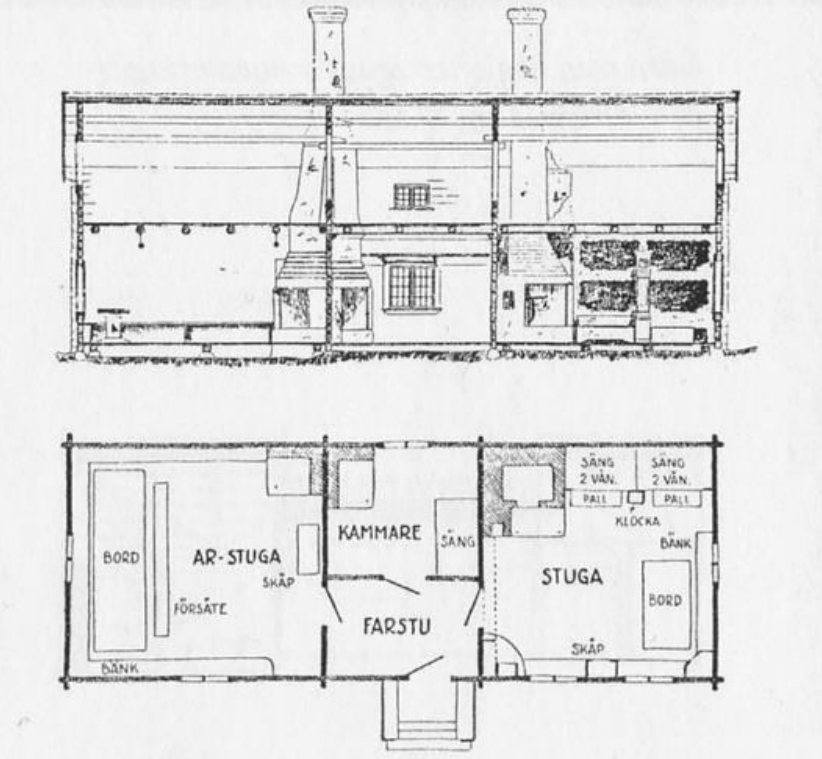
---

[3] Gunnar Henrikssons bok *Skiftesverk i Sverige: Ett tusenårigt byggnadssätt* 1996 ger en ingående beskrivning av tekniken. Henriksson var arkitekt med en bakgrund som praktiserande arkitekt, professor på KTH (och arkitekt till det nya A-huset 1970) och senare stadsarkitekt i Stockholm. Hans livslånga intresse för skiftesverket ledde efter pensioneringen till skrivandet av boken.

[4] Om panelade timmerhus skriver Sten Rentzhog i sin avhandling från 1967, *Stad i trä: Panelarkitekturen, ett skede i den svenska småstadens byggnadshistoria*. Boken *Den röda färgen* från 1999 av Nina Ericson och Margareta Kjellin berättar historien bakom Falu rödfärg, dess tillverkning och användning.

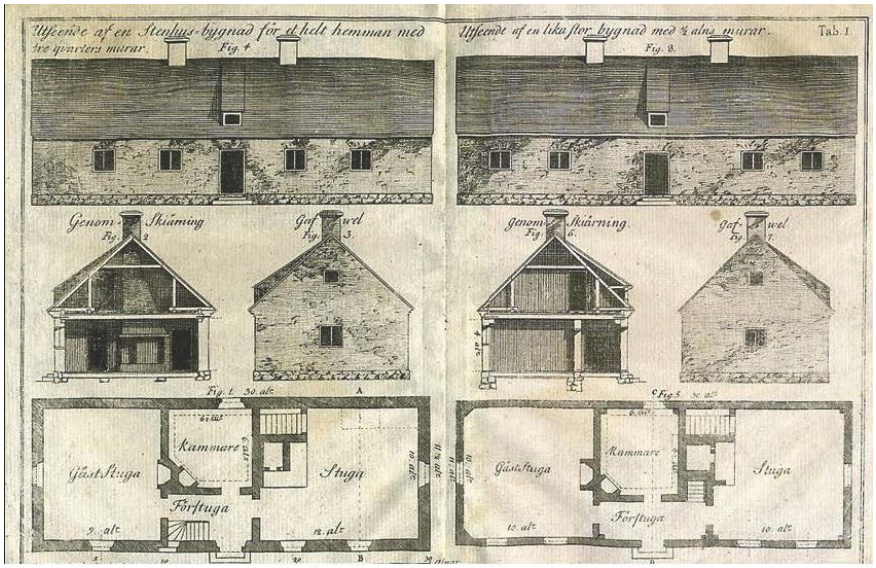
Carl Fredric Wijnblad var kapten vid fortifikationen och gav ett knappt århundrade efter Dahlbergh ut i sin samtid inflytelserika mönsterritningar för herrgårdar (1755 och 1756) och även för ”allmogens byggnader så af sten som träd” (1765).[5] Hans hus för allmogen byggde vidare på parhuset, med gäststuga och inredningsbar övervåning.

Figur 3. Parstuga, uppmätning 1908. Under lång tid var dessa ett rum smala hus typiskt svenska, antingen som enkelstuga eller i den lite större varianten som parstuga med en ar-stuga (andra stuga) för gäster.



[5] Carl Fredric Wijnblad 1755 *Ritningar på fyratio våningshus af sten och trettio af träd samt åtskilliga lusthus etc.*, 1756 *Ytterligare tillökning af Ritningar på våningshus sextio af sten och tjugu af träd etc.*, 1765 *Beskrifning huru allmogens byggnader så af sten som träd måge med största besparing uppföras*.

Figur 4. Murad parstuga ur Carl Wijnbladh: Beskrifning huru Allmogens Byggnader så af sten, som träd måge med största besparing uppföras (1765). Traditionen blir typhus i mönsterböcker.



Timmerhusets ”flyttbara huskub” som Erik Lundberg talade om visade sig vara en användbar modul att bygga vidare på. Typen fungerade väl och spred sig informellt, som en kultur gör. Under många århundraden var den det svenska huset. Den röda stugan med träpanel däremot är inte mycket mer än 200 år gammal.

Det sena 1800-talet

På bara ett par decennier kring mitten av 1800-talet skedde en genomgripande modernisering av Sverige. Många faktorer samverkade. Industrins ”take off” och snabba tillväxt var en. Men minst lika viktig var reformeringen av den offentliga förvaltningen. Statsförvaltningen i början av 1800-talet var ”tämligen försumpad”, korrupt och ineffektiv. På kort tid lyckades man komma till rätta med detta, vilket blev en förutsättning för både ekonomisk utveckling och långsam demokratisering.[6]

Reformerna i mitten av 1800-talet var många: nya ämbetsverk för infrastruktursatsningar, allmän folkskola, pressens frihet att debattera politik, avskaffade adliga privilegier, religionsfrihet, ny aktiebolagslag, visst kommunalt självstyre, näringsfrihet. Samhället präglades av en framtidstro och ett sökande efter nya lösningar som gällde också arkitekturen.

Landsbygdsbefolkningen växte på grund av förbättrade levnadsvillkor och flyttade från 1800-talets mitt in till den växande industrins arbetsplatser i städerna, oftast till ett boende i undermåliga bostäder. På

[6] Framställningen här bygger på statsvetenskaplig forskning, sammanfattad i Bo Rothstein 2023 *Grundbulten: Tillit och visionen om en liberal socialism*. Rothstein hävdar att tillit är grundbulten i samhället och att institutionell tillit, att lita på samhällets institutioner, föregår social tillit, att lita på varandra.

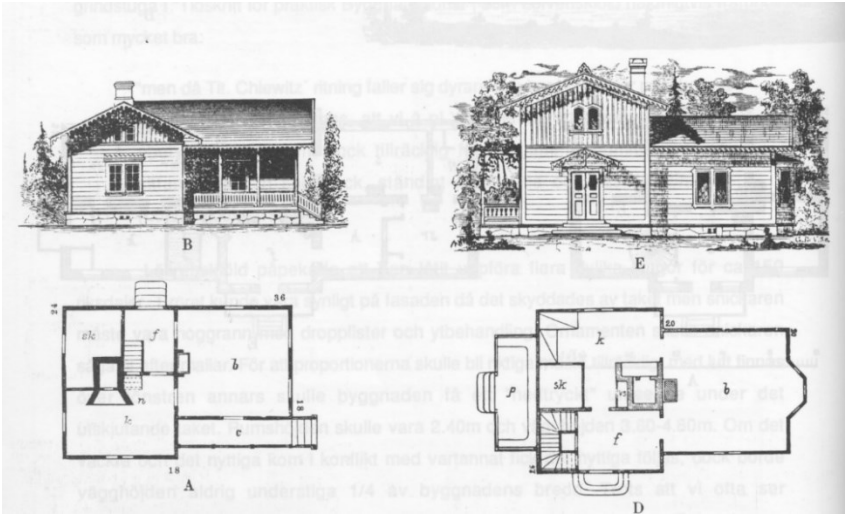
landsbygden skedde under första halvan av 1800-talet en rad skiften av jorden för att ge ett effektivare jordbruk som kunde försörja fler. En konsekvens blev att en tredjedel eller mer av gårdarna flyttades ut och byarna splittrades. Även om de gamla timmerhusen kunde återanvändas uppstod ett behov av nybyggande av bostadshus, hus som nu också blev större än tidigare för dem som hade råd.

Charles Emil Löfvenskiöld kom i hög grad att bli den som formade det sena 1800-talets jordbruksbebyggelse.[7] Han var av en adelsfamilj på obestånd efter faderns ekonomiska äventyr och drog sig fram som arrendator. Han var intresserad av hur ett jordbruk skulle drivas rationellt och inte minst hur både bostadshus och ekonomibyggnader skulle utformas. Som skicklig tecknare utan någon egentlig utbildning började han med att rita byggnader åt sina grannar och gav sedan ut två planschverk, *Landtmanna-Byggnader* 1854 och *Landtmannabyggnader hufvudsakligen för mindre jordbruk* 1868, som fick stor spridning via de lokala hushållningssällskapen.

Löfvenskiöld hade en i grunden rationell syn på arkitektur och ville ”med billighet förena beqvämlighet varaktighet och smak”. Som byggnadsmaterial föredrog han till en början ”tegelornerad gråsten” för dess beständighet och underhållsfrihet, men han kom också att rita många varianter av bostadshus i trä i olika storlekar. Det nya typiska bostadshuset som spred sig över landet via hans mönsterritningar hade ofta två eller flera rum och kök, det var så kallade korsplaner, två rum djupa med en central skorstensstock, inte som parstugan en rad av rum adderade på längden. Taket var ett lågt sadeltak med stort taksprång. Entrén skedde ofta över en öppen veranda och både verandan och gavlarnas vindskivor var utförda i formsågad ”snickarglädje”. Fönstren var stora och i stående format. Löfvenskiöld beskrev själv sina hus som ritade i ”villastil”.

[7] Om Löfvenskiölds liv och verk finns en avhandling av Catharina Svala från 1990, *Lantbruksarkitekten Charles Emil Löfvenskiöld 1810–1888.*

Figur 5. Genom Charles Emil Löfvenskiölds mönsterböcker från 1850-talet och framåt spreds ”Schweizerstilen”, som han kallade ”villastil”, över landet. Typiskt var stora taksprång, veranda och snickarglädje i vindskivor och fönsteromfattningar. Planerna frigjorde sig från parstugans tradition. Från Catharina Svalas avhandling om Löfvenskiöld.



I de varefter växande städerna skedde en förtätning.[8] ”Hyreskaserner” byggdes för arbetarna i de större städerna. I den första nationella byggnadsstadgan från 1874 reglerades de till högst fem våningars höjd, med krav på gatubredd och grönska och med ett minimimått på gårdarna för att motverka spekulationens tryck mot allt högre exploatering. Den borgerlighet som hade råd lämnade vartefter den allt trängre och sämre miljön i staden, och byggde sig villastäder i hälsosammare miljöer i stadens utkanter, närmare naturen och nu snabbt tillgängliga med järnväg. Begreppet ”villa” betydde i det antika Rom och under renässansen ett lantslott med jordbruk. När begreppet återigen togs upp i Tyskland i början av 1800-talet fick det en positiv klang.

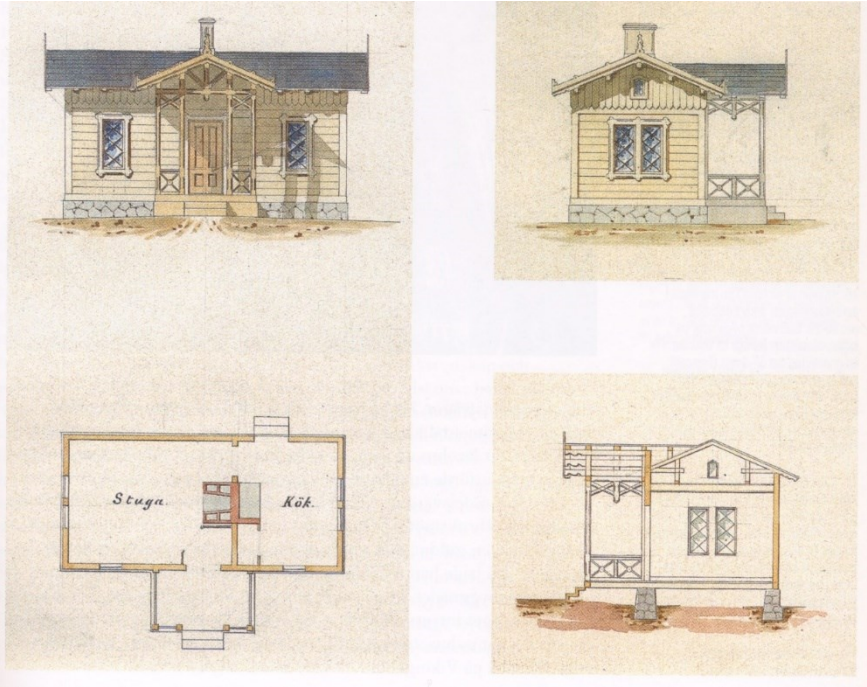
De tidiga borgerliga villastäderna sökte gärna individuella uttryck i husen, oavsett om de var byggda för individuella beställare eller som gruppbebyggelse på spekulation. Ett tidigt exempel är Regent’s Park i London planerad redan 1824. Stora fristående villor på små tomter byggdes i skiftande stilar. Homansbyen i Kristiania (Oslo) och Westend i Berlin från 1850-talet visar hur bebyggelsetypen spred sig. Till Sverige kom den på 1870-talet i Villastaden norr om Humlegården i Stockholm, med hus i alla tänkbara stilar, och i brant terräng på Föreningsgatan i Göteborg, byggd för tjänstemän i staden med trähus i huvudsak i ”nordisk stil” med brun träpanel, branta tak och verandor.

Ett annat sätt att sprida de nya hustyperna var med järnvägen. Arkitekten Adolf Edelsvärd blev SJ:s chefsarkitekt under ett långt yrkesliv, från

[8] Om bakgrunden till villabyggandet i den tidiga industrialismen finns att läsa i Elisabeth Stavenow-Hidemarks avhandling från 1971, *Villabebyggelse i Sverige 1900–1925*.

1855 till 1895.[9] För SJ ritade Edelsvärd drygt 5 700 byggnader, från de stora stationsbyggnaderna i Göteborg och Stockholm, en rad mindre stationer på vägen och mängder av teknikbyggnader till bostadshus för allt från stationsinspektörer till banvaktarstugor. Edelsvärd kände Löfvenskiöld och de stöttade varandra i sin gemensamma syn på arkitekturen. Förutom via alla järnvägsbyggnader som blev förebilder för byggandet ute i landet var Edelsvärd också utgivare av *Tidskrift för byggnadskonst och ingeniörvetenskap* från 1859 till 1866 och spred även den vägen de nya idealen inom den växande arkitektprofessionen.

Figur 6. Löfvenskiölds samtida och vän Adolf Edelsvärd bidrog till spridningen av ”Schweizerstilen” i sina roller som SJ:s arkitekt och som utgivare av tidskriften Tidskrift för byggnadskonst och ingeniörvetenskap. Från Gunilla Linde Bjurs avhandling om Edelsvärd.

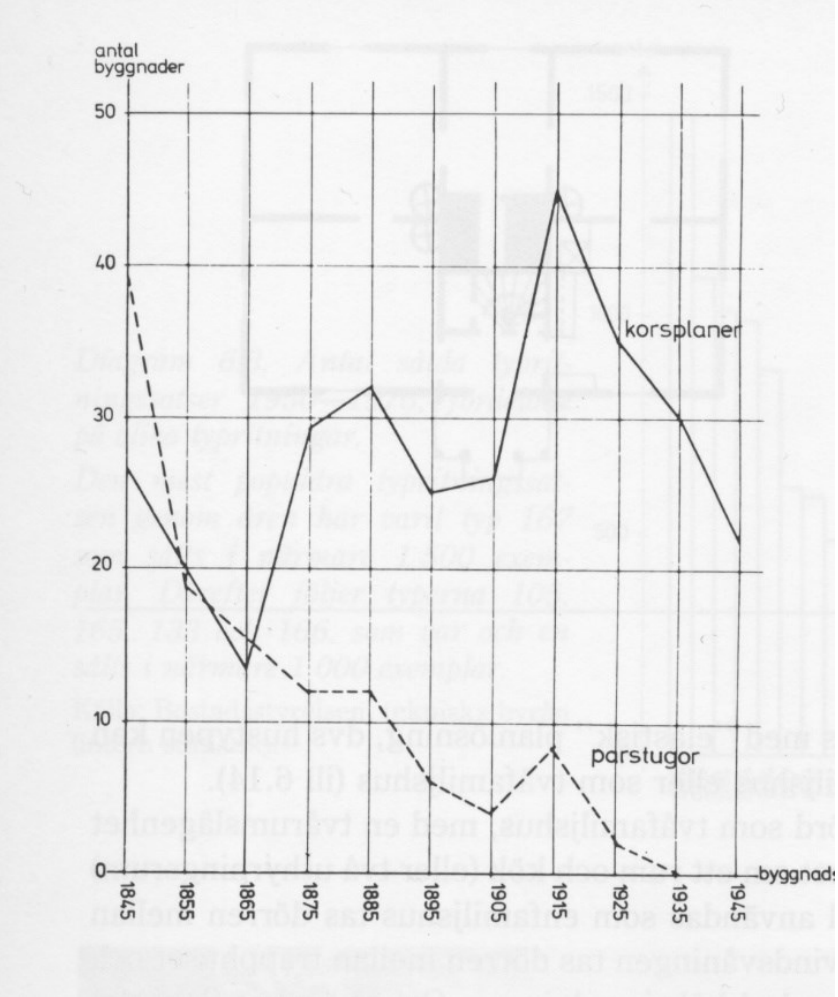


Det sena 1800-talets svenska hus på landet bildar en påfallande enhetlig miljö som av utländska besökare brukar uppfattas som typiskt svensk. Ändå var husen inte särskilt svenska. Det som kom att kallas ”schweizerstil” började spridas internationellt redan under första halvan av 1800-talet när Schweiz blev ett turistmål. Det var en ofta ganska fri tolkning av det stora schweiziska lanthuset. Dess karaktärsdrag var stora taksprång, veranda på gaveln och lövsågade ornament, ”snickarglädje”, på vindskivor och fönsteromfattningar. Tillgången på maskinsågade brädor var en förutsättning. Både Löfvenskiöld och Edelsvärd var präglade av tidens starka tro på framåtskridandet. Den traditionella lantbebyggelsen var inte längre någon förebild för det nya land de ville bygga. Den två rum djupa

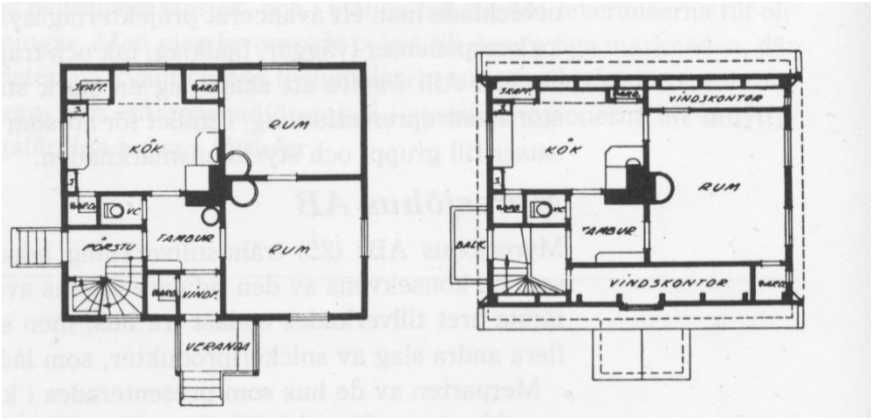
[9] Även om Edelsvärd finns det en innehållsrik avhandling; Gunilla Linde Bjurs *Arkitekt vid industrialismens genombrott: Adolf Edelsvärd en yrkesbiografi* från 1999.

korsplanen med central skorstensstock tog helt över från enkelstugan och parstugan i landsbygdens bostadsbyggande från 1860-talet och framåt.

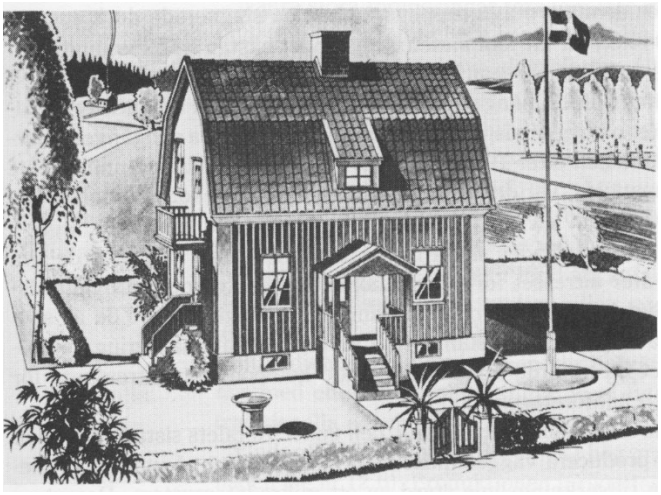
Figur 8. Från 1860-talet tar korsplanen över helt från parstugan som den vanligaste plantypen på landsbygden. Från 1910-talet börjar även den minska, bland annat på grund av centralvärme. Diagram från Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Figur 7a. Myresjöhus kataloghus Dalbo från 1932 är en sen version av den traditionella korsplanen med kakelugnar kring en central skorsten. Här ett litet tvåfamiljshus med 2 rum och kök på bottenvåningen och ett rum och kök på övervåningen. Nationalromantiken levde kvar, särskilt i de minsta kataloghusen. Ur Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Figur 8b. Myresjöhus kataloghus Dalbo från 1932. Ur Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Nationalromantiken

Inte heller nationalromantiken från tidigt 1900-tal var paradoxalt nog särskilt nationell. Förebilderna för de panelade trähusen kom snarare från England och Amerika och när det gällde större, offentliga byggnader i oputsat rött tegel från Danmark.[10] Att man ändå hållit fast vid begreppet nationalromantik har att göra med att tiden i alla länder sökte sig tillbaka i den egna kulturhistorien, som en reaktion mot industrialismens standardisering. Det gällde också den engelska förebilden Arts and Crafts med

[10] För nationalromantikens villabyggande är Stavenow-Hidemarks redan nämnda avhandling en huvudkälla.

dess intresse för hantverket. Den spreds från 1890-talet internationellt via tidskrifter som *The Studio*.[11]

Ett tidigt exempel från England som fick stor betydelse är det hus som William Morris lät arkitekten Philip Webb forma för sig 1859. Det är byggt i rött tegel, därav namnet. ”Äkta” material och en stark förankring i platsen var viktigt för Morris och hans samtida. Arkitekturen är på många sätt inspirerad av äldre engelska ”country houses”, men där finns ett tydligt modernt drag: alla rum nås separat via korridorer, inga ligger ”i fil” efter varandra som i äldre hus. Det är ett drag som kan visas hänga samman med borgerlighetens individualism och betoning av det privata.[12] Ju större hus desto längre korridorer. I inte fullt så stora villor, som de flesta av den svenska nationalromantikens, blir det inte några långa korridorer. Ett lån från England som däremot slog igenom är den ganska stora hallen med öppen trappa upp till övervåningen.

En tidig nationalromantisk villa är Pressens villa i Saltsjöbaden av Carl Westman från 1901. Den utgjorde första pris i Publicistklubbens lotteri vilket bör ha bidragit till att ge den publicitet. Det är ett tvåvåningshus med röd träpanel och vita fönsteromfattningar och vindskivor, med en hög sockel av natursten, ”ett av de många amerikanska dragen i denna villa”, skriver Elisabeth Stavenow-Hidemark. Taket är brant och toppigt, vilket ger huset en karaktär av ”klump”, till synes framknådad ur ett stycke lera, ett för nationalromantiken karaktäristiskt drag. Planen är kompakt, cirka 12 x 15 meter, men mycket fri och oregelbunden i rummens relationer till varandra. Huset har två trappor, en smalare smitväg från kapprummet och en mer synlig intill vardagsrummets yttervägg. Senare villor av Westman kom att närma sig den mera regelbundna sexdelade herrgårdsplanen.

---

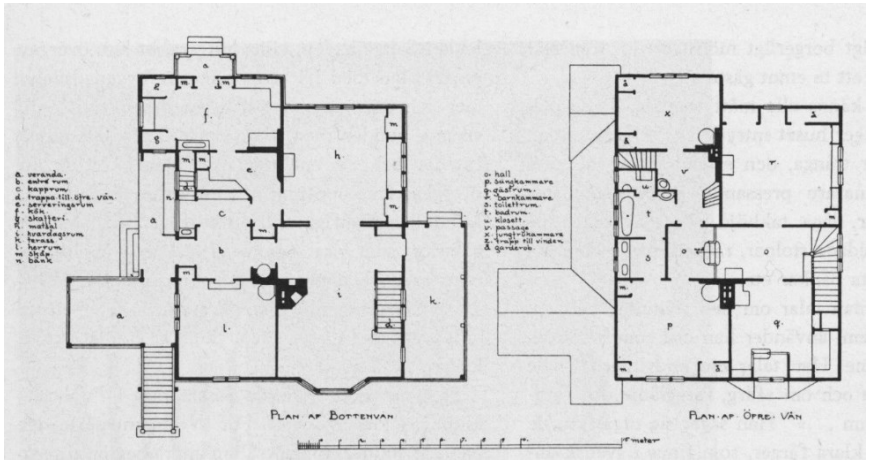
[11] Några böcker från Tyskland, som lästes i Sverige där tyska var det första främmande språket, visar både på sökandet i den egna historien före industrialismen och på de engelska förebilderna. Paul Mebes bok *Um* 1800 från 1908 är rikt illustrerad med förindustriella stadsmiljöer från tiden kring sekelskiftet 1800. Den tyske arkitekten Hermann Muthesius bokverk *Das Englische Haus* från 1904 förmedlar det engelska villabyggandet till Tyskland.

[12] Den engelske arkitekturhistorikern Robin Evans artikel ”Figures, doors and Passages” från 1978 visar med hjälp av äldre målningar och planer hur det från 1600-talet och ett par århundraden framåt sker en gradvis privatisering av bostaden och separering av människokroppar. Skiftet från de traditionella bondehusens och korsplanens genomgångsrum och flerhålsavträden till nationalromantikens hallar och korridorer och ”återvändsrum” visar samma sak. Planer styr människors beteenden.

Figur 9. Pressens villa, Carl Westman 1901. Röd träpanel med vita snickerier är svensk tradition. Stensockel, kompakt volym och toppigt tak däremot en amerikansk import.



Figur 10. Pressens villa, planer. En större variant av korsplanen men där Westman genom hallar och korta korridorer ser till att inga rum blir genomgångsrum.



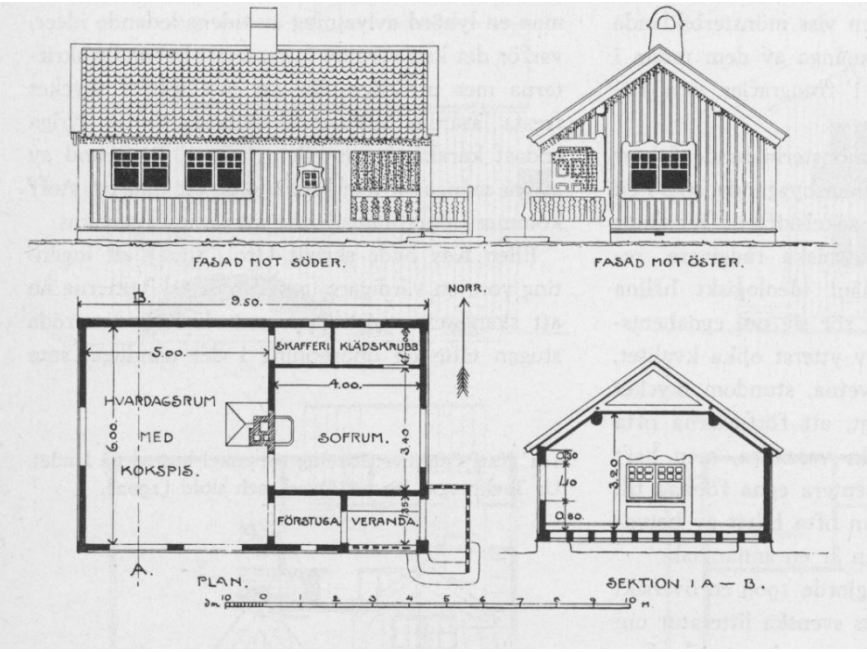
De stora arkitektritade villorna var viktiga som förebilder och kom till i en tid när beställare med goda ekonomiska resurser i sekelskiftets ekonomiska högkonjunktur kunde få mycket hantverk för pengarna. Men det var genom en lång rad mönsterböcker utgivna under 1900-talets första decennium och av högst olika kvalitet som nationalromantikens arkitektur spreds över landet.

Ellen Key skrev att ”ingenting vore en värdigare uppgift för arkitekterna än att skapa en ny stugtyp, som liksom den röda stugan tålde en upprepning i det oändliga, som kunde smälta ihop med naturen och ändå

motsvara moderna bekvämlighetskrav".[13] Det som hon ansåg närmast motsvarade hennes önskan var Ragnar Östbergs bok *Ett hem* från 1905. Den gavs ut i Verdandis serie småskrifter och vände sig till arbetare. Bakom den låg erfarenheter från en rådgivningsbyrå som arkitekterna Lars Israel Wahlman och Ragnar Östberg drev en kort tid i Folkets Hus i Stockholm två gånger i veckan under 1902 och som gav kostnadsfria råd i byggfrågor. Det var ett av flera liknande folkbildande initiativ i tiden.[14]

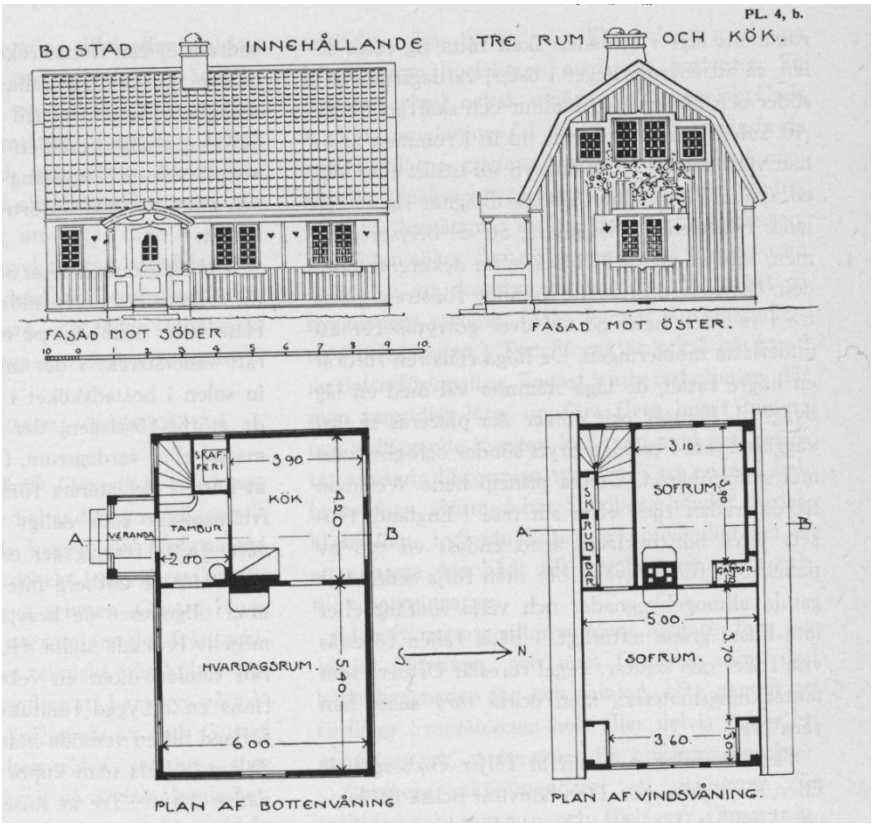
Östberg utgick i det minsta huset i sin bok från den traditionella enkelstugan med två rum för de grundläggande behoven äta och sova. Ett 30 kvadratmeter stort vardagsrum fick en köksspis och ett 14 kvadratmeter stort sovrum rymde sovplatserna. Han vände sig mot den starka folkliga vanan att ha ett oeldat finrum och tränga ihop sig i ett rum till vardags. Först i Östbergs trerumshus avskiljs ett särskilt kök. I den största hustypen, med fyra rum och kök, finns den borgerliga bostadens jungfrukammare och särskild matsal. Rummens läge ska rätta sig efter solen med kök och skafferi i norr, vardagsrum i söder och väster och sovrum i öster.

Figur 11a. Östbergs bok Ett hem från 1905 trycktes i flera upplagor och spred hans nationalromantiska version av de traditionella husen. Här en något bredare variant på parstugan med separat sovrum.



[13] Enligt Stavenow-Hidemark 1971, s 163.
[14] Stavenow-Hidemark 1971, s 95.

Figur 12. Östbergs bok Ett hem från 1905 Här en lite större variant med separat kök och sovrum på andra våningen, under brutet mansardtak.



Orientering efter solen är viktigare än läge i förhållande till utsikt eller entrésida, en prioritering som kom att stärkas under modernismen några decennier senare. Traditionen med stående rödfärgad locklistpanel och vita knutar och omfattningar håller Östberg fast vid. Fönstren är spröjsade och de större husen har brutet så kallat mansardtak för att ge större rymlighet på övervåningen. *Ett hem* kom att tryckas i flera upplagor och spridas över landet och kom sannolikt att påverka de kommande decenniernas småhusbyggande.

Det nationalromantiska huset kan sammanfattas i ett antal karaktäristiska drag.[15] Det byggdes gärna på kuperad mark, helst i en södersluttning, vilket skilde de individualistiska villorna från varandra och gjorde att området med sina träd såg snabbare färdigt ut än om man byggde på plan åkermark. Grunden var efter amerikansk förebild i natursten, som vuxen ur terrängen. Det branta taket sågs som en fortsättning på väggen och hela husvolymen var ofta oregelbunden med olika dramatiska effekter. Skorstenen krönte helheten. Den kvadratiska planen som gav god värmeekonomi var vanligast före 1910-talet. Den var gärna också oregelbunden och utbyggd med verandor. Konstruktionen var ofta 3 tums stående plank med träpanel som målades med rödfärg eller mörkbrun tjärolja. Fönstren

[15] Följer här ganska nära kapitlet ”Huset del för del – en sammanfattning” i Stavenow-Hidemark 1971, s 180 ff.

var tätt spröjsade och vitmålade och placerade som ett membran i fasadliv. Hallen efter engelsk förebild var husets medelpunkt och en central del av husets öppna sammanhang mellan olika rum. Barnkammaren var ett viktigt rum, som i boken *Ett hem* om Carl och Karin Larssons Sundborn och med inspiration från Ellen Keys bok *Barnets århundrade* 1900. Härden var husets kärna, samtidigt som moderniteter som centralvärme, WC och badrum kom vid denna tid, och först i de mera påkostade villorna. Den större villan i en naturnära omgivning som bostadsform etablerades vid denna tid och kan sägas kring 1905 vara färdig som typ.

Egnahemsrörelsen och trädgårdsstaden

Egnahemsrörelsen växte fram i slutet av 1800-talet som en del av de svenska folkrörelserna. 1904 fick den staten att engagera sig genom en egnahemslånefond som stöd till byggandet och brukandet av egnahem på landet, från 1908 vidgat till egnahem också i städerna, men då utanför stadsplanelagt område, som förorter. Under 1900-talets första decennier fanns ett brett politiskt intresse, både från vänster och höger, för egnahemsbyggande. Cirka 90 000 hus uppfördes inom egnahemsrörelsen fram till mitten av 1930-talet.

På initiativ av den kontroversielle högerpolitikern Adrian Molin bildades 1907 Nationalföreningen mot emigrationen (NME).[16] Den såg sig som ett svar på den omfattande emigrationen till främst Amerika sedan flera decennier. Syftet var att behålla arbetskraften i landet i en ekonomisk högkonjunktur kring sekelskiftet. Med den nationella mobilisering som följde av upplösningen av unionen med Norge 1905 sökte man alternativ till emigrationen i det NME kallade en ”inre kolonisation” av landet. NME inriktade sig på att köpa brukad jord från större gods medan staten föredrog att stödja byggen på obrukad kronomark.

Svenska allmogehem var en bok med 15 förslag till gårdar för olika landskap som kom 1909. Initiativet till boken togs av Adrian Molin. Han skrev i förordet att boken ”vill visa, hur våra småbrukare och industriarbetare skola kunna bygga enkla, sunda, billiga och välordnade bostäder *med svensk karaktär*. Inte tarvliga efterapningar av utländska herrskapsvillor utan svenska hem, sådana våra fäder byggde”.

En rad arkitekter bidrog till boken *Svenska allmogehem* med förslag till gårdar som nära följde lokala traditioner i olika landskap. Som underlag fanns uppmätningar och fotografier, senare publicerade i boken *Gamla svenska allmogehem* 1912. Parallellt med det började också 1908 utgivningen av häften i bokverket *Gamla svenska städer* (fram till 1930) som byggde på inventeringsresor runtom i Sverige som arkitekter gjorde.

---

[16] Om Nationalföreningen mot emigrationen finns avhandlingen Anna Lindkvist 2007 *Jorden åt folket: Nationalföreningen mot emigrationen 1907–1925*.

Nationalromantikens intresse för allmogearkitekturen sågs som en motkraft till den internationella schweizerstilen. Anknytningen till traditionen stannade dock ofta vid träpanel, spröjsade fönster och rödfärgade fasader med vita knutar, medan planerna inte hade mycket med de historiska förebilderna att göra.

Trädgårdsstaden som idé föddes kring sekelskiftet 1900 i England, det tidigast industrialiserade landet med redan lång erfarenhet av de nedsmutsade stadsmiljöer som följde av industrialismen.[17] Titeln på Ebenezer Howards bok från 1898, *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*, visar att det var en bred social reformrörelse. Howard var stenograf i parlamentet, men snart engagerades också arkitekter i att utveckla och förverkliga idén. Trädgårdsstäderna förenade många olika tankar i tiden: De skulle byggas ut som självständiga kompletta städer med både arbetsplatser och bostäder och ha begränsad storlek, högst 32 000 invånare. Nyanlagda städer skulle möjliggöra samhälleligt ägd mark och därmed undvika spekulation. Måttlig exploatering skulle ge plats för grönska och egna odlingar och även utrymme för barnens lek. Stadsplanerna sökte inspiration från äldre småstäder med intima gator och platser.

Arkitekten Raymond Unwin skrev ett par viktiga böcker som utvecklade idén: *Townplanning in Practice* 1909, som lyfte fram förebilder från äldre engelska städer och gav utformning och mått på gator, och *Nothing Gained by Overcrowding* 1912, som visade på fördelarna med en exploatering på högst 12 hus per acre, vilket med en husstorlek på 100 kvadratmeter motsvarar ett exploateringstal på 0,3. Letchworth fem mil norr om London beställdes av The Garden City Association 1903 och blev den enda egentligt självständiga trädgårdsstaden. Övriga blev som Hampstead Garden City Suburb snarast förorter. Bostadshusen i de engelska trädgårds(för)städerna var ofta radhus, den typiska engelska arbetarbostaden med väsentligt större bostäder än de i Sverige vanliga ett rum och kök.

Trädgårdsstadsrörelsen spred sig förvånansvärt snabbt över Europa. Några av de första svenska projekten var Enskede i Stockholm och Landala egnahem i Göteborg, båda planer från 1908, samma år som egnahemslånefonden öppnade för egnahem i städerna. I Landala beskrevs hur egnahemsbyggaren har, i motsats till i ”stadens tätt befolkade hyreskvarter … den stugan omgivande trädgårdstäppan, som lämnar sol och luft fritt tillträde, och vari han … kan få nyttig motion och vederkvickande vila”. I Enskede planerades för en betydande andel radhus men intresset för denna bostadsform var inte stort. Husen i Landala var enkelhus och parhus i storlekar kring 100 kvadratmeter, anpassade för de enskilda

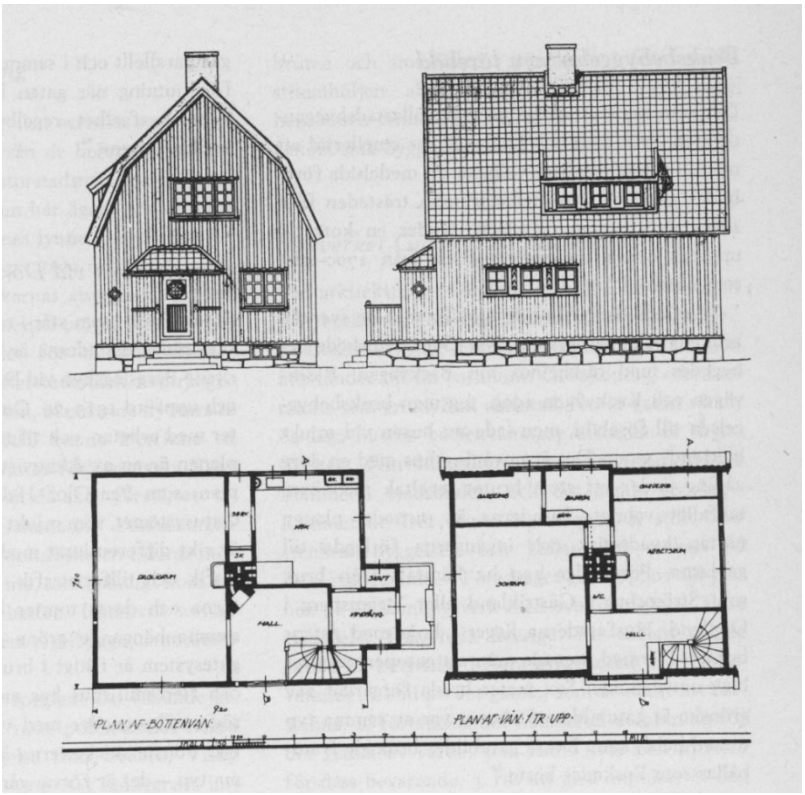
[17] Trädgårdsstadens bakgrund beskrivs kort i Claes Caldenby (red) 1991 *Trädgårdsstäder i praktiken*, en handbok gjord i det tidiga 1990-talets nyväckta intresse för trädgårdsstaden. Den svenska utvecklingen skildras närmare i Johan Rådberg 1994 Den svenska trädgårdsstaden.

beställarna utifrån ett typhus ritat av arkitekten Carl Westman. De var tänkta för skötsamma arbetare men visade sig för stora och dyra och in flyttade snarare en medelklass.

Figur 13. Landala egnahem där det ena huset är det andra likt om än i några olika varianter. Här parhus med två bostäder. Foto Claes Caldenby.



Figur 14. Landala egnahem. Typritning enkelhus om 3 rum och kök, Carl Westman. Planen är en variant på den traditionella korsplanen med central skorstensstock och hall både på bottenvåning och övervåning.



I en föreläsning 1908 gjorde Westman ett återbesök i den fiktiva men typiska svenska småstaden Grönköping. Han sörjer över hur den förändrats under det sena 1800-talets byggboom, men gläds till sist över några gamla kvarter vid ån där ”det ena huset är cirka det andra likt”. Så ritades också Landala egnahem. Där finns för de drygt hundra lägenheterna en grundtyp, en korsplan med brunmålad träpanel, mer nationalromantiskt än svenskt. Den varieras sedan i enfamiljshus och tvåfamiljshus, med sadeltak eller brutet tak. Husen sattes i stadsplanen med långsidan mot gatan eller på tvären, beroende på läge. Den kuperade terrängen hjälpte till att berika gatubilden. Någon monotoni uppstår inte, trots att det ena huset är cirka det andra likt.

Radhusen som arkitekterna såg som en viktig del av trädgårdsstaden, efter engelsk förebild, kom aldrig att slå igenom i Sverige. Hans Arén diskuterar i sin avhandling *Radhuset som folkbostad* varför radhuset i Sverige aldrig förmådde hävda sig vare sig mot egnahemmen eller flerbostadshusen, trots vad han menar vara deras överlägsenhet som familjebostad.[18] Jämfört med egnahemmet var det framförallt en kulturfråga, menar han. Enfamiljshuset hade djupa rötter, radhusen associerades lätt med järnbrukens och storgodsens uppifrån styrda bostadsformer. I stället blev radhusen en bostadsform för medelklassen. För dem var den stora representativa bostaden viktig och trädgården underordnad. För arbetarklassen var det tvärtom. De var vana att bo i ett rum och kök, inte minst på grund av uppvärmningskostnaderna, och odling av köksväxter var ett tillskott till hushållskassan. I jämförelse med flerbostadshusen var bristen i de större städerna på byggbar mark nära arbetsplatserna ett skäl för att radhusen inte hävdade sig, den låga svenska ytstandarden ett annat, menar Arén.

Den smala längan med lågt sadeltak

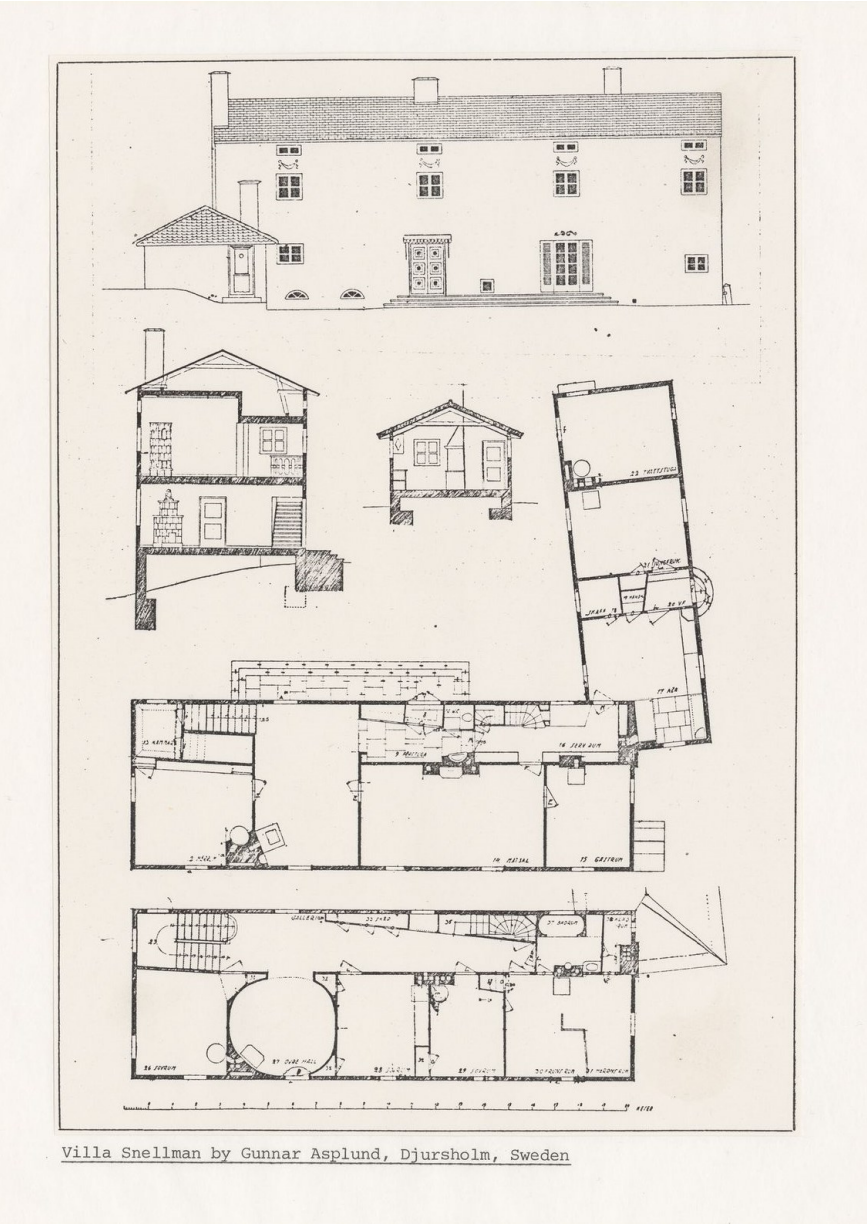
Den schweiziske arkitekten Luca Ortelli uppmärksammade i ett nummer av tidskriften Arkitektur 2024 ett mer än hundra år äldre nummer av den svenska tidskriften som han menar innebar en vändning.[19] En ny tid, på tröskeln till 1920-talet, sökte det enkla och anspråkslösa och använde sig av den äldre långa och smala längan med lågt sadeltak, det som Erik Lundberg tjugo år senare skulle beskriva som ”det svenska huset”.

Två av exemplen är Sigurd Lewerentz Villa Ahxner 1914 och Gunnar Asplunds Villa Snellman 1918, båda i Djursholm. Det är stora hus med tjänstefolk, men som söker en frivillig enkelhet. Borta är

[18] Hans Arén 1980 *Radhuset som folkbostad*.
[19] Luca Ortellis artikel i serien ”Ur arkivet”, ”Ett stilla manifest” i *Arkitektur* 5-2024, återvänder till *Arkitektur* 12-1919. Dåvarande chefredaktören Gunnar Asplund presenterade i det numret Ragnar Östbergs ateljé för Carl Eldh, Sigurd Lewerentz Villa Ahxner och den egna Villa Snellman.

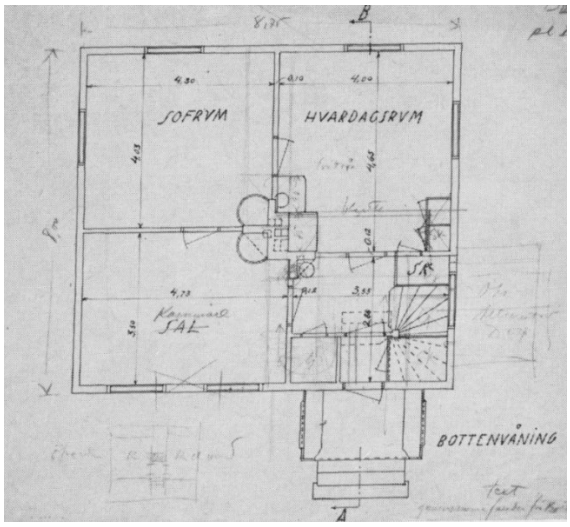
nationalromantikens kvadratiska plan och korridorer. I stället är det cirka sju meter breda hus i ett eller ett och halvt rums bredd och med rum i fil. Asplund skriver att ”den ofta använda typen av 2 eller 2 ½ rums bredd”, alltså korsplanen, innebär brist på sol och utsikt och mörka korridorer, ”över huvud taget brist på ljus”. Parstugans enrumsbredd menar han dock inte svarar mot moderna krav på biutrymmen, värme och kommunikation. Borta är också den faluröda panelen med vita knutar. Villa Ahxner har ohyvlad grå panel struken med järnvitriol med lite rödfärg i. Villa Snellman är slätputsad i en ljust gråblå färg. Båda dessa villor kom att bli förebilder för 1920-talets klassicism, som i sin tur var en föregångare till modernismen på 1930-talet.

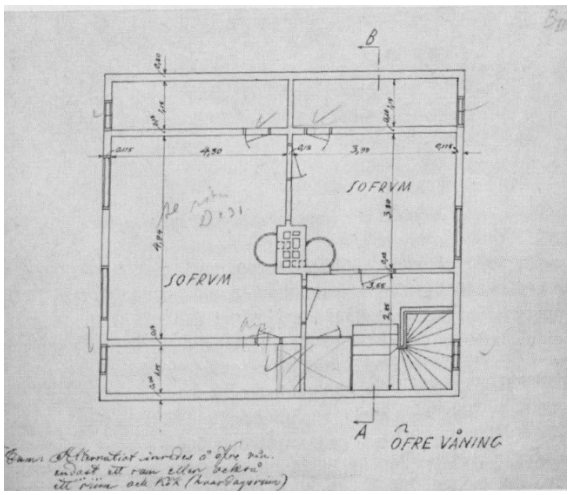
Figur 15. Villa Snellman, Gunnar Asplund 1918. Den 1 ½ rum smala längan i två våningar med lågt sadeltak. Collection Centre Canadien d'Architecture.



Osvald Almqvist var en arkitekt i samma generation som Asplund och Lewerentz.[20] Under andra halvan av 1910-talet var han verksam i Domnarvet med att planera och rita Bergslagsbyn åt järnverket där. Det var ett stort område med 500 arbetar- och tjänstemannabostäder. Stadsplanen är en väl genomarbetad trädgårdsstad och husen har en långt driven standardisering. Det är enkla hus med korsplan, faluröd träpanel och vita fönster utan omfattningar. Med denna erfarenhet blev Almqvist också ledamot i en statlig kommitté vars arbete publicerades 1920 med titeln *Praktiska och hygieniska bostäder*, ett pionjärarbete inom den standardisering av bostaden som skulle pågå i flera decennier framöver. Han kom att fortsätta det arbetet med standardisering av köksinredningar, som användes bland annat av HSB.

Figur 16a och b. Bergslagsbyn ritades på 1910-talet av Osvald Almqvist för Domnarvets järnverk med 500 bostäder för arbetare och tjänstemän. Husen är varianter på korsplanen. Ur Björn Linns lic-avhandling om Almqvist.





[20] Om Bergslagsbyn som ett förebildligt område och om Almqvists arbete med standardisering kan man läsa i Björn Linn 1967 *Osvald Almqvist: En arkitekt och hans arbete*.

Kooperativa Förbundet startade ett eget arkitektkontor 1924.[21] Kontoret blev snabbt Sveriges största och kom att rita både fabriker, butiker och bostäder åt kooperationen och folkparker och Folkets Hus åt arbetarrörelsen. Därmed bidrog de starkt till att sprida sin arkitektursyn över landet. Den typiska Konsumbutiken på landsbygden kan se ut som Nensjö Konsum i Ångermanland. Vid en vägkorsning mitt ute på landet ligger ett tvåvåningshus med butik i bottenvåningen och bostad för föreståndaren på andra våningen. Det är ett trähus med lågt sadeltak och enkla tvåluftsfönster. Fönstren är asymmetriskt satta, efter interiörens behov, och butiken har modernitetens stora skyltfönster. Det är en arkitektur som är på en gång modernistisk och förankrad i den svenska traditionen. Det är detta ”svenska hus” som Erik Lundberg menade att KF:s arkitektkontor bidragit till att popularisera. Kontoret var tidiga med att introducera modernismens saklighet i Sverige. Men till unga entusiastiska arkitekter efter andra världskriget hördes erfarna medarbetare säga: ”Ni måste banalisera lite på slutet, annars vågar folk inte flytta in”. Den folkliga förankringen var viktig.

Figur 17. Nensjö Konsumbutik med föreståndarbostad. Genom Konsumbutiker över hela landet spreds KF:s arkitektkontors modernistiska variant av det traditionella svenska huset över landet. Ur boken Kooperativa Förbundets arkitektkontor 1935–1949.

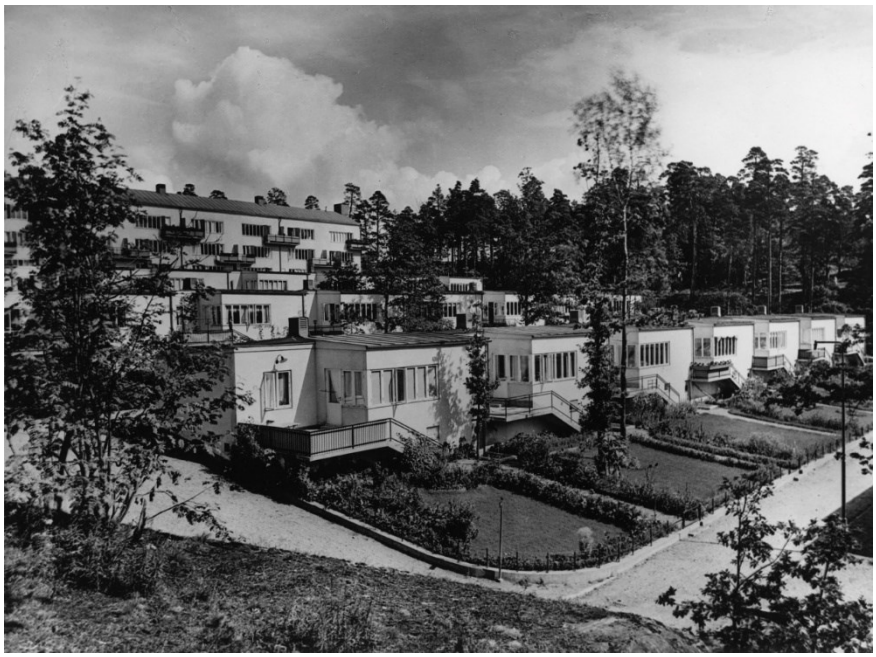


KF:s arkitektkontor gick grundligt till väga när de skulle rita bostäder. De gjorde en egnahemsutredning på 1930-talet och en köksutredning på 1940-talet. Deras typbostäder var på två till tre rum och med ett kök på 12 kvadratmeter som hemmets viktigaste rum. En bild som spreds över världen som en symbol för det moderna svenska folkhemmet var

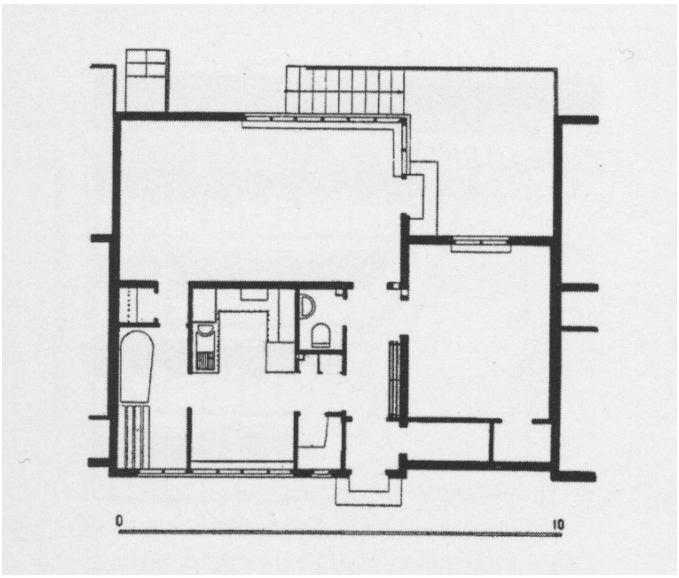
[21] Lisa Brunnström 2004 *Det svenska folkhemsbygget: Om Kooperativa Förbundets arkitektkontor* är en omfattande bok om kontorets hela verksamhet.

radhusen till Kvarnholmens kvarnanläggning i Nacka, ett kooperativt brukssamhälle. I solbelysta terrasser med en rymlig tomt ligger fyra rader radhus på två rum och kök och badrum och stor terrass. Under en tid var detta i vår omvärld ”det svenska huset”, helt utan traditionsanknytning och i det moderna samhällets anda.

Figur 18. Radhus Kvarnholmen 1930. Förmodligen en av de internationellt mest spridda bilderna av svenska småhus. Foto Oscar Halldin.



Figur 19. Plan radhus Kvarnholmen 1930, två rum och kök och rymlig terrass. En plan och en hustyp helt utan förebilder i traditionen.

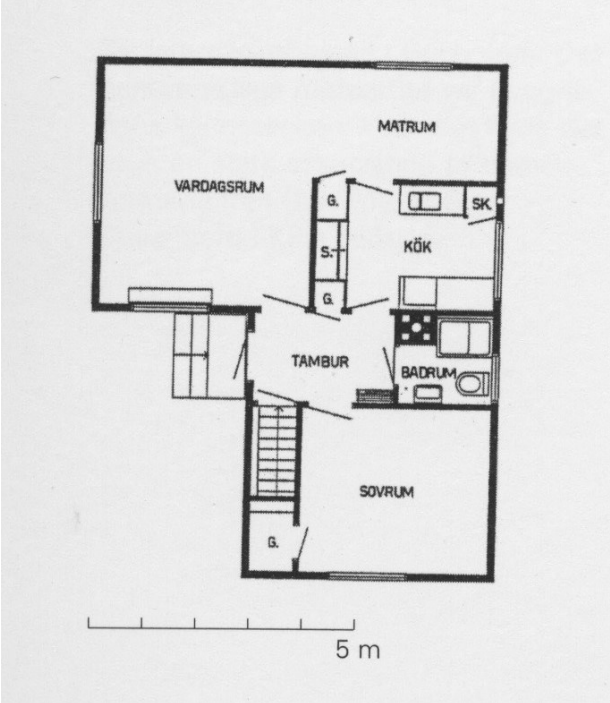


Året efter, 1932, lämnade KF:s arkitektkontor in ett förslag i Stockholms stads tävling om billiga bostäder. Konstnären Arvid Fougstedts akvarell av radhusträdgården har också blivit ikonisk. Den skildrar vad som kan vara en flergenerationsfamilj som använder trädgården: farfar gräver i

jorden, en man sitter och tecknar, en annan läser tidningen och husmor serverar kaffe på uteplatsen. Bilden gestaltar tävlingsförslagets dubbeltydiga motto: ”En dag skall jorden bliva vår”. Det handlade både om en social och politisk reform och om närheten till marken.

I anslutning till kooperativa Gustavsbergs fabriker ritade KF:s arkitektkontor 1938 flerbostadshus och enfamiljshus. De så kallade Vinkelbodarna var noga utplacerade på marken. ”Ett hus skall vara som vuxet ur jorden” sade arkitekten Olof Thunström. I vinkeln mot sydväst skapades en solig vindskyddad uteplats. Huset var på 54 kvadratmeter i två rum och kök, och kunde lätt byggas till på gavlarna. Det var en arkitektur som löste de flesta av sina uppgifter – praktisk funktion, låg kostnad, anpassning till platsen – men i modernismens anda släppte det Lundberg kallade det ”gestaltbundna”. De enda ”svenska” dragen är den faluröda träpanelen och de vita snickerierna.

Figur 20. Vinkelbodarna Gustavsberg 1939, två rum och kök med skyddad uteplats. Också en helt ny typ. Noga placerade i terrängen och utbyggbara åt två håll.



Också andra företag än kooperationen intresserade sig för sina anställdas boende. Redan järnbruken på 1700-talet byggde bostäder. I väntan på att kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen skulle byggas ut efter kriget tog Industriens utredningsinstitut initiativ till en utredning som gjorde av arkitekten Jöran Curman och lades fram 1944 i boken *Industriens arbetarebostäder*. Under några decennier från slutet av 1940-talet byggde vissa företag, som Uddeholms AB, både lägenheter och egnahem för sina arbetare och tjänstemän. De egnahem som Curman ritade byggde vidare på 1800-talets korsplan och hade sadeltak. Genom att centralvärme nu införts är planerna inte lika beroende av kontakt med en central

skorstensstock och rummens storlekar kan differentieras mer i större vardagsrum och mindre sovrum.

Småstugerörelsen i Stockholm från 1927 kan ses som en fortsättning på det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsrörelse.[22] Om trädgårdsstäderna mest blivit ett medelklassboende siktade småstugerörelsen i första hand in sig på en arbetarbefolkning. Husen byggdes i kommunal regi och på kommunal mark som upplåts med tomträtt. En stor del av den ekonomiska insatsen kunde ske i form av eget arbete med grundläggning och montering av förtillverkade hus. Uppskattningsvis 12 000 stugor byggdes i Stockholm fram till 1970-talet. Efter Stockholms förebild startades 1934 en liknande småstugerörelse också i Göteborg. Där byggdes 3 000 stugor fram till 1962.

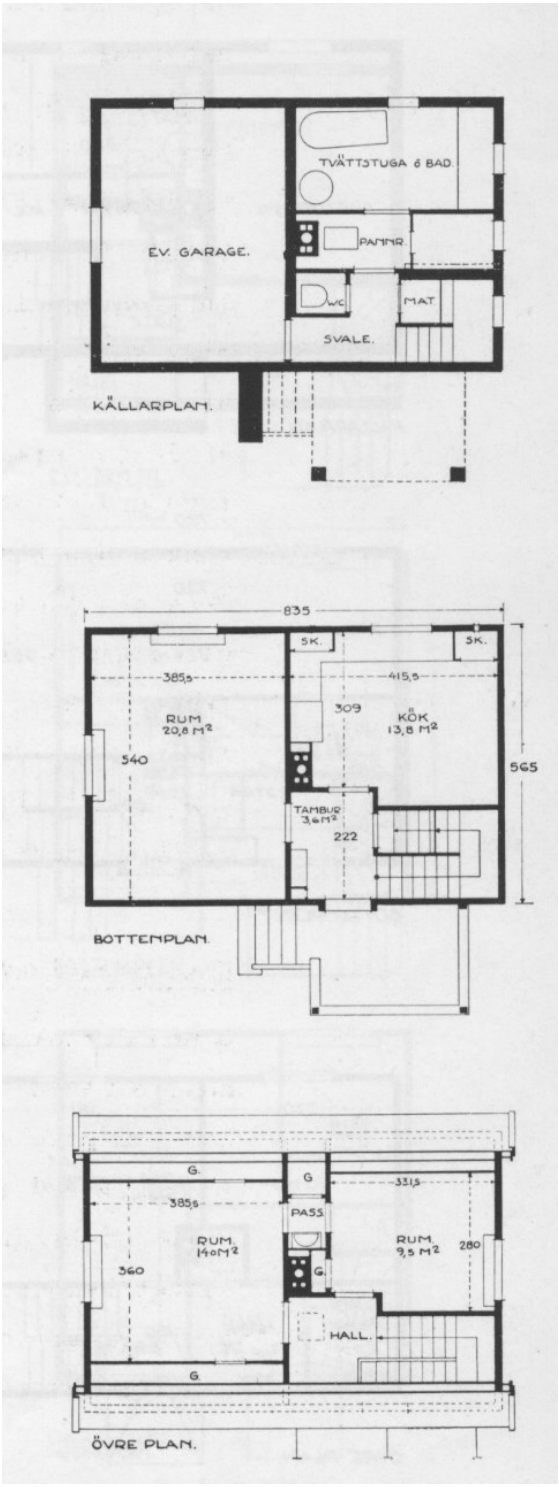
Stockholm stad gav lån till självbyggarna på 90 procent av den beräknade byggkostnaden, 9 400 kronor.[23] Resten skulle självbyggarna stå för genom eget arbete. SMÅA, Stockholms stads småstugebyrå, organiserade arbetet, tog fram typhus och förtillverkade delar och tillhandahöll instruktörer. Självbyggarna, som till stor del var byggnadsarbetare, diversearbetare eller industriarbetare, gjorde markarbeten och murade grund på egen hand och med hjälp av släkt och vänner. Förtillverkade väggelement och takstolar sattes upp med hjälp av montörer. Husets stomme restes på ett par dagar. Köksinredning köptes färdig och monterades av självbyggarna medan vatten, avlopp, gas och el installerades av entreprenörer. Kostnaden för ett självbyggt småhus visade sig bli lägre än för en hyreslägenhet och bostadskvaliteten avsevärt högre.

Typhusen för självbyggeriet i Stockholm begränsades till tre–fyra typer i taget, om än lite förändrade över tid. De vanligaste typerna under 1930-talet var typ III, ett 1 ½-planshus med källare och tre rum och kök, och typ VI, ett enplanshus med källare och två rum och kök. Arkitekturen var mycket enkel med låga sadeltak. Kritik kom att framföras mot alltför låsta typer som inte uppmuntrade självbyggarnas kompetens. I större områden med flera hundra likadana hus kunde monotonin bli påtaglig. I Göteborg kritiserade stadsplanechefen Uno Åhrén självbyggandet av småhus för ”primitivism”, både i dess ovilja att anlita yrkeskunniga byggnadsarbetare och i bristen på gemensamhetsanläggningar.[24]

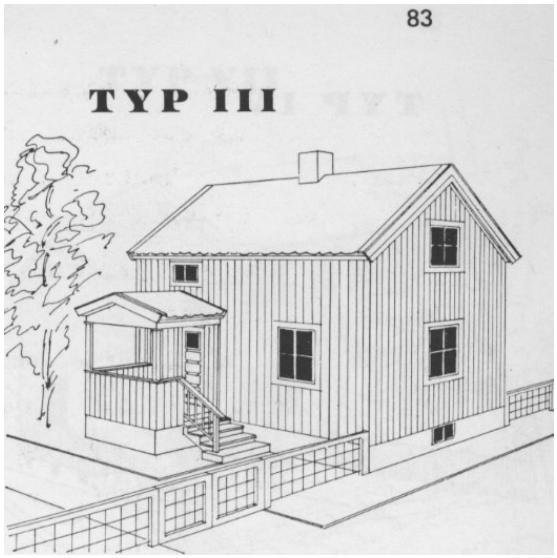
---

[22] De många politiska turerna och olika synsätten på småstugebyggandet diskuteras i en uppsats i historia, Olle Belfrage 2024 *Småstugerörelsen i välfärdsstadens framväxt: Förhandlingar om kommunal service och urbant medborgarskap i Stockholms ytterstadsområden 1924–1939*.
[23] En ingående skildring av självbyggeriet i Stockholm, både dess bakgrund, hustyper och genomförande, finns i Olle Volny 1977 *Arkitektur genom eget arbete: Organiserat självbyggeri i Stockholm 1927–1976*.
[24] Uno Åhrén ”Bostadsprimitivism” i *Byggmästaren* 23-1939.

Figur 21a. Typ III var ett av de vanligaste av SMÅA:s egnahem i Stockholm under 1930-talet. Det var enkla hus med låga sadeltak och med spår av korsplanen kvar.



Figur 22b. Typ III av SMÅA:s egnahem i Stockholm.



Figur 23c. Typ III av SMÅA:s egnahem i Stockholm under 1930-talet. Fotot visar uppförandet av det tusende småhuset på Enskedefältet 1931, med stadsfullmäktige närvarande. Wikimedia Commons, Svenska Dagbladet.

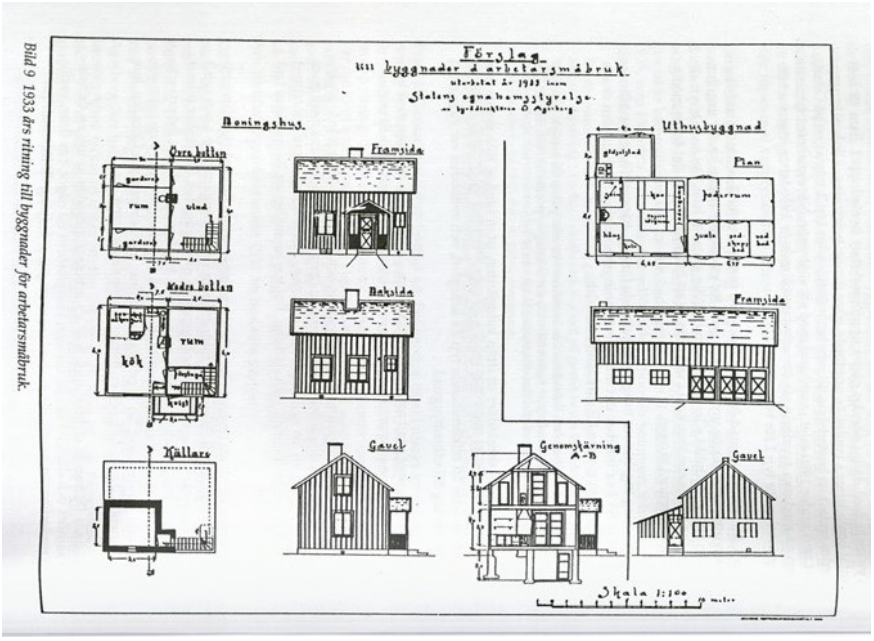


Som en parentes i utvecklingen måste nog Per Albin-torpen ses.[25] De kom till i det tidiga 1930-talets depression och var ett statligt stöd 1933 till främst arbetslösa jordbruks- och skogsbruksarbetare för att bygga ”arbetarsmåbruk” på landsbygden med en liten bit mark. Det togs fram typritningar till små röda stugor med inredningsbar övervåning som snarast ser ut att höra hemma i det sena 1800-talet eller tidiga 1900-talet. Efter andra världskriget minskade behovet av denna stödform och låneverksamheten upphörde 1948. Drygt 6 000 sådana hus med tillhörande ladugård ska ha byggts. De hör till skillnad från de tidiga egnahemmen

[25] Torsten Sigfridsson 2006 *Per Albin-torp. Typhus för arbetarsmåbruksbyggnader*.

hemma på landsbygden och inte i städerna. I dag har de kvarvarande torpen blivit sommarstugor. Per Albin-torpen omges med en särskild romantik och de säljs fortfarande som byggsatser, både i modelljärnvägsskala och i full skala. De ensamma små röda stugorna på landet tycks svara mot mångas föreställning om det svenska huset, även om de inte motsvarade sin tids krav på ett småhus i staden.

Figur 24. Per Albin-torp. Typritning 1933 till litet 1 ½-planshus med uthusbyggnad.



Svensk bostad och kriget

Andra världskriget innebar problem med import av vissa byggvaror, som asfalt för tätning av platta tak. Men inte minst var det en tid av nationell mobilisering och kritik mot en del av modernismens förenklade retorik. 1940-talet sökte sig tillbaka till traditionella material och förebilder. Det blev en paus i moderniseringsprocessen, innan den på nytt tog fart under 1950-talet.

Mitt under kriget, 1942, gav arkitekten och arkitekturhistorikern Erik Lundberg ut boken *Svensk bostad*.[26] Till skillnad från Englands och Mellaneuropas ”smidiga lantbebyggelse” står husen hos oss ”vart och ett för sig”, hävdade han. Också den enstaka huskroppen har en egensinnig gestaltning med det låga sadeltaket och huskroppens rankhet. I jämförelse med detta blir mycket av nybyggandet ”hemlöst” och ”naturvidrigt”. Problemet är, menade han, att man släppt kontakten med traditionen. Det gamla svenska huset var betingat av livet som levdes där. Det är en både egenartad, enhetlig och skiftande traditionsbildning. Detta vill han skildra och söka rötterna till en fortsättning i.

[26] Erik Lundberg *Svensk bostad* 1942, 2:a omarbetade upplagan 1978.

I slutet av boken ser sig Lundberg om i sin samtid, efter modernismens 1930-tal. Han finner en begynnande förortsbebyggelse av flerbostadshus och skriver att ”den yttre byggnadsform, som numera överallt råder i nyanläggningar över större delen av landet, är i själva verket helt enkelt den smala längan med låga sadeltak”. Därmed är man på rätt väg, ”vägledda bland annat av Kooperativa Förbundets arkitektkontors popularisering av denna byggnadsform”. Men kvar finns en svårighet, ”att smidigt utnyttja backläge”. Det timrade huset är en flyttbar huskub och nivåskillnader måste tas upp i sockeln. Det murade huset har traditionellt ett helt annat förhållande till platsen där det står, menade Lundberg.

”Svenskhusen” i Normandie var en direkt produkt av kriget. Deras svenskhet bestämdes av att de var främlingar i en annan kultur. Bakgrunden var förstörelsen av Normandie i slutet av kriget och de svåra bostadsförhållandena som följde. Privata initiativ ledde till att den svenska regeringen finansierade 200 monteringsfärdiga dubbelhus som byggdes upp i mindre orter runt Caen 1946–1948. Grund och tak byggdes lokalt medan väggar i träelement och inredning kom från Sverige. Husen ritades av arkitekten Sven Ivar Lind i en arkitektur som i sin yttre form knöt an till äldre lokal fransk tradition. Bostäderna var 75 kvadratmeter med kombinerat kök och vardagsrum, något som noterades som ovanligt men praktiskt av franska tidningar. Ovanligt var också att bo i trähus i Frankrike. För att övertyga fransmännen deltog Sverige i en bostadsutställning i Paris sommaren 1947 med ett av Lind ritat större trähus som prisbelönades.

Figur 25. ”Svenskhusen” i Normandie, Sven Ivar Lind 1946. Svenskt monteringsfärdigt trähus med modern svensk planlösning på fransk grundläggning och med franskt tak.

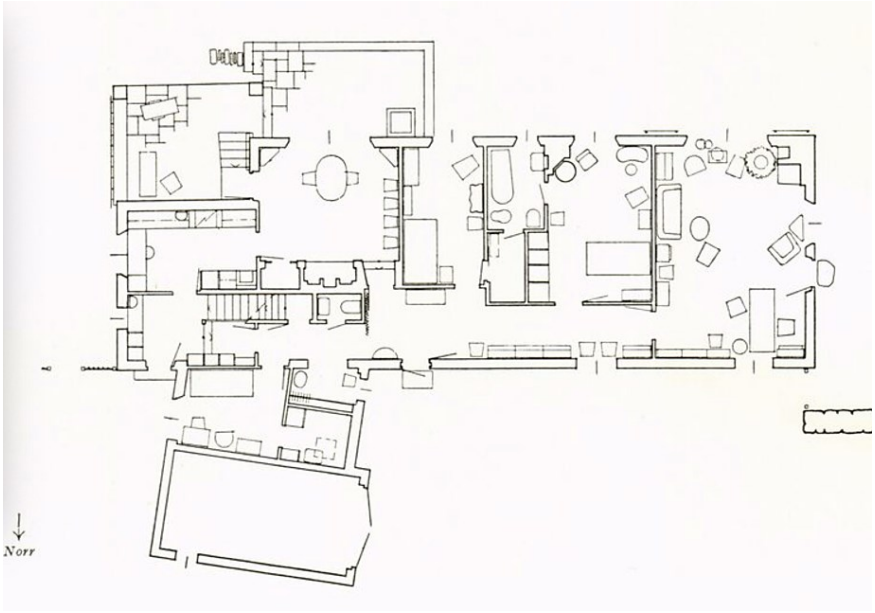


Ett villanummer av tidskriften Arkitektur 1949 inleddes med en text av chefredaktören Leif Reinius som gav en föraning om vart utvecklingen

var på väg. Han beskriver sin samtid som sträng, byråkratiskt trög, präglad av åtstramning och begränsning av ytor. ”Bostaden kryper in i ett snävt ytterskal. En återgång till lådan.” 1 1/2-plansvillan med brant yttertak som i början av 1900-talet byggts i hundratal i egnahemsområden som Äppelviken var på väg tillbaka och det var den typ som de flesta av numrets arkitektritade villor följde.

Sven Ivar Linds egen villa i Kevinge skilde sig från denna utveckling som ”otypiserbar” och av en kvalitet för sig, menade Reinius. Allra vackrast är dess relation till trädgården, skrev han, och det var väl också just den som var otypiserbar. Linds egen beskrivning betonade hur omsorgsfullt huset hade sin utgångspunkt i den specifika platsen, resterna av en herrgårdsträdgård: ”önskan om ett stilla, genomlyst vardagsrum och förkärlek för söderläget har varit bidragande orsaker till planens form. Genom att kök och matsal lagts ett par steg under huvudplanet har kortare trappförbindelser vunnits mellan matsal och loggia, kök och källare, och till vinden, där det blivit plats för ett ganska rymligt gavelrum”. Linds villa, byggd 1946, är samtidigt påfallande lik utställningshuset i Paris: låg, långsträckt med flackt sadeltak, 1 ½ rum djup med loggia i anslutning till matrummet.

Figur 26. Sven Ivar Linds villa i Kevinge 1946. Det 1 ½ rum smala huset med lågt sadeltak och nivå-skillnader inne i huset för bättre anpassning till tomtens lutning. Ett ”otypiserbart” hus.



Den välskötta villaträdgården som småhusets stolthet kom också att betonas av trädgårdsarkitekten Ulla Molin som var redaktör för tidskriften *Hem i Sverige* mellan 1944 och 1966.[27] Hon var svärdotter till Adrian Molin som startat tidskriften som en förlängning av verksamheten inom

[27] Om Ulla Molin finns mycket skrivet. Bland annat Ulla Molin 1992 *Leva med trädgård* och Anna-Maria Blennow 1998 *Ulla Molin trädgårdsarkitekt: Ett porträtt*.

Nationalföreningen mot emigrationen. Under Ulla Molins tid tog Hem i Sverige bland annat initiativ till arkitektritade småhus där de bekostade arkitektarvodet mot att få följa bygget och publicera resultatet. Hennes trädgårdsideal var, liksom hos Sven Ivar Lind, den nära relationen mellan ute och inne.

Om nu Linds villa skilde sig från mycket av de samtida svenska småhusen kunde man i stället peka på amerikanska förebilder som hade presenterats i ett nummer av tidskriften Byggmästaren 1937, skrev arkitekturhistorikern Olle Svedberg i en artikel om ”Nyrealismen” från 1988. Han ville pröva begreppet ”nyrealism” som en beteckning på 1940-talets arkitektur. Den hade likheter i materialkänsla och anpassning till platsen med nationalrealismen eller materialrealismen, som var alternativa namn på nationalromantiken. Den tog avstånd från modernismen som stil, men byggde vidare på ”dess grundläggande kvaliteter”.

Svedberg kom mot slutet av sin artikel in på hur ”det typiskt svenska också hade rötter utomlands” och hur en invandrad arkitekt som Ralph Erskine visade en särskild känsla för detta i en del av sina bruksarbetarbostäder. I slutet kom han in på att vi i dag (1988) har en särskild anledning att diskutera vad ”svensk” (Svedbergs citattecken) arkitektur ”kan vara eller tidigare varit”. Och han slutar med att hävda att vi borde ”ge de nya invandrarna, som på så många sätt berikat vår kultur, större möjligheter än hittills att också berika vår provinsiella arkitektur”.

Rekordåren och småhusindustrin

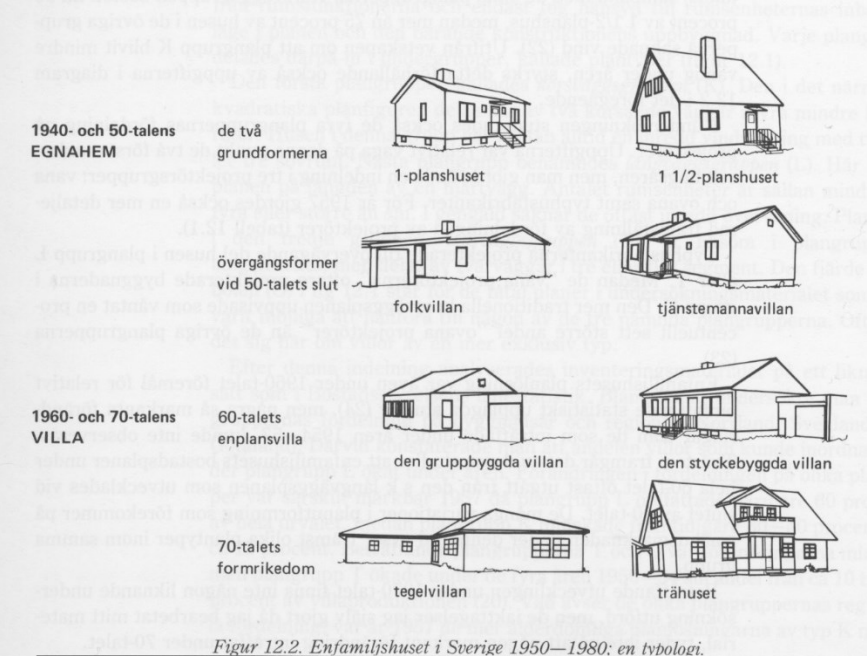
Nästan en tredjedel av de svenska småhusen är byggda under perioden 1950–1980.[28] Det var efterkrigstidens långa högkonjunktur och rekordårens omfattande byggande och Sverige gick nu från att ha en av de lägsta bostadsstandarderna i Europa till en av de högsta. Den statliga bostadspolitiken hade förberetts under 1930-talet och sjösattes direkt efter kriget, men den var i första hand inriktad på flerbostadshus. Kulmen var miljonprogrammet 1965–1974, med en miljon lägenheter på tio år. I början av miljonprogrammet var en tredjedel av bostadsbyggandet småhus. Lite efter 1970 vände konjunkturen, det uppstod tomma lägenheter i flerbostadshusen medan det fortsatte byggas småhus, inte minst i kranskommunerna till storstäderna. Flerbostadshusbyggandet skars ned medan småhusbyggandet ökade några år till. I slutet av miljonprogrammet var två tredjedelar av bostadsbyggandet småhus. 1970-talet blev det decennium när det byggdes flest småhus.

[28] Leif Jonssons redan nämnda avhandling från 1985 ger ett brett bebyggelsehistoriskt perspektiv på småhusbyggandet under denna period. Här finns både statistik, politik och rikligt med exempel på småhusbyggandet. Han ger siffran 600 000 småhus under perioden.

Bostadsstyrelsen inrättades 1948 för att hantera de fördelaktiga statliga lånen. Det har diskuterats i vilken mån de statliga lånevillkoren styrde utformningen av småhusen mot mer eller mindre kvadratiska planer och 1 1/2-planshus. Mot det kan hävdas att det också fanns praktiska skäl för de energisnålare tjocka husen med de vartefter inredningsbara övervåningarna. Bostadsstyrelsen kom också att ta fram typritningar för byggande i egen regi. Kulmen på försäljningen av typritningar var i mitten av 1950-talet och då främst till Norrlandslänen. De allra första typritningarna byggde på erfarenheter av den ”hyfsning” som krävdes av de ofta amatörmässiga och opraktiska förslag som följde med låneansökningar.

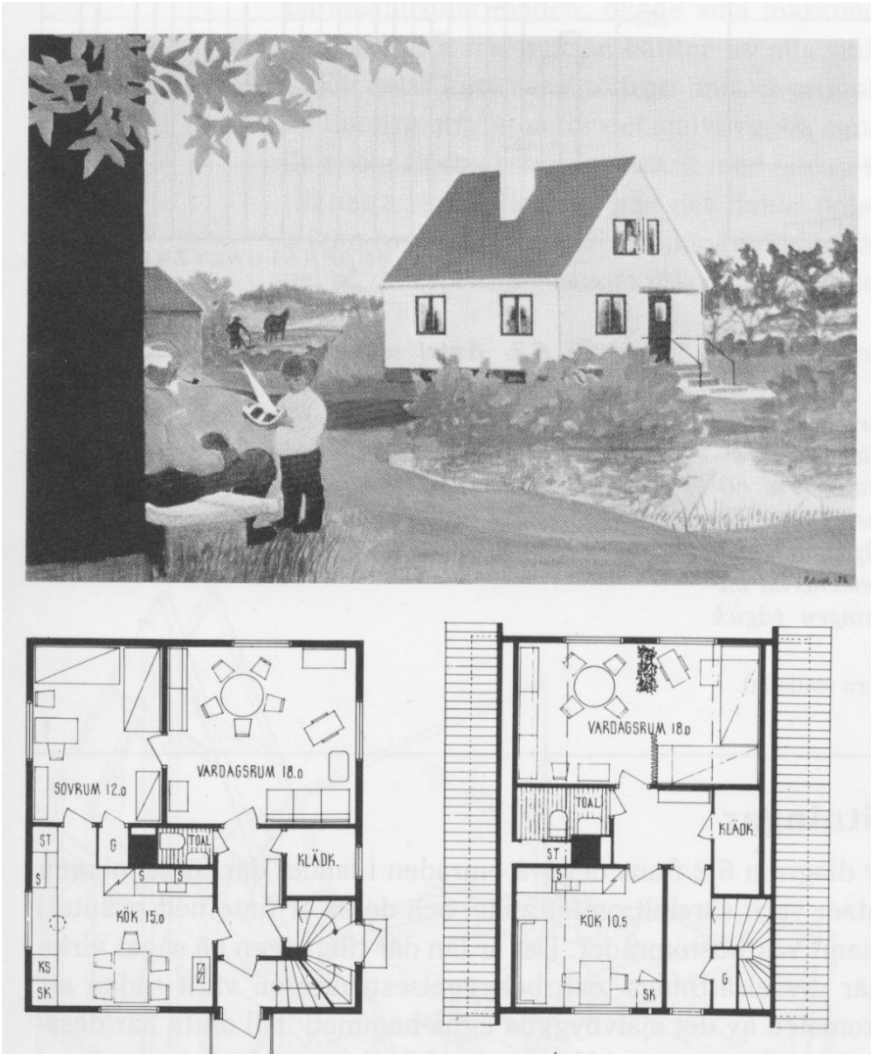
De första typritningar som publicerades 1950 var till enplanshus på tre rum och kök med en bostadsyta på 75 kvadratmeter. Skriften *Regelhuset* 1953 argumenterade för den materialbesparande regelstommen med isolering, efter amerikansk förebild. Först nu kom denna i dag självklara byggteknik att ersätta de dittills vanliga plankstommarna med massiva träfasader. Den klart mest populära typritningen var typ 167 från 1951. Det var ett 1 ½-planshus med en bostadsyta på totalt 110 kvadratmeter, möjligt att bygga både som tvåfamiljshus och enfamiljshus. Med sitt branta sadeltak och sin ”elastiska” plan var den en föregångare till en av de följande decenniernas vanligaste småhustyper, utan några traditionella förebilder.

Figur 27. Enfamiljshusen 1950–1980. Enplanshuset i olika varianter var det vanligaste under hela perioden, 1 ½-planshuset förekom mest i början av 1950-talet och slutet av 1970-talet. Typologi enligt Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Figur 12.2. Enfamiljshuset i Sverige 1950—1980: en typologi.

Figur 28. Bostadsstyrelsens typ 167 från 1950. Ett 1 ½-planshus som var den mest använda typen i sin tid. Ur Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Från 1960-talet kom småhusbyggandet att domineras av två typer, dels gruppbyggda småhus uppförda av entreprenörer, dels trähusindustrins monteringsfärdiga kataloghus. De hade cirka hälften av marknaden var. De gruppbyggda småhusen tredubblades i antal från tidigt 1960-tal. Storleken på områdena var mest dels upp till 20 hus, dels mellan 50 och 100 hus. Tendensen över tid är att områdena blir större. De planeras nu också alltmer för bilen som får sitt genombrott samtidigt. Garage eller carport blir allt vanligare.

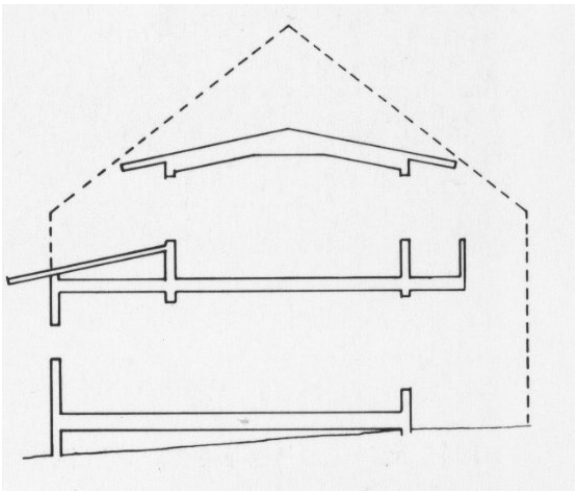
Monteringsfärdiga trähus har en lång historia. Den går om man så vill tillbaka till timmerhusen som ofta tillverkades på ett ställe och sattes upp på prov för att sedan plockas ner och återigen sättas upp där de skulle stå. En mer omfattande trähusindustri växte fram i början på 1900-talet, bland annat i det skogrika småländska inlandet. Från 1970-talet rationaliserades produktionen och industrin kom att präglas av några få stora och många små företag. En kataloghusmarknad växte fram vartefter med en stor och snabb variation av former. Även om referenser till Carl och Karin Larssons Sundborn var återkommande kan husens svenskhet knappast sägas

framstå som särskilt viktig. Exempel som mexistensvillorna och Eurohuset, med dess pagodtak och murade valv, visar snarare på en lockelse i det exotiska. Inte heller anpassningen till regionala traditioner eller till terrängens beskaffenhet var något försäljningsargument. Husen var ritade för att kunna stå var som helst där marken är plan. Och var den inte plan fick den sprängas eller terrasseras. Den vita villan tog över från den röda stugan.

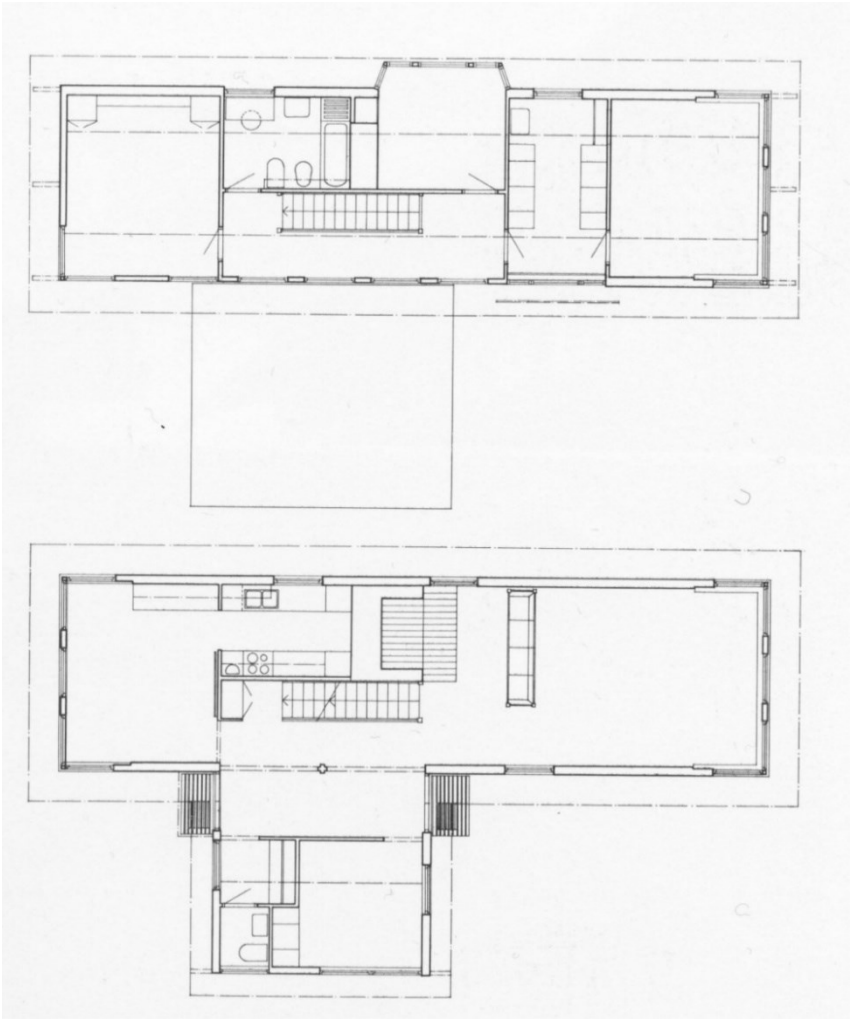
De dominerande hustyperna under perioden 1950–1980 var enplanshuset och 1 ½-planshuset med en lite säregen fördelning över tid. Enplanshuset dominerade totalt sett och särskilt starkt under mitten av perioden, från sent till 1950-tal till tidigt 1970-tal. 1 ½-planshuset har sin största omfattning i början och slutet. Bland de möjliga förklaringarna kan tänkas prishöjningar på byggmaterial under den intensivaste byggperioden, vilket krympte ytorna och gynnade enplanshuset. Samtidigt kan brist på mark och oljekrisen ha gynnat det tätare och kompaktare byggande som 1 ½-planshuset innebar. Genom hela perioden var tvåplanshusen ovanliga, under tio procent av samtliga småhus.

Ett lite udda men uppmärksammat inspel i denna diskussion var arkitekten Jan Gezelius Villa Drake i Borlänge från 1970. Den har rödbrun lockpanel, guldockra snickerier och lågt sadeltak klätt med storkorrugerad eternit. Det är ett 4 ½ meter smalt och drygt 16 meter långt tvåvåningshus. Dess sektion rymdes inom det vanliga 1 ½-planshusets, men gav enligt Gezelius både väsentligt bättre bostadskvaliteter, främst när det gäller dagsljus, och stadsbyggnadskvaliteter. Det presenterades som en prototyp och kom av tidigare medarbetare till Gezelius att användas i ett par större gruppbebyggelser, men något brett genomslag fick det inte.

Figur 29. ”Villa Drakes tes”, det smala tvåvåningshuset får plats inom 1 ½-planshusets sektion och ger bättre bostadskvaliteter, inte minst i form av dagsljus.



Figur 30. Villa Drake, Borlänge, Jan Gezelius 1970. Fyra rum och kök och källare i ett 4 ½ meter smalt hus.



Generellt sett har arkitekter varit mer intresserade av svensk tradition än trähusindustrin, men alltid med krav på att först tillgodose funktionella krav. Om ett tidigare lite liknande egnahem, Fiskarens hus på Öland från 1963, skrev Gezelius att ”Det finns starka skäl att anknyta till träet som material och att iaktta den nordsydliga sträckningen av bebyggelsen. … Men det finns ringa skäl att följa bondetraditionen utan i stället försöka uttrycka yrkets egenart. … Det är fiskarefamiljen Johnssons hus på Öland, dikterat av dem själva, deras arbete och liv”. Om villa Drake, ritat för exploateringschefen i Borlänge, skrev han att ”familjen deltagit intensivt i planeringen med egna önskemål men aldrig låtit det alltför individuella förskjuta den allmängiltighet som gör enkla hus”. Det arkitektritade huset ville förena det individuella med det typiska.

Den måttfulla staden och det hållbara samhället

Efter miljonprogrammet sjönk det svenska bostadsbyggandet och nu även småhusbyggandet. En kortare topp i det sena 1980-talet följdes av fastighetskrisen i början av 1990-talet och byggandet fortsatte sjunka.

Bostadspolitik för tjugohundratalet: Återtåg och nya värden var titeln på en forskningsrapport från 1997.[29] Återtåget var från den sociala bostadspolitiken som gällt under hela efterkrigstiden. Nu fick i stället marknaden ta över, som ett resultat av ”passiva åtgärder som snarare välsignar än förändrar den rådande [kris]situationen”, menar rapporten. De nya värdena var ekologi, estetik och genus, spådde de. Man såg också globala synsätt alltmer prägla den svenska utvecklingen.

Forskningsprojektet ”Den nordiska trästaden” initierades 1972 av Göran Lindahl, professor i arkitekturhistoria på Konsthögskolans arkitekturskola, Mejan. Där drev han en fortbildning med inriktning mot det som kom att kallas ”användningsplanering”, att utgå från det befintliga och hitta sätt att återanvända det hellre än att riva och bygga nytt. De internationellt unika nordiska småstäderna med sina trähus uppmärksammades i en serie rapporter inom forskningsprojektet.

Boverkets bok *Den måttfulla staden* från 1995 kan läsas som en tolkning av den nya situationen. I en kort inledning gav avdelningschefen Fredrik von Platen sin bild av hur boken kom till. Det nystartade Boverket hade omlokaliserats till Karlskrona. Man åkte runt till länsstyrelser i landet för att berätta om vad det kunde innebära att styra med kunskap snarare än med normer. Stockholmarna i delegationen slogs av hur nära allt var i de mindre städerna. Här kunde man tänka sig bo. Samtidigt hade man hört hur ledande lokala politiker presenterat sin vision av hur staden skulle sätta sig på kartan i konkurrens med storstäderna. Borde inte Boverket ge de städer som ville ett verktyg för att bygga vidare på det man hade i stället för att önska sig något helt annat? Att knyta an till historien är också att ta vara på kloka tankar som tänkts tidigare.

De trettio år som gått sedan dess har präglats av motstridiga krafter. Från 1990-talets måttfullhet och renässans för trädgårdsstaden har vi genomlevt ett 2010-tal av stark tilltro till storstadens konkurrenskraft, ”den urbana normen” och förtätning, delvis med hållbarhetsargument. I dag tycks politiker vara tillbaka i en längtan efter trädgårdsstaden och efter ”kvalitet”. Alltfler talar också om att en hållbar omställning kräver mer av återanvändning. I Danmark växer en ”byggestopbevegelse” fram.

Om vi ska återanvända det vi har vad är det då vi har efter 200 års byggande av det moderna svenska samhället? Omslaget till *Den måttfulla staden* ger en bild. Det visar en gata i Eksjö med tvåvånings trähus med låga sadeltak. Butiksskyltar och inte mindre än sju svenska flaggor talar tydligt om var vi är, men det hade räckt med bilden av husen. Och jag minns en resa från Virserum och ett möte kring hållbarhetsprojektet Nödvändighetens arkitektur. Jag körde några tyska arkitekter som skulle flyga

[29] Bengt Turner & Evert Vedung (red) 1997 *Bostadspolitik för tjugohundratalet: Återtåg och nya värden*.

hem från Göteborg. Vi stannade till i Eksjö och gick runt. De var helt fascinerade av denna nordiska trästad, något sådant hade de aldrig sett förut. Och Boverketrapporten påminner oss om att det inte bara är de enskilda husen utan staden, husens sammanhang, som är det speciella. I Sveriges tre storstäder bodde 1990 knappt 1,7 miljoner, i övriga 107 tätorter med mer än 10 000 invånare 3 miljoner och i mindre orter 2,4 miljoner. I ett europeiskt sammanhang är detta ovanligt. Städer under 50 000 invånare räknas inte ens som städer. Även våra tre storstäder framstår som måttfulla i ett globalt perspektiv.

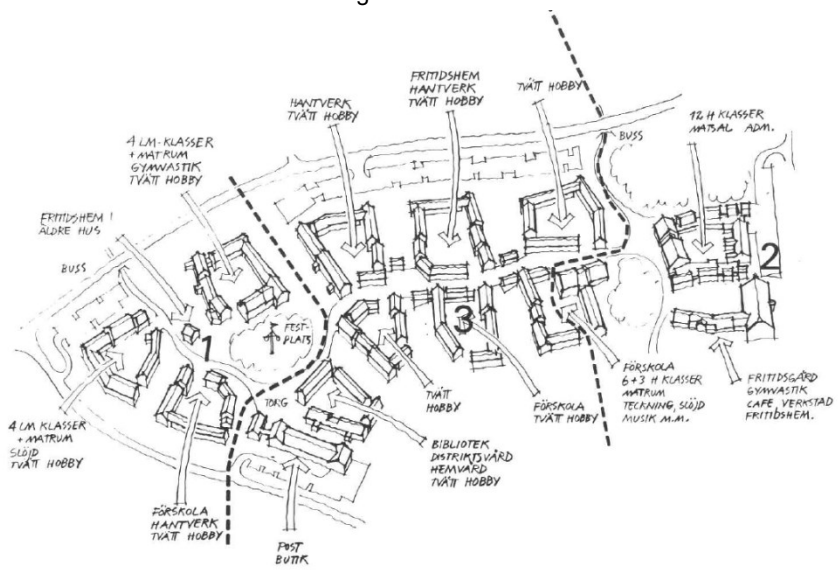
Figur 31. Omslag på Boverkets skrift Den måttfulla staden 1995, en gatubild från Eksjös gamla trästad. Trädgårdsstaden som småstad blev ett ideal under 1990-talets lågkonjunktur.



1980-talets postmodernism innebar ett återuppväckt intresse för arkitekturhistorien, men inte nödvändigtvis den nationella. Boverketrapporten påminner i slutet om att tiden efter 1980 också innebar en rörelse ”Tillbaka till staden”. Ett exempel kunde vara Grimstaby i Upplands Väsby från andra halvan av 1970-talet. Ett redan byggt småhusområde skulle få ett konventionellt separat centrum med butiker och skolor. Arkitekterna lyckades få det till en nybyggd småstadsmiljö med butiker och skolor i bottenvåningarna och lägenheter ovanpå eller i radhus. Att husen hade en av sina förebilder i Bornholms branta tak och starka kulörer var mindre viktigt. Det här var ett genombrott i praktiken för den måttligt täta trädgårdsstaden. En av arkitekterna, Kjell Forshed, har sedan dess förblivit ”sin formel trogen” och ritat mängder av trädgårdsstäder runtom i

Sverige.[30] En del är förorter med småstadskänsla i storstäder, andra är tilllägg till småstäder med anknytning till en lokal byggnadskultur, alla i två till tre våningar, ofta med låga sadeltak. Den nordiska trästaden är en trädgårdsstad. En inspirationskälla Forshed hänvisat till för den lokala anknytningen i de enskilda husens utformning är den lilla skriften *Landskapshus* med ett typiskt traditionellt hus för vart och ett av Sveriges 25 landskap.[31]

Figur 32. Grimsta by i Upplands Väsby 1975. Ett planerat centrum gjordes om till en småstadsmiljö med gator och gårdar och bostäder ovanpå verksamheter. Husen har branta tak och skiftande färger.



Småhusets energianvändning hade blivit en viktig hållbarhetsfråga redan under oljekrisen i början av 1970-talet. Ett pilotprojekt var One Tonne Life 2010, ritat av Wingårdhs arkitektkontor. Det fick sitt namn av ambitionen att komma ner till ett koldioxidutsläpp på ett ton per person (mot det globala genomsnittet på sju ton). Projektet riktade in sig på tekniska lösningar i det enskilda huset och ville ge familjen som bor där möjligheten att leva ett ”normalt” liv. Hög värmeisolering av fasaderna och solfångare och solceller ingår. Huset ligger i en äldre omgivning i Hässelby villastad och är ett kompakt prefabricerat tvåvåningshus i trä med brant sadeltak och en bostadsyta på 156 kvadratmeter.

[30] Boken Kjell Forshed 2021 *Att vara sin formel trogen* sammanfattar Forsheds bostadsritande, mest av småhus och radhus, genom 50 år.
[31] I samtal november 2025 lyfte Forshed särskilt fram Karin Ohlsson-Leijons och Laila Reppens lilla bok *Landskapshus: Svensk byggtradition*. Den bygger på en serie artiklar i tidskriften Hus & Hem och visar i fasad och plan ett ”typiskt” enklare 1800-talshus från varje landskap. Likheten med nationalromantikens arkitekter och böckerna *Svenska allmogehem* och *Gamla svenska allmogehem* är slående.

Figur 33. One Tonne Life 2010. En kompakt hustyp som med hjälp av olika tekniska lösningar kom ner till 1 ton koldioxid per person. Creative Commons, Holger Ellgaard.



En annan stor hållbarhetsfråga är utvecklingen av de befintliga villaområdena med sina två miljoner småhus. De dras med långa avstånd till service och kollektivtrafik. Det är socialt segregerade områden med en ensartad befolkning. Många äldre anser att de bor för stort utan att ha incitament att förändra det. Samtidigt finns en bostadsbrist, särskilt för unga i storstäderna. Projektet 500k visar att det skulle gå att tillskapa 500 000 nya bostäder om en procent av landets villaägare årligen under 25 år byggde en ny bostad på sin tomt.[32]

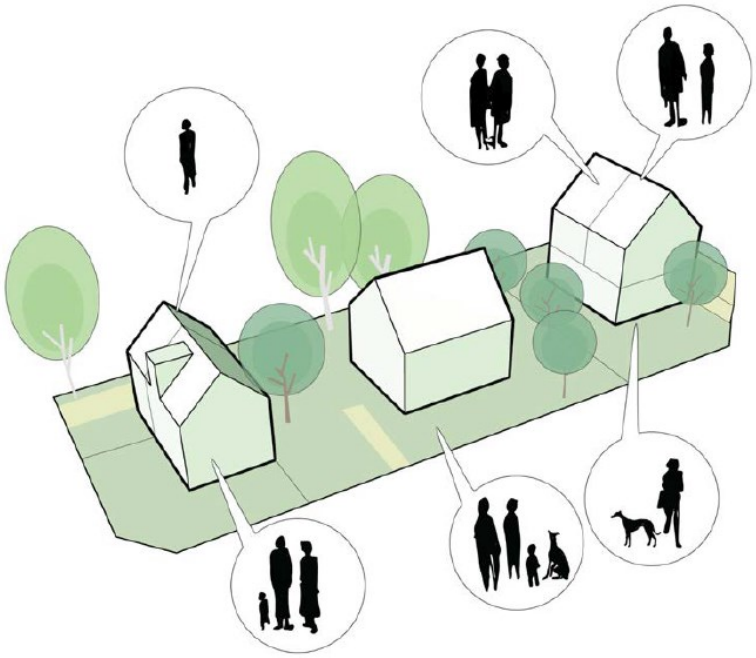
500k argumenterar för en ”delahemsrörelse”. Det är ett skifte helt i tiden, från få stora aktörer till många små, från produktionen i centrum till användaren i centrum, från storskaligt och ensidigt till småskaligt och mångfaldigt, från innerstadsskala till trädgårdsstad. Utbyggnader kan ske på fyra olika sätt: Genom uppdelning av befintlig byggnad, genom ombyggnad av garage/uthus, genom tillbyggnad av befintlig byggnad eller genom ny mindre komplementbyggnad på tomten. De juridiska och ekonomiska förutsättningarna finns utredda och visar sig fullt möjliga att hantera. Exempel från andra länder som Norge och Kanada visar hur detta kan fungera. Någon dela hem-rörelse har det dock ännu inte blivit.

[32] 500k drivs av arkitektkontoren Kod arkitekter och Theory Into Practice med stöd av Boverket. Deras rapporter *Låt fler hitta hem: Ny policy för villastaden* från 2014 och *500k: Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden* från 2016 finns att laddas ner på hemsidan www.kodarkitekter.se. Brf Villa Mälarhöjden är ett byggt exempel på två nya mindre hus intill en äldre villa i Mälarhöjden. Tolv personer bor där i sex lägenheter på tomten till vad som tidigare var en villa med två boende.

Figur 34a. Projektet 500k undersöker möjligheten att bygga 500 000 nya bostäder genom förtätning av villaområden. Ett genomfört exempel är brf Villa Mälarhöjden från 2021 där två nya små hus förvandlat en stor tomt med tre boende i ett hus till en med ytterligare nio boende i fem nya bostäder.



Figur 35b. Projektet 500k undersöker möjligheten att bygga 500 000 nya bostäder genom förtätning av villaområden. Ett genomfört exempel är brf Villa Mälarhöjden från 2021 där två nya små hus förvandlat en stor tomt med tre boende i ett hus till en med ytterligare nio boende i fem nya bostäder.



Frågan om svenskhet och det enskilda husets mer eller mindre traditionella stil har inte varit central i de exempel som här har tagits upp. Sammanhanget i staden mellan husen har framstått som viktigare. Den nödvändiga omställningen till ett hållbart samhälle har gynnat förtätning av småhusområden och kompakta, energisnåla hus av 1 ½-planstyp. Intresset för tillbyggnad och ombyggnad driver på mot en mångfald av former.

Det svenska huset

Vad för slags frågor är de om en ”traditionell svensk byggnadsstil” eller ”det svenska huset”? De är exempel på för humaniora och samhällsvetenskap typiska ”i grunden omstridda begrepp” (essentially contested concepts) utan enkla svar. Vi kan fortsätta att diskutera dem hur länge som helst, det är själva poängen. Vi kan visst ge dem svar, men de svaren är alltid provisoriska och öppna för ifrågasättande. Svaren är inte av typen rätt eller fel. De bygger på erfarenhetsbaserad omdömeskunskap.

Till de omstridda grundläggande frågorna hör breda begrepp som stad, arkitektur, tradition, svensk, stil. Den norska arkitekturhistorikern Mari Hvattum ger sig i boken *Style and Solitude* in i denna diskussion. Boken handlar till stor del om stilbegreppets idéhistoria i Tyskland sedan 1700-talet. Men den har också ett vidare och mer aktuellt syfte. Den ensamhet hon talar om i titeln får sin förklaring i ett inledande citat av den tyske sociologen Georg Simmel: ”Stil är en plats där man inte längre känner sig ensam”. Stil är något vi kan tillsammans. Hvattum vill se ett ”kosmopolitiskt” förhållningssätt till stil. Precis som författare utan att det är något konstigt med det kan välja genre att skriva en bok i (prosa, poesi, dramatik eller bildningsroman, brevroman, äventyrsroman, kriminalroman, historisk roman, för att bara nämna några) så borde arkitekten också kunna välja stil efter omständigheterna. Arkitektur är inte det ensamma geniets arbete. Men det är inte heller en enkel manual. I det kosmopolitiska ligger ett försvar för både professionell kunskap, mångfald och ständig förändring.

En genomgång av de svenska småhusens historia som den här kan sammanfattas i sex punkter:

1. Det finns inte en traditionell svensk byggnadsstil utan många olika svar på frågan vad som är det typiskt det svenska huset. Timmerhuset var en gång en invandrare i Sverige men blev typiskt svenskt. Det sena 1800-talets korsplaner, låga sadeltak och faluröda fasader med vita knutar var importer men kom snabbt att uppfattas som svenska. Nationalromantiken med sina kubiska volymer med branta tak hade amerikanska förebilder i det mesta utom den faluröda panelen.
2. Olika tider har varit olika intresserade av att överhuvudtaget ställa frågan om vad det svenska huset skulle vara. Tider av snabb förändring som industrialiseringens 1800-tal eller decennierna efter andra världskriget visade sig mindre benägna av att söka förebilder i historien. Kristider som andra världskriget eller 1970-talet återvände till den egna traditionen.
3. Typhus har funnits sedan länge, både som självvuxen tradition och som mer eller mindre centralt styrda mönster. Det timrade enkelhuset blev till svensk tradition som sedan återanvändes i

mönsterplaner för militärens bostadshus. Under andra halvan av 1800-talet spreds förebilder med hjälp av mönsterböcker. Egnahemsrörelsen och vartefter också småhusfabrikanterna utvecklade sina typhus.

4. Typhus kan knyta an till en svensk tradition, men också hämta förebilder utifrån. 1800-talets svenska hus med sina stora taksprång och sin snickarglädje hade förebilder i den internationellt spridda schweizerstilen. Modernismens enkla hus var tydligt inspirerade av en internationell rörelse, men sökte också förankra sig i den svenska träbyggnadstraditionen.
5. En särskild svårighet med typiseringen är den alltid otypiska anslutningen till terrängen på platsen. Timmerhusets ”flyttbara huskub” hade problem med ”backläget” menade Erik Lundberg. Sven Ivar Linds egen villa med sitt nära förhållande mellan ute och inne sågs som ”otypiserbar”. Samtidigt som Lind ritade monteringsfärdiga ”svenskhus” som nödhjälp till Frankrike.
6. Till allt detta kommer i dag starka krav på en omställning till en hållbar utveckling, med konsekvenser som förtätning av städer för att minska resandet med bil och för att inte ta i anspråk stadsnära odlingsbar mark samt för det enskilda husets energihushållning. Det kompakta 1 ½-planshuset återkommer som energisnålt och lättmanövrerat i befintliga miljöer.

Småhusens historia visar att här finns en rikedom av olika exempel, som en repertoar att ösa ur. Det är en tillgång att ta vara på. Nya förebilder kommer säkert till. Det finns all anledning att ha ett öppet, ”kosmopolitiskt” förhållande till denna breda repertoar.

Bilaga 3 - Kostnadseffektivitet vid nyproduktion av småhus

Underlag till regeringsuppdrag om typgodkännande av småhus



2026-03-20

INLEDNING

BAKGRUND

Boverket har fått ett regeringsuppdrag om att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.[33] Boverket ska även bedöma i vilken utsträckning dessa hus skulle kunna undantas från krav på bland annat bygglov. Uppdraget ska redovisas senast den 13 juni 2026.

Regeringsuppdraget syftar enligt uppdragsbeskrivningen till att påtagligt underlätta småhusbyggande. I Sverige finns det i dag ingen möjlighet att få ett hus typgodkänt för uppförande i hela landet. Enligt uppdraget kan ett system för typgodkännande av småhus vara ett sätt att främja småhusbyggandet, till exempel genom att:

- göra byggprocesser kortare och effektivare, till exempel genom att minska behovet av kommunal prövning,
- öka förutsägbarheten och förenkla standardiserat byggande.

Ett system för typgodkännande kan således påverka tid och kostnad för lov- och byggprocessen på flera sätt, till exempel tid och kostnad för:

- projektering,
- bygglovsprocessen från ansökan till startbesked,
- produktionen av huset från byggstart till färdigt hus.

Enligt regeringsuppdraget ska Boverket vid genomförandet särskilt beakta, bland annat, behovet av ökad effektivitet i bostadsbyggandet. I uppdraget ingår även att redovisa konsekvenserna av de författningsförslag som myndigheten lämnar, bland annat förslagens samhällsekonomiska konsekvenser och påverkan på kostnadseffektiviteten.

SYFTE OCH MÅL

Syftet med detta uppdrag är att undersöka hinder och kostnader kopplade till den kommunala prövningen i lov- och byggprocessen vid nyproduktion av småhus, samt skillnader i byggkostnad mellan dagens standardiserade/seriella småhusbyggande och typgodkända småhus. Genom att undersöka detta syftar uppdraget till att utgöra ett underlag till konsekvensutredningen i Boverkets regeringsuppdrag om att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Uppdraget är uppdelat i två delar:

1. Hinder och kostnader kopplade till den kommunala prövningen i lov- och byggprocessen vid nyproduktion av småhus

[33] Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras - Regeringen.se

Denna del innefattar att med hjälp av analys av tidigare rapporter, tillgänglig statistik och/eller kvalitativa intervjuer med relevanta aktörer undersöka:

a) Vilka hinder finns det idag för småhusproducenter och byggherrar kopplat till den kommunala prövningen i lov- och byggprocessen både inom och utanför detaljplan vid nyproduktion av småhus[34], samt göra
b) en kostnadsuppskattning/kvantifiering gällande storleken på dessa hinder.

2. Kostnadseffektivitet vid standardiserat byggande för småhus och förenklad lov- och byggprocess

Denna del innefattar att med hjälp av analys av tidigare rapporter, tillgänglig statistik och/eller kvalitativa intervjuer med relevanta aktörer undersöka:

a) Skillnaden i byggkostnad mellan nyproduktion av de monteringsfärdiga kataloghus[35] som finns på marknaden idag och potentiella framtida typgodkända småhus med mer standardiserat/seriellt byggande.
b) En bedömning och redovisning av hur olika kostnadsposter i Byggkostnadsindex (BKI) kan förväntas påverkas av de effektivitetsvinster som kan uppstå vid ett mer standardiserat/seriellt småhusbyggande jämfört med dagens monteringsfärdiga kataloghus.
c) Utifrån de kostnader som identifieras i del 1, samt de skillnader i byggkostnader mellan standardiserad/seriell och platsbyggd småhusproduktion som identifieras i punkt 2a och 2b: Gör en uppskattning av de effekter på kostnaden för nyproduktion av småhus som en förenklad, förkortad och mer förutsägbar lov- och byggprocess skulle kunna innebära.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

För att besvara frågeställningarna tillhörande del 1 respektive del 2 har olika tillvägagångssätt använts. För del 1 genomfördes till en början en genomgång av tidigare framtagna rapporter och utredningar för att få en bild av vilka hinder och kostnader i lov- och byggprocessen som tidigare har identifierats och i vilken mån dessa hinder är representativa även när det gäller nyproduktion av småhus. För att öka förståelsen för småhusbyggandet specifikt och få uppdaterade underlag till kostnadsberäkningarna, genomfördes även tre intervjuer med representanter för aktörer på småhusmarknaden. Därutöver har uppgifter hämtats internt på WSP angående handläggningstider i lovprocessen generellt och i fråga om vilka underlag som kommuner efterfrågar i samband med lovprocessen. Vidare har uppgifter om kommuners olika avgifter i lovprocessen hämtats från några utvalda kommuners hemsidor. Data har även hämtats från Boverkets öppna data och SCB.

[34] Småhus avgränsas i detta uppdrag till *friliggande permanenta enbostadshus*.
[35] Dessa antas vara närmast jämförbara med typgodkända småhus.

För del 2 har beräkningar genomförts som baserats på byggkostnadsindex och kända förhållanden för att kalkylera fram kostnadsuppskattningar utifrån typiska kataloghus. Eftersom typgodkända småhus inte har varit tillgängliga på marknaden, innebär det ofrånkomligen att det inte finns några marknadspriser eller kostnader att utgå ifrån för dessa hustyper. Kostnaderna för typgodkända småhus har därför till stor del baserats på antaganden av potentiella produktivitetsvinster i olika delar av byggprocessen. En mer ingående beskrivning av tillvägagångssättet för del 2 presenteras i en separat rapport.[36]

[36] Se (Avelin & Tärnsby, 2026).

DEL 1

HINDER I LOV- OCH BYGGPROCESSEN

Vilka hinder som uppkommer vid uppförande av bostadshus har utretts tidigare i olika sammanhang, men då inte nödvändigtvis för just småhus och i specifikt lov- och byggprocessen. Exempelvis har Bygg i Tid tagit fram rapporten ”Ledtidsindex 2025” (Bygg i tid, 2025). Där finner de att Bygglovsprocesserna för flerbostadshus om minst 5 lägenheter och uppåt, i genomsnitt tog mellan 0,6 och 1,4 år i 2025 års mätning, med ett viktat genomsnitt på 1,0 år (motsvarande 11,5 månader). De finner att små kommuner generellt är snabbast med en genomsnittlig ledtid på 0,82 år, följt av de medelstora kommunerna (0,93 år) och att de stora kommunerna är långsammast (0,99 år).

Fortsatt visar rapporten att tidsåtgången i bygglovsprocessens båda steg har ökat marginellt sedan föregående mätning. Enligt rapporten har den genomsnittliga totala ledtiden för bygglovsprocessen under perioden 2017–2024 ökat med 0,2 månader jämfört med perioden 2016–2023, och med 0,5 månader jämfört med perioden 2015–2022. Rapportförfattarna menar att ledtider för bygglov framför allt drivs av:

- Ofullständiga handlingar från sökanden.
- Varierande krav mellan kommuner – handlingar som accepteras i en kommun kan underkännas i annan.
- Olikartade tolkningar inom samma kommun, olika handläggare ställer olika krav.
- Brist på interna resurser.
- Långa och ineffektiva beredningsprocesser inom kommunen.
- Bristande samsyn mellan kommun och exploatör.
- Svårtolkad lagstiftning (PBL och rättspraxis), vilket skapar osäkerhet och varierande bedömningar.
- Frekventa lagändringar, svårighet för handläggare att vara uppdaterade.
- Komplexa ärenden.

I tidsspannet mellan beviljat bygglov och startbesked kan tidsfördröjningar bero på:

- Överklaganden, särskilt i komplexa eller icke-planenliga ärenden
- Tekniskt samråd kan dra ut på tiden om underlag är bristfälliga eller om det råder otydlighet kring ansvarsfördelning
- Granskning av kontrollplan och tekniska dokument, vilket kan fördröjas vid oklara eller felaktiga handlingar från sökande.

Ledtidsindex 2025 omfattar enbart flerbostadshus, vilket innebär att småhusbyggande inte är medräknat. Småhus omfattas dock till stor del av liknande processer och uppkomsten av långa ledtider kan därför antas bero på liknande anledningar.

I ett uppdrag WSP gjort åt Trä- och Möbelföretagen (TMF) utreddes Bostadsbyggandets känslighet för konjunktursvängningar Strömbäck med flera (2025). I rapporten anges att det bland annat är svårt för företagare att planera projekt när de långa ledtiderna kan leda till att projektet slutförs i ett helt annat konjunkturläge. En annan utmaning som diskuterades

var hur det förändrade politiska läget kan påverka ledtiderna. Kompetens spelar en stor roll både på statliga myndigheter och kommuner. När politiska koalitioner blivit vanligare i kommunernas styren, har detta lett till mer otydlig styrning för kommunernas tjänstepersoner, vilket skapar ängslighet i planeringen och en ovilja att ta snabba beslut, med längre ledtider som följd. Tidigare stabila majoriteter skapade tryggare beslut, medan många tjänstepersoner nu är mer benägna att ”stämma av” en extra gång, vilket medför ökade ledtider. Handläggarens kompetens och tilldelning spelar en stor roll, vilket får konsekvenser inte bara för tidsaspekten utan även för likställighetsprincipen. Slutsatserna i Strömbäck med flera (2025) dras för såväl småhus som flerbostadshus. Vad gäller småhus specifikt, visar dock rapporten att en chock mot småhusbyggandet skulle få särskilt stora regionalekonomiska effekter.

Ovan nämnda hinder styrks även av de företrädare för byggaktörer som har intervjuats kring småhusbyggande specifikt (hädanefter benämnda ”respondenter”). De menar att en bygglovsprocess kan ta betydligt längre tid om det är en oerfaren handläggare kontra en erfaren. Vidare menar de att tolkningsutrymmet som finns i plan- och bygglagen kan innebära stora variationer avseende vilket underlag som olika handläggare väljer att kräva in. Kompletteringar av handlingar kan i vissa fall bli mycket tidskrävande, både i samband med framtagandet av handlingarna och med hänsyn till att ärendet, efter en komplettering, kan komma att placeras sist i kön bland inkomna ärenden. Bygglovshandläggarna på kommunerna har en lagstadgad tidsfrist för handläggning om 10 veckor från komplett ansökan till beslut, men den startar först när ärendet är komplett. Respondenterna menar också att 10 veckors handläggningstid inte alltid följs av kommunernas bygglovshandläggare. En respondent menar att man i genomsnitt får man räkna med en handläggningstid på 3–4 månader, men att det finns fall där det tar betydligt längre tid än så. En annan respondent menar att det är vanligt att handläggare medvetet anger kompletta ärenden som ej kompletta för att ”köpa sig tid”. Det bör dock noteras att respondenten uppger att den mestadels blivit anlitad när det redan har skurit sig mellan sökande och bygglovshandläggare, vilket innebär att respondentens bild inte nödvändigtvis är representativ för hur bygglovsärenden fungerar generellt.

Ytterligare hinder i den kommunala lov- och byggprocessen som respondenterna nämner för småhusbyggande specifikt inkluderar: varierande tolkningar av byggreglerna (dvs. att kommuner ibland gör olika tolkningar av Boverkets förordningar), komplexa detaljplaner, att olika kommunala handläggare kan ha olika uppfattningar kring samma ansökan och att omfattande utredningar ibland kan krävas för icke detaljplanelagda områden. Vad det är för utredningar som krävs in vid bygglov utanför detaljplanelagda områden skiljer sig åt från fall till fall och, enligt en respondent, från handläggare till handläggare. En respondent menar att de vanligast förekommande utredningarna är dagvattenutredningar som visar huruvida lokalt omhändertagande är möjligt. Även utredningar kopplade till enskilda avloppslösningar förekommer ofta. En annan respondent menar att det finns enskilda handläggare som kräver in fler utredningar/handlingar än vad som behövs enligt lagstiftningen eller sådana handlingar som egentligen först behöver redovisas vid tekniskt samråd.

De största hindren i lov- och byggprocessen uppstår i de fall då bygglov överklagas. I fall där ett ärende blir överklagat kan det dra ut på tiden väldigt mycket och oftast tar en överklagandeprocess minst ett år. En respondent menar att det i Sverige är alltför enkelt att överklaga bygglov, även när det saknas saklig grund för överklagandet. Den lyfter till exempel bygglov som följer gällande detaljplan, eller situationer där en skiftesägare som bor i en helt annan kommun ändå kan överklaga ett bygglov på ett angränsande skifte. Samtidigt är överklaganden på bygglov utanför detaljplanelagt område inte särskilt vanligt, utan förekommer främst inom detaljplanerade områden.

Slutligen har ett par övriga hinder för småhusbyggande identifierats i tidigare rapporter (Dratos & Lind, 2015), (Axelsson, 2020), (Hellström, 2024), (Lindgren, 2025). Dessa hinder inkluderar ökade plan- och bygglovsavgifter samt att kommuner använder olika modeller för att beräkna bygglovstaxan.

KOSTNADER I BYGGLOVSPROCESSEN

Kostnaderna för byggherren i bygglovsprocessen för småhus består av ett antal komponenter, som också kopplar till de hinder som diskuteras i avsnittet 2.1. Det handlar om den tid som processen tar, de avgifter kommunen tar ut för själva bygglovet och andra dokument i processen samt i förekommande fall även kostnader för förhandsbeskedet. Därutöver kan kostnader för kompletteringar eller överklaganden och övriga kostnader tillkomma. I följande avsnitt preciseras och diskuteras dessa kostnader och avsnittet avslutas med en sammanställning av hur de totala kostnaderna ser ut i de allra flesta fall och när det blir betydligt högre kostnader för vissa specialfall.

Tid för bygglov

Byggahus.se har tillfrågat Sveriges kommuner om hur många dagar det tar att få bygglov från det att kompletta handlingar lämnats in.[37] De finner att i de allra flesta fall handläggs bygglov inom den gräns för 10 veckor som lagstiftningen anger, dvs. ungefär 2 månader inom detaljplanerat område. Den bilden stämmer relativt bra överens med bilden som framkom i genomförda intervjuer. Uppfattningen i intervjuerna var att processen vanligtvis tar 2–3 månader, men att den i vissa fall kan gå snabbare och ibland ta längre tid, upp till ett år. Det som påverkar tiden är samrådskraven, ytterligare utredningar, hur de lokala förutsättningarna ser ut, handläggande kommun och om ärendet överklagas eller ej. En uppskattning som branschen delat i de genomförda intervjuerna är att ca 30 procent av ärendena i processen kräver ytterligare utredningar eller kompletteringar utanför detaljplanerat område. Motsvarande siffra för ärenden inom detaljplan är betydligt lägre, ca 5 procent.

[37] Tid att få bygglov per kommun | Byggahus.se

Kostnad för bygglov och förhandsbesked

Lindgren (2025) har undersökt bygglovskostnader i Sveriges kommuner och finner att kostnader för bygglov har ökat senaste åren. I genomsnitt kostar ett bygglov för småhus inom detaljplan ungefär 30 000 kronor, inklusive avgifter för den tekniska processen (tekniskt samråd, start- och slutbesked etcetera), men det finns stora variationer mellan kommuner och stora variationer i hur kommunerna redovisar kostnaderna. Vidare tillkommer en kostnad för förhandsbesked för de fall byggande av småhus sker utanför detaljplanerat område, ca 15–20 000 kronor. Det finns även här stora variationer mellan kommuner. I samband med förhandsbeskedet tillkommer olika typer av kostnader för utredningar, till exempel gällande strandskydd eller fornlämning. I de fall det krävs en fornlämningsutredning tillkommer ca 50 000 kronor enligt de uppgifter vi fått fram från våra intervjuer. Ett annat exempel på utredning som kan tillkomma är för avlopp, vilket innebär ytterligare ca 40 000 kronor. Därutöver tillkommer avgifter för utstakning, dvs. en fysisk markering på tomt av husets placering, vanligtvis ca 5 000 kronor. I vissa fall tillkommer även en planavgift (vilken finansierar kommunens arbete med detaljplan) på ca 50 – 60 000 kronor, men avgiften kan variera väldigt mycket beroende på kommun och storlek på hus, och nybyggnadskarta (underlag till situationsplan) som kan krävas både inom och utanför detaljplan, med en kostnad på ca 10 000 kronor.[38]

I vilken del av processen planavgiften vanligtvis tas ut varierar mellan kommuner och beroende på vilken typ av byggherre som är involverad. Dessutom varierar storleken på planavgiften relativt mycket mellan kommuner (från ca 15 000 kronor till över 100 000 kronor). Utifrån WSP:s erfarenhet, är det absolut vanligast att planavgiften regleras i planavtal och tas ut samband med planläggningen när det gäller större projekt eller byggherrar/exploatörer. Vad gäller småhus skulle detta kunna gälla exempelvis när en exploatör bygger ut ett helt småhusområde och därefter säljer ett småhus i taget till privatpersoner. När planavgift inte reglerats i planavtal i samband med planläggning faktureras avgiften i samband med bygglov. Att få fram en exakt siffra på för hur stor andel av småhusen där planavgiften tas ut i samband med att bygglov beviljas är väldigt svårt, för att inte säga omöjligt, eftersom samlad statistik saknas. Sannolikt tas emellertid planavgiften ut i samband med beviljat bygglov i en majoritet av fallen.

[38] 3513767.pdf, Fastställd taxa för stadsbyggnadsnämnden prisjusterad för 2024 ta, Vad kostar bygglov och anmälan? - Startsida, Bygglovsavgift | Helsingborg.se, Nybyggnad av hus - Umeå kommun, Snabbtaxa | Vetlanda kommun, Taxor och avgifter för detaljplanering - Uppsala kommun, Vad kostar bygglov och anmälan? - Startsida, Planavgift - Norrköpings kommun, Stadsplanering - Planavgifter - Eskilstuna kommun, Avgifter för bygglov, rivningslov och marklov - Växjö kommun

Överklagandeprocess

Boverket presenterar statistik över antal överklagade lov per år.[39] De är dock inte särredovisade per byggnadstyp, vilket innebär att det saknas statistik på hur många av överklagandena som berör nyproduktion av småhus. Därför antar vi att fördelningen mellan överklagade lov per år för småhus och övriga byggnader är samma som fördelningen mellan dessa grupper vad gäller beviljade bygglov. Det handlar då om ungefär 600–700 överklagande bygglov för småhus per år. Om 10 000 nya småhus byggs per år, innebär det således till att 6 till 7 procent av byggloven överklagas. En överklagandeprocess tar ofta ungefär 1 år enligt uppgift från intervjuerna. Eftersom angränsande markägare kan överklaga finns det en osäkerhet för den som ska bygga, även till exempel skogsägare som bor i andra delar av landet kan överklaga beslut om bygglov. Sker bygget ute i skogen behöver närliggande skiftesägare höras vilket i vissa fall leder till långa ledtider och osäkerheter. I en av intervjuerna framkom att överklaganden ytterst sällan sker utanför detaljplan och att det sker väldigt många fler överklaganden inom planlagt område.

Byggherrens kostnader för överklagandeprocessen består i de räntekostnader som beskrivs under *Övriga kostnader* nedan samt kostnader för ett juridiskt ombud. Hur stor kostnaden är för ett juridiskt ombud beror till stor del på ärendets komplexitet, men vi antar här att ett ärende innebär ca 25 timmars arbete. Tillsammans med ett antagande om ett timpris på 2 000 kronor, innebär det en kostnad per ärende på ca 50 000 kronor.

Omprojektering/komplettering

Tidigare uppskattning från branschen var att 5 procent av alla byggprojekt behöver projekteras om som en följd av att byggnadsnämnderna gör olika bedömningar och tolkningar av de berörda utformningskraven samt egenskapskraven (Boverket, 2024). Huruvida denna siffra stämmer vad gäller småhus, kunde inte intervjuade respondenter svara på. En respondent ansåg dock att ett kostnadspåslag på ca 5 procent låter rimligt vid omprojektering på grund av särkrav. Vid behov av kompletteringar kan ytterligare utredningar och underlag krävas. Inte sällan handlar det om utredningar som kostar ca 40–50 000 kronor (exempel VA-utredning). Det vanligaste är att denna kostnad ingår i kontraktssumman som byggherren har med byggentreprenören.

Övriga kostnader

Till övriga kostnader räknas exempelvis räntekostnad för markinköp, byggkreditiv och anslutningsavgifter, vilket är bundna kostnader byggherren har under bygglovsprocessen. Dessa beräknas till ca 5 000 kronor per månad som ett genomsnitt. Kostnaden kan vara betydligt högre i mer attraktiva områden och kan vara lägre i mindre attraktiva lägen. Markpriser och lokala förutsättningar har stor påverkan på dessa kostnader och genomsnittskostnaden är beräknad på en marktomt inklusive anslutningsavgifter som kostar ca 1 000 000 kronor och en ränta på 5 procent.

[39] Öppna data lov och byggande - Boverket.

Det är inte ovanligt att räntan för byggkreditiv är ca 8–9 procent, dvs. ca 4 procentenheter över en normal bolåneränta för hus idag.[40] I en av intervjuerna togs kostnader för dubbla boenden upp som en kostnadspost. Vi räknar dock in detta i ovanstående faktorer, dvs. räntekostnader för markinköp och anslutningsavgifter. De kostnader som möjligen skulle kunna räknas in ytterligare är ifall boendekostnaderna är högre för boendet som en byggherre flyttar från än vad de är för det nya huset, men vi antar att denna kostnad är försumbar.

Osäkerhetsfaktor

En kostnadskomponent som är svår att skatta i monetära termer är kostnader förknippade med osäkerhetsfaktorer för hus- och byggföretag. Det handlar om den risk som finns att bygglov överklagas eller på annat sätt kraftigt försenas eller i värsta fall inte beviljas. Denna risk är sannolikt större inom detaljplanerat område än utanför planområdet. Husföretaget kan säkerligen reglera viss del av risken via det avtal som träffats med byggherren (exempelvis implicit inkludera kostnader för behov av justeringar, kompletteringar osv). Då betalar byggherren en del av denna risk. Det finns även en osäkerhetsfaktor eftersom inte alla kommuner annonserar tydligt de avgifter som är förknippade med lovprocessen. Det råder stor variation och för byggherren innebär det en osäkerhetsfaktor att i förväg inte veta vad bygglovet kommer att kosta. Även om dessa kostnader inte kan skattas bör de beaktas som relevanta i totalbedömningen av vilka kostnader som husföretag och byggherrar idag står med i samband med lovprocessen.

▪ *Sammanställning av kostnadsexempel*

Här summerar vi byggherrens kostnader i bygglovsprocessen. Som vi ser i tabell 1 är kostnaden för ett bygglov gällande småhus när det går som planerat och inom detaljplan ca **55 000 kronor** (den kommunala avgiften, övriga kommunala avgifter exklusive planavgift och två månader med övriga byggherrekostnader). Därtill kan en eventuell planavgift på ca **50–60 000 kronor** tillkomma. Inklusive planavgift blir kostnaden således ca **110 000 kronor**. För byggande utanför detaljplan krävs även ett förhandsbesked och då summerar den totala summan till ca **70–75 000 kronor** för byggherren, beroende på storleken på kostnaden för förhandsbeskedet.

Tabell 1. Kostnader per förhandsbesked respektive bygglov vid lov- och byggprocess i frånvaro av kompletteringar eller överklagande.

Kostnadstyp	Förhandsbesked	Bygglov
Kommunal avgift	15–20 000 kr	30 000 kr
Övriga kommunala avgifter - Utstakning - Planavgift		 5 000 kr 50–60 000 kr 10 000 kr

[40] Byggnadskreditiv - så fungerar det | Info, regler & ränta 2026

- Nybygg-nadskarta		
"Bygghandlingar" inför startbesked[41]		Uppgifter saknas
Övriga byggherrekost-nader		5 000 kr/månad

Det som är kostnadsdrivande är för de fall ytterligare kostnader för kompletteringar och utredningar tillkommer samt för de fall ärendet går till överklagande. Om det krävs kompletteringar/ytterligare utredningar kan det kosta ytterligare mellan 40 000 och 50 000 kronor (generellt är utredningar inom förhandsbesked mer omfattande och därmed något dyrare). Dessutom tillkommer ytterligare tidskostnader eftersom kommunens tidsfrist på 10 veckor börjar gälla först när kompletta handlingar inkommit. Om bygglovet överklagas tillkommer ytterligare kostnader, vilka inkluderar kostnader för ombud och övriga tidskostnader.

Sammantaget innebär dessa kostnader att totalkostnaden för byggherren i extremfallet kan blir flera hundratusen kronor högre. Det är dock viktigt att poängtera att Tabell 1 och 2 är generella kostnadsexempel och att det således finns fall där kostnaderna är såväl högre som lägre.

Tabell 2. Kostnader per förhandsbesked respektive bygglov vid lov- och byggprocess i närvaro av kompletteringar och/eller överklagande.

Kostnadstyp	Förhandsbesked	Bygglov
Kommunal avgift	15–20 000 kr	30 000 kr
Övriga kommunala avgifter - Utstakning - Planavgift - Nybygg-nadskarta		 5 000 kr 50–60 000 kr 10 000 kr
"Bygghandlingar" inför startbesked		Uppgifter saknas
Komplettering/utredning	50 000 kr/utredning	40 000 kr/utred-ning
Övriga byggherrekost-nader		5 000 kr/månad
Juridiskt ombud	50 000 kr/ärende	50 000 kr/ärende

För att ge en indikation på storleken på kostnaderna givet ett antal antaganden, görs några illustrativa beräkningar. I det första exemplet antar vi

[41] Detta inkluderar konstruktionsritningar och kontrollplan, men då dessa kostnader görs upp mellan byggherre och byggföretag saknas offentliga uppgifter.

att det uppkommer vissa hinder i lov- och byggprocessen, men som symboliserar ett tänkt ”normalfall” när lov- och byggprocessen inte sker helt fritt från hinder. Det andra exemplet symboliserar mer av ett extremfall för illustrera hur kostnaderna förändras om vissa parametrar skulle ligga i den övre delen av spannet. Planavgift ingår inte i något av fallen men skulle öka kostnaderna ytterligare om en sådan krävs.

Exempel 1:
Ett småhusbygge inom detaljplan får, utöver grundkostnaden enligt Tabell 1, ytterligare kostnader på grund av:

- Krav på en extra utredning (45 000 kr).
- Överklagan, som fördröjer bygglovet med ett år.

Den utdragna processen gör att posten övriga byggherrekostnader ökar från 2 månader * 5 000 kr/månad till 12 månader * 5 000 kr/månad, dvs. från 10 000 kr till 60 000 kr (givet ovanstående antagande om en kostnad för marktomt inklusive anslutningsavgifter på ca 1 000 000 kr och en ränta på 5 procent). Dessutom tillkommer ytterligare kostnader för överklagandet i form av kostnader för ett juridiskt ombud som uppskattas till 50 000 kr. Kostnaden för byggherren blir alltså 145 000 kr dyrare än i fallet ovan där inga hinder uppstod och den totala kostnaden för bygglovet blir 55 000 kr + 145 000 kr, dvs. 200 000 kr. Om en planavgift också krävs, tillkommer en kostnad på ca 55 000 kr och totalkostnaden blir i stället 255 000 kr.

Exempel 2:

Ett småhusbygge inom detaljplan får, utöver grundkostnaden enligt Tabell 1, ytterligare kostnader på grund av:

- Krav på en extra utredning (45 000 kr).
- Överklagan, som fördröjer bygglovet med två år.

Kostnaden för en extra utredning antas vara samma som i det första exemplet, dvs 45 000 kr. Vi antar dock att kostnaden för marktomt och anslutningsavgifter är 2 000 000 kr i stället för 1 000 000 kr och att räntan är på 9 procent i stället för 5 procent. Det innebär att kostnadsposten *Övriga byggherrekostnader* ökar från 5 000 kr/månad med en faktor 2 * 9/5, och blir 18 000 kr/månad. Eftersom överklagandeprocessen i detta fall är 24 månader, innebär det en kostnad på 432 000 kronor (en ökning med 422 000 kronor jämfört med fallet utan hinder). Kostnaden på 50 000 kr för det juridiska ombudet kvarstår. Kostnaden för byggherren blir alltså 517 000 kr dyrare än i fallet ovan (bortsett planavgift) där inga hinder uppstod och den totala kostnaden för bygglovet blir 55 000 + 517 000 kr, dvs. 572 000 kr. Om en planavgift också krävs, blir totalkostnaden i stället 627 000 kr.

Kostnader inom kontra utanför detaljplan

Utifrån antagandena och beräkningarna i avsnittet ovan kan vi göra några enkla uppskattningar kring den förväntade kostnaden för lov- och byggprocessen för nybyggnation inom kontra utanför detaljplan. Inom detaljplan beräknades den totala kostnaden för lov- och byggprocessen utan hinder till 55 000 kr/bygglov. Därtill kan en kostnad för planavgift

tillkomma, vilken uppgår till ca 55 000 kr/bygglov. I hur stor andel av fallen en planavgift tillkommer är osäker, men sannolikt i en majoritet av fallen. Vi antar att andelen är 60 procent, vilket ger en förväntad kostnad på 0,6 * 55 000 kr, dvs 33 000 kr/bygglov. Ca 6–7 procent av fallen överklagas och en överklagan innebär en ytterligare kostnad på uppskattningsvis 100 000 kr (utifrån exempel 1 ovan). Den förväntade kostnaden för överklagan blir därmed 0,065 * 100 000 kr, dvs. 6 500 kr/bygglov. Kostnaden för en utredning/komplettering är ca 45 000 kr och antas krävas i ca 5 procent av fallen. Det ger en förväntad kostnad för komplettering på 0,05 * 45 000 kr, dvs. 2 250 kr/bygglov. Totalt innebär dessa delar en förväntad kostnad för lov- och byggprocessen inom detaljplan på 96 750 kr/bygglov.

Utanför detaljplan beräknades den totala kostnaden för lov- och byggprocessen utan hinder till ca 72 500 kr/bygglov. Eftersom det är ovanligt att bygglov överklagas utanför detaljplan, antar vi att den förväntade kostnaden för överklagande är noll. Kostnaden för en utredning/komplettering antas vara 45 000 kr och krävs uppskattningsvis i 30 procent av fallen. Det ger en förväntad kostnad för komplettering på 30 procent * 45 000 kr, dvs. 13 500 kr/bygglov. Totalt innebär dessa delar en förväntad kostnad för lov- och byggprocessen inom detaljplan på 86 000 kr/bygglov.

För att räkna ut den totala årliga samhällsekonomiska kostnaden för bygglov behöver kostnaderna per bygglov multipliceras med antal bygglov. Antal bygglov per år i snitt den senaste 5 årsperioden har varit ca 10 000.[42] Hur fördelningen i bygglov ser ut mellan inom och utanför detaljplan ingår dock inte i Boverkets statistik. Om vi antar att 50 procent av byggloven gäller inom detaljplan och resten utanför, ges den totala årliga samhällsekonomiska kostnaden av följande beräkning:

$$\begin{aligned} &Samhällsekonomisk\ kostnad\ per\ år \\ &\quad = (96\,750 * 0{,}5 + \ 86\,000 * 0{,}5) * 10\,000 \\ &\quad \approx \boldsymbol{914\ miljoner\ kronor} \end{aligned}$$

Om alla byggloven hade gällt inom (utanför) detaljplan eller hade motsvarande siffra varit 968 miljoner kronor (860 miljoner kronor). Det är emellertid viktigt att notera att kostnadsuppskattningarna i detta avsnitt grundar sig på grova antaganden och att siffrorna därför snarare ska ses som indikativa än faktiska. Däremot kan kostnaderna rimligtvis kunna sägas vara i denna storleksordning,

[42] Bygglov för nybyggnad, antal lägenheter i bostadshus och fritidshus efter region och hustyp. Kvartal 1996K1 - 2025K3. PxWeb

DEL 2

Del två i uppdraget involverar att ta fram skillnader i entreprenadkostnad mellan dagens småhus och kommande typgodkända småhus. Här redovisar vi endast framtagna kostnadsberäkningar men inte specifikt hur dessa har tagits fram. En ingående beskrivning av vad som ligger till grund för antagandena om vilka kostnadsminskningar typgodkända småhus kan innebära beskrivs i en separat rapport.[43]

KOSTNADER FÖR MONTERINGSFÄRDIGA KATALOGHUS

Nedan är en enkel tabell över kostnader som inhämtats från ett antal leverantören av monteringsfärdiga kataloghus. Tabellen inkluderar även statistik från Byggstart.se och Byggahus.se. Byggahus.se är en etablerad svensk webbplats och webbtidning som tillhandahåller oberoende information om byggande, renovering och boende. Plattformen kombinerar redaktionellt innehåll med ett omfattande forum där användare diskuterar tekniska och praktiska frågor kopplade till byggprocesser. Prisuppgifterna på deras webbplats baserar sig på en rundringning bland hustillverkare och till arkitekt Marko Koistinen.

Byggstart.se är en digital tjänst som strukturerat matchar privatpersoner med kvalitetssäkrade entreprenörer genom kontroller av kompetens, ekonomi och referenser. Tjänsten fungerar som en beroende vägledare och förenklar upphandling av bygg- och renoveringsprojekt genom en standardiserad, kvalitetssäkrad urvalsprocess. Baserat på anbud och fakturor från projekt utförda av aktörer i deras nätverk har de utvecklat en prisdatabas. Statistiken har de sedan använt för att beräkna snittpriserna för en rad olika byggprojekt.

Tabell 3. Sammanställning av monteringsfärdiga kataloghus i kronor per kvadratmeter

Sammanställning monteringsfärdiga kataloghus

Kostnad per m2 boarea (BOA) för nyckelfärdiga hus exkl moms, markinköp, markarbeten, anslutningsavgifter

Enfamiljsvillor från:	kr/m2
Fiskarheden*	19 000
Älvsbyhus*	17 700
Movehome*	16 200
Smålandsvillan*	16 700
Myresjöhus*	20 000
Statistik från Byggstart.se	*25 600*
Statistik från Byggahus.se	*26 800*

**Angivna priser från husleverantörer är startpriser i försäljningssyfte och lägsta pris för vissa hustyper.*

[43] Se rapporten *Kostnadseffektivitet vid standardiserat byggande för småhus,* (Avelin & Tärnsby, 2026).

JÄMFÖRELSE AV KOSTNADER FÖR TYPGODKÄNDA SMÅHUS KONTRA MONTERINGSFÄRDIGA KATALOGHUS

När vi jämfört kostnader för de två exempelhusen har det framkommit att det är svårt att säga en exakt kostnad för den ena eller andra typen. Även för exakt samma typ av byggnad kan kostnaden variera på grund av olika faktorer.

Men om man ska våga sig på en jämförelse så kan ett monteringsfärdigt kataloghus av ordinär karaktär hamna någonstans mellan 16 200 – 27 200 kr/BOA (boarea) i entreprenadkostnad, vilket ger ett viktat medelvärde på 21 900 kr/BOA. Kostnaderna fördelade enligt BKI (byggkostnadsindex) kan då se ut som nedan tabell:

Tabell 4. Kostnader för monteringsfärdiga kataloghus

		kr/BOA			
Kostnadsslag	**Fördelning per kostnadsslag**	**min**	**trolig**	**max**	**viktat medelvärde**
Monteringsfärdiga kataloghus av ordinär karaktär					
Inbyggt material	*50%*	8 100	11 000	13 600	10 900
Arbetslön	*30%*	4 860	6 600	8 160	6 600
Maskiner	*3%*	486	660	816	700
Transporter, drivmedel, elkraft	*4%*	648	880	1 088	900
Omkostnader	*13%*	2 106	2 860	3 536	2 800
ENTREPRENÖRENS KOSTNADER	*100%*	16 200	22 000	27 200	21 900

KOMMENTARER KRING VAD SOM HÄNDER MED KOSTNADSSLAGEN VID STANDARDISERAT BYGGANDE

Vid standardiserat byggande bedöms inbyggt material påverkas genom minskat spill (≈ 3 %) och högre rabatter (≈ 5 %), till följd av större och mer förutsägbara volymer samt optimerade skär- och inköpsscheman. Arbetskostnaderna kan minska med ≈ 20 % genom ökad seriell tillverkning i fabrik (fler repetitiva moment, färre timmar på byggarbetsplats) och, i vissa fall, delvis produktion i lågkostnadsländer.

Kostnader för maskiner bedöms vara relativt oförändrade per enhet men det totala antalet maskintimmar kan sjunka när byggtiden på plats kortas och flödena effektiviseras. Transporter, drivmedel och elkraft kan antas minska med ≈ 30 % till följd av kortare byggtid, bättre logistikplanering och ett mer industrialiserat modulupplägg. Även övriga omkostnader kan sjunka med ≈ 30 % genom kortare genomförandetid, färre störningsmoment och minskad administration på plats.

Exakt utfall per kostnadsslag varierar med hustyp, volymer, leverantörsstruktur, produktionsupplägg och marknadsläge. De angivna procentsatserna är därför indikativa antaganden, baserade på erfarenheter från tidigare projekt, tillgänglig branschinformation samt ett samlat resonemang om möjliga effektivitetsvinster vid ett standardiserat typhuskoncept.

Tabell 5. Kostnader för typgodkända småhus.

		kr/BOA			
Kostnadsslag	**Fördelning per kostnadsslag**	**min**	**trolig**	**max**	**viktat medelvärde**
Typgodkända hus					
Inbyggt material (varav spill minskar med 3 % & rabatter öka med 5 %)	*55%*	7 452	10 120	12 512	10 100
Arbetslön (20 % lägre löneskostnader vid fabriksbyggande)	*29%*	3 888	5 280	6 528	5 300
Maskiner (antas sjunka med 30 % pga kortare byggtid)	*3%*	340	462	571	500
Transporter, drivmedel, elkraft (antas sjunka med 30 % pga kortare byggtid)	*3%*	454	616	762	600
Omkostnader (antas sjunka med 30 % pga kortare byggtid)	*11%*	1 474	2 002	2 475	2 000
ENTREPRENÖRENS KOSTNADER	*100%*	13 600	18 500	22 800	18 500

HUR KOSTNADERNA FÖRÄNDRAS VID FÖRÄNDRAD BOAREA OCH HUSETS UTFORMNING

Kostnaderna för ett småhus påverkas i hög grad av både boareans storlek (BOA) och hur huset är utformat. Ett mindre hus får vanligtvis högre kostnad per kvadratmeter BOA, eftersom flera tekniska installationer och kostnadsdrivande ytor, såsom kök och badrum, är relativt konstanta oavsett husets totala storlek. Dessa funktioner minskar därför inte proportionerligt när BOA minskar, vilket gör att kostnaden per kvm stiger.

Även husets geometri påverkar den totala kostnaden. Långsmala planlösningar eller hus med många vinklar innebär generellt högre kostnader jämfört med mer kompakta och kvadratiska byggnadsformer. Orsaken är att långsmala hus leder till större ytterväggsarea medan komplexare former leder till såväl större ytterväggsarea som fler konstruktionsdetaljer och ökade krav på material och arbetsinsatser.

SLUTSATSER BYGGKOSTNADER

Den samlade analysen visar att ett serietillverkat typgodkänt småhus har god potential att få sänkta produktionskostnader jämfört med ett traditionellt monteringsfärdigt kataloghus. Det genomförda räkneexemplet indikerar en möjlig kostnadsreduktion på omkring **20 %,** främst till följd av kortare byggtid, mindre materialspill, högre förutsägbarhet i leveranskedjorna samt effektivare användning av arbetskraft och maskiner.

Det är samtidigt viktigt att mycket av potentialen bygger på förutsättningen att produktionen sker i större skala, med upprepade moment, optimerade fabriksprocesser och långsiktigt stabil efterfrågan. De bedömda kostnadsfördelarna påverkas också av vilka standardiseringsnivåer som är möjliga inom ramen för typgodkännande och hur mycket av produktionen som faktiskt kan industrialiseras.

Kostnaderna kan även variera beroende på regionala faktorer, val av hustyp, marknadsläge, leverantörsstruktur och hur leveranskedjor utvecklas över tid. På samma sätt kan ökad industrialisering innebära nya risker, såsom större konsekvenser vid systematiska fel, potentiell utflyttning av tillverkning till lågkostnadsländer samt effekter för mindre, lokala aktörer som är beroende av traditionellt platsbyggt byggande.

Mot denna bakgrund bör den uppskattade kostnadsbesparingen ses som indikativ, inte absolut. Räkneexemplet ger dock en tydlig signal: under

rätt förutsättningar kan ett serietillverkat typgodkänt småhus erbjuda en betydande kostnadsreduktion och samtidigt skapa möjligheter för snabbbare byggprocesser, lägre risknivåer i utförandet, bättre materialutnyttjande och mer enhetliga tekniska lösningar.

Sammantaget visar analysen att ett standardiserat och typgodkänt småhussystem har potential att bidra till ökad kostnadseffektivitet, kortare ledtider och bättre förutsättningar för nyproduktion i områden där det idag är svårt att få ekonomi i projekten, men att dessa effekter är beroende av volymer, produktionsstruktur och den framtida marknadsutvecklingen.

Det är dock viktigt att understryka att sänkta produktionskostnader inte per automatik innebär att motsvarande prisreduktion når slutkonsumenten. Prissättningen påverkas av marknadsdynamik, konkurrenssituation och efterfrågan, även om standardiserade typhus ändå kan förväntas bli ett avsevärt billigare alternativ än mer individuellt utformade husmodeller.

KOSTNADSJÄMFÖRELSE MED TYPGODKÄNDA SMÅHUS

JÄMFÖRELSE KOSTNADER FÖR DEL 1

Boverkets förslag på typgodkända småhus är inte ännu helt fastställt, men kommer att innebära ett antal förändringar jämfört med lov- och byggprocessen för dagens småhusbyggande. En trolig, stor förändring i är att typgodkända småhus kan komma att bygglovsbefrias. Det skulle till exempel kunna innebära att i stället för att byggnadsnämnden ska granska, pröva och besluta om bygglovsansökan hålls ett informationsmöte där byggherren får utrymme att informera om sitt typgodkända småhus, samtidigt som byggnadsnämnden får utrymme att informera om vad byggherren behöver ta hänsyn till. Det skulle i så fall innebära ett ökat ansvar för byggherren att uppfylla de krav, exempelvis i översikts- och detaljplan, som annars inkluderas i byggnadsnämnden bygglovsprövning. Ytterligare en potentiell del i förslaget, som bara omfattar nybyggnation utanför detaljplan, är att ett så kallat lokaliseringsbesked införs som ett alternativ till förhandsbesked vad gäller typgodkända småhus. Lokaliseringsbeskedet skulle innebära en något förenklad prövning jämfört med dagens förhandsbesked.

Om typgodkända småhus skulle bli bygglovsbefriade, skulle det inte finnas något bygglov att överklaga. Fallen där bygglov överklagas är de som drar ut på tiden mest och således innebär störst kostnader för byggherren. Kostnadsbesparingen av att denna möjlighet tas bort är potentiell stor, i storleksordningen ca 60–90 000 kr/bygglov, enligt ovan beräkning (givet att kommunernas möjlighet att ta ut en planavgift kvarstår). Hur stor den totala kostnadsbesparingen blir är oklart eftersom det beror på i vilken utsträckning byggherrar kommer att använda sig av möjligheten att bygga typgodkända hus. Det finns emellertid ett antal effekter som behöver tas i beaktande om möjligheten att överklaga bygglov tas bort. Dessa effekter är i de flesta fall väldigt svåra att kvantifiera i monetära termer och ofta är det svårt att ens kvantifiera deras storlek.

Enligt vår uppskattning handlar det om ca 600–700 överklagade bygglovsärenden för småhus som skulle försvinna, men för att kunna värdera detta monetärt hade det behövts underlag för hur rätten att kunna överklaga värderas. Detta är något som behöver studeras empiriskt, vilket inte ingår i denna rapports omfattning.

När möjligheten att överklaga bygglov försvinner, är det troligt att det leder till att privatpersoner i stället begär att kommunen gör tillsyn. Dessutom kan kommunen också göra tillsyn om de uppmärksammar att byggherren inte följer någon/några bestämmelser i PBL och tillhörande föreskrifter. Hur stor andel av överklagade bygglov som skulle ersättas av tillsynsärenden är osäkert, men i samråd med Boverket uppskattas att det skulle kunna röra sig om en stor majoritet, kanske uppemot 80–90 procent. Exakt vilken nettoeffekt detta skulle få för samhällsekonomin är högst osäkert, men vad som är tydligt är att det skulle föra med sig fördelningseffekter.

Fler tillsynsärenden kommer innebära en ökad arbetsbelastning för kommunerna och följdeffekten av det skulle bli att kostnaderna för tillsyn ökar. Kommunernas tillsyn är skattefinansierad och ökade kostnader för tillsyn skulle således behöva bäras av samhället. Om kommuner inte har någon egeninitierad tillsyn, kan det leda till att lagar och regler inte följs i samma utsträckning som när småhus omfattades av krav på bygglov vilket kan få följdeffekter för bland annat människors hälsa och miljön. Återigen är detta effekter som är väldigt svåra att kvantifiera monetärt. Bygglovsbefrielse skulle också leda till att möjligheten för kommunen att ta ut en avgift för bygglovsarbetet försvinner. Fördelningseffekten skulle således bli att kostnaderna minskar för byggherren men ökar för samhället.

När det kommer till förslaget att införa ett lokaliseringsbesked som ett alternativ till förhandsbesked för nybyggnation av typgodkända småhus utanför detaljplan, är det oklart om detta kommer att få några betydande samhällsekonomiska effekter. Att inte behöva inkludera en bullerutredning skulle uppskattningsvis kunna leda till besparingar på 40 000–50 000 kronor i de fall då det annars hade ställt krav på en bullerutredning. Byggherren kommer fortfarande vara ansvarig för att innemiljön uppnår bullerkraven. För utemiljön kommer det dock vara den som gör sig skyldig till bullret som är ansvarig, vilket exempelvis oftast är Trafikverket när det kommer till vägbuller och järnvägsbuller. Den ansvarige väghållaren kan då exempelvis bli skyldig att sätta upp ett bullerskydd, utifrån bullerreglering i Miljöbalken. Fördelningseffekten kan alltså även i detta fall bli att en kostnad försvinner för den enskilda, men ersätts av en kostnad som bärs av samhället.

En annan aspekt att ta hänsyn till är det ansvar och därmed risk som flyttas från kommunen till byggherren i och med förslaget på typgodkända småhus. Här avses den risk för tillsyn och utfall av tillsyn (i form av krav på justeringar och kompletteringar på byggnaden i efterhand). I värsta fall skulle hus kunna bli färdigställda som inte följer krav inom exempelvis PBL eller där nödvändiga utredningar inte genomförts. I sådana fall skulle det innebära stora kostnader för byggherren, där potentiellt hela investeringen går förlorad. Bedömningen är dock att det primärt är under en övergångsperiod som osäkerheten är som störst, dvs. innan det nya

systemet satt sig. Byggherren bör också kunna överföra delar av kostnaderna/riskerna för justeringarna till byggföretaget/typgodkännande enhet, men dock inte tidskostnader och kostnader för obehaget det skulle kunna innebära för byggherren. Storleken på dessa kostnader är mycket osäker och har därför inte uppskattats monetärt inom denna utredning.

JÄMFÖRELSE KOSTNADER FÖR DEL 2

Enligt beräkningarna för viktat medelvärde i kapitel 3, antas typgodkända småhus kunna leda till en kostnadsminskning om 3 400 kronor/kvm i jämförelse med monteringsfärdiga kataloghus som idag finns på marknaden. Om vi antar att marginalkostnaden för varje byggd kvadratmeter är konstant (vilket enligt avsnitt 3.4 sannolikt är en till viss del missvisande förenkling), skulle det innebära att ett typgodkänt hus på 100 kvm blir 340 000 kronor billigare än ett monteringsfärdigt kataloghus, i 2026 års priser. Eftersom det är okänt hur många som kommer att använda sig av möjligheten att bygga med typgodkända småhus är det svårt att summera den totala samhällsekonomiska kostnadsbesparingen av förslaget. Sannolikt bör det även inkluderas en effekt av att fler väljer att bygga nytt (med anledning av nya systemet med typgodkända småhus) och att bostadsbeståndet därmed ökar i samhället. Denna effekt har vi dock inte kunnat beräkna i denna rapport.

SLUTSATSER

De resultat vi fått fram i denna utredning indikerar att det finns ett antal hinder i lov- och byggprocessen som skulle kunna innebära att småhus inte byggs i den utsträckning som skulle ske på en effektiv marknad. Det mest uppenbara hindret är långa ledtider som kan innebära stora kapitalkostnader för byggherrar. Detta hinder har identifierats i tidigare rapporter och styrks alltså av resultaten i denna rapport. Det som framför allt gör att lov- och byggprocessen kan dra ut väldigt mycket på tiden är när bygglov överklagas. Enligt uppgift är det inte ovanligt att en sådan process kan ta uppemot ett år, vilket enligt våra beräkningar innebär betydande kostnader för byggherren, i första hand till följd av kapitalkostnader.

Det är emellertid viktigt att skilja på hur lov- och byggprocessen fungerar i de allra flesta fall och hur den fungerar när det uppstår problem i processen. Lov- och byggprocessen är förenad med kostnader oavsett om den flyter på utan hinder eller inte. I de fall då det uppstår problem kan dock kostnaderna potentiellt blir mångdubbelt större. Eftersom det, enligt uppgifterna som framkom i intervjuerna, är relativt ovanligt att hinder uppstår i lov- och byggprocessen får det dock inte så stor påverkan på den förväntade kostnaden, och därmed inte på den totala samhällsekonomiska kostnaden. För mindre byggherrar kan risken för att kostnaden för lov- och byggprocessen blir väldigt hög göra att de avstår från att göra investeringen, potentiellt av den anledningen att den högre kostnaden skulle göra att de inte har råd med investeringen.

Om förslaget med typgodkända småhus skulle genomföras kan det potentiellt leda till relativt stora kostnadsbesparingar. Samtidigt skulle förslaget kunna föra med sig kostnader som är betydligt svårare att kvantifiera monetärt. Dessa kostnader innefattar bland annat högre tillsynskostnader för kommuner och kostnader av den högre risken som läggs över på byggherren. Förslaget kan dessutom föra med sig fördelningseffekter. Om kommunernas arbete övergår från bygglovhandläggning till att i stället till större del utgöras av tillsynsarbete, skulle det innebära en förändring i arbetsuppgifter från sådana kommunerna kan ta betalt för till sådana som behöver finansieras av skatter. Det skulle leda till att samhällets kostnader ökar till förmån för kostnaderna för enskilda byggherrar.

REFERENSER

Avelin, M., & Tärnsby, C. (2026). *Kostnadseffektivitet vid standardiserat byggande för småhus.* WSP.

Axelsson, B. (2020). *Byggherrekostnadernas utveckling 2015-2020.* TMF & KTH.

Boverket. (2024). *Konsekvensutredning BFS 2024:1 - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag.*

Bygg i tid. (2025). *Nationellt Ledtidsindex. Kommuner med effektiva plan- och bygglovsprocesser. Ledtidsindex 2025.* Bygg i tid, byggföretagen, Fastighetsägarna.

Dratos, A., & Lind, H. (2015). *Byggherrekosntadernas utveckling 1990-2015.* TMF & KTH.

Evidens. (2022). *Samhällseffekter av långa ledtider i plan- och bygglovsprocessen.*

Evidens. (2023). *Överklagande av detaljplaner - omfattning, effekter och orsaker.*

Hellström, A. (2024). *Byggherrekostnadernas utveckling 2021-2024.* TMF & KTH.

Lindgren, J. (2025). *Bygglovskostnader - Avgiften för en planenlig villa i Sveriges kommuner.* Villaägarna.

Strömbäck, A., Englén, T., Lindberg, P., Pleiborn, M., & Rämme, U. (2025). *Bostadsbyggandets känslighet för konjunktursvängningar.* WSP.

Bilaga 4 – Överväganden och bedömning av alternativa lösningar

Plan- och byggprocessen består av flera moment. Boverket har analyserat momenten för att se vilka av dessa som är ändamålsenliga att göra justeringar i, utifrån uppdragets syfte. Bilagan är uppdelad efter dessa moment:

Alternativ för bygglovsbefrielse
Alternativ för förprövning
Alternativ utanför detaljplanelagt område
Alternativ inom detaljplanelagt område
Alternativ för utformningskrav (tillgänglighet och lämplighet)
Alternativ för bygglovsprocess
Alternativ för typgodkännande
Alternativ för byggprocess

Inom respektive moment har Boverket utrett flera alternativa lösningar. Denna bilaga innehåller en redogörelse för överväganden och bedömningar av dessa.

en beskrivning av dess innebörd,
en bedömning av dess effekt på uppdragets mål och identifierade problem,
konsekvenser samt
en sammanvägd bedömning.

Innehållet i bilagan svarar mot 6 § 3 p. i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

De samlade förslagen som Boverket föreslår att gå vidare med redovisas i kapitel 5.

Alternativ för bygglovbefrielse

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande övergripande krav för att ett enbostadshus under vissa förutsättningar ska kunna undantas från kravet på bygglov.

Alternativ 1: Förprövning krävs för bygglovsbefrielse

Beskrivning

Alternativet innebär att enbostadshus av en viss storlek kan uppföras utan bygglov, under förutsättning att de har föregåtts av en förprövning. Genom förprövningen säkerställs att kraven på god form-, färg- och

materialverkan är uppfyllda samt att enbostadshuset uppfyller storlekskriterierna som krävs för bygglovsbefrielse.

Bygglovsbefriade förprövade enbostadshus får ha en maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och en maximal nockhöjd om 5,5 meter.

Höjdbegränsningen har valts i syfte att minska risken för betydande olägenhet för berörda grannar. För enbostadshus bedöms sådana olägenheter uppstå genom insyn, skuggning eller begränsning av utsikt, exempelvis mot sjö eller hav. Dessa effekter blir mer betydande för hus i två plan, jämfört med hus i ett plan. En nockhöjd om 5,5 meter bedöms möjliggöra uppförande av ett enbostadshus i ett plan, möjligen med ett inrett loft för förvaring eller dylikt. Därigenom minskar risken för betydande olägenhet.

En storleksbegränsning om 120 kvadratmeter byggnadsarea möjliggör uppförande av ett enbostadshus med exempelvis 3 sovrum, vilket bedöms vara tillräckligt attraktivt för att bidra till ett ökat småhusbyggande. Därutöver gäller samma undantag från krav på lov som för övriga en- och tvåbostadshus. Detta innebär att huset, efter att slutbesked meddelats, kan byggas till med en tillbyggnad på 30 kvadratmeter. På så sätt kan ytterligare ett eller flera sovrum tillkomma. Sammantaget bedöms detta tillgodose behoven hos en relativt stor del av de hushåll som önskar bo i småhus men som i dag saknar möjlighet att göra det.

Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta en byggnad upptar på marken. Byggnadsarea har valts då detta begrepp genomgående används för de åtgärder som idag är lovbefriade, såsom komplementbyggnader och komplementbostadshus. Det är också en reglering som ofta används i detaljplaner för enbostadshus, vilket underlättar för byggherren när denne ska tolka gällande detaljplaner. Det ger även en förutsägbarhet för berörda grannar om hur stor yta som byggnaden kommer uppta på marken, jämfört med boarea som inte räknar in väggarna på byggnaden.

Bygglovsbefrielse gäller under samma förutsättningar som för komplementbostadshus. Det innebär att bygglovsbefrielse inte gäller i vissa särskilt värdefulla områden, eller i områden som är av riksintresse för totalförsvaret. Denna begränsning motiveras av att ett förprövat enbostadshus inte bedöms skilja sig i sin påverkan på dessa områden jämfört med andra byggnadstyper som redan omfattas av motsvarande utökad lovplikt. Det är därför motiverat att samma regler gäller även för dessa hus.

Även om byggnaderna är befriade från krav på bygglov kan det fortfarande krävas marklov vid större förändringar av marknivån samt rivningslov om det finns en befintlig byggnad på den plats där det förprövade bygglovsbefriade enbostadshuset ska uppföras.

Effekt på problem och mål

Alternativet möjliggör bygglovsbefrielse för enbostadshus som förprövats för kravet god form-, färg- och materialverkan samt uppfyller krav för bygglovbefrielse avseende höjd och storlek. Alternativet bedöms därigenom kunna bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För byggnadsnämnderna innebär förprövningen att tillsyn på bygglovbefriade enbostadshus utifrån kraven på god form-, färg- och materialverkan inte kan utövas. I övrigt bedöms förprövningen i sig ha begränsad påverkan på byggnadsnämndernas arbete, eftersom kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden fortfarande kvarstår. Däremot har bygglovsbefrielsen som förprövningen leder till en större påverkan på byggnadsnämnderna, vilket beskrivs vidare under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Konsekvenser för företagen

Alternativet innebär att företag som säljer eller ritar enbostadshus kan få vissa husmodeller förprövade och att de därmed blir befriade från kravet på bygglov. Detta bedöms kunna ett ökat småhusbyggande och därmed leda till en ökad efterfrågan på företagens tjänster.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att privata byggherrar antingen kan ansöka om förprövning av ett enbostadshus på egen hand eller välja att uppföra en husmodell redan förprövats av någon annan, exempelvis en tillverkare av enbostadshus eller en arkitekt. Förprövningen innebär samtidigt att privatpersoner kan vara säkra på att byggnadsnämnden inte har synpunkter i efterhand vid tillsyn, utifrån kravet på god form-, färg- och materialverkan.

Genom att bygglovsprocessen bortfaller kan byggherren spara både tid och kostnader som annars är förknippade med bygglovsprövningen.

Alternativet bedöms endast marginellt påverka berörda grannar. De krav som typiskt har störst betydelse för grannar avser byggnadens utförande och anpassning till den geografiska platsen. Eftersom kraven på god form-, färg- och materialverkan är oberoende av plats, bedöms påverkan på grannar vara begränsad. Påverkan som följer av själva bygglovbefrielsen beskriv vidare i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Övriga samhällskonsekvenser

Alternativet innebär att Boverket förprövar om enbostadshus uppfyller kravet på god form-, färg- och materialverkan. Detta bedöms ha en positiv effekt, eftersom det bidrar till en mer enhetlig bedömning i hela landet, jämfört dagens ordning, där bedömningen kan variera mellan olika byggnadsnämnder. Bygglovsbefrielsens påverkan beskrivs vidare under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Samtidigt finns nackdelar med att särskilja prövningen av god form-, färg- och materialverkan från prövningen av hänsynskraven, eftersom dessa krav samspelar. Även om kravet på god form-, färg- och materialverkan avser byggnadens inneboenden egenskaper och hänsynskraven avser byggandens relation till omgivningen, påverkar de varandra. När kraven prövas i ett sammanhang finns därför större möjligheter att göra välavvägda bedömningar som säkerställer att båda kraven på ett ändamålsenligt sätt.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att vissa enbostadshus kan uppföras utan bygglov, under förutsättning att de har föregåtts av en förprövning. Genom förprövningen säkerställs att kravet på god form-, färg- och materialverkan är uppfyllt samt att bostadshuset uppfyller begränsningar för bygglovsbefrielse avseende storlek och nockhöjd. Eftersom förprövningen är begränsade till dessa förutsättningar, bedöms handläggningen kunna genomföras relativt snabbt, särskilt i jämförelse med en process där typgodkännande utgör en förutsättning för bygglovsbefrielse. Sammantaget bedöms alternativet möjliggöra att fler enbostadshus kan uppföras utan bygglov och har mot denna bakgrund valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Typgodkännande krävs för bygglovsbefrielse

Beskrivning

Alternativet innebär att typgodkända enbostadshus är undantagna från kravet på bygglov. De tekniska egenskapskraven samt utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet har då förhandsbedömts i typgodkännandet. Kravet på god form-, färg- och materialverkan prövas däremot inte. Eftersom den aktör som ansöker om typgodkännande har ett tydligt kommersiellt intresse av att huset kan uppföras och säljas, bedöms kravet i praktiken i de flesta fall ändå kunna uppfyllas. Skälen för att inte typgodkänna detta krav beskrivs vidare under **Alternativ för typgodkännande** inom bilagan.

I alternativet regleras vilka enbostadshus som kan typgodkännas genom begränsningar av husets storlek och höjd. Dessa kriterier överensstämmer med de krav som gäller för bygglovsbefrielse. På så sätt säkerställs att de hus som typgodkänns även uppfyller de storleksmässiga förutsättningarna för bygglovsbefrielse. Storleksbegränsningarna är desamma som i alternativ 1.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna leda till en ökad efterfrågan på typgodkända enbostadshus eftersom dessa kan uppföras utan bygglov. Alternativets genomslag begränsas dock av i vilken utsträckning det finns företag som ackrediterar sig för typgodkännande av enbostadshus, samt av om det

finns företag som är intresserade av att ansöka om sådana typgodkännande.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att byggnadsnämndens prövning inför start- och slutbesked kan förenklas, eftersom nämnden kan utgå från att det typgodkända enbostadshuset uppfyller de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet.

Den påverkan som bygglovsbefrielsen i sig har på byggnadsnämndens arbete beskrivs vidare i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Konsekvenser för företagen

Alternativet bedöms kunna leda till en ökad efterfrågan på typgodkända enbostadshus eftersom dessa kan uppföras utan bygglov. Detta innebär i sin tur en ökad efterfrågan på tjänster från företag som är ackrediterade för att typgodkänna mot de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet. Dessa aktörer kan behöva rekrytera fler medarbetare och i vissa fall även kompetenser som skiljer sig från dagens.

Företag som producerar enbostadshus påverkas i den mån de väljer att ansöka om typgodkännande av sina husmodeller. Genom att typgodkända hus är bygglovbefriade kan en efterfrågan uppstå på denna typ av hus, vilket i sin tur skapar incitament för företagen att ansöka om typgodkännande av sina husmodeller.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att privatpersoner som är byggherre kan uppföra typgodkända enbostadshus utan krav på bygglov. Bygglovsbefrielsen är begränsad till typgodkända hus, vilket innebär att den endast får genomslag om sådana hus tas fram och görs tillgängliga.

Om byggherren väljer ett typgodkänt hus kan denne utgå från att de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet är uppfyllda. Byggherren behöver därmed inte lägga resurser på projektering av detta.

Alternativet bedöms inte påverka berörda grannar, eftersom de krav som kan typgodkännas är krav som normalt inte har betydelse för grannar. Påverkan som följer av bygglovsbefrielsen i sig beskrivs under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Övriga samhällskonsekvenser

Genom att koppla bygglovsbefrielsen till typgodkännande säkerställs att de enbostadshus som uppförs utan bygglov uppfyller de krav som är typgodkända. På sikt kan detta leda till en högre kvalitet i det som byggs.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att möjligheten till att uppföra enbostadshus utan bygglov kopplas till att huset är typgodkänt. Bygglovsbefrielse blir därmed endast aktuell i typgodkända enbostadshus tas fram och görs tillgängliga. Alternativets genomslag är därför beroende av att det finns certifieringsorgan som väljer att ackreditera sig för typgodkännande av enbostadshus, samt av att hustillverkare eller andra aktörer har intresse av att ansöka om typgodkännande av sina husmodeller. Intresset kan bli begränsat om kostnaderna och/eller den administrativa processen för typgodkännande inte bedöms uppvägas av de effektiviseringsvinster som kan uppnås.

Sammantaget bedöms alternativet få ett mer begränsat genomslag än alternativ 1 och har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ för förprövning

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts vad gäller närmare detaljer kopplat till kravet på förprövning för att ett enbostadshus under vissa förutsättningar ska kunna undantas från kravet på bygglov, utifrån Alternativ 1: Förprövning krävs för bygglovsbefrielse inom bilagan.

Alternativ 1: Förprövning av Boverket av vissa krav för bygglovsfrihet

Beskrivning

Alternativet innebär att den som vill ha ett enbostadshus förprövat ansöker om detta hos Boverket. Boverket bedömer sedan om det redovisade huset uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan samt uppfyller storlekskraven för bygglovsbefriade enbostadshus. Om kraven uppfylls meddelas ett positivt förprövningsbesked. Ett enbostadshus som fått ett positivt förprövningsbesked kan därefter uppföras utan bygglov, under förutsättning att övriga krav för lovbefrielse är uppfyllda, exempelvis att ett positivt lokaliserings- eller förhandsbesked finns eller att detaljplanen följs.

Ansökan om förprövning kan göras både av enskilda och av företag. Det kan exempelvis innebära att en arkitekt tar fram en husmodell som förprövas, att ett företag som producerar enbostadshus ansöker om förprövning av en husmodell, eller att en enskild byggherre ansöker om förprövning av en egen husmodell, förutsatt att tillräckligt underlag för förprövningen tas fram.

Detta alternativ innebär att marknaden i stor utsträckning styr vilka husmodeller som kan förprövas och därefter uppföras utan bygglov. Genom att enskilda ges möjlighet att skicka in förslag på husmodeller för förprövning, bedöms det finnas goda förutsättningar för att minst en

godkänd husmodell får en utformning som kan anses motsvara traditionell svensk byggnadsstil.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna leda till en ökad efterfrågan på enbostadshus och bidra till en stor variation i husmodeller som förprövas och därmed kan uppföras utan bygglov. Detta ger byggherren goda möjligheter att hitta ett hus som motsvarar egna preferenser och som samtidigt kan anpassas till platsen där huset ska uppföras.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För Boverket innebär alternativet ett utökat ansvar och därmed ett behov av ökade resurser. Ärendetillströmningen bedöms kunna bli relativt hög i ett inledande skede, särskilt till följd av ett förväntat intresse från företag som producerar enbostadshus att få befintliga husmodeller förprövade för att dessa ska bli bygglovbefriade. Även arkitekter och enskilda byggherrar kan förväntas ansöka om förprövningsbesked. Till skillnad från företagens initiala ärenden bedöms denna typ av ansökningar dock vara mer jämnt fördelade över tid.

Konsekvenser för företagen

Alternativet bedöms vara positivt för företag som ritar och tillverkar enbostadshus, eftersom det inte begränsar vilka aktörer som kan ansöka om att få ett enbostadshus förprövat.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att privatpersoner med tillräcklig kunskap själva kan ta fram en husmodell och ansöka om förprövning. Samtidigt bedöms de flesta privatpersoner även fortsättningsvis behöva anlita exempelvis en arkitekt eller vända sig till ett företag som producerar enbostadshus med färdiga husmodeller.

Att enbostadshuset är förprövat bedöms i sig inte ha någon större påverkan på berörda grannar, eftersom varken kravet på anpassning till stads- och landskapsbilden eller frågan om betydande olägenhet prövas. Den påverkan som kan uppstå för grannar är i stället kopplad till bygglovsbefrielsen i sig se vidare under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Sammanvägd bedömning

Alternativet bedöms kunna leda till en stor variation i vilka hus som förprövas, eftersom detta i huvudsak styrs av den fria marknaden. Detta innebära att ett brett utbud av husmodeller kan komma att finnas tillgängligt, vilket bedöms öka sannolikheten för att det finns hus som passar in i de flesta sammanhang. Alternativet bedöms även ge stor frihet för enskilda byggherrar, dels genom variationen av utbudet av husmodeller, dels genom möjligheten att själv ta fram underlag och ansöka om förprövning om ett lämpligt alternativ saknas.

Sammantaget bedöms alternativet ge de bästa förutsättningarna för hög valfrihet för byggherren, och har mot denna bakgrund valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Boverket tar fram ett antal olika husmodeller för bygglovsfrihet

Alternativet innebär att Boverket tar fram ett antal husmodeller som uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan, varav minst en utformas i traditionell svensk byggnadsstil. Den som vill uppföra ett bygglovsbefriat enbostadshus kan därefter välja bland dessa modeller. Alternativet kan tillämpas både av byggherrar som vidareutvecklar en förprövad husmodell och av företag som producerar enbostadshus och anpassar sina egna modeller utifrån de förprövade husmodeller som Boverket tagit fram.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus. Samtidigt innebär det en begränsning av vilka typer av hus som kan uppföras, eftersom utbudet blir beroende av vilka modeller Boverket väljer att ta fram. Om antalet tillgängliga husmodeller blir begränsat kan det innebära att byggherrar får svårare att hitta en modell som är väl anpassad till platser med särskilda krav på utformning. Alternativet begränsar även företag som producerar enbostadshus, eftersom dessa behöver anpassa sig till de husmodeller som Boverket tagit fram och därmed får mindre frihet att själva utveckla husmodeller utifrån marknaden.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För Boverket innebär alternativet ett utökat ansvar, vilket kan medföra behov av både ökade resurser och delvis annan kompetens än i dag.

Konsekvenser för företagen

Alternativet kan initialt få negativa konsekvenser för företag som producerar enbostadshus eftersom de behöver anpassa sitt utbud till de husmodeller som Boverket tar fram. Denna effekt bedöms dock minska över tid, i takt med att företagen anpassar sina produkter till de nya förutsättningarna.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet kan innebära en nackdel för byggherrar, eftersom valfriheten begränsas till ett mindre antal husmodeller vid uppförande av bygglovsbefriade enbostadshus.

Övriga samhällskonsekvenser

Alternativet kan ha en negativ påverkan på stadsbilden, eftersom variationen i den bebyggelse som uppförs riskerar att begränsas till ett fåtal husmodeller. Det kan även innebära att hus uppförs som har svårare att anpassas till den specifika omgivningen och dess förutsättningar.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att staten i praktiken anger vilka typer av enbostadshus som kan uppföras utan krav på bygglov, genom att välja vilka husmodeller som tas fram. Detta avviker från det nu gällande systemet i PBL, där byggherren - med beaktande av begränsningar i detaljplan eller hänsynskraven - har relativt stor frihet att själv utforma vilket hus som ska uppföras. Även om det formellt sett inte finns något hinder för byggherren att ansöka om bygglov för att uppföra en husmodell som Boverket inte tagit fram, bedöms alternativet innebära en onödig begränsning. Mot denna bakgrund har alternativet inte valts för vidare beredning.

Alternativ 3: Ingen förprövning sker

Alternativet innebär att ingen förprövning görs av bygglovsbefriade enbostadshus. För att underlätta för byggherren att själv uppfylla kravet på god form-, färg- och materialverkan föreslås i stället att Boverket tar fram preciserande föreskrifter. Sådana föreskrifter kan även bidra till att bedömningen av kravet blir mer enhetlig över landet.

En förutsättning för bygglovsbefrielse är att byggherren följer föreskrifterna. Om ett hus uppförs i strid med kraven omfattas det inte av bygglovsbefrielsen. Detta kan innebära att byggherren i efterhand kan tvingas vidta kostsamma ändringar eller, i vissa fall, riva byggnaden. Det kan även leda till att byggsanktionsavgift tas ut, eftersom byggnaden då bedöms ha uppförts utan bygglov trots att kriterierna för bygglovsbefrielse inte varit uppfyllda.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus. Samtidigt innebär det en ökad osäkerhet, eftersom bygglovsbefrielsen kopplas direkt till efterlevnaden av föreskrifter som kan vara svåra att tolka. Detta gäller särskilt då föreskrifterna till sitt innehåll skiljer sig från de byggregler som Boverket tidigare har tagit fram avseende tekniska egenskapskrav samt utformningskrav på lämplighet och på tillgänglighet. Om byggherren tolkar föreskrifterna felaktigt kan det medföra merkostnader för att åtgärda brister i efterhand och, i värsta fall, leda till att byggsanktionsavgift tas ut.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet påverkar Boverket som behöver ta fram förskrifter och eventuell vägledning.

Konsekvenser för företagen

Alternativet bedöms kunna få negativa konsekvenser för företag som producerar enbostadshus, eftersom de behöver förhålla sig till föreskrifter vars uppfyllelse prövas först i efterhand. Detta skapar osäkerhet kring om kraven faktiskt är uppfyllda. Eftersom prövningen normalt sker när

byggnaden redan är uppförd kan det leda till att företagen i efterhand hamnar i rättsliga tvister med byggherren om ansvarsfördelningen.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär en ökad osäkerhet för byggherren, eftersom denne inte kan få ett besked i förväg om huruvida kraven är uppfyllda. Om kraven tolkas felaktigt kan huset komma att betraktas som olovlig, eftersom bygglov i så fall hade krävts vid uppförandet. Detta kan medföra krav på byggsanktionsavgift samt kostsamma ändring i efterhand, eller i värsta fall, rivning av huset.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att en typ av föreskrifter behöver tas fram, som skiljer sig från andra krav som ställs på byggnader. Eftersom bygglovsbefrielsen är direkt beroende av att föreskrifterna uppfylls ställs höga krav på att dessa är tillräckligt tydliga och detaljerade för att byggherren ska kunna avgöra om kraven uppfylls.

Det är samtidigt osäkert om det är möjligt att utforma föreskrifter med en sådan precision att de på ett tillförlitligt sätt kan säkerställa exempelvis en traditionell svensk byggnadsstil.

Alternativet innebär därmed en betydande osäkerhet för byggherren och försvårar även byggnadsnämndens rådgivande roll, eftersom nämnden i efterhand behöver bedöma om byggherren har uppfyllt föreskrifterna. Mot denna bakgrund har alternativet inte valts för vidare beredning.

Alternativ utanför detaljplanelagt område

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande särskilda krav för att enbostadshus utanför detaljplanelagt område ska kunna undantas från krav på bygglov

Alternativ 1: Lokaliseringsbesked

Beskrivning

Alternativet innebär att ett förprövat bygglovsbefriat enbostadshus utanför detaljplanelagt område kan uppföras utan krav på bygglov, under förutsättning att det finns ett giltigt lokaliseringsbesked.

Ett lokaliseringsbesked innebär en mer begränsad prövning jämfört med ett förhandsbesked. Lokaliseringsbeskedet innebär dock fortfarande en prövning av markens lämplighet för åtgärden, bland annat utifrån kraven på människors hälsa och säkerhet, möjligheten att anordna vattenförsörjning och avlopp samt utifrån risken för olyckor, översvämning och erosion. En avvägning mot allmänna intressen ska fortsatt göras, till exempel riksintresse för totalförsvaret. Genom lokaliseringsbeskedet säkerställs att

marken är lämplig för ett lovbefriat enbostadshus och att det inte uppföras på platser som innebär fara för människors liv och hälsa.

Däremot prövas inte kraven på möjlighet att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt, eller frågor om vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Inte heller prövas kraven i 2 kap. 3 § PBL. Eftersom kraven inte ska tillämpas på byggnader vars lokalisering prövats genom lokaliseringsbesked, blir det heller inte tillämpliga att angripa vid tillsyn i efterhand enligt PBL och byggherren behöver inte ta ansvar för att uppfylla kraven.

De processuella kraven för lokaliseringsbesked är desamma som för förhandsbesked, vilket innebär att berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter och att beslutet kan överklagas. Byggnadsnämnden kan även inhämta synpunkter från berörda remissinstanser. Prövningen är dock begränsad i vissa avseenden. Eftersom buller inte ska prövas kan byggnadsnämnden exempelvis inte beakta den del av Trafikverkets yttrande som avser bullerfrågor, medan frågor om trafiksäkerhet fortfarande är relevanta.

Ett lokaliseringsbesked gäller i två år från det datum då beslutet vann laga kraft. Det innebär att byggherren inom denna tid behöver påbörja byggnationen av det bygglovsbefriade enbostadshuset. I praktiken bör det innebära att byggherren inom två år behöver skicka in en anmälan, genomföra informationsmötet och få startbesked.

Byggherren kan fortfarande välja att söka ett förhandsbesked, om denne vill ha den mer omfattande prövningen.

Effekt på problem och mål

Alternativet med möjlighet till lokaliseringsbesked innebär en regelförenkling jämfört med i dag, framför allt genom att de planeringsinriktade kraven i 2 kap. 3 § PBL, vilka generellt bedöms ha begränsad betydelse för enstaka enbostadshus, inte behöver prövas. Det innebär även att förprövade bygglovsbefriade enbostadshus kan uppföras på fler platser än vad som idag hade varit möjligt med förhandsbeskedsprövning. Sammantaget bedöms detta dels kunna effektivisera handläggningen av ärenden, dels bidra till ett ökat småhusbyggande.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Eftersom frågan om buller inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet kan alternativet få konsekvenser för staten, exempelvis genom Trafikverket i de fall myndigheten är infrastrukturförvaltare för väg eller järnväg. Om bostadshus uppförs i bullerutsatta lägen där riktvärden för trafikbuller vid fasad eller uteplats inte uppfylls kan det bli aktuellt för miljönämnden att bedriva tillsyn. I sådana fall kan krav komma att riktas mot den verksamhetsutövare som orsakar bullret, exempelvis

Trafikverket, att vidta åtgärder för att begränsa störningarna, såsom uppförande av bullerskydd.

För miljönämnden innebär alternativet risk för ett ökat antal tillsynsärenden om fler bostadshus uppförs i bullerutsatta lägen till följd av att bullerfrågan inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet. Beroende på kommunens taxor kan det dock finnas möjlighet att ta ut avgift för tillsynen i dessa ärenden.

Förprövade bygglovsbefriade enbostadshus är inte bygglovbefriade inom områden som är av betydelse för totalförsvaret eller inom särskilt värdefulla områden. Detta ställer krav på att sådana områden tydligt redovisas i kommunens översiktsplan, i den utsträckning detta är möjligt med hänsyn till informationssäkerhet.

Alternativet kan även medföra ökade kostnader för kommunerna avseende tillhandahållande av samhällsservice, såsom hemtjänst och skolskjuts, eftersom det möjliggör att hus kan uppföras på platser som är mindre lämpliga utifrån kraven på tillgången till sådan service.

Konsekvenser för företagen

För företag som tillverkar enbostadshus kan alternativet bidra till en ökad efterfråga, då hus kan uppföras på fler ställen samt handläggningen har förenklats.

För företag vars verksamhet ger upphov till omgivningspåverkan i form av buller eller luftföroreningar, kan alternativet däremot innebära begränsningar. Eftersom dessa frågor inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet kan bostäder komma att uppföras i närheten av sådan verksamhet. Detta kan i sin tur leda till förelägganden eller förbud enligt miljöbalken som begränsar verksamheten eller försvårar en framtida expansion. Kräver verksamheten miljötillstånd kan alternativet även innebära svårigheter vid ansökan om nytt eller ändrat tillstånd.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär en regelförenkling jämfört med dagens ordning, eftersom inte samtliga frågor som normalt prövas i ett förhandsbesked behöver prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet. Detta kan även innebära något lägre kostnader för lokaliseringsbesked jämfört med förhandsbesked. Alternativet innebär vidare att byggherren inte behöver ta fram någon bullerutredning redan i samband med lokaliseringsbeskedet. En sådan utredning kan dock ändå behöva tas fram för att säkerställa att de tekniska egenskapskraven, exempelvis avseende inomhusbuller, uppfylls.

Jämfört med ett förhandsbesked innebär lokaliseringsprövning inte någon större förändring för berörda grannar, då de fortfarande ges möjlighet att lämna synpunkter innan beslut fattas samt att överklaga lokaliseringsbeskedet.

Övriga samhällskonsekvenser

Alternativet kan innebära en viss negativ påverkan på den långsiktiga planeringen eftersom kraven enligt 2 kap. 3 § PBL inte prövas. Risken bedöms dock vara begränsad, eftersom marken även fortsättningsvis ska användas för det ändamål den är mest lämpad för och hänsyn fortsatt ska tas till riksintresse.

Samtidigt finns en risk att bostäder uppförs på mark som är mindre lämplig med avseende på bullerstörningar eller luftföroreningar, vilket kan få negativa konsekvenser på folkhälsan.

Förhandsbesked är ett etablerat begrepp i plan- och bygglagen. Införandet av ett nytt begrepp som endast gäller för förprövade bygglovsbefriade enbostadshus kan innebära en risk för ökad otydlighet och minskad överskådlighet i regelverket.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär en regelförenkling för byggherren, eftersom lokaliseringsbesked prövas mot färre krav. Det kan även innebära att byggherren i ett tidigt skede sparar kostnader, exempelvis genom att någon bullerutredning inte behöver tas fram inför lokaliseringsbeskedet. En bullerutredning kan dock fortfarande behöva tas fram i ett senare skede, om byggplatsen är bullerutsatt och det krävs för att säkerställa att de tekniska egenskapskraven, exempelvis avseende inomhusbuller, uppfylls.

Alternativet innebär även att hus kan uppföras på platser som i dag skulle kunna bedömas som mindre lämpliga utifrån bullerstörningar, luftföroreningar eller tillgång till samhällsservice.

Sammantaget bedöms detta alternativ vara det som i störst utsträckning kan bidra till ett ökat antal enbostadshus utanför detaljplanelagt område och samtidigt innebära de regelförenklingar som efterfrågas. Mot denna bakgrund har alternativet valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Förhandsbesked

Beskrivning

Alternativet innebär att ett förprövat bygglovsbefriat enbostadshus utanför detaljplanelagt område kan uppföras utan krav på bygglov, under förutsättning att ett giltigt förhandsbesked finns. Inom ramen för förhandsbeskedet prövas endast lokaliseringen, medan byggnadens utformning och placering inte prövas. Inte heller prövas kraven enligt 8 kap. PBL.

Berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter och överklaga förhandsbeskedet i enlighet med gällande ordning.

Ett förhandsbesked gäller i två år från den dag beslutet vunnit laga kraft. Det innebär att byggherren inom denna tidsperiod behöver vidta de åtgärder som krävs att bygglovsbefrielsen ska gälla. I praktiken innebär detta

att en anmälan lämnas in, ett informationsmöte genomförs och startbesked meddelas inom två år.

Förprövade bygglovsbefriade enbostadshus är inte bygglovsbefriade inom områden som är av betydelse för totalförsvaret eller inom särskilt värdefulla områden.

Effekt på problem och mål

Alternativet innebär inte några lättnader i de krav som prövas inom ramen för förhandsbeskedet. Däremot kan den bygglovbefrielse som följer av ett positivt förhandsbesked göra det mer attraktivt att uppföra enbostadshus och därigenom bidra till ett ökat småhusbyggande. Genom ett positivt förhandsbesked säkerställs markens lämplighet.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Inom ramen för förhandsbeskedet prövas om åtgärdens lokalisering uppfyller krav på buller, däremot prövas inte den exakta utformningen eller placeringen. Det innebär exempelvis att det inte säkerställs att en uteplats uppfyller krav på buller, vilket istället prövas inom ramen för bygglovet. När enbostadshus kan uppföras utan krav på bygglov, blir inte kraven tillämpliga då detta regleras i 2 kap 6 § 2 punkten. Det kan innebära att Trafikverket kan få krav på sig att vidta åtgärder om byggherren för ett bygglovsbefriat enbostadshus uppför en uteplats som inte uppfyller krav på buller.

Konsekvenser för företagen

För företag som producerar enbostadshus kan alternativet bidra till en ökad efterfrågan.

För företag vars verksamhet ger upphov till bullerstörningar kan det samtidigt finnas en ökad risk för tillsyn enligt miljöbalken i efterhand. Detta beror på att frågor om buller inte prövas i bygglovsskedet och att beräknade bullernivåer vid fasad och uteplats därmed inte fastställs i ett beslut. Samtidigt bedöms risken kunna begränsas genom att lokaliseringen prövas inom ramen för förhandsbeskedet, vilket normalt inkluderar en bedömning av bullerförhållandena på platsen.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att byggherrar kan gå snabbare från idé till byggstart, eftersom handläggningstiden för bygglov och eventuell tid för överklaganden bortfaller. Byggherren sparar därutöver kostnaden för bygglovsprövningen

Berörda grannar har fortsatt möjlighet att överklaga ett förhandsbesked och därigenom få en prövning av byggnadens lokalisering. Konsekvenserna för lovbefrielsen beskrivs under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Övriga samhällskonsekvenser

Det finns en risk att bostäder inte placeras och utformas på ett sätt som säkerställer att gällande riktvärden för buller uppfylls, till exempel vad gäller uteplatser. Detta kan i sin tur få negativa konsekvenser för folkhälsan.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär inte samma grad av regelförenkling som lokaliseringsbeskedet. Vidare bedöms det medföra att färre enbostadshus kan uppföras i bullerutsatta lägen, i områden med luftföroreningar eller där förutsättningarna att tillhandahålla samhällsservice är begränsade. Detta minskar det antal hus som kan uppföras utan bygglov och därmed omfattas av reformen. Sammantaget bedöms därför alternativet ha ett mer begränsat genomslag, och har mot denna bakgrund inte valts för vidare beredning.

Alternativ inom detaljplanelagt område

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande vilka detaljplaner som ska medge bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1: Bygglovsbefriade enbostadshus medges inom alla gällande detaljplaner

Beskrivning

Alternativet innebär att bygglovsbefriade enbostadshus får uppföras inom alla gällande detaljplaner som medger enbostadshus. Bygglovsbefriade enbostadshus får inte strida mot några gällande planbestämmelser i detaljplanen.

Möjligheten att byggherren ska få använda sig av en liten avvikelse från detaljplanen, som för andra lovbefriade åtgärder enligt PBL 10 kap 2b §, har övervägts. Detta bedöms dock inte lämpligt för de lovbefriade enbostadshusen eftersom dessa har en större yta och höjd än andra lovbefriade åtgärder. Det ökar risken för att åtgärden ska kunna anses utgöra en betydande olägenhet vid avvikelser från detaljplanen och byggherren kan då bli då tvungen att riva huset. Enligt PBL 9 kap 60 § kan en liten avvikelse från detaljplan medges i samband med ett bygglov. Det blir inte aktuellt för de förprövade lovbefriade enbostadshusen, eftersom de inte omfattas av någon bygglovsprocess. Byggnadsnämnden har inte har någon skyldighet att godta en liten avvikelse från detaljplan enligt PBL, utan behöver i varje enskilt fall bedöma om det är lämpligt, bland annat utifrån grannars eventuella synpunkter. Genom att inte tillåta möjligheten till liten avvikelse för de lovbefriade enbostadshusen minskar risken att dessa ska utgöra en betydande olägenhet. Det ökar också förutsägbarheten för berörda grannar. Vill byggherren få möjlighet att göra en liten avvikelse finns möjligheten att söka bygglov för enbostadshuset.

Detaljplaner kan vara gällande men inte ändamålsenliga med hänsyn till dagens bedömningar av mark- och vattenanvändning. Det kan gälla risker och andra lagkrav som gäller i dag men inte när detaljplanerna upprättades, såsom artskydd och strandskydd. Risken finns särskilt i detaljplaner upprättade med stöd av den numera upphävda ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Detaljplaner behöver vara aktuella för att byggherren ska få rätt och aktuell information. Det förekommer dock att kommunen vid inkommen bygglovsansökan väljer att inte ändra eller upphäva inaktuella detaljplaner utan i stället rekommenderar utredningar för att säkerställa markens lämplighet. Byggherren följer i regel kommunens rekommendation och undviker därmed en tidskrävande planprocess. Detta är inte möjligt i en bygglovsfri process eftersom kommunen inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. Det blir därför mer angeläget för kommunen att upphäva eller ändra inaktuella detaljplaner för att säkerställa att byggherren får rätt och aktuell information.

Gällande detaljplaner är ofta framtagna med förutsättningen att kommunen kan bedöma god form, färg och materialverkan i bygglov. Alternativet med lovbefriad process innebär att Boverkets förprövning av enbostadshus ersätter kommunens bedömning. Detta begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva enbostadshusets utformning med anpassning till platsen och bedömningen kan endast prövas via tillsyn. Med alternativet upphör även kommunens rätt att bedöma enbostadshusets utformning utifrån arkitekturpolicy, arkitekturprogram och gestaltningsprogram utan reglering i detaljplanen. Kommunen kan dock pröva enbostadshusets utformning mot dess anpassning till platsen vid en tillsyn.

Effekt på problem och mål

Alternativets effekt beror i stor utsträckning på omfattningen av befintliga och framtida detaljplaner som medger enbostadshus. Kommuner har möjlighet att reglera byggnaders utformning i detaljplan, vilket kan påverka i vilken mån bygglovsbefriade enbostadshus kan uppföras. Denna begränsning bedöms dock vara av mindre betydelse för alternativets genomslag, eftersom förprövade enbostadshus kan utformas i olika varianter för att anpassas till olika detaljplaner.

Samtidigt kan detaljplaner som har tagits fram enligt äldre regelverk vara mer komplexa att tolka än detaljplaner enligt nuvarande lagstiftning. Detta kan innebära utmaningar för byggherrar och behandlas vidare i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att kommunen fortsatt kan säkerställa platsens lämplighet och områdets karaktär genom detaljplanen, eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska följa planbestämmelser. Samtidigt innebär alternativet att ansvaret för tolkningen av detaljplanen flyttas från byggnadsnämnden till byggherren. Till skillnad från bygglovsprocessen, där

byggherren ska följa byggnadsnämndens beslut, saknar byggnadsnämnden möjlighet att säkerställa att detaljplanen följs innan slutbesked eller tillsyn aktualiseras. Informationsmötet och dess konsekvenserna beskrivs mer utförligt i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

I bygglovsprocessen ansvarar kommunen för att bedöma byggnaders form, färg och materialverkan samt dess anpassning till platsen. Kommunen säkerställer även att antagna program och policys följs. I alternativet ersätts denna bedömning av Boverkets förprövning, vilket begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva form, färg och materialverkan utifrån antagna arkitekturpolicyer, arkitekturprogram och gestaltningsprogram.

En konsekvens är att sådana styrdokument i praktiken inte följs vid byggnation av bygglovsbefriade enbostadshus. För att säkerställa önskad utformning kan kommunen i ökad utsträckning behöva reglera dessa frågor direkt i detaljplanen. Detta kan leda till att framtida detaljplaner blir mer detaljerade och styrande än i dag. Kommunen har dock fortsatt möjlighet att pröva utformningen av enbostadshusets anpassning till platsen vid en tillsyn.

Det finns vidare en risk att gällande detaljplaner inte är ändamålsenliga utifrån dagens bedömningar av mark- och vattenanvändning. Det förekommer att risker och värden som exempelvis geotekniska förhållanden miljö- och naturvärden inte är utredda i detaljplaner upprättade med stöd av den numera upphävda ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Detta förekommer även i nyligen framtagna detaljplaner, men mer sällan.

Om detaljplanen är inaktuell och tillåter en olämplig markanvändning bör kommunen upphäva eller ändra detaljplanen, eftersom den fram till dess är gällande enligt 4 kap 38 §. Det förekommer dock att kommunen vid inkommen bygglovsansökan inom inaktuell detaljplan i stället väljer att rekommendera byggherren att beställa utredningar för att säkerställa platsens lämplighet, även om det inte kan ställas som ett formellt krav.

Detaljplaner behöver vara aktuella för att byggherren ska göra en korrekt bedömning inom ramen för en bygglovsbefriad process, där byggnadsnämnden inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. I en bygglovsfri process är det därför särskilt viktigt att kommunen bordlägger bygglovsärenden inom inaktuella detaljplaner för att upphäva eller ändra detaljplanen. Detta kan innebära att kommuner i större utsträckning behöver upphäva eller ändra äldre detaljplaner, vilket i sin tur kan medföra ökade kostnader. Samtidigt är detta ett ansvar som kommunen redan har enligt gällande ordning.

Konsekvenser för byggherre

Det finns fortsatt en förutsägbarhet för byggherren avseende hur bebyggelse får uppföras på platsen, eftersom detta regleras genom gällande

detaljplan. Detta ger även en trygghet i förhållande till angränsande fastigheter, som förutsätts följa samma planbestämmelser. Eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska uppfylla detaljplanens krav behöver byggherren anpassa byggnaden till dessa bestämmelser redan inför förprövningen.

Samtidigt innebär bygglovsbefrielsen att ansvaret för tolkningen av detaljplanen övergår till byggherren. Det kan innebära betydande osäkerheter för byggherren. Detta kan medföra betydande osäkerheter, eftersom detaljplaner ofta är komplexa och ska tolkas utifrån det regelverk som gällde när de upprättades. För att säkerställa en korrekt bedömning kan det krävas särskild kompetens och erfarenhet, exempelvis från sakkunniga med kunskap om detaljplaner och bygglov. För byggherrar utan tillgång till sådan kompetens kan detta innebära en påtaglig utmaning.

Alternativet innebär även att byggherren inte kan få ett beslut om mindre avvikelser från detaljplanen i den bygglovsbefriade processen. Möjligheten att få en sådan avvikelse prövad kvarstår dock genom att ansöka om bygglov.

Konsekvenser för företagen

Alternativet skapar en marknad för företag som utvecklar enbostadshus som kan förprövas, liksom för företag som tar fram typgodkända enbostadshus. Samtidigt innebär det att företag i större utsträckning behöver tolka detaljplaner. Om denna tolkning görs utan tillräcklig kompetens kan det leda till rättsliga konsekvenser, vilket beskrivs närmare i Alternativ 1 för lovprocess: Informationsmöte med tekniskt samråd inom bilagan.

Konsekvenser för grannar

Alternativet innebär att grannar får ett ökat behov att bevaka sina intressen under detaljplaneprocessen. Inom en bygglovsbefriad process saknas grannar möjligheten att överklaga innan byggnation påbörjas. I stället kan grannar endast anmäla tillsyn till kommunen efter att byggherren fått startbesked. Detta innebär att byggnationen kan påbörjas och få konsekvenser för omgivningen innan tillsynen utförs av kommunen. För grannar som vill säkerställa hur bebyggelsen utformas blir det därmed av större betydelse att framföra sina synpunkter redan i planprocessen. Alternativet innebär samtidigt en begränsning av påverkan på grannar, eftersom byggherrar inte får avvika från detaljplan i en bygglovsbefriad process. Detta innebär att påverkan på grannar i huvudsak inte överstiger vad som redan anges enligt den juridiskt bindande detaljplanen.

Övriga samhällskonsekvenser

I en bygglovsbefriad process ligger ansvaret för att tolka detaljplanen hos byggherren. Detta kan medföra betydande risker, särskilt om relevanta riskfaktorer i detaljplanen inte identifieras eller beaktas. Felaktiga eller bristfälliga bedömningar kan i sin tur leda till konsekvenser för

människors liv och hälsa, exempelvis om bebyggelse uppförs på olämplig mark. Det kan även medföra betydande samhällsekonomiska kostnader vid skador på bebyggelse eller behov av åtgärder i efterhand.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att byggherrar ges ansvar för att tolka samtliga detaljplaner, inklusive sådana som har tagits fram enligt äldre lagstiftning. Sådana detaljplaner kan vara komplexa att tolka, vilket ökar risken för feltolkningar. För att säkerställa en korrekt tolkning kan byggherren i många fall behöva anlita sakkunniga med särskild kompetens inom detaljplaner och bygglov, vilket medför ökade kostnader.

Alternativet innebär även att kommunens möjligheter att påverka byggnaders utformning minskar, eftersom bedömningen av form, färg och materialverkan flyttas från byggnadsnämnden till Boverkets förprövning. Detta kan leda till att framtida detaljplaner blir mer reglerade gällande utformning.

Genomslaget för bygglovsfria enbostadshus bedöms bli större om de tillåts inom samtliga detaljplaner som medger enbostadshus, jämfört med om möjligheten begränsas till nya detaljplaner. Möjligheten att ytterligare öka genomslaget genom att tillåta avvikelser från detaljplan har övervägts men bedömts som olämpligt. Det bedöms samtidigt som osannolikt att detaljplaner i någon större omfattning skulle hindra bygglovsbefriade enbostadshus, eftersom förprövade hus kan utformas i olika varianter för att anpassas till olika detaljplaner.

Boverket gör den samlade bedömningen att detaljplanen, som tas fram genom en demokratisk process, utgör ett centralt verktyg för att säkerställa markens lämplighet och styra den långsiktiga utvecklingen av bebyggelsen. Detta bedöms väga tyngre än en maximal ökning av alternativets genomslag. Kommunen bör därför fortsatt ha möjlighet att använda planbestämmelser för att förebygga risker samt bevara områdens karaktär och befintlig bebyggelse.

Sammantaget bedöms alternativet ha störst potential att bidra till ett ökat småhusbyggande och har därför valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Bygglovsbefriade enbostadshus medges inom alla kommande detaljplaner

Beskrivning

Alternativet innebär att bygglovsbefriade enbostadshus endast får uppföras inom detaljplaner som har påbörjats efter att alternativet fått laga kraft. En förutsättning är att husen uppfyller samtliga gällande planbestämmelser i detaljplanen.

Effekt på problem och mål

Alternativets effekt är begränsas av antalet detaljplaner som påbörjas efter ikraftträdandet. Det bedöms ta lång tid, i vissa fall flera decennier, innan ett tillräckligt antal nya detaljplaner har tagits fram för att alternativet ska få en tydlig effekt på småhusbyggandet.

Kommuner har möjlighet att begränsa byggnaders utformning i detaljplaner som medger enbostadshus. Denna styrning bedöms dock ha begränsad betydelse för alternativets genomslag, eftersom förprövade enbostadshus eftersom kan utformas i olika varianter för att anpassas till olika detaljplaner.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att kommunen kan säkerställa platsens lämplighet och områdets karaktär genom detaljplanen, eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska uppfylla gällande planbestämmelser. Vid framtagande av nya detaljplaner kan kommuner dessutom utgå från att bygglovsbefrielse kommer att tillämpas och anpassa planhandlingarna så de ger ett tydligt stöd för byggherrar i en bygglovsbefriad process.

Samtidigt innebär alternativet att ansvaret för tolkningen av detaljplanen övergår till byggherren. Till skillnad från bygglovsprocessen, där byggherren ska följa byggnadsnämndens beslut, saknar byggnadsnämnden möjlighet att säkerställa att detaljplanen följs innan slutbesked eller tillsyn aktualiseras. Informationsmötet och konsekvenserna beskrivs mer utförligt i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

I bygglovsprocessen ansvarar kommunen för att bedöma byggnaders form, färg och materialverkan samt dess anpassning till platsen. Kommunen säkerställer även att antagna program och policys följs. I alternativet ersätts denna bedömning av Boverkets förprövning, vilket begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva form, färg och materialverkan utifrån antagna arkitekturpolicyer, arkitekturprogram och gestaltningsprogram.

En konsekvens är att sådana styrdokument i praktiken inte följs vid byggnation av bygglovsbefriade enbostadshus. För att säkerställa önskad utformning kan kommunen i ökad utsträckning behöva reglera dessa frågor direkt i detaljplanen. Detta kan leda till att framtida detaljplaner blir mer detaljerade och styrande än i dag. Kommunen har dock fortsatt möjlighet att pröva utformningen av enbostadshusets anpassning till platsen vid en tillsyn.

Konsekvenser för byggherren

Det finns fortsatt en förutsägbarhet för byggherren avseende hur bebyggelse får uppföras på platsen, eftersom detta regleras genom gällande detaljplan. Detta ger även en trygghet i förhållande till angränsande fastigheter, som förutsätts följa samma planbestämmelser. Eftersom

bygglovsbefriade enbostadshus ska uppfylla detaljplanens krav behöver byggherren anpassa byggnaden till dessa bestämmelser redan inför förprövningen.

Detaljplaner kan vara svåra att tolka även om de är framtagna med hänsyn till att byggbefriad prövning. För att säkerställa en korrekt bedömning kan det krävas särskild kompetens och erfarenhet, exempelvis från sakkunniga med kunskap om detaljplaner och bygglov. För byggherrar utan tillgång till sådan kompetens kan detta innebära en påtaglig utmaning.

Alternativet innebär att byggherrens möjligheter att uppföra bygglovsbefriade enbostadshus blir begränsade. Eftersom det tar lång tid, i vissa fall flera år, att ta fram detaljplaner kommer det under en längre tidsperiod finnas ett begränsat antal detaljplaner som medger bygglovsfria enbostadshus. Detta innebär att alternativets genomslag förväntas bli gradvis och i praktiken begränsat under de första decennierna efter ikraftträdandet.

Alternativet innebär även att byggherren inte kan få ett beslut om mindre avvikelser från detaljplanen i den bygglovsbefriade processen. Möjligheten att få en sådan avvikelse prövad kvarstår dock genom att ansöka om bygglov.

Konsekvenser för företagen

Marknaden för bygglovsbefriade enbostadshus blir begränsad i väntan på att nya detaljplaner tas fram.

Konsekvenser för grannar

Grannar kan utgå från bygglov fortsatt krävs för uppförande av enbostadshus inom detaljplaner som har upprättats innan alternativet träder i kraft. Inom dessa områden kvarstår därmed möjligheten att överklaga bygglovsbeslut.

Som framgår av alternativ 1 saknas i den bygglovsbefriade processen möjlighet att överklaga startbesked i frågor som rör utformning, betydande olägenhet och omgivningspåverkan. Det innebär att prövning av sådana frågor i stället behöver ske inom ramen för detaljplaneprocessen. En närmare beskrivning av den bygglovsbefriade processens påverkan på grannar finns i **Alternativ 2: Bygglovsbefriade enbostadshus medges inom alla kommande detaljplaner** inom bilagan.

Eftersom den bygglovsfria processen i detta alternativ endast omfattar nya detaljplaner innebär det ingen förändring för grannar fram till upprättandet av en ny detaljplan. Vid framtagande av nya detaljplaner ges grannar däremot möjlighet att yttra sig och överklaga planbeslut med kännedom om den bygglovsbefriade processen.

Sammanvägd bedömning

En fördel med alternativet är att detaljplaner som medger bygglovsbefriade enbostadshus tas fram med kännedom om de redovisade konsekvenserna. Detta ger kommuner möjlighet att utgå från potentiell bygglovsbefrielse redan vid framtagandet av nya detaljplaner, och utforma planhandlingarna så att de ger tydligt stöd till byggherren i genomförandeskedet.

Alternativet, är jämfört med huvudalternativet, mer fördelaktigt i det avseende att byggherrar inte behöver tolka detaljplaner som har tagits fram enligt äldre lagstiftning. Samtidigt kan det även i detta alternativ krävas att byggherren anlitar sakkunniga med erfarenhet av detaljplaner och bygglov för att säkerställa en korrekt tolkningen, vilket medför en kostnad.

Alternativet innebär även att kommunens möjlighet att påverka byggnaders utformning minskar, genom att bedömningen av form, färg och materialverkan flyttas från byggnadsnämnden till Boverkets förprövning. Detta kan leda till att nya detaljplaner blir mer reglerade gällande utformning.

Eftersom detaljplaner ofta tar flera år att ta fram, sker implementeringen och konsekvenserna av alternativet successivt. Detta innebär att genomslaget för bygglovsbefriade enbostadshus fördröjs och under en längre tid blir begränsat. Det kan ta flera decennier innan ett tillräckligt antal nya detaljplaner har tagits fram för att alternativet ska få en betydande effekt på småhusbyggandet.

Sammantaget bedöms alternativet begränsa det genomslaget som eftersträvas med uppdraget syftar till att uppnå och har därmed inte valts för vidare beredning.

Alternativ för utformningskrav (tillgänglighet och lämplighet)

Utformningskraven på tillgänglighet och lämplighet prövas vanligtvis inför bygglovet. Prövningen görs av byggnadsnämnden, och nämnden är därefter bunden av sin bedömning. Det innebär att kraven inte kan omprövas i ett senare skede, exempelvis inför startbesked. När kravet på bygglov tas bort för vissa enbostadshus, behöver dessa krav i stället hanteras på annat sätt. Det kan antingen ske i byggprocessen eller, i sista hand, genom tillsyn i efterhand. Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande hantering av dessa utformningskrav vid uppförande av bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1: Utformningskraven tillgänglighet och lämplighet bedöms inför startbesked

Beskrivning

Alternativet innebär att de två utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet bedöms inför startbesked. Byggnadsnämndens prövning motsvarar då den som görs av de tekniska egenskapskraven, det vill säga en bedömning av om kraven kan antas komma att uppfyllas. Ansvaret för att kraven faktiskt uppfylls ligger på byggherren, i likhet med vad som gäller för de tekniska egenskapskraven. Detta skiljer sig från nuvarande ordning, där byggnadsnämnden i bygglovsskedet prövar och fastställer om kraven är uppfyllda

Om det förprövade enbostadshuset har typgodkänts kan byggnadsnämnden utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna innebära en minskad tidsåtgång för byggnadsnämndens handläggning jämfört med i dag, eftersom prövningen begränsas till att bedöma om det kan antas att byggherren kommer att uppfylla kraven.

Samtidigt förskjuts ett större ansvar till byggherren, som dock får en viss förhandsbedömning inför startbesked.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att byggnadsnämnden behöver bedöma fler krav inför startbesked än i dag. Samtidigt är den prövning som görs mindre tidskrävande, eftersom den begränsas till en bedömning av om byggherren kan antas komma att uppfylla kraven.

Om byggherren inte uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet kan detta få konsekvenser i ärenden om bostadsanpassningsbidrag. Avsaknaden av ett tydligt beslut om uppfyllda krav, motsvarande det som ges i bygglovsskedet, kan innebära att handläggningen av sådana ärenden blir mer komplex.

Om byggherren i stället väljer att uppföra ett typgodkänt enbostadshus, där dessa krav har förhandsbedömts, blir konsekvenserna mer positiva för byggnadsnämnden. Nämnden kan då utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet, vilket kan minska handläggningstiden inför startbesked och underlätta prövningen av ärenden om bostadsanpassningsbidrag

Konsekvenser för företagen

Alternativet innebär en viss osäkerhet för företag som producerar enbostadshus, eftersom byggnadsnämndens prövning begränsas till en bedömning av om det kan antas att kraven kommer att uppfyllas.

Samtidigt görs en viss faktisk prövning, vilket innebär att osäkerheten är mindre än i alternativ där kraven inte bedöms i förväg alls.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar innebär alternativet att ansvaret för att uppfylla kraven tydligare ligger på dem. För byggherren medför detta en viss osäkerhet, eftersom denne inte får en lika definitiv prövning som i bygglovsskedet. Byggnadsnämnden kan därmed komma att neka slutbesked om det i detta skede bedöms att kraven inte har uppfyllts.

Samtidigt får byggherren en viss bedömning av byggnadsnämnden inför startbeskedet, vilket innebär att osäkerheten är mindre än i alternativ där kraven inte prövas alls i förväg.

Sammanvägd bedömning

Alternativet bedöms vara det som bäst hanterar utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet, eftersom dessa hanteras i ett sammanhang tillsammans med de tekniska egenskapskraven. Ansvaret för att uppfylla kraven läggs tydligt på byggherren, samtidigt som byggnadsnämnden ges möjlighet att reagera om det är uppenbart att det saknas förutsättningar för att kraven ska kunna uppfyllas. Eftersom byggnadsnämndens prövning inför startbesked begränsas till en bedömning av om kraven kan antas bli uppfyllda, bedöms den ökade tidsåtgången vara marginell.

Alternativet innebär även en ökad trygghet för byggherren, eftersom en viss förhandsbedömning från byggnadsnämnden erhålls, jämfört med alternativ där kraven bedöms av byggherren själv. Mot denna bakgrund har alternativet valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Utformningskraven tillgänglighet och lämplighet prövas inte på förhand av byggnadsnämnden men kan bli föremål för tillsyn

Beskrivning

Alternativet innebär att utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet inte prövas av byggnadsnämnden i förväg. I stället kan dessa bli föremål för tillsyn i efterhand eller påverka möjligheten att få slutbesked. De tekniska egenskapskraven prövas fortsatt inför startbesked, vilket innebär att de tekniska aspekterna av tillgänglighet och lämplighet fortfarande bedöms. Om det förprövade enbostadshuset har typgodkänts avseende dessa utformningskrav kan byggnadsnämnden utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet.

Effekt på problem och mål

Alternativet innebär att byggherren får ett större ansvar för att uppfylla kraven, vilket samtidigt medför en ökad risk. Detta beror på att brister i kraven i många fall kan uppmärksammas först i samband med slutbesked.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För byggnadsnämnden innebär alternativet att bedömningen inför startbesked försvåras, eftersom de tekniska egenskapskraven avseende tillgänglighet och lämplighet ska bedömas utan att utformningskraven är avgjorda.

Detta kan även medföra pedagogiska svårigheter, eftersom byggnadsnämnden inte kan neka startbesked med hänvisning till att utformningskraven uppenbart inte kommer att uppfyllas, medan en sådan möjlighet finns i fråga om de tekniska egenskapskraven. En konsekvens av detta kan bli att slutbesked nekas.

Konsekvenser för företagen

Alternativet innebär en minskad förutsägbarhet för företag som producerar enbostadshus, eftersom det kan uppstå behov av ändringar i ett sent skede om byggnadsnämnden bedömer att utformningskraven inte uppfylls. Sådana sena justeringar kan bli mer kostsamma än om bristerna hade identifierats inför startbesked.

Konsekvenser för privatpersoner

För byggherren innebär alternativet en ökad osäkerhet, eftersom besked om att utformningskraven inte är uppfyllda kan komma först i ett sent skede, i samband med slutbesked. Detta kan medföra krav på kostsamma ändringar för att byggnaden ska kunna färdigställas och slutbesked ska kunna ges.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär en ökad osäkerhet utan att det samtidigt bedöms ge några tydliga fördelar. Eftersom byggherren ansvarar för att kraven uppfylls behöver denne säkerställa detta redan i projekteringsskedet, vilket innebär att några kostnader i praktiken inte sparas. De kostnadsbesparingar som kan uppstå till följd av att byggnadsnämndens prövning inför startbesked begränsas bedöms inte motsvara den minskade förutsägbarhet som alternativet medför. Sammantaget innebär alternativet en försämrad förutsägbarhet för byggherren och kan i vissa fall leda till en sämre kravuppfyllnad, och har mot denna bakgrund inte valts för vidare beredning.

Alternativ för bygglovsprocess

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande hantering av bygglovsprocessen vid uppförande av bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1 för lovprocess: Informationsmöte med tekniskt samråd

Beskrivning

Alternativet innebär att bygglovsprocessen från ansökan till byggnadsnämndens beslut om bygglov ersätts av ett rådgivande informationsmöte vid uppförande av bygglovsbefriat enbostadshus. Informationsmöte initieras genom en anmälan av byggherren och därefter följer samma process som vanligen kommer efter ett bygglovsbeslut, tekniskt samråd, startbesked, eventuellt platsbesök, slutsamråd och slutbesked.

Byggnadsnämnden har enbart en rådgivande roll under informationsmötet och fattar inga beslut. Byggherren informeras om relevanta underlag och vilka krav som ska uppfyllas. Det kan gälla underlag som byggherren behöver för att tolka detaljplanen, parkeringsnorm, riktlinjer för avfallshantering och dylikt. Utanför detaljplanelagda områden kan det handla om översiktsplanen, information om värden på platsen såsom naturvärdesinventeringar och kulturmiljöprogram. Byggnadsnämnden informerar byggherren om vilka myndigheter som ska kontaktas, om tillstånd eller anmälan krävs till någon myndighet enligt 10 kap. 20 § och om det krävs tillstånd eller dispens enligt gällande lagstiftning, exempelvis tillstånd för att anlägga ny in- och utfart, anmälan om enskilt avlopp eller strandskyddsdispens. Byggherren upplyses även om att endast enbostadshuset är befriat från krav på bygglov och att marklov fortfarande kan krävas. Byggnadsnämnden för protokoll över informationsmötet.

Kommunen föreslås enligt 12 kap. 8 § ta ut avgift för rådgivningen under informationsmötet och för den tid som läggs ner i handläggning av ärendet. Avgiften bör bli lägre än den som gäller för bygglov, eftersom byggnadsnämnden endast har en rådgivande roll och inte utför någon granskning eller bedömning i det enskilda ärendet.

Byggherren ansvarar för att uppfylla krav som normalt prövas inom ramen för bygglovet. Alternativet innebär att det blir en förskjutning i ansvaret från byggnadsnämnden till byggherren. Byggherren behöver säkerställa att det bygglovsbefriade enbostadshuset följer detaljplanen, om det är inom planlagt område, och uppfyller övriga krav såsom tomtkraven och hänsynskraven. Under informationsmötet klargör byggnadsnämnden att fel i byggherrens bedömning kan leda till att byggherren behöver åtgärda fel i efterhand. Detta kan i vissa fall innebära att byggnaden måste ändras eller rivas.

Införandet av denna process medför också ett behov av sanktionsbestämmelser om hur överträdelser av regler kopplade till den ska hanteras. Då det sett till såväl byggnadens egenskaper samt dess påverkan på omgivningen inte finns någon väsentlig skillnad gentemot ett lovpliktigt enbostadshus av samma storlek blir sanktionsavgiften för att påbörja uppförandet utan anmälan eller startbesked densamma.

Byggherren kan påbörja byggandet efter startbesked från byggnadsnämnden. Påverkan på grannar prövas inte i startbeskedet, vilket medför att grannar inte kan överklaga beslutet. Grannar och andra kan anmäla om tillsyn efter byggnadsnämnden gett slutbesked.

Möjlighet att frivilligt ansöka om bygglov för att få en prövning av planenligheten och övriga krav finns kvar.

Effekt på problem och mål

Alternativet innebär att tiden från idé till byggstart kan förkortas för byggherren. Eftersom byggherren själv ansvarar för att granska och bedöma de krav som normalt prövas i bygglovsskedet behöver denne inte invänta kommunens handläggning. Byggherren behöver inte heller invänta överklagandetid eller laga kraft innan byggnation kan påbörjas, eftersom startbesked inte kan överklagas av grannar. Den största tidsvinsten uppstår därmed genom att grannars möjlighet att överklaga ersätts av en möjlighet att initiera tillsyn i efterhand.

Utredningen *Kostnadseffektivitet vid nyproduktion av småhus,* se bilaga 3, indikerar att överklagande är det största hindret i bygglovsprocessen, eftersom de kan leda till tidsförsörjningar på minst ett år. Enligt utredningens antaganden överklagas cirka 6–7 procent av byggloven.

Byggherren sparar även kostnaden för bygglovshantering samt undviker kostnader för kompletteringar i ansökningsprocessen. Dessa besparingar kan dock delvis motverkas av ökade kostnader för att anlita kompetens för att säkerställa att kraven uppfylls.

Om byggherren bedömer att riskerna och de potentiella konsekvenserna är för stora kan det i praktiken bli mer attraktivt att frivilligt ansöka om bygglov i stället för att använda den bygglovsbefriade processen.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att det stöd som kommunen kan ge byggherren vid informationsmötet är mer begränsat än vid bygglovsprövning, eftersom byggnadsnämnden inte gör någon formell bedömning eller prövning. I stället lämnas generella upplysningar om tillämpliga krav och relevanta underlag. Detta innebär att kommunen inte kan säkerställa att byggnaden uppfyller kraven eller att väsentliga värden, såsom natur- och kulturvärden, inte påverkas negativt

När ansvaret för bedömningen övergår till byggherren kan kommunens arbetsbörda minska, vilket kan medföra en viss tidsbesparing. Detta förutsätter dock att den minskade arbetsinsatsen i bygglovsskedet inte motsvaras av ett ökat behov av rådgivning och tillsyn. Kommunen kan ta ut avgift för informationsmöten och annan tidskrävande rådgivning.

Alternativet innebär vidare att byggnadsnämndens roll förskjuts från förhandsprövning till prövning i efterhand genom tillsyn. För tillsynsärenden saknas i regel möjlighet att ta ut avgift, utöver byggsanktionsavgift i de fall överträdelser konstateras. Även i ärenden där kraven bedöms vara uppfyllda krävs dock resurser för utredning, vilket innebär en kostnad för kommunen som bärs av skattekollektivet.

Det finns även en risk att antalet tillsynsärenden ökar, exempelvis genom att grannar som i dag skulle överklaga ett bygglov i stället initierar tillsyn. Sammantaget kan detta påverka kommunens ekonomi negativt, särskilt om intäkterna från informationsmöten är begränsade i förhållande till kostnaderna för tillsyn.

Om byggherren missförstår innebörden av lagstiftningen, tolkar detaljplanen fel, missförstår eller får fel information från byggnadsnämnden på informationsmötet, kan det efter tillsyn resultera i kostsamma fel. Kraven i 3 kap. 3 § skadeståndslagen (1972:207) innebär att kommunen kan bli skadeståndsskyldig om felaktiga upplysningar eller råd ges. Om byggherren tycker att kommunen gett felaktiga upplysningar som resulterat väldigt kostsamma ändringar, finns det risk att denne driver en rättlig process mot kommunen. I de fall kommunen får rättsliga påföljder kan byggherrens skadeståndsanspråk innebära stora kostnader för kommunen. Även ogrundade anspråk kan innebära kostnader i form av tid och resurser.

Redan i dag uppger många kommuner svårigheter att rekrytera bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer. En ökad tyngdpunkt på tillsyn kan förstärka dessa utmaningar, vilket riskerar att påverka kompetensförsörjningen negativt. Statistik från SKR[44] visar att cirka 40 procent av kommunerna upplever brist på sådan kompetens.

Eftersom bullerfrågor inte prövas inom ramen för denna process kan bostäder komma att uppföras i bullerutsatta lägen, vilket i sin tur kan medföra konsekvenser för staten, exempelvis genom ökade krav på åtgärder från infrastrukturförvaltare. Detta behandlas närmare i **Alternativ 1: Lokaliseringsbesked** inom bilagan.

Konsekvenser för byggherren

Alternativet innebär en tydlig ansvarsförskjutning från kommunen till byggherren. Eftersom byggherren själv ansvarar för att bedöma och uppfylla de krav som normalt prövas i bygglovsskedet kan processen kortas, då byggherren inte behöver invänta kommunens handläggningstid

[44] Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) (2025): Yrkeshögskola, rekrytering, https://extra.skr.se/skr/tjanster/statistik/kompetensforsorjning/yrkeshogskolarekrytering.9790.html Hämtad 2026-04-20.

Vid informationsmötet får byggherren övergripande information om gällande detaljplan och relevanta underlag. Ansvaret för att tolka detaljplanen och säkerställa att andra krav uppfylls, exempelvis enligt strandskydd, kulturmiljölagstiftning och artskydd, ligger dock helt på byggherren. Byggherren informeras även om att byggnaden kan bli föremål för tillsyn i efterhand och att sådana beslut kan överklagas.

Eftersom byggnadsnämnden inte fattar något bygglovsbeslut minskar förutsägbarheten för byggherren. Ett beviljat bygglov ger i dag en rättskraft som innebär att prövade krav i princip inte kan ifrågasättas i efterhand. Denna rättssäkerhet uteblir i detta alternativ, vilket innebär en ökad osäkerhet och ekonomisk risk för byggherren, exempelvis i form av krav på ändringar, rivning eller byggsanktionsavgifter vid bristande kravuppfyllelse.

Detaljplaner kan vara komplexa att tolka, särskilt för lekmän. I avsaknad av en formell prövning i det enskilda ärendet finns en risk att byggherren feltolkar planbestämmelser eller förbiser krav enligt annan lagstiftning. För att minska dessa risker kan det vara nödvändigt att anlita sakkunnig kompetens för plantolkning och andra utredningar, exempelvis avseende tomtkrav och hänsynskrav. Detta medför kostnader, som kan bli relativt sett högre för förstagångsbyggare än för professionella aktörer.

Byggherren kan därför välja att frivilligt ansöka om bygglov om kostnaden för att anlita erforderlig kompetens bedöms överstiga nyttan av den bygglovsbefriade processen, eller om riskerna upplevs som för höga. Det finns samtidigt en risk att byggherren underskattar komplexiteten i sitt ansvar och avstår från att anlita tillräcklig kompetens, vilket kan leda till kostsamma åtgärder i efterhand.

En möjlig fördel jämfört med bygglovsprocessen är att behovet av kompletteringar kan minska, eftersom relevanta handlingar i stor utsträckning redan finns framtagna i samband med förprövningen. Detta kan medföra en tidsbesparing, särskilt för byggherrar med begränsad erfarenhet av bygglovsprocessen. Samtidigt innebär alternativet inte nödvändigtvis lägre kostnader, eftersom behovet av egen expertis kan öka för att säkerställa att samtliga krav uppfylls.

Konsekvenser för företagen

Byggföretag med erfarenhet av byggprocessens krav samt intern kompetens inom plantolkning kan i detta alternativ i högre utsträckning utnyttja sin egen kompetens för att säkerställa att kraven uppfylls. De kan därmed genomföra projekt utan att invänta kommunens handläggning

Samtidigt skapas en marknad för företag som erbjuder tjänster till byggherrar i syfte att säkerställa att samtliga krav uppfylls. Tolkning av detaljplaner kan vara komplex, inte minst eftersom planer har upprättats under

olika regelverk och ska tolkas utifrån den lagstiftning och de handböcker som gällde vid tidpunkten för framtagandet.

Till skillnad från prövningen i ett beviljat bygglov kan företagens tolkningar i detta alternativ bli föremål för efterhandsprövning genom tillsyn. Om tillsynen visar att en felaktig bedömning har gjorts kan byggnaden behöva ändras eller i vissa fall rivas. Detta kan medföra rättsliga konsekvenser för företagen, inklusive risk för skadeståndsanspråk.

Osäkerheten kan innebära att företag avstår från att åta sig uppdrag kopplade till bygglovsbefriade enbostadshus, särskilt i situationer där risken för feltolkning och efterföljande krav bedöms som hög.

Konsekvenser för grannar

Alternativet innebär att grannar inte längre har möjlighet att överklaga när byggherren uppför ett bygglovsbefriat enbostadshus. I stället kan grannar göra anmälan om tillsyn till kommunen.

Eftersom prövning av frågor som rör exempelvis betydande olägenhet inte sker före byggstart, kan sådana frågor inte hanteras i förväg. Detta innebär att byggnation kan påbörjas och påverka omgivningen innan en rättslig prövning kommer till stånd.

Tillsynsärenden omfattas inte av någon reglerad handläggningstid, vilket kan medföra att grannar får vänta länge på beslut från byggnadsnämnden. Det finns även en risk att grannar får kännedom om åtgärden först när byggnationen redan har inletts. Byggnadsnämnden ska vid informationsmötet rekommendera byggherren att informera berörda grannar, men någon skyldighet att göra detta finns inte.

Till skillnad från bygglovsprocessen saknar grannar möjlighet att stoppa byggnation med anmälan om tillsyn. I stället kan de bli direkt påverkade av byggnationen under tiden som kommunen handlägger ett tillsynsärende. Utanför detaljplanelagt område kan ny bebyggelse även påverka värdet på grannfastigheter negativt.

Sammantaget innebär alternativet en försämring för grannar när det gäller möjligheterna att få sina rättigheter tillgodosedda. Samtidigt kvarstår möjligheten att göra en tillsynsanmälan och att överklaga beslut i sådana ärenden, vilket innebär att möjligheten i viss mån upprätthålls.

Grannar har också haft möjlighet att lämna synpunkter i tidigare skeden, exempelvis vid framtagande av detaljplan eller vid prövning av lokalisering genom lokaliseringsbesked eller förhandsbesked. I dessa processer behandlas frågor om betydande olägenhet kopplat till lokalisering och påverkan på omgivningen, även om byggnadens exakta placering och utformning inte utreds, se **Alternativ utanför detaljplanelagt område** i bilagan. Eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska följa gällande

detaljplan bedöms uppförandet i de flesta fall inte innebära en betydande olägenhet. Det kan dock inte uteslutas att sådana situationer uppstår.

Övriga samhällskonsekvenser

När möjligheten för grannar att överklaga bortfaller i fråga om bygglovsbefriade enbostadshus minskar arbetsbelastningen och kostnaderna för länsstyrelser, kommuner och domstolar som hanterar överklaganden. Samtidigt sker en förskjutning från överklaganden av bygglov till tillsynsärenden. Tillsyn av bygglovsbefriade enbostadshus riskerar att bli mer komplex, eftersom byggherren ansvarat för bedömningen och byggnaden redan har uppförts.

Vidare kan otydlighet i den rådgivning som lämnas inom ramen för informationsmöten leda till rättsliga prövningar riktade mot kommuner, trots att ansvaret i huvudsak ligger på byggherren. Detta kan öka arbetsbelastningen för både kommuner, länsstyrelser och domstolar och därmed leda till ökade samhällskostnader.

I detaljplaner där skyddade värden enligt annan lagstiftning inte har hanterats finns det en risk att natur- och kulturvärden påverkas negativt om byggherren inte uppfyller tillämpliga krav, exempelvis avseende strandskydd, kulturmiljö eller artskydd. Även om sådana värden i regel ska hanteras i aktuella detaljplaner förekommer äldre eller delvis inaktuella planer i många kommuner.

För samhället kan detta innebära risker för förlust av värden som är irreversibla. Om brister uppmärksammas i efterhand kan åtgärder som ändring eller rivning av byggnader bli nödvändiga. Sådana åtgärder medför inte bara ekonomiska kostnader utan kan även leda till ökade mängder byggavfall, med negativa konsekvenser för både ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att byggherren kan påbörja uppförandet av ett bygglovsbefriat enbostadshus snabbare, eftersom denne övertar ansvaret för processen och inte behöver invänta kommunens handläggningstider eller eventuella överklaganden. Den största tidsvinsten uppstår genom att grannars möjlighet till överklagande förskjuts från förprövning (bygglovsbeslut) till en efterhandsprövning (tillsynsärende).

För att processen ska fungera väl krävs att byggherren, antingen internt eller genom anlitade sakkunniga, har tillräcklig kompetens för att säkerställa att de krav som normalt prövas inom ramen för bygglovet uppfylls. Ansvaret innebär samtidigt en ekonomisk risk, eftersom felaktiga tolkningar av detaljplan eller andra krav kan leda till kostsamma åtgärder i efterhand. Kostnaderna för byggherren riskerar därmed att förskjutas från kommunens bygglovshantering till inköp av konsulttjänster samt till eventuella åtgärder efter tillsyn.

Det finns en risk att byggherrar i praktiken väljer att frivilligt ansöka om bygglov om processen upplevs som alltför komplex eller riskfylld. Om en stor andel byggherrar gör detta begränsas alternativets genomslag när det gäller att öka attraktiviteten i småhusbyggandet.

För kommunen, staten och samhället som helhet innebär alternativet att kostnader förskjuts från förhandsprövning genom bygglov till efterhandsprövning genom tillsyn, som i högre grad finansieras av det allmänna. Tillsynsärenden kan dessutom vara mer komplexa.

Alternativet innebär även att fler enbostadshus kan komma att uppföras i områden där exempelvis bullerpåverkan inte har prövats i förväg, vilket kan medföra kostnader för andra aktörer, såsom infrastrukturförvaltare, i form av bullerreducerande åtgärder.

När granskning från bygglovshandläggare och eventuellt remissförfarandet inom bygglovsprocessen bortfaller övergår ansvaret på byggherren att identifiera och beakta värden som skyddas enligt annan lagstiftning men som inte regleras i detaljplanen, exempelvis enligt artskyddsförordningen eller strandskyddslagstiftningen.

Sammantaget innebär alternativet en snabbare och mer effektiv process för byggherren, vilket kan öka attraktiviteten att uppföra enbostadshus, särskilt för erfarna aktörer med relevant kompetens. Samtidigt medför alternativet en ökad osäkerhet och ekonomisk risk för byggherren samt ökade risker för negativa konsekvenser för grannar, allmänna värden, kommunens ekonomi och ekologisk hållbarhet.

Eftersom tillsyn sker efter att byggnaden har uppförts finns dessutom en risk att skador på värden redan har inträffat och i vissa fall är irreversibla. Åtgärder i efterhand, såsom ändring eller rivning, kan även medföra ökade mängder byggavfall med negativa konsekvenser för hållbar utveckling.

Mot denna bakgrund bedöms alternativet sammantaget inte vara relevant och har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ 2 för lovprocess: Anmälan av typgodkänt enbostadshus

Beskrivning

Inom uppdraget har olika alternativ för bygglovsprocessens utformning utretts, med utgångspunkt i ett möjligt krav på typgodkännande som grund för bygglovsfrihet. Mot bakgrund av att uppdragets slutsats är att typgodkännande inte bör införas som förutsättning för bygglovsfrihet, aktualiseras inte heller dessa alternativa processlösningar.

Ett alternativ som utreddes var en förkortad process för anmälan av typgodkänt enbostadshus, inspirerad av den tidigare anmälansprocessen för

komplementbyggnader (tidigare attefallshus i lagtexten) före regeländringen den 1 december 2025. Eftersom de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet i detta alternativ förhandsprövas genom typgodkännande, kan delar av den prövning som normalt byggnadsnämnden gör i det tekniska samrådet effektiviseras.

Processen inleds med att byggherren inkommer med en anmälan till kommunen om ett typgodkänt enbostadshus, tillsammans med standardiserade handlingar avseende tekniska egenskapskrav, förslag till kontrollplan, samt redogörelse för hur de tekniska egenskapskrav som inte täcks av ett typgodkännande, såsom grundläggning, hanteras. Byggnadsnämnden bedömer därefter om enbostadshuset följer detaljplan eller lokaliseringsbesked, samt om att byggnaden uppfyller kraven enligt plan- och bygglagstiftningen inför tekniskt samråd. Det omfattar bland annat god form-, färg- och materialverkan samt anpassning till stads- och landskapsbilden. Byggnadsnämnden bedömer inte de tekniska egenskapskraven som redan omfattas av typgodkännande.

Genom standardiserade och förhandsgranskade handlingar kan kommunens handläggningstid kortas. I alternativet föreslås en handläggningstid om fyra veckor från det att en komplett anmälan har inkommit, med möjlighet till förlängning med ytterligare fyra veckor. För att uppnå en kort handläggningstid förutsätts att beslut om startbesked kan fattas i delegation av byggnadsnämnden.

Vid positivt besked ger byggnadsnämnden startbesked till byggherren utan att invänta eventuella överklaganden. Det innebär att byggherren inte behöver vänta ytterligare 4 veckor på att beslutet får laga kraft, eller 3–6 månader vid ett eventuellt överklagande. Överklaganden av startbesked hanteras av länsstyrelsen eller domstol parallellt med byggnation.

Effekt på problem och mål
En viss tidsvinst, i kombination med att överklaganden inte kan fördröja byggstarten, kan göra anmälningsförfarandet för typgodkända enbostadshus mer attraktivt än bygglov. Detta kan i sin tur öka attraktiviteten för att uppföra enbostadshus

Effekt begränsas dock av omfattningen av detaljplaner som medger enbostadshus samt av de typgodkända husens utformning. Eftersom planbestämmelser kan inskränka möjligheten att uppföra sådana hus är genomslaget beroende av i vilken utsträckning standardiserade underlag eller typgodkända enbostadshus kan anpassas för att uppfylla detaljplanernas krav. Effekten begränsas även av hur många lokaliseringsbesked eller förhandsbesked som beviljas.

Sammanvägd bedömning

I alternativet med anmälan av typgodkända enbostadshus kan standardiserade underlag möjliggöra en kortare handläggningstid, uppskattningsvis 6–12 veckor, eftersom byggnadsnämnden kan fokusera på prövning av detaljplan och andra relevanta frågor i stället för tekniska egenskapskrav. Utan krav på typgodkännande bedöms dock en motsvarande tidsvinst svår att uppnå.

Vidare kvarstår utmaningar kopplade till att prövningen kan variera mellan olika kommuner, vilket kan skapa osäkerhet för byggaktörer. Alternativet innebär heller inte att kraven på handlingar eller bedömningar blir mer enhetliga.

Att byggnadsnämnden gör en bedömning av byggnadens lämplighet inför startbesked skapar i viss mån ökad förutsägbarhet för byggherren, men möjliggör samtidigt överklaganden. Ett överklagat startbesked behöver inte i sig fördröja byggprocessen, men innebär en risk för byggherren om byggnationen fortsätter och beslutet senare ändras.

Risken för att ett startbesked överklagas och leder till ändringar eller rivning i efterhand bedöms dock vara mindre än i alternativet med efterhandsprövning genom tillsyn, där ansvaret för bedömningen i högre grad ligger på byggherren.

Vidare bygger alternativet på förutsättningen att typgodkännande krävs för bygglovsbefrielse, samt att dess genomslaget bedöms vara begränsat.

Mot denna bakgrund bedöms alternativet sammantaget inte vara relevant och har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ för typgodkännande

Typgodkännande innebär att byggprodukter eller byggsystem förhandsbedöms i fråga om uppfyllelse av vissa krav. Enligt gällande regler i PBL kan typgodkännande avse de tekniska egenskapskraven (8 kap. 4 § PBL). Detta beskrivs i avsnitt 3.6 i Del 1 av denna rapport.

Boverket bedömer att det åtminstone formellt sett skulle vara möjligt att typgodkänna ett enbostadshus som ett sammansatt byggsystem. I ett sådant system kan CE-märkta byggprodukter utgöra ingående delar. För att även husets planlösning ska kunna omfattas av ett typgodkännande krävs dock att utformningskraven avseende lämplighet (8 kap. 1 § 1 PBL) samt tillgänglighet och användbarhet (8 kap. 1 § 3 PBL) inkluderas i typgodkännandet.

Förutsättningarna för att typgodkänna utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § 2 PBL) är mer komplexa. Detta krav är nära kopplat till hänsynen till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap.

6 § första stycket 1 PBL. Överväganden om typgodkännande av detta krav behöver därför behandlas separat från övriga utformningskrav.

Boverket har även övervägt om det är möjligt att typgodkänna i förhållande till kraven på hänsyn till allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 6 och 9 §§ PBL.

Alternativ 1: Möjligt att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet

Beskrivning

Krav på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet ställs både som utformningskrav och som tekniska egenskapskrav. Utformningskraven prövas i bygglovsskedet och är de som i störst utsträckning påverkar bostadens planlösning och funktion.

Genom att möjliggöra typgodkännande även av dessa utformningskrav skulle en bostads planlösning kunna ingå i ett typgodkännande av ett enbostadshus. Även rumsmoduler som utgör delar av byggnader skulle kunna typgodkännas avseende lämplighet och tillgänglighet. Det skulle kunna göras genom att handlingar som redovisar husets planlösning eller rumsmodulens utformning typgodkänns.

Om byggprodukter eller -system ska kunna typgodkännas avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet behöver 8 kap. 22 § tredje stycket PBL ändras.

Effekt på problem och mål

Handläggningstiderna hos kommunernas byggnadsnämnder kan förkortas för dessa utformningskrav eftersom de är förhandsbedömda.

Transaktionskostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus kan minska eftersom dokumentation av utformningskraven inte behöver upprepas för varje projekt.

Risken för merkostnader till följd av omprojektering kan minska, i och med att utformningskraven är fastställda genom typgodkännandet och inte omprövas i bygglovsskedet.

Alternativet kan även bidra till ökad förutsägbarhet för aktörer på marknaden, eftersom uppfyllnaden av vissa krav inte längre är beroende av en individuell prövning hos byggnadsnämnden.

Vidare möjliggör alternativet en hög grad av skalbarhet, vilket kan underlätta en snabb ökning av bostadsproduktionen vid bostadsbrist.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Ackrediteringsmyndigheten (Swedac) kan få ett ökat antal ärenden till följd av en utvidgning av vilka krav som kan omfattas av

typgodkännande. Typgodkännandeorgan kan behöva ansöka om ny ackreditering inom PBL-området eller utöka befintliga ackrediteringar.

För byggnadsnämnderna innebär ett typgodkännande av dessa utformningskrav att bygglovsprövningen kan förenklas, eftersom kraven inte behöver granskas på nytt. För enbostadshus som omfattas av bygglov innebär detta att utformningskraven inte behöver prövas i lovskedet i de delar som redan omfattas av typgodkännande.

För förprövade enbostadshus som inte kräver bygglov innebär typgodkännandet att utformningskraven redan är omhändertagna. Detta medför en förenkling av byggprocessen, oavsett om kraven annars skulle hanteras inför startbeskedet eller helt ligga på byggherrens ansvar.

Risken för brister i kravuppfyllnaden kan minska när utformningskraven omfattas av typgodkännande. Detta kan exempelvis få betydelse i ärenden om bostadsanpassningsbidrag, där kommunen behöver ta ställning till om bostaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet samt andra relevanta bestämmelser enligt plan- och bygglagstiftningen.

Att möjliggöra typgodkännande för dessa utformningskrav skapar en överensstämmelse mellan vad som kan typgodkännas och vad som kan bedömas av byggbedömare. Detta kan minska behovet av särskild reglering och bidra till ett mer sammanhållet och överskådligt regelverk. Samtidigt underlättas en eventuell samordning mellan systemen vid handläggning av enskilda ärenden.

Konsekvenser för företagen

Typgodkännande innebär att en högre grad av förutsägbarhet kan uppnås även för dessa utformningskrav, eftersom kravuppfyllelsen förhandsbedöms. Detta underlättar en mer repeterbar och standardiserad produktion, där generaliserade lösningar kan tillämpas i flera projekt.

Typgodkännandet möjliggör även en samordning av lösningar som uppfyller både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Ett exempel kan vara typgodkända rumsmoduler för hygienrum, som skulle kunna typgodkännas i sin helhet, inklusive krav på tillgänglighet och användbarhet.

Om ett enbostadshus typgodkänns i sin helhet som byggsystem medger detta viss flexibilitet genom att olika husmodeller kan tas fram. Samtidigt är flexibiliteten begränsad, vilket kan innebära att flera varianter behöver utvecklas för att möta marknadens efterfrågan. Detta kan påverka incitamenten att investera i typgodkännande.

För företag som redan är ackrediterade för typgodkännande enligt byggregelverket behöver ackrediteringen utökas när även dessa utformningskrav kan ingå i ett typgodkännande. Detta kan även medföra behov av att

stärka eller anpassa kompetensen, beroende på omfattningen av de typgodkännanden som ska utföras.

Att möjliggöra typgodkännande av dessa utformningskrav skapar en överensstämmelse mellan vad som kan typgodkännas och vad som kan bedömas av byggbedömare. Detta minskar behovet av särskild reglering och kan bidra till ett mer sammanhållet och lättöverskådligt regelverk, samtidigt som det underlättar samordningen mellan systemen i enskilda ärenden.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar innebär typgodkännande av dessa utformningskrav att processen kan förenklas, även för enbostadshus som kräver bygglov. Förhandsbedömningen av kravuppfyllelsen bidrar till en ökad förutsägbarhet i byggprocessen.

Genom att bedöma utformningskraven i förväg minskar risken för att kraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet inte skulle uppfylla kraven när det gäller ett förprövat enbostadshus, som inte kräver bygglov. Detta kan i sin tur minska risken för ingripanden och påföljder för byggherren.

Typgodkännandet kan även underlätta handläggningen av ärenden om bostadsanpassningsbidrag, där kommunen behöver bedöma om bostaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet samt andra relevanta bestämmelser i plan- och bygglagstiftningen.

Om ett enbostadshus typgodkänns i sin helhet medger detta viss flexibilitet, exempelvis genom möjligheten att välja mellan olika husmodeller inom ramen för typgodkännandet. Samtidigt är flexibiliteten begränsad, vilket innebär att valmöjligheterna kan inskränkas. Detta kan särskilt påverka byggherrar med specifika behov eller önskemål, då standardiserade lösningar inte alltid erbjuder tillräcklig anpassningsbarhet.

Övriga samhällskonsekvenser

Om byggprocessen förenklas och effektiviseras kan detta leda till att fler bostäder uppförs, varav en större andel kan utgöras av enbostadshus.

Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att möjligheten att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet kan bidra till att uppnå de eftersträvande effekterna. Samtidigt bedöms de negativa konsekvenserna vara begränsade och inte större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna. Mot den bakgrunden har alternativet valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Möjligt att typgodkänna avseende utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan

Beskrivning

Utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 PBL ställer krav på byggnadens yttre gestaltning. Kravet är inte närmare preciserat i PBF eller i författning från Boverket.

Av förarbetena framgår att kravet har en stark koppling till hänsynskraven, särskilt kravet på att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Prövningen av kravet bör därför ske i nära samband med prövningen av hur väl byggnadens utformning anpassas till sin omgivning. Detta innebär en samlad avvägning mellan byggnadens form, färg och material och dess påverkan på den omgivande miljön.

Effekt på problem och mål

Typgodkännande avseende detta utformningskrav bedöms ha begränsad eller ingen effekt på problemen med långa handläggningstider i kommunernas byggnadsnämnder och bristande förutsägbarhet för byggherrar. Detta beror på att kravet är starkt beroende av byggnadens relation till sin omgivning, vilket inte kan hanteras inom ramen för den generella bedömning som görs vid typgodkännande. Eftersom hänsynskraven inte kan beaktas i typgodkännandet kvarstår behovet av en platsrelaterad prövning i det enskilda fallet.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Typgodkännande avseende detta utformningskrav påverkar byggnadsnämndernas bygglovsprocess. Handläggningen förenklas i den meningen att kravet inte behöver prövas av byggnadsnämnden.

Samtidigt innebär typgodkännandet att byggnader kan anses uppfylla kravet utan att deras relation till den specifika platsen och omgivningen har bedömts. Detta kan i stället försvåra bygglovsprövningen, eftersom byggnadsnämnden kan behöva hantera situationer där ett typgodkänt hus ändå inte bedöms vara lämpligt på den aktuella platsen. Det kan därmed uppstå fall där typgodkända hus nekas bygglov. För bygglovsbefriade enbostadshus innebär detta en ökad risk för ingripanden i efterhand.

Konsekvenser för företagen

Utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan i PBL har inte några närmare preciseringar i PBF eller i författning från Boverket, som kan utgöra underlag för en förhandsbedömning. Detta innebär att det är mycket svårt, eller i praktiken inte möjligt, att typgodkänna avseende detta krav.

Ett typgodkännande skulle dessutom inte vara fullständigt, eftersom byggnadens relation till den specifika platsen och dess omgivning inte har förhandsbedömts. Därmed kvarstår problem kopplade till bristande förutsägbarhet, och de hinder som typgodkännandet syftar till att undanröja kan inte lösas i detta avseende.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar innebär typgodkännande av detta utformningskrav endast en begränsad förutsägbarhet. Eftersom byggnadens relation till platsen och dess omgivning inte bedöms inom ramen för typgodkännandet kvarstår en osäkerhet i det enskilda fallet. Det finns därmed en risk att ett typgodkänt hus ändå inte kan beviljas bygglov eller att det blir föremål för tillsyn i efterhand.

Sammanvägd bedömning

Sammantaget bedöms det inte vara ändamålsenligt att typgodkänna i förhållande till kravet på god form-, färg- och materialverkan. Fördelarna bedöms inte vara tillräckligt stora för att uppväga nackdelarna.

Detta beror på att kravet är starkt kopplat till krav på hänsyn till omgivningen. Eftersom typgodkännande sker utan koppling till en specifik plats är det mycket svårt, eller i praktiken inte möjligt, att beakta byggnadens relation till sin omgivning inom ramen för en sådan förhandsbedömning.

Konsekvensen är att ett typgodkänt hus ändå kan nekas bygglov eller bli föremål för tillsynsingripanden i efterhand. Kravet på god form-, färg- och materialverkan föreslås i stället hanteras genom förprövning. Se **Alternativ för förprövning** inom bilagan.

Mot denna bakgrund har alternativet inte valts för vidare beredning.

Alternativ 3: Möjligt att typgodkänna avseende hänsynskraven och 2:9 PBL

Beskrivning

PBL ställer krav på att en åtgärd, såsom uppförande av ett enbostadshus, ska placeras och utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall. Dessa krav framgår av 2 kap. 6 § PBL (hänsynskraven) och avser förutsättningarna på den specifika plats där åtgärden ska genomföras.

PBL ställer även krav på att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får medföra påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Detta följer av 2 kap. 9 § PBL och är, liksom hänsynskraven, knutet till de platsspecifika förutsättningarna där byggnaden ska uppföras.

Effekt på problem och mål

Typgodkännande avseende dessa krav bedöms ha begränsad eller ingen effekt på problemen med långa handläggningstider i kommunernas byggnadsnämnder och bristande förutsägbarhet för byggherrar. Detta beror på att förutsättningarna på den specifika plats där huset ska uppföras är svårhanterliga i den generella bedömning som görs i typgodkännandet. Därmed blir hänsynskraven och kraven enligt 2 kap. 9 § PBL inte omhändertagna.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Typgodkännande avseende dessa utformningskrav påverkar byggnadsnämndernas bygglovsprocess. Handläggningen förenklas i den meningen att kravet inte behöver prövas av byggnadsnämnden.

Samtidigt innebär typgodkännandet att byggnader kan anses uppfylla kravet utan att deras relation till den specifika platsen och omgivningen har bedömts. Detta riskerar att i stället försvåra bygglovsprövningen, och risk för en situation där typgodkända hus nekas bygglov.

För bygglovsbefriade enbostadshus innebär detta en ökad risk för ingripanden i efterhand, om kraven i förhållande till platsen inte är uppfyllda.

Konsekvenser för företagen

Hänsynskraven och kraven enligt 2 kap. 9 § PBL har inte några preciseringar i PBF eller i författning från Boverket som kan användas i en förhandsbedömning. Detta innebär att det är mycket svårt, eller i praktiken inte möjligt, att typgodkänna avseende dessa krav. Ett typgodkännande skulle dessutom inte vara fullständigt, eftersom byggnadens relation till den specifika platsen och dess omgivning inte kan beaktas i förväg. Därmed uppnås inte de fördelar i form av ökad förutsägbarhet som typgodkännandet syftar till att skapa.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar ger typgodkännande avseende dessa krav endast en begränsad ökning av förutsägbarhet. Men eftersom byggnadens relation till omgivningen inte beaktas inom ramen för typgodkännandet finns ändå en osäkerhet om ett hus ska kunna få bygglov eller bli föremål för tillsyn i efterhand, trots typgodkännandet.

Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att det inte är ändamålsenligt att använda typgodkännande för att hantera uppfyllandet av hänsynskraven och kraven enligt 2 kap. 9 § PBL. Detta alternativ har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ för byggprocess

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande hantering av byggprocessen vid uppförande bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1: Byggprocess med bedömning av byggnadsnämnden

Förslaget innebär att inga ändringar görs i byggprocessen, utöver att för de förprövade enbostadshusen som är bygglovbefriade ska utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet bedömas inför startbesked. Detta beskrivs i **Alternativ för utformningskrav (tillgänglighet och lämplighet)** inom bilagan. Ingår utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, eller delar av kraven, i ett typgodkännande förenklas byggnadsnämndens bedömning inför startbesked. Men de krav som inte omfattas av typgodkännandet behöver fortfarande bedömas av byggnadsnämnden, se **Alternativ för typgodkännande** inom bilagan.

Eftersom inga ändringar i övrigt föreslås för byggprocessen är byggnadsnämnden fortfarande involverad under uppförandet och kan reagera vid exempelvis arbetsplatsbesök om det är uppenbart att kontrollplanen inte följs eller det finns något annat som ger anledning att anta att byggherren inte kommer att uppfylla kraven.

Effekt på problem och mål

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga effekter på identifierade problem i byggprocessen.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga konsekvenser för staten, kommunen eller regionen.

Konsekvenser för företagen

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga konsekvenser för företagen.

Konsekvenser för privatpersoner

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga konsekvenser för privatpersoner.

Övriga samhällskonsekvenser

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga övriga samhällskonsekvenser.

Sammanvägd bedömning

Detta förslag kombinerar de effektiviseringar som följer av Boverkets övriga förslag, om bygglovsbefriade förprövade enbostadshus respektive typgodkännande, med en bibehållen oberoende kontroll under byggprocessen enligt den ordinarie kontrollkedjan. När byggnadsnämnden fortsatt är involverad i byggprocessen ökar inte risken för byggfel och bristande kvalitet kopplat till att byggreglernas krav inte uppfylls. Därmed ökar inte heller riskerna för fel och brister som äventyrar de boendes hälsa och säkerhet. Eventuella fel och brister kan uppmärksammas och åtgärdas i ett

tidigare skede, jämfört med en process där de först hade uppmärksammats i efterhand vid tillsyn. Det hade då lett till ingripande från byggnadsnämnden och högre kostnader för byggherren för att rätta till felen och åtgärda bristerna. För att adressera problem kopplade till byggprocessen utgör i stället typgodkännande ett alternativ, se **Alternativ för typgodkännande** inom bilagan.

Alternativ 2: Egenansvar för byggherren utan bedömning av byggnadsnämnden

Detta alternativ innebär att byggherren får uppföra ett bygglovbefriat enbostadshus utan att byggnadsnämnden blir involverad. Om kraven på byggnaden inte uppfylls kan byggnadsnämnden ingripa genom tillsyn. Alternativet innebär att krav utgår på kontrollansvarig, tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd, kontrollplan och slutbesked.

Effekt på problem och mål

Handläggningstiderna för byggprocessen hos byggnadsnämnderna utgår, vilket kan förkorta byggtiderna.

Lägre kostnader för byggherren genom att kostnaden för byggprocessen hos byggnadsnämnden utgår. Även kostnader för kontrollansvarig och eventuella certifierade sakkunniga utgår.

Risken för merkostnader till följd av omprojektering kan minska, i och med att byggnadsnämndens bedömning utgår.

Alternativet kan även bidra till ökad förutsägbarhet för aktörer på marknaden, eftersom uppfyllnaden av vissa krav inte längre är beroende av en individuell bedömning hos byggnadsnämnden.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Arbetsbördan minskar för byggnadsnämnderna i byggprocessen, men i stället riskerar arbetsbörda för tillsyn att öka. Tillsynen kan även bli mer komplicerad och omfattande. Det kan till exempel vara fall där det krävs ingrepp i byggnaden för att kunna avgöra om ett krav uppfyllts.

Konsekvenser för företagen

För företag som är byggherrar kan kostnader uppstå om det i efterhand vid tillsyn från byggnadsnämnden konstateras att krav inte uppfyllts och fel måste åtgärdas. Kostnaderna blir då högre än om fel uppmärksammas och kan åtgärdas tidigt i processen.

Minskad efterfrågan på kontrollansvariga och certifierade sakkunniga.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar kan kostnader uppstå om det i efterhand vid tillsyn från byggnadsnämnden konstateras att krav inte

uppfyllts och fel måste åtgärdas. Kostnaderna blir då högre än om fel uppmärksammas och kan åtgärdas tidigt i processen.

Risken ökar för byggfel, bristande kvalitet och att reglernas krav inte uppfylls. Denna risk är förhöjd om byggherren saknar tillräcklig kompetens. Byggfel, bristande kvalitet och att reglernas krav inte uppfylls medför ökade risker för de boendes hälsa och säkerhet.

För privatpersoner som är fastighetsägare innebär försämrad dokumentation och spårbarhet sämre förutsättningar för framtida förvaltning och ombyggnad. Osäkerhet kan uppstå vid försäljning, värdering och försäkring av byggnaden.

Övriga samhällskonsekvenser

Byggfel, bristande kvalitet och att reglernas krav inte uppfylls medför ökade risker för de boendes hälsa och säkerhet.

Om fel och brister ska åtgärdas i redan utförda byggnader blir resursanvändningen högre och materialsvinnet större.

Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att det inte är ändamålsenligt att undanta ett bygglovbefriat enbostadshus från byggnadsnämnden involvering under byggprocessen. Riskerna för byggherren och de boende bedöms blir för höga i relation till de effekter som uppnås. Detta alternativ har därför inte valts för vidare beredning.

Fastställd: dnr 5913/2024



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se