



# Remiss

– Boverkets förslag till föreskrifter om  
bostäders lämplighet för sitt ändamål

Titel: Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Utgivare: Boverket, maj, 2023

Processnummer: 3.2.1

Diarienummer: 2478/2023

# Sammanfattning

Boverket föreslår nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Författningsförslaget preciserar utformningskravet på bostäders lämplighet för sitt ändamål i 3 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) och det tekniska egenskapskravet på bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet i 3 kap. 17 § PBF. Enligt 3 kap. 1 och 17 §§ PBF ska bostäderna i skälig utsträckning ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Dessutom ska bostäderna med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

Förslaget till nya föreskrifter bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Regelmodellen har arbetats fram inom ramen för ett regeringsuppdrag till Boverket att se över bygg- och konstruktionsreglerna.

De nya föreskrifterna, som består av fyra kapitel, föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. Samtidigt upphävs motsvarande regler om bostadsutformning i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR. Den nya författningen föreslås ha en övergångstid om ett år.

Kapitel 1 innehåller övergripande bestämmelser om bland annat tillämpningsområdet, byggprodukter, projektering, utförande och kontroll.

Kapitel 2 innehåller bestämmelser om utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader.

Kapitel 3 innehåller bestämmelser om tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader.

Kapitel 4 innehåller bestämmelser om krav på bostäder vid ändring av byggnader. Bestämmelserna reglerar hur anpassning och avsteg från kraven i kapitel 2 och 3 får göras vid ändring av byggnader.

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Författningsförslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav. När föreskrifterna uttrycks som funktionskrav, utan den begränsning som de allmänna rådens normerande roll kan innebära, tydliggörs det att byggherrar har frihet att föreslå egna lösningar som uppfyller föreskrifterna. Därigenom främjas kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna.

Boverket har inte identifierat någon ökning av produktionskostnader som direkt konsekvens av författningsförslaget. Boverket bedömer att

författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden tillämpas i dag. Direkta kostnadsmissiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inläring, anpassning av arbetssätt och kompetensutveckling.

Boverket bedömer också att författningsförslaget inte kommer att få direkta konsekvenser på bostäders lämplighet för sitt ändamål. Författningsförslaget innebär i grunden samma krav som i BBR i och med att den övergripande kravnivån i PBL och PBF inte ändras.

En skillnad från BBR som författningsförslaget innebär är att krav på avskiljbara bostadsfunktioner inte längre kopplas till exakta kvadratmetergränser för bostadens area. I stället föreslås en övergripande bestämmelse om att det vid utformning och dimensionering av bostaden ska hänsyn tas till bostadens långsiktiga användning, dess storlek, det antal boende som den är avsedd för och behovet av avskiljbara rum. Boverket menar att förslaget med kvalitativa krav öppnar upp för fler lämpliga lösningar som de skarpa kvadratmetergränserna har begränsat.

Handböcker, standarder, branschstandarder och branschöverenskommelser kommer att få en viktig roll vid tolkning av byggreglerna. Mycket av detta utvecklingsarbete och förvaltning av befintlig kunskap förväntas kunna ske via sektorn.

# Innehåll

Sammanfattning .....	3
Innehåll .....	5
1. Författningsförslag.....	7
Förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.....	7
2. Inledning.....	13
2.1 Läsanvisningar .....	13
2.1.1 Förkortningar .....	14
2.2 Problembeskrivning.....	14
2.2.1 Allmänna råd används som om de var bindande krav .....	15
2.2.2 Innovation och nytänkande begränsas .....	15
2.2.3 Bostäders lämplighet för sitt ändamål idag .....	16
2.3 Syften och mål med författningsförslaget.....	16
2.4 Motiv till att reglera lämplighet.....	17
2.5 Nollalternativ.....	17
2.6 Alternativ lösning .....	17
2.7 Arbetsmetod .....	18
2.8 Avgränsningar .....	18
2.9 Centrala begrepp .....	18
3. Rättsliga förutsättningar .....	20
3.1 Boverkets bemyndigande.....	20
3.2 Anmälan av tekniska regler.....	20
3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet.....	21
3.4 Regeringens medgivande .....	21
4. Beskrivning av gällande regler .....	22
4.1 Plan- och bygglagen .....	22
4.2 Plan- och byggförordningen .....	22
4.3 Boverkets byggregler .....	22
4.3.1 Avsnitt 1 BBR – Inledning .....	22
4.3.2 Avsnitt 2 BBR – Allmänna regler .....	23
4.3.3 Avsnitt 3 BBR - Bostadsutformning .....	23
4.3.4 Sambandet mellan lämplighet och tillgänglighet.....	24
4.3.5 Ändring av byggnad.....	24
5. Beskrivning av förslaget .....	27
5.1 Författningsförslagets utformning.....	27
5.2 Övergripande bestämmelser.....	28
5.2.1 Portalparagrafen.....	28
5.2.2 Mindre avvikelse.....	29
5.2.3 Byggprodukter .....	30
5.2.4 Termen fackmässigt .....	30
5.2.5 Krav på projektering och utförande.....	32
5.2.6 Byggherrens kontroller.....	33
5.2.7 Regler om livslängd .....	33
5.3 Bostäder vid uppförande av nya byggnader .....	34
5.3.1 Lämplighet för sitt ändamål i bostäder .....	34
5.3.2 En grundläggande bestämmelse .....	36
5.3.3 Utrymme för inredning och utrustning.....	36
5.3.4 Mindre bostäder.....	37
5.3.5 Fast inredning och utrustning .....	38
5.3.6 Bostäder med delade funktioner .....	38
5.3.7 Standard för utformning av bostäder .....	39
5.4 Bostäder vid ändring av byggnader .....	40
5.4.1 Bostäders lämplighet för sitt ändamål vid ändring av byggnader.....	40
5.4.2 Förvanskingsförbudet och varsamhetskravet .....	41
6. Ikraftträdande och informationsinsatser .....	44

6.1	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	44
6.2	Informationsinsatser .....	44
<b>7.</b>	<b>Konsekvenser .....</b>	<b>45</b>
7.1	Övergripande konsekvenser .....	45
7.1.1	Renodlade regler underlättar förståelsen.....	46
7.1.2	Minskad detaljering ger en ökad flexibilitet .....	46
7.1.3	Författningen blir mindre omfattande .....	47
7.1.4	Kunskap och vägledning behöver ges på andra sätt .....	47
7.2	Företag .....	47
7.2.1	Byggherrar .....	48
7.2.2	Byggentreprenörer och installatörer .....	55
7.2.3	Projektörer och kontrollansvariga .....	56
7.2.4	Byggmaterialtillverkare och småhustillverkare .....	58
7.2.5	Andra kostnadsförändringar .....	60
7.2.6	Konkurrensförhållanden.....	61
7.2.7	Annan påverkan på företag .....	61
7.2.8	Särskild hänsyn till små företag .....	62
7.3	Staten .....	63
7.3.1	Överklagade beslut i byggprocessen.....	63
7.3.2	Länsstyrelsernas tillsynsvägledning .....	63
7.3.3	Konsekvenser för Boverket.....	64
7.3.4	Konsekvenser för andra myndigheter .....	65
7.4	Kommunernas byggnadsnämnder .....	65
7.4.1	Övergripande konsekvenser.....	65
7.4.2	Nulägesbeskrivning .....	65
7.4.3	Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning .....	66
7.4.4	En mer professionaliserad byggprocess.....	69
7.5	Europeiska unionen .....	69
7.6	Miljö och klimat.....	70
7.6.1	Cirkulärt byggande .....	70
7.7	Kulturmiljö, arkitektur och gestaltad livsmiljö .....	71
7.8	Social hållbarhet.....	71
7.8.1	Hushåll och enskilda.....	71
7.8.2	Barn och unga .....	72
7.8.3	Äldre .....	73
7.8.4	Jämställdhet .....	73
7.8.5	Personer med nedsatt funktionsförmåga .....	73
7.8.6	Folkhälsa .....	73
7.8.7	Integration och boendesegregation .....	73
<b>8.</b>	<b>Författningskommentarer .....</b>	<b>75</b>
	Förslag till Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.....	75
	1 kap. Övergripande bestämmelser .....	75
	2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader.....	84
	3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader ..	91
	4 kap. Krav på bostäder vid ändring av byggnader .....	93
<b>9.</b>	<b>Referenslista .....</b>	<b>99</b>
	Tryckta källor .....	99
	Övriga källor .....	99
	Webbkällor.....	99
	<b>Bilaga - Jämförelsetabeller.....</b>	<b>101</b>

# 1. Författningsförslag

## Förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Boverket föreskriver<sup>1</sup> med stöd av 10 kap. 1 § 2, 3 § 8, 8 § och 24 § 1 plan- och byggförordningen (2011:338) följande.

### 1 kap. Övergripande bestämmelser

#### Allmänt

**1 §** Denna författning innehåller föreskrifter till

1. 3 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) om utformningskrav avseende att byggnader som innehåller bostäder ska vara lämpliga för sitt ändamål.

2. 3 kap. 17 § plan- och byggförordningen om tekniska egenskapskrav avseende att byggnader som innehåller bostäder ska vara lämpliga för avsett ändamål.

Författningen innehåller också föreskrifter till 8 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) om undantag från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid ändring av byggnader och till 10 kap. 5 § samma lag om kontroll.

#### Föreskrifternas tillämpningsområde

**2 §** Föreskrifterna i 1 kap. gäller vid uppförande av nya bostäder och vid ändring av bostäder.

Föreskrifterna i 2 och 3 kap. gäller vid uppförande av nya bostäder.

Föreskrifterna i 4 kap. gäller vid ändring av bostäder.

Föreskrifterna gäller inte vid uppförande eller ändring av fritidshus med högst två bostäder.

#### Mindre avvikelse från föreskrifterna i denna författning

**3 §** Mindre avvikelse får göras från föreskrifterna i denna författning i enskilda fall om

1. det finns särskilda skäl,
2. byggnaden ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och
3. det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

#### Definitioner

**4 §** Termer och uttryck i denna författning har samma betydelse som i plan- och bygglagen (2010:900) och plan- och byggförordningen (2011:338).

**5 §** I denna författning avses med

*avskiljbar del av ett rum*: ett utrymme för en bostadsfunktion, som finns i samma rum som utrymmet för en annan bostadsfunktion, och som är utformat så att delen skulle kunna skiljas av och bli ett separat rum,

---

<sup>1</sup> Anmälan har gjorts enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535 av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster.

*boendeenhet*: del av en bostad som är upplåten för enskilt bruk i bostäder där vissa bostadsfunktioner delas,

*bostadsfunktioner*: funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338),

*matlagning*: beredning och förvaring av livsmedel,

*rum*: ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak,

*särskilda boendeformer för äldre*: bostäder enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453), och

*särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga*: bostäder enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453).

## **Byggprodukter och material**

**6 §** Med byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper avses i denna författning produkter som tillverkats för att permanent ingå i byggnadsverk och som antingen

1. är CE-märkta,

2. är typgodkända eller tillverkningskontrollerade enligt bestämmelserna i 8 kap. 22–23 §§ plan- och bygglagen (2010:900),

3. har certifierats av ett certifieringsorgan som ackrediterats för uppgiften och för produkten i fråga 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 (EGT L 218, 13.8.2008, s.30, Celex 2008R0765), eller

4. har tillverkats i en fabrik vars tillverknings- och produktionskontroll och utfallet därav för byggprodukten fortlöpande övervakas, bedöms och godkänns av ett certifieringsorgan som ackrediterats för uppgiften och för produkten ifråga enligt förordningen (EG) nr 765/2008.

Såsom bedömning i enlighet med alternativ 3 eller 4 godtas även en bedömning utfärdad av ett organ inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i Turkiet om organet på annat sätt än genom ackreditering för uppgiften enligt förordningen (EG) nr 765/2008, erbjuder motsvarande garantier i fråga om teknisk och yrkesmässig kompetens samt garantier om oberoende.

**7 §** Byggprodukter och material ska ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som har betydelse för byggnadens förmåga att uppfylla kraven i denna författning.

Byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper ska anses ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som de är förhandsbedömda.

Egenskaper hos andra byggprodukter än byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper ska provas eller bedömas genom annan vedertagen metod. Inom Europeiska unionen vedertagen metod ska användas där sådan finns.

## **Projektering och utförande**

**8 §** Byggnader ska projekteras

1. på ett fackmässigt sätt,

2. så att arbetet kan utföras på ett sådant sätt att kraven i dessa föreskrifter uppfylls, och

3. så att förutsatt underhåll kan ske.

Projekteringen ska dokumenteras.

Första och andra styckena gäller inte om det är uppenbart obehövligt.

**9 §** Byggnader ska utföras

1. på ett fackmässigt sätt, och

2. enligt upprättade handlingar.



### **Särskilt om ändring av byggnad**

**10 §** Vid ändring av en byggnad ska det klargöras om

1. byggnaden har sådana brister avseende kraven på lämplighet för sitt ändamål som kan åtgärdas inom ramen för den planerade åtgärden,
2. den planerade åtgärden kan medföra en försämring av egenskaperna i fråga om lämplighet för sitt ändamål i den befintliga byggnaden, och
3. ändringen kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens kulturvärden och hur en sådan negativ påverkan kan undvikas.

### **Kontroll**

**11 §** Kontroll av att kraven i denna författning uppfylls ska göras

1. under projektering och utförande enligt 12–14 §§,
2. i den färdiga byggnaden enligt 15 §, eller
3. med en kombination av punkt 1 och 2.

Kontroll ska utföras fackmässigt.

Resultatet av kontrollen ska dokumenteras.

**12 §** Vid kontroll under projektering ska det kontrolleras att dimensionerande förutsättningar, projekteringsmetoder, provningsmetoder och beräkningar är relevanta och redovisade i handlingarna.

**13 §** Vid kontroll under utförande ska det kontrolleras att arbetet utförs enligt gällande handlingar.

**14 §** Byggprodukter ska kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. Kontroll ska göras av att material och produkter har förutsatta egenskaper.

För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper kan kontrollen inskränkas till identifiering, kontroll av märkning och granskning av dokumentationen av de förhandsbedömda egenskaperna.

**15 §** Vid kontroll i den färdiga byggnaden ska kontroll göras genom provning, mätning eller besiktning.

## **2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader**

**1 §** En bostad ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna med hänsyn till

1. sin långsiktiga användning,
2. sin storlek,
3. det antal boende som den är avsedd för, och
4. behovet av avskiljbara delar av rum.

**2 §** En bostad ska utformas och dimensioneras för den inredning och utrustning som behövs för bostadsfunktionerna.

**3 §** En bostad ska ha minst ett rum för personhygien.

**4 §** En bostad ska ha utrymme för att maskinellt tvätta och torka tvätt.

**5 §** Utrymmet för att tvätta och torka tvätt kan finnas utanför bostaden och delas av flera bostäder. Utrymmet ska finnas i bostädernas närhet. Utrymmet ska vara dimensionerat för de bostäder som delar funktionen.

**6 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider kan delas av flera boendeenheter som är avsedda för en person. De delade funktionerna ska finnas i anslutning till boendeenheterna. De delade funktionerna ska vara dimensionerade så att de är lämpliga för det antal personer som delar dem.

Bostadsfunktionen matlagning får delas av högst tolv personer.

Första stycket gäller inte för

1. särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga, och
2. särskilda boendeformer för äldre.

**7 §** Rum för personhygien kan delas av högst tre boendeenheter som är avsedda för en person. Rummet ska finnas i anslutning till, och på samma plan, som boendeenheterna.

Bestämmelsen gäller inte för

1. särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga, och
2. särskilda boendeformer för äldre.

**8 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider kan delvis delas av flera boendeenheter som är avsedda för flera personer, som komplement till funktionerna i boendeenheterna. Bestämmelsen gäller inte för

1. särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga, och
2. särskilda boendeformer för äldre.

**9 §** I särskilda boendeformer för äldre, med boendeenheter, kan bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider delvis delas av flera boendeenheter, som komplement till funktionerna i boendeenheterna. De delade funktionerna ska finnas i anslutning till boendeenheterna.

### **3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader**

**1 §** Rum för personhygien ska ha fast inredning och utrustning för personhygien.

**2 §** Ett utrymme för tvätt och tork av tvätt, som delas av flera bostäder, ska ha fast inredning och utrustning för att maskinellt tvätta och torka tvätt.

Den fasta inredningen och utrustningen ska vara dimensionerad för de bostäder som delar funktionen.

**3 §** Ett utrymme för bostadsfunktionen matlagning ska ha fast inredning och utrustning för matlagning.

Den fasta inredningen och utrustningen ska vara dimensionerad för det antal personer som bostaden är avsedd för.

Första stycket gäller inte i boendeenheter som är avsedda för personer med demenssjukdom i särskilda boendeformer för äldre. Dock ska nödvändiga installationer vara förberedda.

**4 §** Om bostadsfunktionen matlagning delas av flera boendeenheter enligt 2 kap. 6 § ska den fasta inredningen och utrustningen enligt 3 § vara dimensionerad så att den är lämplig för det antal personer som delar den.

## 4 kap. Krav på bostäder vid ändring av byggnader

### Anpassning och avsteg vid ändring av byggnader

1 § Vid ändring av byggnad ska den ändrade delen uppfylla kraven i 2 och 3 kap. i denna författning. Kraven får dock anpassas och avsteg från kraven får göras om

1. det krävs för att uppfylla kraven på varsamhet,
2. det krävs för att följa förbudet mot förvanskning,
3. det är oskäligt att uppfylla kravet med hänsyn till ändringens omfattning,
4. bostadens lämplighet för sitt ändamål bara blir försumbart bättre om kravet uppfylls,
5. kostnaden är oskäligt hög i förhållande till den förväntade nyttan,
6. det finns tekniska skäl, eller
7. det krävs för att ett annat utformnings- eller tekniskt egenskapskrav ska kunna tillgodoses på en godtagbar nivå eller för att tillvarata byggnadens kulturvärden.

2 § Försämring av byggnadens lämplighet för sitt ändamål får endast ske om

1. bostaden även efter ändringen uppfyller kraven i 2 och 3 kap.,
2. det krävs för att kunna tillgodose ett annat utformnings- eller tekniskt egenskapskrav eller för att tillvarata byggnadens kulturvärden, eller
3. försämringen kan anses vara försumbar.

### Varsamhet

3 § En åtgärd ska anses uppfylla kravet på varsamhet om åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende

1. proportioner, form och volym,
2. materialval och utförande,
3. färgsättning, samt
4. detaljsorg och detaljningsnivå.

Åtgärden ska också ta tillvara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär och bibehålla egenskaper av betydelse för boende- och brukarkvaliteter.

### Förbud mot förvanskning

4 § För att en åtgärd inte ska anses medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad ska åtgärden

1. inte förändra byggnadens karaktärsdrag,
2. inte skada de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden, och
3. vid utbyte av byggnadsdelar utföras med material och hantverksteknik som är anpassad till byggnadens ålder och karaktär.

Är en förändring av material eller teknik en förutsättning för att kunna

1. tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, eller
2. upprätthålla funktionen hos de tekniska systemen på en acceptabel nivå, så ska åtgärden ändå inte anses vara en förvanskning.

### Särskilt värdefull byggnad

5 § Vid bedömningen av om en byggnad ska anses vara särskilt värdefull, ska en prövning göras mot följande kriterier:

1. Byggnaden tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom att den
  - a) representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
  - b) belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, eller

- c) har representerat en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
- 2. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen genom att den
  - a) genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse,
  - b) har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksam i sin samtid, eller
  - c) präglas av en stark arkitektonisk idé.
- 3. Byggnaden i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- 4. Byggnaden värderas högt i ett lokalt sammanhang genom att den har haft stor betydelse
  - a) i ortens sociala liv,
  - b) för ortens identitet, eller
  - c) i lokala traditioner.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt genom att den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på

- 1. arkitektonisk gestaltning,
- 2. i utförande och materialval, eller
- 3. i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt genom att den utgör en del av en miljö som uppfyller kriterierna i första stycket.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska anses vara särskilt värdefulla om inte något talar däremot.

- 
- 1. Denna författning träder i kraft den 1 juli 2024.
  - 2. Äldre bestämmelser i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd får dock tillämpas i den utsträckning som framgår av punkten 3 i övergångsbestämmelserna till Boverkets föreskrifter (2024:xx) om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

## 2. Inledning

Denna konsekvensutredning redovisar Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Konsekvensutredningen beskriver författningsförslaget, vad Boverket har utrett samt konsekvenser av förslaget.<sup>2</sup>

Författningsförslaget ska tydliggöra rollfördelningen, som innebär att staten bestämmer kravnivåerna och att samhällsbyggnadssektorn får större möjligheter att utveckla lösningar som uppfyller kraven.

Författningsförslaget ska fortsatt utformas som funktionskrav, men bestå av färre regler. Föreskrifterna om brandskydd samt bärförmåga stadga och beständighet kommer endast innehålla några få allmänna råd med hänvisning till standarder. För övrigt gäller att föreskrifterna inte ska innehålla några allmänna råd och inte hänvisa till standarder eller till föreskrifter eller allmänna råd från andra myndigheter eller organisationer.

Därigenom får samhällsbyggnadssektorn bättre förutsättningar, för att kunna vara mer proaktiv och ta ansvaret för att utveckla lösningar som möter de utmaningar som sektorn står inför, exempelvis inom hållbarhet och ekonomi. Sektorn har expertisen och kan bättre identifiera vilka lösningar som behöver utvecklas, jämfört med om statens styrning är mer detaljerad och långtgående.

### 2.1 Läsanvisningar

Konsekvensutredningens kapitel har följande innehåll:

- Kapitel 1 redovisar författningsförslaget, Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.
- Kapitel 2 beskriver de problem som finns med de gällande reglerna, målet med författningsförslaget och Boverkets arbetsmetod.
- Kapitel 3 redovisar de rättsliga förutsättningarna, de bemyndiganden som Boverkets beslutanderätt grundar sig på samt ställningstaganden till om författningsförslaget ska anmälas till EU som tekniska regler respektive enligt tjänstedirektivet.
- Kapitel 4 beskriver de gällande reglerna, bland annat berörda delar av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, plan- och byggförordningen (2011:338),

---

<sup>2</sup> Konsekvenser av förslaget beskrivs i enlighet med 6–8 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning samt förordningen (2012:546) med instruktion för Boverket.

PBF, och Boverkets byggregler (BFS 2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR.

- Kapitel 5 beskriver och motiverar förslagen i den nya författningens fyra delar – 1 kap. Övergripande bestämmelser, 2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader, 3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader och 4 kap. Krav på bostäder vid ändring av byggnader.
- Kapitel 6 rör tidpunkten för ikraftträdande, övergångsbestämmelser och informationsinsatserna om författningsförslaget.
- Kapitel 7 redovisar vilka kostnadmässiga och övriga konsekvenser som författningsförslaget får
  - för byggherrar, företag (byggtreprenörer, installatörer, projektörer och byggmaterialtillverkare) och byggnadsägare
  - för stat, region och kommun
  - i förhållande till Europeiska unionen
  - för miljö och klimat, kulturmiljö, arkitektur och gestaltad livsmiljö samt social hållbarhet.
- Kapitel 8 redovisar författningskommentarer för varje paragraf i författningsförslaget.

### 2.1.1 Förkortningar

BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
EKS	Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:10) om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder).
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

## 2.2 Problembeskrivning

Det finns kritik mot BBR som går ut på att regleringen ofta uppfattas som oförutsägbar, omfattande och kostnadsdrivande av samhällsbyggnadssektorn. Detta påverkas bland annat av hur reglerna är strukturerade och presenteras. Sammantaget kan detta vara en bidragande faktor till problemet som regeringen pekat ut, att byggandet i Sverige inte är kostnadseffektivt.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Se Regeringsbeslut 2017-02-23, *Genomgripande översyn av Boverkets byggregler m.m.*, direktiv 2017:22, s. 1, 4, 6 och 10. Kommittén för modernare byggregler (SOU 2019:68).

Utformningen av BBR har enligt Boverket bidragit till en otydlig rollfördelning mellan staten och samhällsbyggnadsbranschen. Trots att allmänna råd är rekommendationer, tillämpar kommuner och byggherrar i praktiken många gånger allmänna råd som föreskrifter. De allmänna råden har därför i stor utsträckning blivit normerande.<sup>4</sup>

### 2.2.1 Allmänna råd används som om de var bindande krav

Allmänna råd är sådana generella rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende.<sup>5</sup> Om föreskriften är mindre precist formulerad, kan de allmänna råden komplettera föreskriften genom att ange vad man kan eller bör göra för att kravet ska uppnås.

I allmänna råd till BBR finns även utdrag ur lagar och förordningar, kunskaps-spridande och vägledande information, definitioner av termer i föreskrifterna, upplysningar om när vissa krav i BBR bör tillämpas samt hänvisningar till andra föreskrifter.

I BBR:s allmänna råd hänvisas i många fall till standarder för att ge exempel på lösningar samt verifieringsmetoder såsom mätmetoder och beräkningsmetoder för hur föreskriftens krav kan uppfyllas. När ett allmänt råd hänvisar till en viss standard kan den bli normerande. Det kan vara svårt för byggherren att visa att kraven är uppfyllda om det allmänna rådet inte följs. Om standarden innehåller exempel på godkända lösningar kan incitamenten bli svaga för att tillämpa andra lösningar, eftersom det finns en risk att alternativa lösningar inte godtas.<sup>6</sup>

### 2.2.2 Innovation och nytänkande begränsas

Om byggherrar följer det allmänna rådet kan de lita på att lösningen godkänns av byggnadsnämnden. Vill byggherrar däremot pröva någon annan lösning kan de inte alltid förutse vad som kommer att krävas för att kommunerna ska godta lösningen. Det kan därför uppstå diskussioner mellan kommuner och byggherrar om hur de allmänna råden ska tillämpas eller tolkas. Olika tolkningar av hur kraven ska uppfyllas inför bygglov och startbesked kan enligt byggherrar även medföra ändringar som fördyrar ett projekt.

---

<sup>4</sup> Boverket (2020): *Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler* (rapport 2020:31).

<sup>5</sup> Författningssamlingsförordningen (1976:725).

<sup>6</sup> Aktörer på byggherresidan har återkommande nämnt SS 914221 *Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått* som exempel på en standard som har blivit normerande. Branschen anser att standarden är föråldrad och inte anpassad till dagens behov av små lägenheter och flexibilitet. Kommittén för modernare byggregler (SOU 2019:68).

Genom att de allmänna rådens status ibland uppfattas som otydliga försvagas incitamenten till att utveckla nya produkter och produktionsmetoder. Därmed motverkas syftet med funktionskrav, som är att byggherren är fri att finna metoder och lösningar för att uppfylla föreskrifternas krav. Sektorn får svårare att utveckla lösningar och metoder som kan höja produktiviteten och främja kostnadseffektiva lösningar.

### 2.2.3 Bostäders lämplighet för sitt ändamål idag

Reglerna om lämplighet är i BBR avgränsade till att gälla för bostäder, eftersom Boverkets bemyndigande om tillämpningsföreskrifter är avgränsat till att omfatta bostäder.

Reglerna har ökat i omfattning över tid, både beträffande antal regler och mängden text. De har också fått fler specificerade regler om olika situationer. Sedan 2011, när utformningskrav på lämplighet infördes i PBL, finns angivelser i BBR av vilka regler som är utformningskrav och vilka som är tekniska egenskapskrav. De finns alltså i samma avsnitt i författningen, vilket gör att reglerna är svåröverskådliga.

Det förekommer allmänna råd som skapar praktiska problem vid tillämpningen och som kan göra reglernas syften och betydelser otydliga. Föreskrifterna om lämplighet, som i BBR benämns som bostadsutformning, innehåller detaljerade allmänna råd som kan vara svåra att avvika från. Hänvisningar till en svensk standard medför att den detaljering som standarden har även blir normerande för tillämpningen av reglerna i BBR. Det förekommer begrepp som är otydliga och svåra att tillämpa. Det finns därför ett behov av att förtydliga reglerna.

## 2.3 Syften och mål med författningsförslaget

Författningsförslaget påverkar inte kravnivåerna enligt lag och förordning, de ligger kvar. Regelarbetet omfattar enbart Boverkets tillämpningsföreskrifter.

Förslaget ska tydliggöra rollfördelningen mellan staten, samhällsbyggnadssektorn och standardiseringen. Boverket ska i föreskrifterna precisera de krav som ställs i lag och förordning, medan samhällsbyggnadssektorn tar fram lösningar som uppfyller kraven, med standardiseringen som alternativ.

Efter översynen ska byggreglerna

- bestå av färre regler
- vara formulerade som teknik- och materialneutrala funktionskrav
- bara innehålla bindande föreskrifter – i princip inga allmänna råd och inga hänvisningar till standarder, regler eller allmänna råd från andra myndigheter eller organisationer



Byggreglerna ska enligt författningsförslaget utgöras av ett förenklat, konsekvent och funktionsbaserat teknik- och materialneutralt regelverk med en likriktad struktur och detaljeringsgrad.

Tydligare krav ökar förståelsen om kravens syften och innebörd. Därigenom kommer reglerna att möjliggöra för samhällsbyggnadssektorn att utveckla nya lösningar på ett bättre sätt än i BBR och därigenom främja innovationer. Därmed skapas bättre förutsättningar för ett mer kostnadseffektivt byggande och en ökad konkurrens kan stimuleras.

## 2.4 Motiv till att reglera lämplighet

Reglerna om lämplighet för sitt ändamål i Boverkets byggregler gäller för bostäder. Boverkets byggregler är en precisering av kraven i PBL och PBF som anger att en bostad ska vara lämplig för sitt ändamål. Reglerna är minimikrav och anger den lägsta nivån för att få en fungerande bostad. Bostäder ska ha utrymmen för de grundläggande funktioner som anges i PBF, planlösningarna ska vara fungerande och vara möjliga att möblera. Det innebär att bostäderna behöver ha vissa möjligheter att skilja av utrymmena till rum. Reglerna hänger starkt ihop med reglerna om bostäders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Särskilt vid projektering av bostäder i flerbostadshus finns vanligtvis inte de som ska bo i bostäderna representerade och de har därför begränsade möjligheter till inflytande över bostadens lämplighet för sitt ändamål. Utan tydliga krav finns inte tillräckliga förutsättningar och incitament för de som har ansvar, ytterst byggherrarna, att uppfylla kraven på lämplighet för sitt ändamål. I jämförelse med exempelvis arbetsplatser, där även arbetsmiljöregler gäller, saknas det för bostäder andra samhällskrav som garanterar viss minimumnivå avseende byggnaders lämplighet för sitt ändamål.

## 2.5 Nollalternativ

Nollalternativet, innebär att nuvarande regler i BBR förblir oförändrade. Det innebär att samtliga problem som beskrivits med nuvarande regelstruktur kvarstår.

## 2.6 Alternativ lösning

Den alternativa lösningen till författningsförslaget är att reglerna om lämplighet för sitt ändamål upphävs och inte ersätts med nya föreskrifter. Det medför risker och kostnader och alternativet har därför inte valts.

Om det bara finns krav på lag- och förordningsnivå finns risk att bostäder inte blir lämpliga för sitt ändamål. Det kan vara svårt att tolka de övergripande

samhällskraven i lag och förordning vilket kan leda till höga tillämpningskostnader för till exempel byggherrar och byggnadsnämnder. Boverkets föreskrifter förtydligar samhällskraven och gör kraven praktiskt tillämpbara för byggherrar, projektörer och kommuner.

I övrigt har Boverket för varje föreskrift och allmänt råd analyserat alternativa lösningars ändamålsenlighet, effektivitet och konsekvenser. Det har resulterat i att vissa regler i BBR inte finns i författningsförslaget och att delar ur BBR:s allmänna råd finns som föreskrifter. En del regler har modifierats för att bli mer träffsäkra eller mer effektiva. Analyserna redovisas i kapitel 5.

## 2.7 Arbetsmetod

Under arbetet med författningsförslaget har Boverket haft kontakt med sektorn, akademien, kommuner och andra myndigheter. Boverket har bland annat genomfört möten med bransch- och intresseorganisationer, bostadsutvecklare och arkitekter för att inhämta deras perspektiv.

Boverket har även haft möten med CBA, Centrum för boendets arkitektur, Chalmers tekniska högskola. Boverket har haft samarbete med Arbetsmiljöverket avseende olika regleringsområden med koppling till Boverkets regler. Boverket har under arbetets gång haft möten med Svenska Institutet för Standarder, SIS.

I översynen av föreskriften om bostäders lämplighet för sitt ändamål har Boverket skickat ut formulär till kommuner, byggherrar och certifierade sakkunniga tillgänglighet (TIL).

## 2.8 Avgränsningar

Författningsförslaget om bostäders lämplighet för sitt ändamål preciserar krav på bostäder vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnader: utformningskrav enligt 3 kap. 1 § PBF, tekniska egenskapskrav enligt 3 kap. 17 § PBF, om ändring av byggnader enligt 8 kap. 7 § PBL samt om kontroll enligt 10 kap. 5 § PBL.

En viktig utgångspunkt och avgränsning i översynen är att kravnivån, det vill säga samhällets krav på byggnader, inte ska förändras.

## 2.9 Centrala begrepp

Här förklaras vissa begrepp som finns i författningsförslaget och vad som avses med dem.

Med begreppet ”plan” avses våningsplan, källarplan eller vindsplan. Våningsplan avser golvplanet i en våning. Källarplan avser golvplanet i varje del av en

källare som är avgränsad med på varandra följande bjälklag samt ytterväggar. Vindsplan avser golvplanet i en vind. Källarplan eller vindsplan kan samtidigt vara våningsplan.

## 3. Rättsliga förutsättningar

Detta kapitel beskriver de rättsliga förutsättningarna för Boverkets förslag till nya föreskrifter och innehåller bland annat de uppgifter om föreskriftsbemyndiganden som avses i 6 § 4 förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

### 3.1 Boverkets bemyndigande

Boverkets förslag till nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål utgör tillämpningsföreskrifter till plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen. Föreskrifterna innehåller både utformningskrav som prövas vid bygglovet och tekniska egenskapskrav som hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet.

Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpning av bestämmelserna om utformningskrav avseende lämplighet för sitt ändamål i 3 kap. 1 § PBF. Det framgår av 10 kap. 1 § 2 PBF. Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav avseende lämplighet för det avsedda ändamålet i 3 kap. 17 § PBF. Det framgår av 10 kap. 3 § 8 PBF. Boverkets bemyndiganden är begränsade till att avse bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Författningsförslaget innehåller även sådana regler som behövs för tillämpning av bestämmelserna om undantag från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid ändring av byggnad i 8 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Boverket har bemyndigats att meddela sådana föreskrifter i 10 kap. 8 § PBF.

Vidare innehåller författningsförslaget regler som behövs för tillämpningen av reglerna i 10 kap. 5 § PBL om byggherrens egenkontroll. Boverket har bemyndigats att meddela sådana föreskrifter i 10 kap. 24 § 1 PBF.

### 3.2 Anmälan av tekniska regler

Eftersom författningsförslaget innehåller sådana tekniska regler som avses i 2 § förordningen (1994:2029) om tekniska regler, kommer informationsförfarande enligt denna förordning att genomföras. Innan Boverket fattar beslut om föreskrifterna, kommer de att anmälas till Kommerskollegium som i sin tur kommer att anmäla förslagen till Europeiska Kommissionen.

### 3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet

Författningsförslaget reglerar inte tillträde till eller utövande av tjänsteverksamhet, och Boverket gör därför bedömningen att författningsförslaget inte behöver anmälas enligt EU:s tjänstedirektiv<sup>7</sup> och 2 § förordningen (2009:1078) om tjänster på den inre marknaden.

### 3.4 Regeringens medgivande

Boverket gör bedömningen att författningsförslaget inte medför sådana väsentliga effekter på kostnader för staten, kommuner eller regioner att medgivande krävs av regeringen enligt förordningen (2014:570) om regeringens medgivande till beslut om vissa föreskrifter.

---

<sup>7</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden.

## 4. Beskrivning av gällande regler

I kapitlet beskrivs gällande regler om bostäders lämplighet för sitt ändamål i PBL, PBF och BBR.

### 4.1 Plan- och bygglagen

I grunden är det plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ställer krav på en byggnads utformning och tekniska egenskaper. Enligt 8 kap. 1 § PBL är lämplig för sitt ändamål ett av tre utformningskrav. Enligt 8 kap. 4 § PBL är lämplighet för det avsedda ändamålet ett av elva tekniska egenskapskrav som ställs på ett byggnadsverk.

### 4.2 Plan- och byggförordningen

I 3 kap plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, preciseras kraven på lämplighet. De är begränsade till att gälla byggnader som innehåller bostäder.

I 3 kap. 1 § preciseras utformningskravet. Enligt 3 kap. 1 § PBF ska en byggnad som innehåller bostäder, för att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap. 1 § 1 PBL, vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

I 3 kap. 17 § preciseras det tekniska egenskapskravet. Enligt 3 kap. 17 § PBF ska en byggnad som innehåller bostäder, för att uppfylla det krav på lämplighet för det avsedda ändamålet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 7 PBL, vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

### 4.3 Boverkets byggregler

Boverkets byggregler, BBR, innehåller föreskrifter och allmänna råd som preciserar utformningskrav, tekniska egenskapskrav och tomtkrav i PBL och PBF. Kraven i BBR gäller vid uppförande av en ny byggnad och vid ändring av en byggnad.

#### 4.3.1 Avsnitt 1 BBR – Inledning

Avsnitt 1 BBR innehåller anvisningar om hur föreskrifterna i BBR ska läsas och tolkas samt innehåller föreskrifter och allmänna råd om ändring av

byggnad. Regler om ändring av byggnad i BBR och PBL beskrivs närmare under 4.3.5.

I avsnittet finns hänvisningar till andra myndigheter, andra föreskrifter från Boverket och EU-förordning.

Avsnitt 1:3 beskriver de allmänna råden som finns i BBR, och hur de bör användas. Tillämpningsproblem som följer av de allmänna råden beskrivs närmare under 2.2.1.

Avsnitt 1:6 Terminologi hänvisar till publikationen ”Plan-och byggtermer 1994, TNC 95”. Denna publikation uppdateras inte längre med nya termer. Hänvisningen är därför inte aktuell för termer som tagits i bruk efter 1994 vilket ökar risken för olika tolkningar av begrepp.

### 4.3.2 Avsnitt 2 BBR – Allmänna regler

För att förenkla tillämpningen krävs en samsyn kring centrala och övergripande begrepp som används i flera delar av byggreglerna. Avsnitt 2 innehåller övergripande regler och beskrivningar som berör samtliga de krav som regleras i BBR. Här finns till exempel stöd för vilken typ av dokumentation som en byggnadsnämnd kan begära in.

Reglerna i avsnitt 2 BBR preciserar kraven i 10 kap. 5 § PBL samt 3 kap. 8 och 9 §§ PBF. Avsnittet innehåller föreskrifter men framför allt allmänna råd för projektering och verifiering, vad som är ett fackmässigt tillvägagångssätt vid projektering och byggherrens ansvar för att ta in erforderlig kompetens.

### 4.3.3 Avsnitt 3 BBR - Bostadsutformning

Regler som preciserar utformningskrav och tekniska egenskapskrav på lämplighet för sitt ändamål finns i avsnitt 3 BBR, i avsnitt 3:2 och 3:52. Reglerna är begränsade till att gälla bostäder.

Avsnitten 3:21 (allmänt), 3:22 (allmänt om utformning av bostäder), 3:23 (bostadskomplement) och 3:52 (bostadsutformning vid ändring) BBR innehåller föreskrifter och allmänna råd till såväl 3 kap. 1 och 17 §§ PBF, vid uppförande av ny byggnad, som till 8 kap. 7 §, vid ändring av byggnad.

En relativt stor andel av reglerna i aktuella avsnitt är allmänna råd. De allmänna råden innehåller i flera avseenden detaljer, mått och värden som definierar en nivå för kravet på lämplighet för sitt ändamål och konkretiserar själva funktionskravet. Exempel på detta är ett allmänt råd om mått för inredningslängden för matlagning och förvaring i bostäder om högst 35 kvadratmeter (avsnitt 3:224 BBR).

#### 4.3.4 Sambandet mellan lämplighet och tillgänglighet

Regler om bostäders lämplighet för sitt ändamål har ett starkt samband med regler om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskravet har direkt påverkan på bostäders storlek.

Avsnitt 3 BBR innehåller föreskrifter och allmänna råd som har grund i både lämplighets- och tillgänglighetskravet i PBL och PBF. Bland annat finns i BBR hänvisningar både i regler om bostadsutformning och om tillgänglighet till samma standard, SS 91 42 21 Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått, för dimensionerande mått och inredningslängder.

Regler om bostäder i flera plan är ett annat exempel på regler som finns både i avsnitt om bostäders lämplighet (avsnitt 3:221 BBR) och om tillgänglighet (avsnitt 3:147 BBR).

#### 4.3.5 Ändring av byggnad

Vid såväl uppförande av nya byggnader som vid ändring ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven enligt PBL uppfyllas. Vid ändring ska dessutom varsamhetskravet och förvanskingsförbudet tillgodoses. Kraven gäller oberoende av om en åtgärd kräver bygglov eller anmälan, eller inte.

Med den definition av ändring som finns i 1 kap. 4 § PBL gäller kraven vid en mycket stor mängd åtgärder, även begränsade åtgärder som de flesta skulle se som underhållsåtgärder.

Även ändrad användning av byggnaden är en ändring, oberoende av om det vidtas byggnadstekniska åtgärder eller inte.

En viktig begränsning är att vid ändring ska kraven som huvudregel tillämpas på själva den ändrade delen.

Kraven gäller alla befintliga byggnader, från slott till friggebod, från de allra äldsta till de som fick sitt slutbesked igår.

#### **Anpassa och göra avsteg**

Vid ändring av en byggnad får byggherren enligt 8 kap. 7 § PBL göra avsteg från eller anpassa utformningskraven och de tekniska egenskapskraven med hänsyn till:

- ändringens omfattning
- byggnadens förutsättningar
- varsamhetskravet
- förvanskingsförbudet.



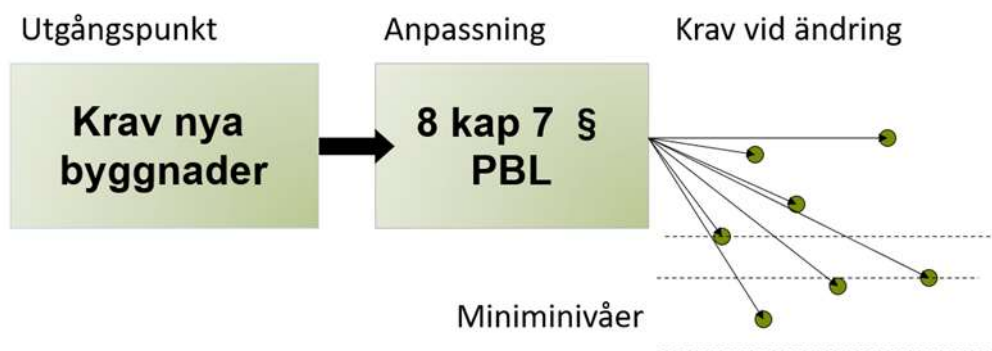
För många enkla åtgärder måste anpassningsutrymmet med hänsyn till ändringens omfattning anses vara så stort att det enda krav som kan ställas är att åtgärden inte får försämra byggnadens egenskaper. För mycket omfattande åtgärder kan däremot anpassningsutrymmet vara mycket begränsat.

Antalet olika möjliga ändringssituationer kan betraktas som oändligt och alla kan inte beskrivas i föreskriftsform. Därmed är syftet med reglerna i författningsförslaget om ändring främst att tydliggöra hur kravnivån i det enskilda fallet ska fastställas.

För att fastställa kravnivåerna för nya byggnader görs alltid en avvägning mellan den förväntade nyttan och kostnaderna. Ett krav som för en ny byggnad bara medför begränsade merkostnader kan vid ändring medföra helt andra kostnader, dels ekonomiska, dels i form av konsekvenser för andra värden. Detta kan också påverka kravnivåerna vid ändring av byggnad.

Utformningen av reglerna gör att det finns ett relativt stort bedömningsutrymme i det enskilda fallet. Detta gör att reglerna kan uppfattas som otydliga och svårförutsägbara. Samtidigt är bedömningsutrymmet en förutsättning för att kraven ska kunna ställas på en rimlig och relevant nivå i det enskilda fallet.

Figur 1. Krav vid uppförande av nya byggnader och krav vid ändring



Det principiella sambandet mellan krav vid uppförande av nya byggnader och krav vid ändring av byggnader. Vid ändring finns inte en kravnivå som gäller för alla byggnader, utan kravnivån måste alltid fastställas utifrån det aktuella projektets förutsättningar. Men det finns alltid en miniminivå som inte får underskridas. Det gäller speciellt sådana krav som är till för att skydda människors liv och hälsa.

### Reglerna om ändring i BBR

BBR inleds med två allmänna avsnitt som är tillämplbara på utformningskraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 PBL och egenskapskraven i 8 kap. 4 § 1–9 PBL.

Därpå följer sex avsnitt som reglerar hur respektive utformningskrav och tekniskt egenskapskrav ska tillämpas vid uppförande av nya byggnader respektive vid ändring av byggnader.

Det finns några få särskilda regler om ändring av byggnader och bostadsutformning i avsnitt 3:52 BBR. Reglerna om nya byggnader innehåller många fler bestämmelser än reglerna om ändring av byggnader, som också är på en mer allmän nivå än reglerna om nya byggnader.

Utrymmet att vid ändring anpassa och göra avsteg från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven preciseras i generella termer i avsnitt 1:22 BBR. Där förtydligas också varsamhetskravet och förvanskningförbudet. I avsnitt 1:2235 BBR preciseras innebörden av tre begrepp som sedan används i sakavsnitten för att ange anpassningsutrymmet i förhållande till enskilda bestämmelser.

I de allmänna råden finns stöd för att underlätta bedömningen i det enskilda fallet, i form av exemplifieringar och faktorer som kan vägas in i bedömningen.

Vid ändring av byggnad tas även hänsyn till byggnadens förutsättningar och kulturvärden. Detta innebär att byggherren behöver ha kännedom om den enskilda byggnaden för att fastslå vilka krav som gäller i det enskilda fallet. I BBR nämns därför behovet av att skaffa sig kännedom om den befintliga byggnaden i avsnitt 2:311 och 2:321.

## 5. Beskrivning av förslaget

I detta kapitel finns en allmän redogörelse av förslaget till nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål, de överväganden som gjorts och vilka förändringar som skett i förhållande till reglerna i BBR. Kapitlet inleds med författningsförslagets övergripande utformning och en beskrivning av hur den nya regelmodellen har tillämpats på reglerna om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Därefter redogörs för bestämmelserna i författningens fyra kapitel.

Komplement till denna redogörelse finns i kapitel 8, med författningskommentarer till varje paragraf i författningsförslaget. I bilaga finns två olika typer av jämförelsetabeller där det framgår vilket eller vilka avsnitt i BBR som motsvarar vilken paragraf i Boverkets förslag till nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.

### 5.1 Författningsförslagets utformning

Boverket har analyserat varje föreskrift och varje allmänt råd i BBR och tagit ställning till vilka regler som ska finnas med i den nya författningen.

Författningsförslagets struktur har fyra kapitel:

- 1 kap. Övergripande bestämmelser
- 2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader
- 3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader
- 4 kap. Krav på bostäder vid ändring av byggnader

I kapitel 1 finns förslag till föreskrifter om projektering, kontroll och dokumentation, som motsvarar allmänna råd i BBR. Författningsförslaget är allmänt hållet och ställer inga detaljkrav på hur projektering och kontroll ska gå till.

I kapitel 2 och 3 finns funktionskrav som tillåter olika lösningar. Kraven är teknik-, metod- och materialneutrala.

I kapitel 4 finns förslag till föreskrifter om vilka anpassningar och avsteg som får göras vid ändringar av byggnader jämfört med kraven på nya byggnader och hur kraven i övrigt ska tillämpas vid ändring av byggnader. De underlättar för såväl byggherrar som myndigheter.

Författningsförslaget kan i vissa situationer innebära att kravvärdet justeras upp eller ner i förhållande till BBR, men den sammantagna bedömningen är att

kravnivån totalt sett inte förändras. Boverket bedömer att författningsförslaget håller sig inom de kravnivåer som beslutats av riksdagen och regeringen.

Att förslag till specifika lösningar, som finns i allmänna råd i BBR, inte finns i författningsförslaget, ska inte tolkas som en sänkning av kravnivån. Byggnader ska projekteras och utföras på ett fackmässigt sätt, enligt 1 kap. De lösningar och arbetsmetoder som tillämpas av byggsektorn idag och som uppfyller dagens krav ska fortsatt kunna tillämpas. Författningsförslaget tydliggör dock att även andra lösningar kan godtas.

### **Tre preciseringsnivåer**

Enligt den nya regelmodellen kan bestämmelserna ha tre olika preciseringsnivåer: A, B eller C.<sup>8</sup> Olika bestämmelser inom samma område kan formuleras med olika preciseringsnivåer.

Boverket har formulerat krav med den lägre preciseringsnivån, där Boverket bedömer att det finns möjlighet samt vilja och initiativ hos branschen att utarbeta egna lösningar och verifieringsmetoder.<sup>9</sup>

Boverket bedömer att de flesta mått och värden i allmänna råd inte ska finnas i författningsförslaget. Ett kvantitativt krav kan bli för skarpt styrande för den enskilda situationen med sina unika förutsättningar. I en annan situation kan ett kvantitativt minimikrav riskera bli otillräckligt för den enskilda situationen. För att kravnivån ska kunna bli så ändamålsenlig som möjligt är den kvalitativa preciseringsnivån att föredra eftersom den möjliggör en anpassning i varje enskilt fall. Exempelvis har kvadratmetergränserna för krav på avskiljbarhet som finns i avsnitt 3:222 - 3:225 BBR tagits bort och ersatts av funktionskravet i 2 kap. 1 §. I vissa fall har Boverket emellertid bedömt att det finns ett fortsatt behov av kvantitativa krav i författningsförslaget. Exempel på det är reglerna om antal personer som får dela bostadsfunktioner enligt 3:226 och 3:227 BBR, som återfinns i förslagets 2 kap. 6 och 7 §§.

## **5.2 Övergripande bestämmelser**

### **5.2.1 Portalparagrafen**

Portalparagrafen anknyter till formuleringarna om lämplighet i 3 kap. 1 och 17 §§ PBF.

---

<sup>8</sup> Boverkets rapport 2020:31, Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler, s 25 ff.

<sup>9</sup> Ibid, s. 26.

Vidare tydliggörs att föreskrifterna gäller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

### 5.2.2 Mindre avvikelse

Här beskrivs hur bestämmelsen om mindre avvikelse hanteras i förhållande till övriga bestämmelser. Vidare beskrivs hur behovet av en regel om mindre avvikelse förändras av att författningen inte har några allmänna råd.

Regler om mindre avvikelse finns i avsnitt 1:21 BBR och avser endast avvikelse från föreskrifterna. Enligt denna regel är det byggnadsnämnden som kan medge en mindre avvikelse. Formuleringen i BBR skulle kunna ge intryck av att byggnadsnämnden kan befria byggherren från det fulla ansvaret för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 4 § PBL. Att byggnadsnämnden skulle kunna göra så har inte stöd i PBL.

Den tillskriver dessutom byggnadsnämnden en roll utöver den som ges i PBL. I stället kan nämnden, i den övergripande bedömningen av om byggnaden kan antas komma att uppfylla 8 kap. 4 § 7 PBL, 3 kap. 17 § PBF inkludera en bedömning av om byggherren har tillämpat bestämmelsen om mindre avvikelse på ett korrekt sätt. Därför föreslår Boverket att bestämmelsen om mindre avvikelse formuleras om, jämfört med nu gällande regler, även om syftet är detsamma. Den praktiska skillnaden i tillämpningen bedöms bli i det närmaste obefintlig, för både byggherren och byggnadsnämnden.

Ändringen tydliggör att det är byggherren som har ansvaret för att en åtgärd uppfyller alla krav i författningen. Samtidigt är det Boverkets bedömning att det är byggherren som i sin projektering, på ett ansvarsfullt sätt, ska avgöra om en mindre avvikelse från en föreskrift kan tillämpas.

Därefter är det byggnadsnämndens uppgift, som för övriga regler, att inför startbesked eller slutbesked bedöma om byggherren har tillämpat reglerna på ett korrekt sätt.

Eftersom författningsförslaget bara innehåller föreskrifter och inga allmänna råd kan föreskrifterna också bli mer rigida. Därför kan behovet komma att öka, av att göra mindre avvikelser från föreskrifterna. Möjligheten till mindre avvikelse finns således, under förutsättning att lösningen gör att föreskrifternas syfte uppnås, trots att den formellt strider mot ordalydelsen.

Vad gäller utformningskraven ska en prövning ske av om mindre avvikelse kan göras. Utformningskravet på lämplighet för sitt ändamål har sin grund i 8 kap. 1 § PBL och att det uppfylls är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges enligt 9 kap. PBL. Det är byggnadsnämnden som prövar om bygglov ska ges eller inte. Det ska framgå av bygglovsbeslutet om mindre avvikelser har getts.

För att erhålla slutbesked ansvarar byggherren för att visa på att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet är uppfyllda.

Exempel på föreskrift med utformningskrav är att bostadsfunktionen matlagning får delas av högst tolv personer. Om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl, byggnaden ändå blir tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt skulle byggnadsnämnden kunna i prövning av bygglovet medge mindre avvikelser genom att tillåta att fler än tolv personer delar på bostadsfunktionen matlagning. Detta under förutsättning att övergripande bestämmelser med krav på lämplighet för sitt ändamål i PBL och PBF uppfylls och syftet med kravet på lämplighet för sitt ändamål ändå uppfylls.

### 5.2.3 Byggprodukter

Begreppet ”byggprodukter med bedömda egenskaper” ändras till ”byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper”. Ändringen förtydligar att byggherren alltid måste bedöma byggprodukters egenskaper. Det blir tydligare att de regler som särskilt handlar om förhandsbedömda egenskaper gäller just sådana som omfattas av definitionen i 1 kap. 6 § författningsförslaget. Byggprodukter ska ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som det har betydelse för att uppfylla kraven i författningen enligt 1 kap. 7 § författningsförslaget. Detta behövs för att byggherren ska kunna bedöma att produkterna är lämpliga att infogas i byggnadsverket.

Vid återanvändning eller återbruk kan produkter ha fått förändrade egenskaper via åldring, slitage eller annan påverkan. Frågeställningar kring cirkulärt byggande har visat på behov av att branschen utvecklar standardiserade verifieringsmetoder för produkter som ska återbrukas eller återanvändas.

Läs mer om konsekvenser för cirkulärt byggande i avsnitt 7.6.1.

### 5.2.4 Termen fackmässigt

I bestämmelserna om projektering, utförande och kontroll finns krav på fackmässighet i projektering och utförande, för att säkerställa att den färdiga byggnaden kan antas uppfylla kraven i författningsförslaget.

Kravet om fackmässighet innebär normalt att den som projekterar eller utför arbete ska ha en kompetens som motsvarar vad som kan krävas av en yrkesmässig person inom den aktuella professionen. Vilka kunskaper och färdigheter som behövs, beror på sakområdet och åtgärdens komplexitet. Fackmässighet kopplas avsiktligt inte till någon specifik utbildning eller certifiering. Om byggherren inte själv besitter de kunskaper och färdigheter som krävs för att kunna projektera eller utföra arbetet på ett fackmässigt sätt ansvarar byggherren för att sådan kompetens finns i organisationen.

Fackmässighet kan uppnås till exempel genom att använda vetenskapligt baserade metoder, lämpliga branschstandarder, branschregler eller andra accepterade metoder för att utföra arbetsmoment på ett sakkunnigt sätt. Metoder ska vara tillförlitliga. Den som vill frångå en standard behöver visa att kraven i författningsförslaget ändå kan antas uppfyllas. Detta gör att det krävs transparens och spårbarhet.

Den som projekterar på ett fackmässigt sätt tar fram underlag och utför arbete som gör att andra fackmän kan bilda sig en uppfattning om innehållet, till exempel genom användningen av begrepp och enheter samt genom upplägg och struktur.

Kravet på fackmässighet kan byggnadsnämnden använda för att till exempel begära tydligare handlingar eller avvisa projektering och utförande som inte är tillräckligt kvalificerade för att den aktuella åtgärden ska kunna antas uppfylla de tekniska egenskapskraven vid färdigställandet och över tid. Bestämmelsen förstärker således byggnadsnämndens mandat att begära de handlingar som krävs för en sådan bedömning. Att ställa krav på fackmässighet bidrar därmed också till att tydliggöra rollfördelningen i samhällsbyggnadssektorn.

Begreppet ”fackmässig” finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpningen av europeiska konstruktionsregler (eurokoder), EKS och det finns även i äldre byggregler. Samhällsbyggnadssektorn har därmed lång erfarenhet av att hantera författningskrav på fackmässighet. Boverket bedömer att kravet får små ekonomiska konsekvenser samt konsekvenser i fråga om tillämpning.

### **Tillförlitliga metoder**

En förutsättning för fackmässighet i projektering och utförande, är att de metoder som används är tillförlitliga, så att en byggnad kan antas uppfylla de tekniska egenskapskraven vid färdigställandet och över tid. Sådana metoder bygger på kunskap och erfarenhet, och kan till exempel vara utvecklade inom forskning eller inom industrin. Vilken metod och hur den har tillämpats ska framgå av de handlingar som upprättas.

Författningsförslaget pekar inte på någon särskild metod. Till skillnad från BBR hänvisar författningsförslaget inte heller till någon standard från SIS<sup>10</sup>, SEK<sup>11</sup> eller någon branschsammanlutning. Den organisation som har utvecklat en standard, handbok eller liknande stöddokument, ansvarar som vanligt för innehållet och hur det förhåller sig till byggreglerna. Ansvaret för att en

---

<sup>10</sup> Svenska institutet för standarder (SIS).

<sup>11</sup> SEK Svensk Elstandard.

byggnad uppfyller utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vilar på byggherren.

### 5.2.5 Krav på projektering och utförande

Avsnitt 2 i BBR innehåller allmänna råd om projektering, förundersökning och utförande. I författningsförslaget är motsvarande regler i stället krav på att byggnader ska projekteras och utföras på ett fackmässigt sätt. Detta medför att när projekteringen och utförandet innefattar moment där dimensionering görs genom beräkningar, provningar eller mätningar ska denna dimensionering baseras på tillförlitliga metoder. Likväl ska de kontroller som utförs med hjälp av provning, mätning eller besiktning i den färdiga byggnaden baseras på tillförlitliga metoder.

#### **Förundersökning**

För att kunna fastställa vad som krävs vid ändring av en byggnad behöver byggherren först ha kännedom om byggnaden. Kraven behöver också relateras till den aktuella åtgärden och den tänkta användningen. Därför ska byggherren inför en ändring av en byggnad klarlägga

1. om byggnaden har sådana brister avseende kraven på lämplighet för sitt ändamål som kan få betydelse för den avsedda användningen och som kan åtgärdas inom ramen före åtgärden, och
2. om åtgärden kan försämra lämplighet för sitt ändamål i den befintliga byggnaden på sådant sätt att försämringen får betydelse för den avsedda användningen.

Eftersom även varsamhetskravet och förvanskingsförbudet ska tillgodoses behöver man ha kännedom även om byggnadens kulturvärden och hur de påverkas av de tänkta åtgärderna.

Förutsättningarna skiljer sig också åt vid ändringar jämfört med vid uppförande av nya byggnader. Vid uppförande av nya byggnader väljer man material och tekniker som kan antas medföra att den nya byggnaden får de eftersträvade egenskaperna. Inför ändringar kan man mäta vilka egenskaper befintliga material och teknik medför. Därför får man använda erfarenheter från den befintliga byggnaden vid projekteringen. Om en lösning har fungerat tillfredsställande och byggnadens avsedda användning inte kommer ändras jämfört med den förra samt att förutsättningarna i övrigt inte har ändrats så bör den lösningen kunna godtas även framöver.

#### **Tillfälliga skyddsåtgärder vid utförandet**

I avsnitt 2:3 BBR finns regler om att bygg-, rivnings- eller markarbetsplatser ska vara ordnade så att tillträde för obehöriga försvåras och så att risken för



personskador begränsas. Motsvarande regler finns inte i författningsförslaget. Hur sådana regler ska hanteras utreds för närvarande vidare.

### **Markarbeten**

I avsnitt 2:4 BBR finns regler om markarbeten. Motsvarande regler finns inte i författningsförslaget. Hur sådana regler ska hanteras utreds för närvarande vidare.

### **5.2.6 Byggherrens kontroller**

För att kvalitetssäkra byggprocessen införs bestämmelser om att kontroller ska genomföras, att resultatet ska dokumenteras, hur kontrollerna ska utföras beroende på när i byggprocessen de genomförs samt hur olika typer av kontroller kan kombineras för att säkerställa att kraven uppfylls. Krav på kontroll gäller oberoende av de kontroller som tas upp i kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL.

Kontroller kan genomföras i tre olika skeden: under projekteringen, under utförandet och i den färdiga byggnaden. Det kan vara tillräckligt att göra kontroller under projektering och utförande eller endast i den färdiga byggnaden.

Kontroll under projekteringen ska säkerställa att dimensionerande förutsättningar, exempelvis vilka laster byggnaden har dimensionerats för, projekteringsmetoder, provningsmetoder och beräkningar är relevanta och redovisade i handlingarna.

Kontroll under utförandet ska säkerställa att arbetet utförs enligt handlingarna från projekteringen. Syftet är bland annat att säkerställa att rätt byggprodukter används och att rätt arbetsmoment genomförs på rätt plats och vid rätt tidpunkt, för att den projekterade lösningen ska kunna utföras.

De kontroller som regleras här ska göras av byggherren oavsett vilka kontroller som regleras i kontrollplanen.

Utöver de kontroller som nämnts ovan finns det en rad kontroller av varierande slag som byggherren och byggherrens entreprenörer behöver göra för att klargöra att kvaliteten, omfattningen, utförandet, funktionen med mera är uppfylld enligt avtalet mellan parterna. Sistnämnda kontroller omfattas inte av PBL, PBF eller författningsförslaget utan styrs oftast av civilrättsliga avtal mellan parter.

### **5.2.7 Regler om livslängd**

8 kap. 5 § PBL anger att kraven på byggnaden ska kunna upprätthållas med normalt underhåll under en ekonomiskt rimlig livslängd.

I avsnitt 2.2 BBR finns förtydligande allmänna råd kring ekonomiskt rimlig livslängd. Författningsförslaget innehåller inga motsvarande bestämmelser.

Därmed överläts det åt byggherren att avgöra vad som innefattas i begreppen ”normalt underhåll” och ”ekonomiskt rimlig livslängd”. I 1 kap. 8 § författningsförslaget anges ett krav på att byggnader ska projekteras så att förutsatt underhåll kan ske.

## 5.3 Bostäder vid uppförande av nya byggnader

Krav på lämplighet för sitt ändamål finns både som utformningskrav (8 kap. 1 § 1 PBL, 3 kap. 1 § PBF) och tekniskt egenskapskrav (8 kap. 4 § 7 PBL, 3 kap. 17 § PBF). Utformningskrav ska prövas vid bygglovet. Tekniska egenskapskrav ska hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet. I författningsförslaget har utformningskrav och tekniska egenskapskrav delats upp i olika kapitel för att tydliggöra vad som är vad. 2 kap. innehåller utformningskrav vid uppförande. 3 kap. innehåller tekniska egenskapskrav vid uppförande.

### 5.3.1 Lämplighet för sitt ändamål i bostäder

Författningsförslaget om byggnaders lämplighet för sitt ändamål gäller enbart för bostäder, eftersom Boverkets bemyndigande är begränsat till att avse bostäder. Kraven gäller alltså bara för de byggnader eller delar av byggnader som har ändamålet bostad. Boverket har dessutom begränsat föreskrifterna så att de inte gäller för fritidshus med högst två bostäder, och det är på samma sätt i BBR.

I Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål preciseras plan- och byggförordningens krav på att

- bostäder ska utföras så att de i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring,
- bostäder ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien.

Av förarbetena till plan- och bygglagen<sup>12</sup> framgår det att ”En särskild planlösning kan innebära att byggnaden inte blir lämplig för ändamålet.... När det gäller tillämpningen av bestämmelsen om lämplighet för sitt ändamål angavs i förarbetena till lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (prop. 1993/94:178 s. 101) att kravet innebar att bostäder ska ha utrymmen för vila, samvaro, måltider, hygien och förvaring samt utrustning för hygien och matberedning. Vidare angavs att dessa funktioner i skälig utsträckning bör vara avskiljbara från varandra. Bortsett från rena tillgänglighetsaspekter ligger det inte i statens intresse att detaljreglera den fysiska utformningen av olika utrymmen i

---

<sup>12</sup> Proposition 2009/10:170 s. 257.

en bostad. De behov som ska tillgodoses kan vara mycket olika beroende på exempelvis om bostaden är avsedd som studentboende eller äldreboende. Grundprincipen bör vara att det är de funktioner som nämndes i förarbetena som ska tillgodoses.”

En utgångspunkt i regelarbetet har varit att behålla en reglering av vilka förutsättningar som ska tas hänsyn till vid utformning och dimensionering av en bostad. Förslaget innebär därför få förändringar i sak jämfört med BBR. Det är främst en strukturell omvandling av reglerna, och att de allmänna råden och hänvisningar till standarder tas bort. En ändring i sak jämfört med BBR finns dock, och den berör på vilket sätt kraven preciseras. I BBR görs detta utifrån bostäders area, med gränser angivna i kvadratmeter. I författningsförslaget är det i stället ett antal kvalitativa kriterier som bestämmer en bostads lämplighet. Ändringen innebär att reglerna vid tillämpningen medger en större flexibilitet i utformningen av bostäder. Boverket avser att på detta sätt öppna upp för fler och andra lämpliga lösningar, som de skarpa kvadratmetergränserna i BBR inte medger. Men en annan följd kan bli att uppfattningen om vad som är en lämplig bostadsutformning förskjuts i en negativ riktning när reglerna görs mer öppna för tolkning.

Detaljregler och måttangivelser som finns i allmänna råd i BBR har inte införts i den föreslagna författningen, eftersom det bedömts bli alltför styrande att göra dem till föreskrift. Det innebär att byggherren i högre utsträckning måste göra en analys av den enskilda situationen och för vägledning i tillämpningen vända sig till relevanta och vedertagna standarder och andra branschdokument.

I författningsförslaget finns inga hänvisningar till andra författningar, varken Boverkets eller andra myndigheters. Hänvisningarna i BBR är endast upplysningar, och att de tas bort påverkar inte byggherrens ansvar för att uppfylla regler, även andra än byggreglerna. Detta kan klargöras i vägledning till författningsförslaget.

Närmare övervägande om konsekvenser av författningsförslaget beskrivs i kapitel 7.

### **Bestämmelser som inte införs**

Regler om bostäder i flera plan, som i BBR finns både i avsnitt om bostadsutformning och i avsnitt om tillgänglighet och användbarhet, införs inte i förslaget. De finns i stället i Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader. Detta tydliggör att bestämmelserna avser tillgänglighet och användbarhet, i de fall en bostad är i flera plan. Ändringen bedöms därför inte ha några övriga konsekvenser.

Allmänt råd till 3:22 BBR om att en balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostaden har ingen motsvarighet i förslaget till ny författning. Boverket har inte bemyndigande att i föreskrifter reglera sådana utrymmen utifrån lämplighet för sitt ändamål.

### 5.3.2 En grundläggande bestämmelse

I BBR finns en indelning av kraven utifrån bostadens area (BOA). Till exempel regleras i BBR att i bostäder större än 35 m<sup>2</sup> och högst 55 m<sup>2</sup> är det tillräckligt att antingen funktionen sömn och vila eller matlagning kan avskiljas. Denna indelning tas bort i förslaget till nya föreskrifter. Det medför att det inte längre finns någon skarp areagräns som reglerar när avskiljbarhet krävs, vilket avser att möjliggöra större flexibilitet i utformningen av bostäder.

Förslaget reglerar heller inte särskilt bostäder för studerande, vilket i BBR görs för studentbostäder om max 35 m<sup>2</sup>.

I förslaget till föreskrifter finns i 2 kap. 1 § i stället en grundläggande, generell bestämmelse som anger vilka förutsättningar som det ska tas hänsyn till vid utformning och dimensionering för bostadsfunktionerna. Bostadsfunktioner avser funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ PBF. Förslaget till bestämmelse anger att hänsyn ska tas till den långsiktiga användningen, bostadens storlek, det antal boende som den är avsedd för och behovet av att skilja av utrymmen för bostadsfunktioner till rum.

Bestämmelsen formuleras i ett funktionskrav med syfte att förenkla kravställningen och att inte vara detaljstyrande. Kraven, som består av fyra punkter, ska sammanvägas vid utformningen och syftar till att bostadens planlösning i ett långsiktigt perspektiv blir rimlig och användbar. Det finns en stor variation i vilka som delar bostad, till exempel olika familjekonstellationer, med eller utan parförhållanden. Detta kan variera över tid för användarna eller för olika boende. En planlösning som medger flera olika användningssätt och möbleringsalternativ ger till exempel bättre förutsättningar för långsiktig användning.

I tillämpningen av föreskriften kan detta ge olika lösningar med lämpliga lägenhetsdispositioner, utan att de låses vid vissa antal kvadratmeter eller för vissa målgrupper. Dock preciseras vissa krav för bostäder för särskilda grupper, som exempelvis särskilda boendeformer för äldre.

### 5.3.3 Utrymme för inredning och utrustning

I 2 kap. 2 § regleras att bostaden ska utformas och dimensioneras för den inredning och utrustning som behövs för bostadsfunktionerna. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns tillräckligt med plats för fast inredning och utrustning, som exempelvis köksinredning. Det ska även finnas plats för den

möblering som behövs för bostadsfunktionerna, till exempel säng i ett utrymme för sömn och vila, matplats i utrymme för måltider eller förvaringsskåp.

I BBR finns allmänna råd som beskriver i vilka situationer som en bostad bör ha plats för parsäng, respektive i vilka situationer det inte behövs. De allmänna råden är kopplade till bestämmelser om bostadens area och om bostaden är avsedd för studenter. I och med att förslaget inte kopplar reglerna till en viss area på bostaden, samt att några särskilda bestämmelser för studentbostäder inte finns, beskrivs heller inte särskilt om plats för parsäng. Behovet av plats för parsäng får i stället bedömas utifrån den grundläggande bestämmelsen om att vid utformning och dimensionering av en bostad ska hänsyn tas till dess långsiktiga användning.

PBF ställer även krav på utrymme för förvaring, men den precisering av krav på inredning för förvaring som finns i BBR finns inte i författningsförslaget. Utrymmen för förvaring behöver exempelvis ha plats för kläder och säsongsutrustning, men även för mer platskrävande utrustning, som barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar och rollatorer. Hur utrymmen för förvaring ska utformas eller placeras preciseras inte i författningsförslaget. I tillämpningen av reglerna får bedömas hur bostadens förvaringsutrymmen ska lösas på lämpligt sätt med hänsyn taget till 2 kap. 1 §. Någon ändring i sak jämfört med BBR är inte avsedd.

I författningsförslagets 3 kapitel anges de tekniska egenskapskrav som ställs på fast inredning och utrustning för bostadsfunktionerna hygien och matlagning.

### 5.3.4 Mindre bostäder

I BBR finns regler om att olika bostadsfunktioner kan överlappa varandra samt allmänna råd om att inredningslängder kan vara kortare för bostäder, inklusive studentbostäder, om de är högst 35 m<sup>2</sup>. Boverket reglerar inte detta i förslaget till föreskrifter. Boverket avser inte genom de nya föreskrifterna ändra något i sak, utan menar att det fortsatt ska vara möjligt att bygga mindre bostäder med överlappande funktioner och med kortare inredningslängder.

Exempelvis är kravet i BBR på inredningslängd för matlagning i enskilda studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> endast 1,4 meter, medan standarden SS 91 42 21 anger en inredningslängd om 2,2 meter för en bostad avsedd för en studerande.

Överlappning innebär att samma utrymme kan vara avsett för flera bostadsfunktioner. Boverket bedömer att överlappning av exempelvis bostadsfunktionerna sömn och vila och samvaro fortsatt kan vara en möjlig lösning i mindre bostäder. Det handlar om en bedömning utifrån den övergripande kravnivån, som inte är avsedd att ändras, med stöd av den grundläggande bestämmelsen i 2 kap. 1 §.

En förändring jämfört med BBR är att förslaget inte särskilt reglerar om studentbostäder. Vid utformning och dimensionering av bostäder ska hänsyn tas till deras långsiktiga användning och Boverket har inte avsett att kravnivån för studentbostäder ska ändras. Med hänsyn till bostadens långsiktiga användning som just studentbostad och att man bor där under en begränsad tid, bedömer Boverket att det fortsatt finns möjlighet för att kunna medge en mindre boarea för bostäder avsedda för studenter jämfört med motsvarande andra bostäder.

### 5.3.5 Fast inredning och utrustning

I PBF ställs krav på att bostäder med hänsyn till användningen ska ha inredning och utrustning för bostadsfunktionerna hygien och matlagning. Med hygien avses både personhygien och möjlighet att tvätta och torka tvätt.

I förslagets 3 kap. 1 § regleras de tekniska egenskapskraven på att det ska finnas fast inredning och utrustning i rum för personhygien. I 3 kap. 2 § regleras att det ska finnas fast inredning och utrustning för tvätt och tork av tvätt. Det är endast i de fall utrymme för tvätt och tork av tvätt delas av flera bostäder som Boverket i föreskrift preciserar att det ska finnas inredning och utrustning för att maskinellt tvätta och torka tvätt, och det överensstämmer med regleringen i BBR.

I 3 kap. 3 § preciseras de krav som ställs på fast inredning och utrustning för matlagning. I 3 kap. 4 § regleras de fall då funktionen matlagning delas av boendeenheter avsedda för en person.

I BBR regleras även att det ska finnas inredning och utrustning för förvaring. I författningsförslaget införs inte dessa preciserade krav. Det krav på att bostaden ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionen förvaring bedömer Boverket vara tillräckligt för att kunna uppfylla funktionen.

### 5.3.6 Bostäder med delade funktioner

I förslagets 2 kap. 6–9 §§ finns utformningsregler för situationen att vissa bostadsfunktioner delas av flera boende, samtidigt som det finns bostadsfunktioner i delar som upplåts till de enskilda boende för privat bruk.

Genom att begreppet delade (bostads-)funktioner används förtydligas att bestämmelserna avser de bostadsfunktioner som anges i förordning. Gemensamma utrymmen, som används i BBR, kan även syfta på andra funktioner som delas av flera bostäder, såsom ett trapphus eller ett gemensamt hobbyrum, vilka alltså inte omfattas av föreskriften.

Bestämmelserna i 2 kap. 6–7 §§ avser situationen då bostadsfunktioner delas av boendeenheter avsedda för en person. Så kallade ”studentkorridorer” eller coliving-bostäder är exempel på den typen av bostäder. Bestämmelsen i 2 kap.

7 § reglerar att maximalt tre personer får dela på ett rum för personhygien. Om fyra boendeenheter, som var för sig är avsedda för en person, ska dela på funktionen personhygien ska det alltså finnas minst två rum för personhygien. När bestämmelsen infördes bedömde Boverket, förutom lämpligheten, även hälsoaspekten, med bland annat risk för smitta.<sup>13</sup> Den bedömningen kvarstår.

Bestämmelsen i 2 kap. 8 § reglerar utformningskrav för bostäder där varje boendeenhet är avsedd för fler än en person. Olika typer av kollektivboende är exempel på sådana bostäder. I 2 kap. 9 § regleras utformningskrav för bostäder, i särskilda boendeformer för äldre, med boendeenheter avsedda för en eller flera personer. I sådana situationer kan utrymmet för matlagning till viss del delas av flera boendeenheter. De enskilda boendeenheterna ska alltså ha visst utrymme för matlagning för enskilt bruk. Den delade bostadsfunktionen, med den inredning och utrustning som behövs för funktionen, ska vara så stor att den fungerar som ett komplement till köken i de enskilda boendeenheterna.

I förslaget till 3 kap. 2 och 4 §§ regleras tekniska egenskapskrav kopplat specifikt till delade bostadsfunktioner. Kravet i 2 § avser funktionen tvätt och tork av tvätt i ett delat utrymme, till exempel i en gemensam tvättstuga. Kravet i 4 § avser köksinredning i de fall funktionen delas av boendeenheter avsedda för en person.

I 3 kap. 1 och 3 §§ anges tekniska egenskapskrav på fast inredning och utrustning i rum för personhygien samt i utrymme för matlagning i bostäder. Bestämmelserna är generella och gäller därmed även för bostäder med delade funktioner i de fall föreskriften inte ytterligare preciserar detta, som i situationen med bostäder med boendeenheter avsedda för en person.

### 5.3.7 Standard för utformning av bostäder

Reglerna för bostäders lämplighet för sitt ändamål är starkt kopplade till reglerna om tillgänglighet och användbarhet i bostäder. I BBR finns hänvisningar både i regler om bostadsutformning och om tillgänglighet till samma standard, SS 91 42 21 Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått, för dimensionerande mått och inredningslängder. I standarden specificeras bostadsfunktionerna, med utformning och mått som kan uppfylla kravet på lämplighet. Samtidigt anges de mått som behövs för funktionernas tillgänglighet och användbarhet, som exempelvis betjäningsarea.

I författningsförslaget har hänvisningar till standarden inte införts. Hänvisningar finns inte heller i författningen med krav på tillgänglighet och användbarhet i bostäder. Bestämmelserna är formulerade som funktionskrav och vid

---

<sup>13</sup> Konsekvensutredning BBR 2014, dnr 2770/2013, och Konsekvensutredning BBR 23, dnr 137/2015.

tillämpningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas för att verifiera att kraven uppfylls. Då kan exempelvis standarden SS 91 42 21 användas.

## 5.4 Bostäder vid ändring av byggnader

### 5.4.1 Bostäders lämplighet för sitt ändamål vid ändring av byggnader

Författningsförslaget innebär följande huvudsakliga skillnader jämfört med BBR.

- De generella bestämmelserna i avsnitt 1 BBR, som preciserar utrymmet för anpassning och avsteg vid ändring, är föreskrifter i författningsförslaget.
- Nya krav preciserar hur man ska bedöma ändringens omfattning vid ändrad användning. Det finns dock ingen motsvarighet till övriga generella regler i avsnitt 1 BBR som preciserar innebörden av olika begrepp som man behöver förhålla sig till vid bedömningen av kravnivån i en enskild ändringssituation (byggnadens förutsättningar, ändrad del och ändringens omfattning). Detta får i stället tas om hand på annat sätt.
- Allmänna råd i avsnitt 1 BBR om varsamhet och förvanskning är föreskrifter i författningsförslaget.
- Det finns ingen exemplifiering motsvarande den i allmänna råd i BBR.

Som konstaterats i avsnitt 4.3.5 är antalet olika tänkbara ändringssituationer i princip oändliga. Även om man skulle tillämpa grova generaliseringar är det därför inte möjligt att i föreskriftsform reglera alla dessa olika situationer.

Reglerna i författningsförslaget fokuserar därför på hur kravnivån ska fastställas i det enskilda fallet. På en generell nivå regleras detta i kapitel 4. Där klargörs också att krav endast kan ställas på den del som ändras. Utgångspunkten är att samma krav gäller för nya byggnader som vid ändring, men att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring. Det ska alltså alltid prövas om det finns skäl att anpassa eller göra avsteg från kraven. Reglerna i författningsförslaget anger vilka skäl som kan åberopas för att anpassa och göra avsteg från kraven, men att det finns ett skäl, innebär inte automatiskt en rätt att frånga kraven. Man ska alltid göra en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan olika allmänna intressen. Detta kan upplevas som komplicerat och osäkert, men skiljer sig inte från andra avvägningar som alltid måste göras vid all form av planering. Författningsförslaget gör att det finns ett relativt stort bedömningsutrymme. Detta gör att förslaget kan uppfattas som otydligt och svårförutsägbart. Samtidigt utgör bedömningsutrymmet en



förutsättning för att kraven ska kunna ställas på en rimlig och relevant nivå i det enskilda fallet.

I samband med regelarbetet har det övervägts om kraven vid ändringar skulle kunna förtydligas och vissa preciseringar har gjorts. Generellt är det dock så att ju mer bedömningsutrymmet begränsas, desto fler situationer uppstår där föreskrifterna uppfattas som oskäligen, antingen för att de ställer för hårda krav, eller för att de inte tillgodoser samhällets intressen på en godtagbar nivå.

I avsnitt 3:52 BBR finns några få regler om bostadsutformning vid ändring av byggnader. Dessa bedöms motsvara de generella kraven vid ändring av byggnad i författningsförslagets kapitel fyra. I avsnitt 3:52 BBR finns även ett allmänt råd vars resonerande karaktär gör att det inte är lämpligt att införa som föreskrift. Någon ändring i förhållande till de tidigare reglerna är dock inte avsedd.

I kapitel 1 i författningsförslaget ställs det krav på att byggherren ska skaffa sig kännedom om vissa förhållanden vid ändring av byggnad. Bedömningen är att detta tillsammans med de allmänna kraven vid ändring av byggnad är tillräckligt och att det inte finns behov av några preciserade krav på lämplighet för sitt ändamål vid ändring av byggnader.

I avsnitt 1:2235 BBR anges tre olika nivåer för hur stort utrymmet är att vid ändring av byggnad anpassa kraven för nya byggnader. Nivåerna preciseras som ”ska”, ”ska ... om inte synnerliga skäl” respektive ”ska eftersträvas”. I BBR har nivån ska eftersträvas bedömts vara tillämplig på bostadsutformning. Det innebär att det finns ett relativt stort anpassningsutrymme.

I BBR innehåller varje sakavsnitt en eller ett par inledande bestämmelser som anger grundläggande funktionskrav för nya byggnader. Dessa följs sedan av ett antal mera detaljerade krav. Då de inledande funktionskraven ansetts som giltiga även för ändringssituationen har dessa, men inte de mera detaljerade kraven, återupprepats i avsnitten om krav vid ändring.

Då författningsförslaget innehåller färre detaljkrav har valet gjorts att i kapitlet om ändring hänvisa till kraven för nya byggnader som en utgångspunkt i stället för att återupprepa de grundläggande funktionskraven.

#### 5.4.2 Förvanskningförbudet och varsamhetskravet

Förvanskningförbudet och varsamhetskravet är av central betydelse, när man ska fastslå kravnivån vid ändringar. Därför finns det ett behov av bestämmelser som preciserar deras innebörd.

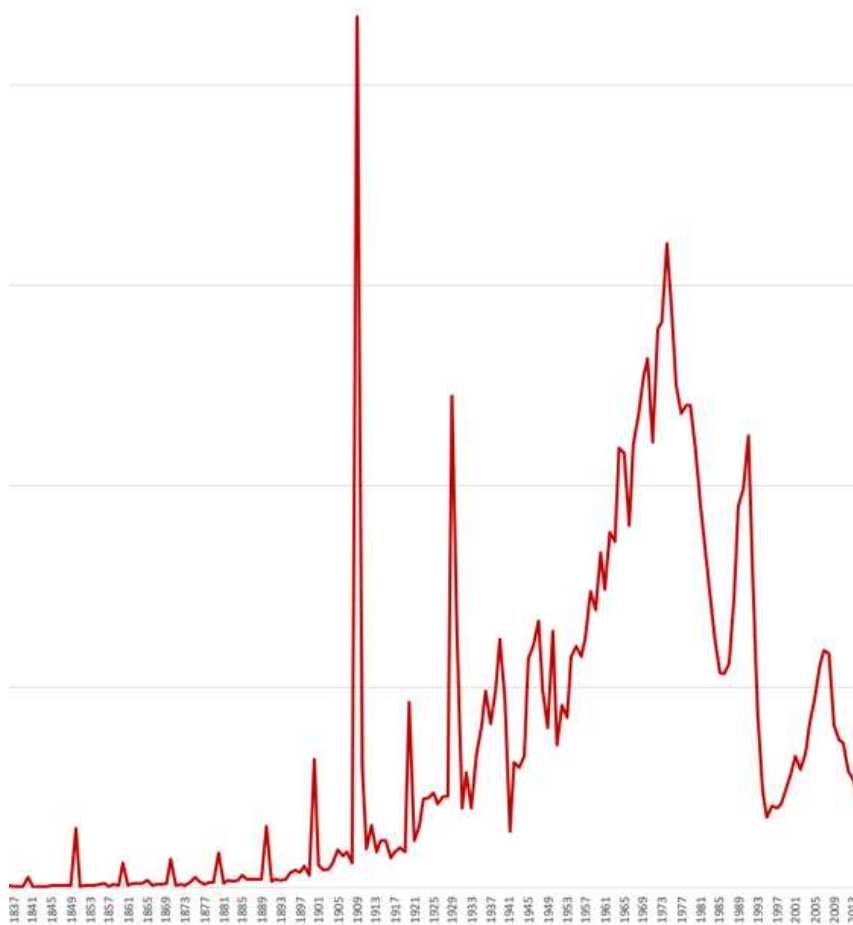
Vid ändring av byggnader ska hänsyn tas till varsamhetskravet, enligt 8 kap. 17 § PBL, för att fastställa om det finns skäl att göra avsteg ifrån eller anpassa

kraven för nya byggnader. Om byggnaden dessutom är särskilt värdefull, enligt 8 kap. 13 § PBL, gäller även förvanskingsförbudet. Detta kan också påverka vilka åtgärder som är möjliga att utföra.

Som stöd i bedömningen om en byggnad ska anses vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL preciseras i en bestämmelse ett antal kriterier som bedömningen ska ske utifrån. Vad som krävs för att en åtgärd inte ska anses utgöra en förvanskning beskrivs i en bestämmelse. De bägge bestämmelserna bedöms ha stöd i förarbetsuttalanden i anslutning till PBL och rättspraxis.

I ett internationellt perspektiv har Sverige en liten andel äldre byggnader. En sammanställning ur Boverkets energideklarationsregister 2019 visar att byggnader från medeltid till 1920 utgör knappt 10 procent av det totala antalet byggnader, det vill säga ungefär lika många byggnader som uppfördes 2000–2018. Ser man i stället på byggnadsarean finns det en klar övervikt för byggnaderna uppförda 2000–2018. Detta hänger samman med att moderna byggnader ofta är betydligt större än äldre.

Figur 2. Tidsserie över antal uppförda byggnader



Figuren bygger på Boverkets energideklarationsregister och redovisar den procentuella fördelningen av nybyggnadsår som anges i energideklarationerna. Källa: Boverket.

I figuren ovan redovisas den procentuella fördelningen av nybyggnadsår som anges i energideklarationerna i Boverkets energideklarationsregister. Topparna på jämna år förklaras av att det är naturligt att välja ett jämnt år när en byggnads ålder skattas. De höga topparna på 1909 och 1928 hänger samman med att äldre byggnader åsatts dessa värdeår i fastighetstaxeringen vilket senare förväxlats med nybyggnadsår. Bortser man från topparna ser man att jämfört med tidigare år så finns det en förhållandevis stor andel av byggnader från början av 1900-talet fram till första världskriget och den efterföljande lågkonjunkturen då det finns en påtaglig nedgång

i antalet byggnader. Toppen 1922 avspeglar ett uppdämt behov av nybyggnad. Den förhållandevis stora mängden byggnader från 1920-talet avspeglar en ökning av byggandet, men även att byggnader från denna tid i förhållandevis stor utsträckning har bevarats. Av den anledningen finns det skäl att ägna extra uppmärksamhet åt byggnader uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion.

## 6. Ikraftträdande och informationsinsatser

Detta kapitel beskriver bland annat ikraftträdande och informationsinsatser, som särskilt regleras i 6 § 7 förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning.

### 6.1 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Den nya författningen föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. Samtidigt kommer motsvarande bestämmelser i BBR att upphävas genom en annan författning.<sup>14</sup>

Den nya författningens övergångsbestämmelser hänvisar till övergångsbestämmelser i den författning som upphäver de äldre bestämmelserna. Den sistnämnda författningen föreslås ha en övergångstid om ett år, alltså till den 1 juli 2025. Under denna övergångstid kommer det att vara möjligt för byggherrar att välja om de ska tillämpa de nya bestämmelserna eller om de ska tillämpa de gamla upphävda bestämmelserna i BBR.

Hur länge dessa övergångsbestämmelser ska få tillämpas beror på om den åtgärd som utförs kräver bygglov eller anmälan. För lovpliktiga åtgärder gäller att de gamla bestämmelserna i BBR ska få tillämpas om ansökan om bygglov görs före den 1 juli 2025. För anmälningspliktiga åtgärder ska BBR få tillämpas om anmälan görs före den 1 juli 2025. För åtgärder som inte kräver vare sig bygglov eller anmälan ska BBR få tillämpas om arbetena påbörjas före den 1 juli 2025.

Övergångstiden motiveras av att byggherrarna ska få god tid på sig för att ställa om arbetet till de nya förhållandena.

### 6.2 Informationsinsatser

För att föreskrifterna ska få avsedd effekt vid ikraftträdandet bör informationsinsatser riktas mot byggreglernas tillämpare. Detta kan ske genom Boverkets ordinarie kanaler – såsom PBL kunskapsbanken och vägledningar – men även genom mer målgruppsanpassade utbildningar och seminarier.

---

<sup>14</sup> Se Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BFS 2024:xx.

## 7. Konsekvenser

Detta kapitel innehåller en konsekvensanalys av författningsförslaget till bostäders lämplighet för sitt ändamål. Författningsförslaget påverkar de flesta aktörer i samhällsbyggnadssektorn som kommer i kontakt med byggregler, bland annat byggherrar, projekteringsföretag, byggentreprenörer, installationsföretag, byggprodukttillverkare, byggnadsägare, boende samt kommuner, länsstyrelser, domstolar och Boverket.

Kapitlet inleds med en redogörelse för konsekvenserna utifrån syftet och målet med författningsförslaget. Därefter följer en beskrivning av konsekvenser för aktörer som särskilt regleras i 6–8 §§ konsekvensutredningsförordningen. Boverket beskriver även konsekvenser för andra aktörer som berörs av författningsförslaget samt effekter för de samhällsmål som Boverket enligt instruktionen särskilt ska beakta.<sup>15</sup>

### 7.1 Övergripande konsekvenser

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Författningsförslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav där delar av det som i dag återfinns som allmänna råd i stället kommer finnas i föreskrift. Författningsförslaget ger bättre förutsättningar för en likvärdig tillämpning eftersom det tydligare framgår vilka krav som ska uppfyllas, snarare än hur man ska eller bör göra.

När föreskrifterna uttrycks som funktionskrav, utan den begränsning som de allmänna rådens normerande roll kan innebära, tydliggörs det att byggherrar får frihet att föreslå egna lösningar som uppfyller föreskrifterna. Det underlättar för dem som vill tillämpa och introducera lösningar som många upplevt svåra att vinna gehör för eftersom de inte nämnts i de allmänna råden. Därigenom främjas kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna.

Författningsförslaget innehåller två separata kapitel, som innehåller utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav vid uppförande av bostäder i nya byggnader. Det förtydligar vilka krav som ska prövas vid bygglovet respektive hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet.

---

<sup>15</sup> Förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning samt förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

Boverket bedömer att författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden tillämpas i dag. Anledningen till detta är att författningsförslaget utgår från en oförändrad kravnivå. De beprövade lösningar som ofta tillämpas idag kommer alltjämt att kunna användas i framtiden. Direkta kostnadsmässiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inläring, anpassning av arbetssätt och kompetensutveckling.

Boverket bedömer att författningsförslaget inte kommer att få direkta konsekvenser för bostäders lämplighet för sitt ändamål. Författningsförslaget reglerar i grunden samma situationer som BBR och innehåller få ändringar med avseende på vilka krav som ställs på bostäder. I de fall preciseringar av krav saknas behöver byggherrar arbeta med analys och bedömning i enskilda situationer, något som kan kräva annan kompetens än vad som är fallet med BBR.

### 7.1.1 Renodlade regler underlättar förståelsen

I förslaget till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål har alla regler med koppling till utformningskravet och det tekniska egenskapskravet samlats i var sin författning. Genom separata författningar för respektive tekniskt egenskaps- och utformningskrav tydliggörs reglernas syfte och förståelsen underlättas. Författningsförslaget kan därigenom ge byggherrar bättre incitament att följa reglerna och utveckla egna lösningar.

Förslaget innehåller endast bindande föreskrifter vilket innebär att det blir tydligt vad som är samhällets krav. De allmänna rådens status har uppfattats som oklar. Någon har tolkat råd som bindande krav medan andra har tolkat dem som en valfri rekommendation. Denna osäkerhet försvinner.

### 7.1.2 Minskad detaljering ger en ökad flexibilitet

Några bestämmelser som kan verka begränsande har tagits bort, exempelvis hänvisning till specifika tekniska lösningar. Det skapar förutsättningar för en mer flexibel tillämpning av byggreglerna än idag och förbättrar möjligheterna till teknikutveckling.

De allmänna råd som har tagits bort bedöms principiellt bidra till förenkling av författningen och samtidigt ökade förutsättningar för innovation, vilket är två viktiga mål med författningsförslaget. Ett allmänt råds påverkan på beteende och innovationsmöjligheter varierar med karaktären på rådet. Till exempel kan ett råd som pekar på en viss standard få den oavsiktliga konsekvensen att den utpekade standarden blir normerande. Om standarden innehåller lösningar hämmas motiven för att tillämpa andra lösningar i det enskilda fallet. Med BBR finns det en risk för att den alternativa lösningen inte godtas med bland annat merkostnader som följd.

I vissa fall kan det större tolkningsutrymmet medföra att det blir mindre tydligt vilken som är samhällets kravnivå. Ett exempel är de borttagna måtten för inredningslängder för matlagning i bostäder och studentbostäder, med en area av högst 35 m<sup>2</sup>. Måtten finns i allmänna råd i BBR. Om man väljer att följa standarden SS 91 42 21 skulle boarean öka för dessa bostäder, eftersom kravet på inredningslängden i de fallen är högre än angivelsen i BBR. Boverket avser dock inte någon ändring i sak med det nya författningsförslaget.

### 7.1.3 Författningen blir mindre omfattande

När de allmänna råden tas bort minskar den totala omfattningen av regler som tillämpare behöver ta del av. Färre regler gör att regelverket blir mer överskådligt. Det finns inte hänvisningar till andra myndigheters föreskrifter, standarder och handböcker i författningsförslaget. De flesta detaljerna i allmänna råden finns inte med i författningsförslaget. Även vissa föreskrifter tas bort. Till exempel särskilda krav för studentbostäder.

### 7.1.4 Kunskap och vägledning behöver ges på andra sätt

De allmänna råden har haft en kunskapsöverförande funktion på så sätt att projektörer och byggherrar har fått ta del av historiska erfarenheter från felaktiga utföranden, för att förebygga byggfel. Syftet med de allmänna råden har inte bara varit att skapa förståelse för var kravnivån bör ligga utan också för att förstå ambitionsnivån. Detta sammantaget har gjort det möjligt att jämföra och värdera andra tänkbara lösningar mot varandra. Denna funktion finns inte i det nya författningsförslaget. Samhällsbyggnadssektorn behöver därför tillgodogöra sig kunskapen på annat sätt.

Handböcker, standarder, branschstandarder och branschöverenskommelser kommer att få en viktig roll vid tolkning av byggreglerna. Mycket av detta utvecklingsarbete och förvaltningen av befintlig kunskap förväntas kunna ske via till exempel branschorganisationer. Troligtvis kommer behovet av vägledning öka inledningsvis. Boverket kommer därför tillhandhålla vägledning om författningen.

## 7.2 Företag

Om författningsförslaget kan få effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt ska konsekvensutredningen, enligt konsekvensutredningsförordningen<sup>16</sup>, i den omfattning som är möjlig, innehålla en beskrivning av:

---

<sup>16</sup> 6–8 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

1. antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen,
2. vilken tidsåtgång författningsförslaget kan föra med sig för företagen och vad författningsförslaget innebär för företagens administrativa kostnader,
3. vilka andra kostnader författningsförslaget medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av författningsförslaget,
4. i vilken utsträckning författningsförslaget kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen,
5. hur författningsförslaget i andra avseenden kan komma att påverka företagen, och
6. om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid författningsförslagets utformning.

Författningsförslaget kan beröra alla företag i samhällsbyggnadssektorn som är eller kan bli tillämplare av byggregler.

Olika branscher och företag har olika förutsättningar för att tolka krav, ta fram lösningar som uppfyller dessa och för att ta fram verifieringsmetoder. I detta avsnitt beskrivs hur olika kategorier av företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt kan påverkas, enligt punkt 1–6 ovan.

### 7.2.1 Byggherrar

Byggherrar är ansvariga för att en byggnad uppfyller byggreglernas krav. En byggherre kan vara en juridisk eller fysisk person, till exempel ett företag, en kommun, en bostadsrättsförening eller en privatperson.

Konsekvensbeskrivningen i detta avsnitt har företag som utgångspunkt men konsekvenserna kan generaliseras till alla aktörer som uppför en ny byggnad, eller gör en åtgärd i en befintlig byggnad. Konsekvensernas betydelse kan dock variera beroende på organisationens storlek och professionalitet samt ett specifikt projekts egenskaper.

Under de senaste tre åren har byggherrar i genomsnitt genomfört cirka 13 900 byggprojekt årligen där nya byggnader uppförts.<sup>17</sup> Tabell 1 ger en översikt av den totala populationen företag som kan verka som byggherre och beställare.

---

<sup>17</sup> Uppgifterna för bostadshus innefattar såväl flerbostadshus som småhus, dock inte fritidshus.



Tabell 1. Antal företag som kan verka som byggherre och beställare efter storleksintervall

Företagsstorlek (antal anställda)	Antal företag*	Fördelning %
0	76 017	90,1
1–4	6 504	7,7
5–9	849	1,0
10–19	429	0,5
20–49	314	0,4
50–99	134	0,2
100–199	66	0,1
200–499	41	0,0
500+	6	0,0
<b>Totalsumma</b>	<b>84 360</b>	<b>100</b>

\* SCB SNI 2007. 68.100 handel med egna fastigheter, 68.201 fastighetsbolag, bostäder, 68.202 fastighetsbolag, industrilokaler, 68.203 fastighetsbolag, andra lokaler, 68.209 övriga fastighetsbolag, 68.320 fastighetsförvaltare på uppdrag.<sup>18</sup>

### Byggherrens ansvar betonas

Författningsförslaget medför ingen förändring av byggherrens ansvar men rollfördelningen mellan byggherren och byggnadsnämnden tydliggörs när byggherrens ansvar för sin byggnad betonas.

Författningsförslagets Övergripande bestämmelser tydliggör att byggherren har ansvaret för att en åtgärd uppfyller samtliga krav i författningen. Vad gäller utformningskraven ska byggnadsnämnden i samband med lov pröva om utformningskravet på lämplighet för sitt ändamål uppfylls eller om mindre avvikelse kan göras. Att utformningskravet på lämplighet för sitt ändamål uppfylls är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Det är byggnadsnämnden som prövar om bygglov ska ges eller inte och det ska framgå av bygglovsbeslutet om mindre avvikelser har getts. För att erhålla slutbesked är det dock byggherren som ansvarar för att visa på att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet är uppfyllda.

Avseende de tekniska egenskapskraven är det däremot byggherren som i sin projektering ska avgöra om det går att göra en mindre avvikelse från en föreskrift. Därefter är det byggnadsnämndens uppgift, liksom för övriga tekniska egenskapskrav, att i samband med start- eller slutbesked bedöma om reglerna om mindre avvikelse har tillämpats på ett korrekt sätt av byggherren.

<sup>18</sup> SCB, [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_NV\\_NV0101/FDBR07N/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_NV_NV0101/FDBR07N/). Hämtad 2023-02-20.

## **Verksamhetspåverkan och produktionskostnad**

Författningsförslaget tydliggör att byggherrar ska ges utrymme att föreslå andra lösningar än de som presenterats i BBR:s allmänna råd. Genom att förslaget inte pekar på någon särskild standard, ökar möjligheten för byggherrar att använda andra fackmässiga metoder och lösningar än de som förekommer i de standarder som har angivits i BBR.

Omfattningen av en eventuell efterfrågeförändring avseende lösningar - och därmed kostnadsförändring – är inte möjlig att kvantifiera eftersom det inte går att förutsäga byggherrarnas framtida beställarbeteende. På kort sikt är dock bedömningen att skillnaden i efterfrågeförändring på alternativa lösningar inte blir särskilt omfattande eftersom regelförändringarna i huvudsak är att bestämmelser i allmänna råd, till exempel måttangivelser, antingen tas bort eller blir föreskrift. Det vill säga, förändringarna i sak är små. Uppskattningsvis blir det på kort sikt därför bara marginell kostnadspåverkan för produktion av byggnader som effekt av förslaget. Byggherrars efterfrågan kan dock förväntas minska på vissa produkter som till exempel inredning för förvaring eftersom krav på detta inte finns i författningsförslaget. Det kan innebära minskade kostnader i byggskedet för byggherrar.

Boverket har inte identifierat någon ökning av produktionskostnader som direkt konsekvens av författningsförslaget. På lång sikt är en kvalitativ bedömning att en successiv efterfrågeförändring kommer att ske som följd av att reglerna blir mindre detaljstyrande. Författningsförslaget kan därför indirekt bidra till mer innovation och nya lösningar vilket i sin tur kan sänka produktionskostnaderna och öka kostnadseffektiviteten. Eftersom sådana effekter beror på osäkra – och frivilliga - beteendeförändringar i framtiden är de inte möjliga att beräkna.

Vissa regler i förslaget har gjorts till renodlade funktionskrav vilket bedöms skapa större möjligheter att utforma byggnadsspecifika lösningar som uppfyller lämplighetskraven. Funktionsregler, särskilt om de saknar nivå-sättande precisering, kan dock bli otydligare vilket på kort sikt kan leda till högre kostnad för regeltillämpning eftersom tidsåtgången för tolkningsarbete blir större. Den byggherre som vill kan som följd av funktionskrav dock lättare planera sin verksamhet och disponera sina resurser på ett sätt som bättre passar den enskilda byggherren, i stället för att styras av allmänna råd. Ekonomiskt innebär det mer effektiv resursanvändning i företagen och i förlängningen möjlighet till mer ändamålsenliga och därmed mer kostnadseffektiva lösningar för lämplighet för sitt ändamål vilket även kan gynna byggherrarnas kunder och hyresgäster.

En följd effekt av tydligare krav rörande dokumentation och projektering kommer sannolikt underlätta byggnadsnämndernas bedömning av byggherrens

kompetens och fackmässighet. Byggnadsnämnderna kan därmed lättare och tidigare i processen förutse kvaliteten på den dokumentation som de förväntar sig från byggherren för att pröva bygglov och för att utfärda slutbesked. Det kan i sin tur hjälpa till att bland annat förenkla kontrollplanens utformning i fråga om detaljinnehåll. Effekten kommer sannolikt bli att byggherrens kontrollplan inte behöver bli lika omfattande samt att byggnadsnämndens handläggningstider kan bli kortare, byggnadsarbetet kan påbörjas tidigare och byggherrens kostnader därmed lägre.

### **Administrativa kostnader**

Enligt författningsförslagets 1 kapitel – Övergripande bestämmelser ska byggherren dokumentera sin projektering och sina egenkontroller, om det inte är uppenbart att det inte behövs. Motsvarande bestämmelser i BBR preciseras i ett allmänt råd. Kravet gäller både för utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Principiellt kan detta betraktas som en kravskärpning som kan leda till högre kostnader för dokumentation.

Enligt Boverkets bedömning tillämpas det allmänna rådet i hög utsträckning när det gäller uppförande av ny byggnad och större ändringar, till exempel ombyggnad. Det är svårt att vidta lov- eller anmälningspliktiga åtgärder utan dokumentation om att kraven uppfylls på något sätt, så generellt bedömer Boverket att författningsförslaget innebär små höjningar av dokumentationskostnaderna. Kunskapsnivån höjs med preciserade krav och uppmärksammar byggnadsnämnderna på att dokumentation ska lämnas in.

I de få fall det kan bli kostnadsökningar gäller det främst de företag som i dag inte dokumenterar sin projektering och resultatet av de genomförda kontrollerna. Det har inte varit möjligt att beräkna dokumentationskostnaden, bland annat för att komplexiteten i byggprojekt är mycket varierande och att kostnaden påverkas av alla egenskapskrav, inte bara bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Boverket bedömer att både byggherrar och byggnadsnämnder redan idag tillämpar principen att dokumentation inte behöver upprättas ifall det är uppenbart onödigt. De ekonomiska konsekvenserna i denna del bedöms därför bli små.

### **Tidsåtgång för regeltillämpning**

Författningsförslaget innehåller färre bestämmelser än BBR och innebär i många delar en förenkling som på sikt kan bli tidsbesparande.

På kort sikt kan det ta längre tid att arbeta med en ny regelstruktur, jämfört med den gamla som är väl inarbetad. Den information som i dag finns i allmänna råd blir utspridd på flera källor och informationssökning kan ta längre

tid inledningsvis. För professionella byggherrar och deras underleverantörer bör detta inte orsaka någon merkostnad eftersom de redan använder standarder, branschvägledningar och interna riktlinjer samt känner till kravnivåerna i PBL och PBF.

På längre sikt finns det möjlighet till tidsvinster eftersom författningsförslaget bland annat kommer innebära att överblickbarheten ökar när det blir färre regler och textmängden minskar. Där de allmänna råden införs som föreskrift tydliggörs kravnivån. Tillgången till författningskommentarer kommer tillsammans med vägledning hjälpa tillämparen att snabbare förstå innehållet och tillämpa föreskrifterna. Tydligare krav på dokumentation och projektering kommer bidra till kortare handläggningstider hos byggnadsnämnderna samt öka förutsättningarna för effektiv drift och underhåll.

Boverket kommer att anpassa och utveckla de vägledningstexter som finns till föreskrifterna. Syftet är primärt att främja kvalitet och regelefterlevnad, men med vägledningen bör det även gå fortare att använda och tolka föreskrifterna.

Det har inte varit möjligt att beräkna tidsåtgång för tillämpning av regler i faktiska tal, varken för nollalternativet – det vill säga dagens regler – eller för författningsförslaget. Skälet är att det inte går att isolera faktorn lämplighetsreglernas påverkan på tidsåtgång från andra faktorer som påverkar tidsåtgång, till exempel tillämpning av andra utformnings- och tekniska egenskapskrav.

Tidsåtgången påverkas även av en byggnads komplexitet och kompetensen hos den som projekterar. En kvalitativ bedömning är att det sannolikt är stor variation eftersom en byggherre kan vara allt från en privatperson som använder reglerna för första gången till en stor fastighetsutvecklare med egna eller upphandlade experter. Det är även stor skillnad i tidsåtgång beroende på om det är en mindre byggåtgärd som bara träffas av några tekniska egenskapskrav jämfört med ett större projekt som träffas av alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

### **Kompetensutveckling**

Byggherrar kommer att behöva kompetensutveckling i hur det nya regelverket fungerar, inte enbart för föreskrifterna om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Kostnaden för kompetensutveckling kan inte beräknas på grund av att byggherrar är en heterogen grupp med olika behov, se tabell 1. Ett räkneexempel presenteras dock som bygger på att det behövs åtminstone en halv dags utbildning per anställd för de som jobbar med regeltillämpning.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> En årsarbetstid är ungefär 1900 timmar och en halv dags utbildning antyder att kostnaden per företag i relativa tal inte blir betungande. Kostnaden för arbetsgivaren kan dock vara högre än den faktiska

Den som vill arbeta på samma sätt som med BBR kommer att kunna göra det även med det nya författningsförslaget. De nya reglerna underlättar för de som till exempel inte vill följa en viss standard som BBR har hänvisat till. Den som vill använda andra lösningar och metoder än de som angivits i allmänna råd och standarder behöver utveckla sin kompetens.

Byggherrar som inte har dokumenterat projektering och egenkontroller behöver troligen lägga mer resurser på kompetensutveckling inom området, särskilt om uppgifterna ska utföras av byggherren själv. Boverket har inte kunnat uppskatta denna kostnadsökning men den är tillfällig och begränsad. Det bör påpekas att det i BBR:s allmänna råd, i flera sammanhang, klargörs hur betydelsefull dokumentation är i samband med projektering, utförande och egenkontroller. Branschen är medveten och normalt van att hantera dokumentation som ett obligatoriskt moment i byggprocessen, även om det inte funnits bindande föreskrifter. Det finns därför anledning att anta att konsekvenserna för kompetensutveckling av den formella kravhöjningen blir små.

Utöver formell kompetensutveckling blir det en period av successiv inläring av de nya reglerna vilket under en begränsad period kan innebära produktivitetstförluster. Effekten kan inte beräknas eftersom den förklaras av flera okända faktorer. Boverket bedömer dock att den sammanlagda kostnaden för kompetensutveckling och inläring för kollektivet byggherrar inte leder till några negativa nettokonsekvenser eftersom förslaget på sikt skapar möjligheter för företag att höja sin produktivitet på ett sätt som försvåras av nuvarande författningsmodell.

### **Konsekvenser för små och medelstora företag**

Byggherreföretag är i hög utsträckning små företag vilket framgår av tabell 1. Tabellen visar en översikt av storleken på företag som utvecklar byggprojekt och förvaltar fastigheter.

Författningsförslaget innebär tydligare och i formell mening ökade krav på att dokumentera byggprocessen och en något större administrativ pålaga för byggherrar. I små företag är det i större utsträckning samma person som ansvarar för att sköta såväl administration som till exempel försäljning eller andra arbetsuppgifter med högre förädlingsvärde. Därför blir alternativkostnaden, för extra administrativa kostnader, relativt betraktat, större för små byggherrar.

---

lönekostnaden eftersom produktionsvärdet av en arbetstimme i normalfallet är högre än lönekostnaden. Om en anställd arkitekt som exempel kostar 500 kronor per timme för total lönekostnad men företaget kan fakturera 1 100 kronor per arbetstimme, så är företagets alternativkostnad, det vill säga utebliven in-täkt, för en halv dags utbildning 4 400 kronor att jämföra med lönekostnaden på 2 000 kronor.

Små byggherrar behöver i högre utsträckning förlita sig på extern kompetens – i såväl projekteringsskedet som utförandeskedet – för att genomföra och dokumentera kontroller. Boverket bedömer att den nya författningen kan medföra att fler arbetsuppgifter under projekteringen kommer behöva göras av en expert. Små företag kommer därför i högre grad än tidigare att behöva köpa in expertkompetens av exempelvis arkitekter. Detta medför i någon mån ökade kostnader för kollektivet små företag.

### **Privatpersoner som byggherrar**

Många byggnader, framför allt småhus, uppförs av privatpersoner för egen räkning och eget bruk. I genomsnitt har ca 7 500 styckebyggda småhus samt cirka 2 700 fritidshus per år uppförts de senaste fem åren, sett till antalet sökta bygglov.<sup>20</sup>

Privatpersoner har samma ansvar som övriga byggherrar när det gäller att uppfylla byggreglerna. Privatpersoner saknar ofta professionell kompetens och många behöver anlita professionella projektörer när till exempel en åtgärd ska projekteras på ett fackmässigt sätt. Boverket bedömer att förslaget får störst konsekvenser för de byggherrar som inte räknar med att projekteringen ska utföras fackmässigt eller inte själv kan avgöra när något är fackmässigt projekterat.

### **Bostadsrättsföreningar som byggherrar**

Det finns cirka 23 000 bostadsrättsföreningar i Sverige. Bostadsrättsföreningar är sällan involverade i början av ett byggprojekt när en ny byggnad som innehåller bostäder uppförs. I situationer när en bostadsrättsförening gör en åtgärd som omfattas av byggreglerna i en befintlig byggnad kan dessa påverkas av författningsförslaget. Konsekvenserna för bostadsrättsföreningar bedöms dock vara begränsade i dessa situationer.

### **Kommunen och regionen som byggherre**

Kommuner och regioner kan påverkas i rollen som byggherre vid uppförande av nya byggnader och vid ändringar. När det gäller kommuner och regioner som byggherrar innebär det samma konsekvenser som har beskrivits för andra byggherrar.

### **Staten som byggherre**

Konsekvenserna av författningsförslaget som beskrivs för byggherrar gäller även för staten som byggherre.

---

<sup>20</sup> Uppgift från SCB, avser 2018–2022.

## 7.2.2 Byggentreprenörer och installatörer

Kostnadsförändringar som kan uppstå påverkar i huvudsak byggherren. Konsekvenserna för byggentreprenörer och installatörer beror på byggherrarnas beteende när de nya föreskrifterna träder i kraft.

Tabell 2 nedan visar storleksfördelningen bland de företag som är verksamma inom byggentreprenad och installation.

Tabell 2. Antal företag som kan verka som byggentreprenörer eller installatörer efter storleksintervall

Företagsstorlek (antal anställda)	Antal företag: entreprenörer och installatörer*	Fördelning %
0	49 662	59,1
1–4	23 620	28,1
5–9	5 550	6,6
10–19	3 082	3,7
20–49	1 680	2,0
50–99	341	0,4
100–199	97	0,1
200–499	43	0,1
500+	21	0,0
<b>Totalsumma</b>	<b>84 096</b>	<b>100</b>

\*Uppgifter för 2022 SNI2007 avser 41.200 entreprenörer för bostadshus och andra byggnader, 43.210 elinstallationsfirmor, 43.221 rörfirmor, 43.222 ventilationsfirmor, 43.229 övriga vvs-firmor, 43.290 andra bygginstillationsfirmor, 43.320 firmor för byggnadssnickeriarbeten, 43.390 andra firmor för slutbehandling av byggnader, 43.911 byggnadsplåtslagerier, 43.912 andra entreprenörer för takarbeten, 43.999 diverse övriga specialiserade bygg- och anläggningsentreprenörer.

Det är vanligt att totalentreprenad tillämpas som entreprenadform i byggprojekt. Vid en totalentreprenad har entreprenören ansvar för att det som projekteras och utförs har den funktion som byggherren (ofta tillika beställare) och entreprenören har avtalat om. Vid totalentreprenader kan författningsförslaget därmed få konsekvenser för totalentreprenörens kostnader i fråga om val av metod, teknik, material, arbetsformer samt tidsåtgång.

I fråga om utförandeentreprenader torde det inte bli fråga om några stora skillnader för entreprenören eftersom byggherren (ofta tillika beställare) redan projekterat och tagit fram den lösning som entreprenören sedan offererar och utför.

### Administrativa kostnader

I den mån byggentreprenörer får fler administrativa uppgifter är det fråga om att byggherren överlåter dem via avtal, till exempel att dokumentera kontroller. De administrativa kostnaderna kommer liksom i dag att belasta byggherrarna.

## Kompetensutveckling

Byggentreprenörer, i de fall de uppdras av beställaren att föreslå, utforma eller projektera nya metoder och lösningar, behöver använda arbetstid åt att sätta sig in i föreskrifterna och lära sig att tillämpa dem. Mer kompetensutveckling kan behövas om byggherrar efterfrågar nya metoder och lösningar, vilket är en indirekt konsekvens av författningsförslaget.

## Konsekvenser för små och medelstora företag

Tabell 2 ovan visar storleksfördelningen bland de företag som är verksamma inom byggentreprenad och installation.

Konsekvenserna för små och medelstora byggentreprenörer och installatörer bör bli begränsade jämfört med de större. Små företag har dock sämre möjligheter att erbjuda kompetensutveckling, eftersom utbildningstid innebär ett intäktsbortfall som har större relativ betydelse för små företag.

## 7.2.3 Projektörer och kontrollansvariga

Tabell 3 nedan visar storleken på de företag som är verksamma inom byggprojektering, det vill säga utvecklare av byggprojekt, arkitekter och tekniska konsulter. Sektorn omfattar relativt få företag och en övervägande andel är småföretag.

Tabell 33. Antal företag som kan verka som projektör efter storleksintervall

Företagsstorlek (antal anställda)	Utvecklare av byggprojekt	Fördelning %	Arkitektkontor	Fördelning %	Andra projektörer*	Fördelning %
0	666	79	2 995	70	14 627	63
1–4	138	16	973	23	7 136	31
5–9	19	2	138	3	715	3
10–19	15	2	91	2	470	2
20–49	4	0	62	1	275	1
50–99	1	0	15	0	65	0
100–199	2	0	6	0	27	0
200–499	1	0	2	0	20	0
500+	0	0	1	0	13	0
<b>Totalsumma</b>	<b>666</b>	<b>100</b>	<b>4 283</b>	<b>100</b>	<b>23 348</b>	<b>100</b>

\* 71.121 tekniska konsultbyråer inom bygg- och anläggningsteknik, 71.124 tekniska konsultbyråer inom energi-, miljö- och vvs-teknik, 71.129 övriga tekniska konsultbyråer, 71.200 tekniska provnings- och analysföretag.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Avser 2022, SNI 2007-koder.



Författningsförslaget leder till högre krav på kompetens och mer ansvar för byggherrar. Förslaget har ett tydligt krav på byggherren att endast tillämpa fackmässiga metoder vid projektering. Det kan leda till ett ökat behov och därmed ökad efterfrågan på extern expertkompetens avseende byggnaders utformning med hänsyn till bostäders lämplighet för sitt ändamål. Kontrollansvariga kan få en mera omfattande roll med att ta fram och presentera nya lösningar för byggnadsnämnden inför det tekniska samrådet.

På längre sikt kommer de kontrollansvarigas arbetsmetoder att behöva anpassas till de nya förutsättningarna, givet att byggherren önskar avvika från nuvarande lösningar. De kontrollansvarigas arbetsmetoder kan påverkas både av sättet att ställa krav på bostäders lämplighet för sitt ändamål vid uppförande av ny byggnad och av förtydligandet av kraven under byggprocessen. Med de föreslagna föreskrifterna kan och bör den kontrollansvarige – i sitt arbete att bistå byggherren med att utforma kontrollplanen – anpassa hur och när kontroller genomförs samt hur kontroller bäst anpassas efter valda lösningar och/eller utformningar.

### **Administrativa kostnader**

Boverkets bedömning är att professionella aktörer redan i dag dokumenterar på ett sådant strukturerat sätt att författningsförslaget inte förväntas medföra några ökade administrativa kostnader.

### **Kompetensutveckling**

Projektörer och kontrollansvariga behöver sätta sig in i och lära sig att tillämpa de nya föreskrifterna. De kan också behöva kompetensutveckling om byggherrar efterfrågar nya metoder och lösningar. Se 7.2.1 för en närmare beskrivning av behovet av kompetensutveckling.

Kontrollansvariga behöver gå utbildningar för att kunna certifiera sig. Kontrollansvariga som redan är certifierade kan ha behov av att utbilda sig i de nya föreskrifterna för att lättare kunna hantera de nya föreskrifterna. Utbildningsföretag kommer att se ökad efterfrågan på sina tjänster.

### **Konsekvenser för små och medelstora företag**

Tabell 3 visar storleken på de företag som är verksamma inom byggprojektering, det vill säga utvecklare av byggprojekt, arkitekter och tekniska konsulter. Sektorn omfattar i relativt få företag och en övervägande andel är småföretag. Över 90 procent av företagen har fyra eller färre anställda.

Författningsförslaget kan medföra en ökad efterfrågan på arkitekter och tekniska konsulter, framför allt från mindre byggherrar som inte har kompetens inom byggregler. Om det uppstår en beteendeförändring som innebär att fler vill använda metoder som frångår de som i dag anges i allmänna råd och

standarder kan det öka efterfrågan på projektörer och arkitekter som utvecklar metoder som på ett mer kostnadseffektivt sätt kan användas för att uppfylla kraven på lämplighet för sitt ändamål. Därigenom kan verksamhetsförutsättningarna förändras för ett stort antal mindre utvecklare av byggprojekt, arkitekter och tekniska konsulter.

Deltagande i standardiseringsarbete kan innebära konkurrensfördelar för ett företag. I arbetet med att ta fram och förvalta standarder har små projekteringsföretag en nackdel jämfört med stora företag. Små företag har en högre alternativkostnad för att delta i standardiseringsarbete. Därmed är kostnaden i relativa termer högre för små företag än för stora företag.

#### 7.2.4 Byggmaterialtillverkare och småhustillverkare

Byggmaterial utgörs av ett stort antal produktmarknader som kan vara råvaror (till exempel grus och ballast), mer förädlade råvaror (betong och cement), sammansatta produkter med viss förädlingsgrad (fönster och prefabricerade betongelement) samt mer bearbetade komponenter och byggsystem (installationsmaterial, fasadsystem och prefabricerade system).

Byggsektorn i Sverige använder ungefär 50 000 enskilda byggprodukter. Förutom att byggprodukterna är många, genererar de också stora värden.<sup>22</sup> Byggmaterial utgör enligt faktorprisindex mellan 31 och 34 procent av de totala byggkostnaderna.

Det finns cirka 4 000 företag inom byggmaterialtillverkning i Sverige. Dessa erbjuder allt från bulkprodukter (till exempel ballast) till hela konstruktionssystem (till exempel prefabricerade byggnadsdelar) och har olika produktionsförutsättningar. Byggmaterialtillverkare kan vara såväl små lokala företag som stora internationella företag.

Det går inte att på ett meningsfullt sätt uppskatta antalet företag som kan påverkas på olika byggmaterialmarknader. Enligt SCB:s företagsdatabas finns det dock cirka 500 företag inom kategorin monteringsfärdiga trähus varav cirka 300 inte har någon anställd. Branschorganisationen TMF har cirka 100 medlemsföretag som tillverkar bland annat små- och flerbostadshus i trä. Dessa företag har knappt 7 800 anställda.

Boverket bedömer att den direkta påverkan av förslaget blir relativt begränsad för tillverkare av byggmaterial och småhus. Anledningen är att byggnader i allt

---

<sup>22</sup> Den totala tillförseln av byggmaterial till den svenska marknaden uppgick till cirka 225 miljarder kronor 2016 inklusive anläggningar samt underhåll och köp av byggmaterial som görs av konsumenter i byggmaterialhandeln. Kommittén för modernare byggregler (SOU 2018:51), Resurseffektiv användning av byggmaterial.

väsentligt ska uppfylla samma samhällskrav som i BBR. Påverkan sker främst indirekt om byggherrarnas efterfrågan på produkter och material förändras som effekt av författningsförslaget. Enskilda måttställningar som finns i BBR men som inte finns i författningsförslaget kan få betydelse för hur småhustillverkare kan utforma sina produkter.

### **Verksamhetspåverkan och ekonomiska konsekvenser**

På lång sikt kan författningsförslaget bidra till att byggherrarnas efterfrågan förändras. Tillverkare av byggprodukter behöver då möta en förändrad efterfrågan om de vill behålla eller förbättra sin marknadsposition. Efterfrågan på nya lösningar kan innebära att produkter behöver anpassas för att motsvara byggherrens krav. I sådant fall kan det innebära större inkomster för de produkttillverkare som förmår möta efterfrågan. Mer ändamålsenliga lösningar kan innebära mer specialiserade produkter som har högre förädlingsvärde, vilket är gynnsamt för en produkttillverkare. I vilken grad det kommer att ske i framtiden går inte att på ett meningsfullt sätt uppskatta och därmed inte att kvantifiera.

Byggherrars efterfrågan kan dock förväntas minska på vissa produkter som inredning för förvaring eftersom krav på detta inte finns i författningsförslaget. Boverket bedömer dock att efterfrågan på produkten kvarstår, även om den kan komma att minska något, men att kundgruppen förändras då slutkonsumenten i högre grad kan komma att efterfråga produkten framför byggherren.

Författningsförslaget kan medföra effekter för småhustillverkares produktutveckling. Reglerna ökar möjligheterna för småhustillverkare att utveckla husmodeller och planlösningar som uppfyller kraven på bostäders lämplighet för sitt ändamål på ett mer ändamålsenligt sätt.

### **Kompetensutveckling**

Författningsförslaget medför inga konsekvenser på kort sikt som innebär att byggmaterialtillverkare behöver lägga tid på kompetensutveckling. På längre sikt kan dock byggmaterialtillverkarnas och småhustillverkarnas behov av kompetensutveckling påverkas. Det beror på om byggherrarnas efterfrågan på alternativa lösningar förändras och som en följd av det efterfrågan på produkter och småhus med andra egenskaper.

### **Konsekvenser för små och medelstora företag**

Konsekvenserna av förslaget skiljer sig inte nämnvärt beroende på storleken på företaget som tillverkar byggmaterial eller småhus. I likhet med andra sektorer har dock små aktörer högre alternativkostnad än stora företag vilket kan påverka konkurrensen. I den mån beställare till följd av förslaget ändrar beteende och exempelvis vill ha mer utförliga produktspecifikationer, kommer de

mindre materialtillverkarna ha något sämre förutsättningar att anpassa sig alternativt högre relativ kostnad för att anpassa sig.

### 7.2.5 Andra kostnadsförändringar

De totala bygginvesteringarna i bostäder och lokaler var ca 500 miljarder kronor 2021 eller knappt 10 procent av BNP.<sup>23</sup> Förutom Boverkets byggregler finns många faktorer som påverkar bygginvesteringar och byggkostnader, till exempel andra samhällskrav, materialpriser, markpriser, marknadsförhållanden och räntenivåer. Eftersom samhällsbyggnadssektorn är en väsentlig andel av ekonomin kan beteendeförändringar i sektorn som indirekt effekt av författningsförslaget få stora effekter för hur svensk ekonomi utvecklas.

Det är svårt att uppskatta om förändringar i vissa specifika föreskrifter kan leda till ökade administrativa kostnader och en ökad tidsåtgång för företag. De långsiktiga konsekvenserna av den nya regelmodellen måste ses i ett större sammanhang. När reglerna och kostnaderna som de för med sig ska bedömas kan det vara svårt att rangordna eller peka ut enskilda regler som särskilt problematiska. Det kan finnas en acceptans för att enskilda kravnivåer och kravformuleringar är rimliga, men sammantaget kan regelbördan eller regelutformningen uppfattas som kostnadsdrivande och begränsande för verksamheternas förutsättningar och konkurrenskraft.

Det finns ett samhällsekonomiskt värde av att minimera administrativa uppgifter och kostnadsdrivande krav som saknar saklig grund, eftersom det bland annat frigör resurser till aktiviteter med högre förädlingsvärde, till exempel produktutveckling.

En indirekt effekt kan vara ökad kostnadseffektivitet på lång sikt, det vill säga att likvärdig nivå på lämplighet för sitt ändamål kan nås med mer kostnadseffektiva lösningar än dagens. Inte heller den effekten går att kvantifiera, men produktivitetsutvecklingen i sektorn visar att det finns en stor potential för förbättringar.<sup>24</sup> En mer produktiv sektor innebär ökat förädlingsvärde och ökad samhällsekonomisk effektivitet. Det vill säga att de resurser som krävs för att bygga används effektivare och därmed kan resurser frigöras till annan användning där de kan skapa mer nytta.

Författningsförslaget öppnar för möjliga kostnadsminskningar som följd av att kravet på inredning för förvaring tas bort. Uppskattningsvis innebär borttagandet av kravet att en byggherre inte behöver köpa in garderober eller liknande,

---

<sup>23</sup> [Byggekongjunkturen 2022:2 | Byggföretagen \(byggforetagen.se\)](#). Hämtad 2023-04-20.

<sup>24</sup> Nilsson, J.E, Nyström, J., & J. Salomonsson (2019), Produktivitet i bygg- och anläggningssektorn, SBUF 13606, Byggekongkurrensutredningen (SOU 2015:105), Kommittén för modernare byggregler (SOU 2019:68).

vilket kan ge en genomsnittlig kostnadsbesparing på cirka 3000–5000 kr för en bostad på 55 m<sup>2</sup>.

### 7.2.6 Konkurrensförhållanden

Författningsförslaget innebär att staten inte längre anger vilka metoder som bedöms uppfylla föreskrifterna. Därmed får samhällsbyggnadsbranschen större möjligheter och starkare incitament att utveckla egna metoder och lösningar. Det kan leda till nya produkter och metoder, och mer kostnadseffektiva lösningar, med större mervärden för slutanvändarna. Det i sin tur kan bidra till bättre konkurrensförutsättningar på lång sikt.

### 7.2.7 Annan påverkan på företag

Utbildningsmaterial, handböcker, vägledningar etcetera som hänvisar till BBR kommer behöva ändras. Företagsinterna dokument som checklistor, underlag för egenkontroller, kvalitetssäkring med mera kommer behöva skrivas om med nya hänvisningar och nya regelformuleringar. Detta gäller även litteratur, digitala hjälpmedel för energiberäkning, upprättande av ritningar, dimensionering och dylikt. Detta bedöms vara en relativt stor insats för branschen initialt. Mycket av det nödvändiga utvecklingsarbetet och förvaltningen av genomfört utvecklingsarbete förväntas kunna ske via branschorganisationer.

### **Justering och uppdatering av branschstandarder och metoder**

För vissa frågor har det under arbetet inte gått att identifiera en branschorganisation som tydligt tagit ansvar för frågan. Branschen kan behöva organisera sig tydligare och se till att alla frågor får ett tydligt ägarskap.

För att tillämpningen av författningsförslaget ska fungera optimalt behöver alternativa metoder utvecklas parallellt med de behov som uppstår på grund av teknikutveckling och innovationer. Branschen förväntas därför behöva arbeta mer strukturerat framåt med att identifiera, avsätta resurser och åtgärda utvecklingsbehov av metoder och hjälpmedel.

### **Konsekvenser för standardiseringen**

Information och rekommendationer som finns i BBR:s allmänna råd kan i framtiden finnas i standarder om sektorn bedömer det lämpligt. Författningsförslaget kan då leda till att standardiseringen får en mer framträdande roll.

Svenska institutet för standarder (SIS) kan påverkas när de allmänna rådens hänvisningar till standarder upphör. SIS intäkter beror på efterfrågan på standarder, och det är osäkert hur företagens efterfrågan kommer att påverkas. Å ena sidan kan byggherrars efterfrågan minska, eftersom de inte längre är tvungna att köpa standarderna för att ta del av Boverkets krav och

rekommendationer. Å andra sidan kan byggherrar välja att köpa standarder även i fortsättningen för att ta del av de lösningar som utvecklats gemensamt av branschen.

SIS behöver verka för att representationen i arbetsgrupper och tekniska kommittéer är bred. Deltagandet måste vara på alla företags och organisationers villkor, inte minst ekonomiskt. Om inte arbetsgrupper är representativa för branschen och allmänintresset finns det en risk för att inriktningen på en standard inte blir den önskvärda ur varken ett branschperspektiv eller ett samhällsperspektiv.

Företag kan bli mer intresserade av att delta i standardiseringen och utveckla standarder. Genom att delta i tekniska kommittéer kan de påverka vad som till exempel ska anses vara tillförlitliga metoder och lämpliga lösningar, och på så sätt få en konkurrensfördel. Små företag har generellt sämre möjligheter att delta i standardiseringsarbetet eftersom de har mindre resurser och högre relativ kostnad.

Kommunernas efterfrågan på standarder kan minska till följd av att hänvisningar till standarder tas bort. Efterfrågan på standarder kan också öka i takt med att byggherrar i större utsträckning föreslår lösningar som är baserade på standarder. Hur det blir, vilka hjälpmedel branschen kommer att ta fram som stöd för metodval och verifiering samt vilka konsekvenser det får för standardiseringen är svårt att förutse.

Idag finns det standarder som kan ge underlag för projektering av ändamålsenligt utformade, utrustade, tillgängliga och användbara bostäder. Särskilt kan nämnas standarden SS 91 42 21 som innehåller erforderliga mått på möbler, inredning och utrustning samt betjäningsareor till dessa. Den ger också måttuppgifter för dörröppningar och passageareor.

### 7.2.8 Särskild hänsyn till små företag

Författningsförslaget om bostäders lämplighet för sitt ändamål kan påverka små företag särskilt, se under avsnitten om små och mellanstora företag i 7.2.1–7.2.4.

Sällanbyggherrar och små företag använder byggreglerna sällan eller vid få tillfällen. Byggprojekt som genomförs av små företag ska även fortsättningsvis projekteras av kompetenta projektörer. Små företag kommer därför, liksom med dagens regler, att behöva tillförlita sig på projekterade ritningar utan att behöva förstå skillnaderna mellan BBR och författningsförslaget. I de absolut enklaste fallen samt sådana åtgärder som varken kräver bygglov eller anmälan bedömer Boverket att sällanbyggherrar och små företag kommer kunna hantera förändringarna utan särskilda informationsinsatser.

## 7.3 Staten

Boverket får delvis en annan roll som innebär mer arbete med information och vägledning. Länsstyrelser och domstolar kan påverkas om byggnadsnämndernas beslut om bygglov samt start- och slutbesked överklagas. Länsstyrelserna ansvarar även för att vägleda byggnadsnämnderna i tillsynsarbetet.

### 7.3.1 Överklagade beslut i byggprocessen

Länsstyrelserna, mark- och miljödomstolarna och mark- och miljööverdomstolen utgör överklagandeinstanserna. Författningsförslaget om bostäders lämplighet för sitt ändamål innehåller inte allmänna råd om hur kraven bör eller kan uppfyllas. Detta innebär initialt en risk för att byggnadsnämnden och byggherren gör olika tolkningar av huruvida en utformning eller lösning uppfyller föreskrifterna. Detta skulle kunna innebära att fler beslut om bygglov samt start- och slutbesked överklagas jämfört med i dag och en ökad arbetsbelastning för överklagandeinstanserna.

Det är förhållandevis få beslut om bygglov, start- och slutbesked som överklagas avseende utformningskraven eller de tekniska egenskapskraven på bostäders lämplighet för sitt ändamål. Det innebär inte att byggnadsnämnden och byggherren alltid är överens om hur ett utformningskrav eller tekniskt egenskapskrav ska tolkas. Byggherren rättar sig oftast efter vad byggnadsnämnden menar är rätt snarare än att klaga eftersom ett nekat bygglov, startbesked eller slutbesked kan fördröja byggstarten eller ibruktagandet av byggnaden väsentligt.

Boverket bedömer att det inte kommer att ske någon större ökning av antalet överklagade beslut om bygglov, start- eller slutbesked till följd av författningsförslaget. Initialt kan det bli en högre arbetsbelastning, men på sikt bedömer Boverket att byggprocessen kommer att fungera bättre och att effekterna blir begränsade för överklagandeinstanserna.

### 7.3.2 Länsstyrelsernas tillsynsvägledning

Länsstyrelserna ska vägleda byggnadsnämnderna i deras tillsynsarbete. Enligt Boverkets plan- och byggenkät handlar det varje år om 1–10 tillsynsvägledningar och uppföljningar av samtliga bygg- och konstruktionsregler, men det kan också göras oftare eller mer sällan.

Initialt kan byggnadsnämnderna behöva mer vägledning vid tillsyn inom sakområdet eftersom mängden information i föreskrifterna kommer att minska. Därmed kan länsstyrelsernas arbetsbelastning på kort sikt öka. På längre sikt bedöms dock behovet avta i takt med att nämnderna får mer kunskap om den nya regelstrukturen. Arbetsbelastningen kommer då att motsvara den som krävs med dagens regler.

### 7.3.3 Konsekvenser för Boverket

Övergången från BBR till nya föreskrifter kommer initialt att medföra ett ökat behov av informations- och utbildningsinsatser från Boverket. Dessa insatser bör rikta sig mot alla de olika aktörer som kommer i kontakt med föreskrifterna om bostäders lämplighet för sitt ändamål i sitt arbete. Syftet är att alla ska förstå föreskrifterna så att de går lättare att implementera.

Hänvisningar till handböcker och standarder kommer inte att finnas, liksom hänvisningar till andra delar av byggreglerna som berörs av kraven. De har underlättat för läsare som vill fördjupa sig i ämnet och pekat på behovet av att ta hänsyn till andra utformnings- och tekniska egenskapskrav. De allmänna råden innehåller också en del värdefull information som behöver tas tillvara.

Arbetet med att anpassa sitt arbete för att kunna hantera det nya författningsförslaget kan ta tid i början. De aktörer som kommer påverkas av författningsförslaget kommer att behöva utarbeta nya rutiner och eventuellt även ett nytt förhållningssätt till sina roller. Kunskap och rutiner kommer behöva falla på plats för att arbetet ska kunna flyta på som vanligt och detta kan ta tid.

Informations- och utbildningsinsatser tidigt i förändringsprocessen underlättar kommunernas omställningsarbete och minskar eventuella kostnadsökningar som kan uppstå under övergångsfasen. Syftet är även att skapa förutsättningar för effektiv och, så långt det är möjligt en likvärdig regeltillämpning, både i ärenden och i kommuner.

Den webbaserade handboken i plan- och bygglagen, PBL kunskapsbanken, behöver arbetas om i de delar som handlar om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Fler frågor kan förväntas och därmed ökar arbetsbelastningen. Belastningen kommer dock att minska i takt med att aktörerna lär sig arbetssätt som passar den nya strukturen.

Slutligen kommer de nya föreskrifterna på sikt även påverka Boverkets resursfördelning. När de allmänna råden och hänvisningarna till standarder tas bort kan Boverket lägga mindre resurser på att övervaka och ändra reglerna i takt med att standarderna uppdateras. Med färre regler och regler som inte längre behöver ändras lika ofta kan det på lång sikt också behövas mindre stöd och vägledning kring byggregler.

Boverket kommer kontinuerligt följa upp tillämpningen av föreskrifterna och vid behov se över och ändra vissa delar. Det är ett långsiktigt arbete och resursbehovet kan därför inte bedömas.



### 7.3.4 Konsekvenser för andra myndigheter

Författningsförslaget förväntas inte innebära några påtagliga konsekvenser för statliga centrala myndigheter, förutom Boverket.

## 7.4 Kommunernas byggnadsnämnder

Författningsförslaget påverkar kommunernas arbetsprocesser, resursanvändning och myndighetsutövning.

### 7.4.1 Övergripande konsekvenser

Kommunerna får i grunden samma uppdrag som med BBR men författningsförslaget kommer att innebära ändrade arbetssätt och ökat behov av utbildning. Initialt kan författningsförslaget innebära en viss osäkerhet om hur föreskrifterna ska tillämpas vilket kan ge längre handläggningstider i vissa ärenden. På sikt antas nämnderna kunna skapa bättre förutsättningar för en effektiv administration med handläggningstider likt dem vi har idag.

Författningsförslaget är utformat på ett annat sätt, och genom kravet på fackmässighet får kommunerna ett tydligare mandat att ställa krav på att handlingarna har tillräckligt god kvalitet.

Ökat fokus på fackmässig projektering, kontroll och dokumentation kan leda till att kommunerna lättare kan se helheten i det byggherren hanterat i byggprocessen. Resultatet kan bli kortare handläggningstider, bättre förutsättningar för byggherren att beräkna och hålla sin tidplan i fråga om beviljat bygglov, byggstart och ibruktagande vilken kan leda till att kostnaderna på sikt minskar för berörda parter.

Möjligheten att kunna föreslå andra lösningar än de som finns i dagens allmänna råd kan ge större förståelse för samhällskraven, vilket bör bidra till bättre efterlevnad av byggreglerna. Detta kan också underlätta byggnadsnämndernas handläggning och minska behovet av tillsyn.

### 7.4.2 Nulägesbeskrivning

Sveriges kommuner har under de senaste fyra åren<sup>25</sup> i genomsnitt hanterat drygt 100 000 bygglov och anmälan samt bedömt omkring 98 000 startbesked och 79 000 slutbesked. Antalet ärenden om bygglov och startbesked ger en

---

<sup>25</sup> Uppgifterna från icke svarande kommuner har skattats utifrån deras invånarantal. Förklaringen till att antalet start- och slutbesked är lägre beror på att projekt inte blir av och naturlig eftersläpning när beslut om start- och slutbesked fattas i relation till bygglovet. Efter att ett lov beslutas ska ett startbesked fattas inom två år och ett slutbesked inom fem år från lovbeslutet. Vid anmälan kan beslut om startbesked fattas först när anmälan är komplett och slutbesked ska ges inom två år från startbeskedet för anmälsärendet. En ytterligare förklaring till att andelen start- och slutbesked skiljer sig åt kan vara att dessa beslut fattas samtidigt, till exempel vid uppförande av skyt, då slutbesked ska ges när man tar byggnadsverket i bruk.

uppfattning om i hur många ärenden byggnadsnämnderna även fortsättningsvis kommer att behöva bedöma mot de nya föreskrifterna.<sup>26</sup>

Statistik från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) visar att handläggningen av ett typiskt småhusärende i genomsnitt tar 25 timmar.<sup>27</sup> Tidsåtgången inkluderar handläggning och prövning av utformningskraven inför bygglov och bedömning av samtliga tekniska egenskaper. Utformningskravet om lämplighet för sitt ändamål är ett av tre utformningskrav som ska prövas i ett bygglov. Det tekniska egenskapskravet om lämplighet för sitt ändamål, som bedöms inför startbesked, är endast ett av elva tekniska egenskapskrav som ska bedömas.

De flesta byggåtgärder genomförs i de tre storstadsområdena och i högskoleorter. Nya flerbostadshus är särskilt koncentrerade till sådana kommuner.

I Sveriges 290 kommuner finns olika förutsättningar i form av kompetens och resurser. Vissa kommuner saknar egna resurser för byggregel tillämpningen och har gemensamma resurser som delas mellan flera kommuner för bygglovshandlingen. År 2018 hade 57 kommuner (cirka 20 procent) i landets minsta kommuner, men i viss utsträckning även i Malmöregionen, mindre än tre heltidsresurser som arbetade med att handlägga PBL-ärenden.

### 7.4.3 Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning

Författningsförslaget kan initialt innebära en viss osäkerhet om hur föreskrifterna ska tillämpas, eftersom de allmänna råden i dag är ett stöd i byggnadsnämndernas arbete. Förändringarna kommer därför att bli störst i de situationer där de allmänna råden har använts som stöd för att bedöma kravnivåerna. Behov av kompetensutveckling och annat merarbete kan troligtvis leda till att handläggningstiderna blir längre i vissa ärenden, åtminstone till en början. Efter en övergångsperiod antas nämndernas tjänstemän kunna skapa bättre förutsättningar för en effektiv administration med handläggningstider likt de som finns idag.

#### **Byggnadsnämnderna behöver kompetensutveckling**

Den lägre grad av precisering av kraven, som författningsförslaget innebär, kommer ställa högre krav på handläggarnas kompetens i att bedöma om en presenterad lösning uppfyller kraven i föreskriften och ytterst om förutsättningarna för lov är uppfyllda.

---

<sup>26</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/plan--och-byggenkaten/> Hämtad 2023-02-09.

<sup>27</sup> [Tidsuppskattningar, statistik | SKR](#) Hämtad 2023-01-16. Tidsuppskattningar för större byggnader är mycket osäker.

Initialt uppstår kostnader för kompetensutveckling för handläggare, inspektörer, bygglovschefer och politiker i byggnadsnämnden. Under en övergångsperiod kan det förväntas produktivtetsminskning även som följd av implementering av anpassade arbetssätt. Troligtvis blir konsekvenserna i relativa tal störst för de nämnder som har minst resurser och de med stor personalomsättning. Inlärningskostnader brukar normalt minska när de nya rutinerna får fäste i organisationen.

### **Handläggningen kan ta längre tid i början**

Boverket har intervjuat och haft dialogmöten med representanter för kommuner för att få underlag till konsekvensbedömningen. Representanter för kommunerna menar att detaljerade och bindande regler är lättare att tillämpa och kommunicera till byggherrar, jämfört med renodlade funktionskrav. Det gäller särskilt när byggherren är en privatperson, vilket är fallet i de flesta ärenden i många kommuner.

Enligt SKR tar ett typiskt småhusärende 25 timmar att handlägga vilket ger en bild av storleksordningen.<sup>28</sup> Tidsåtgången beror bland annat på byggnadens storlek och komplexitet. Det går inte att uppskatta hur mycket tid som kan härledas till kraven på lämplighet för sitt ändamål.

Boverket bedömer att landets byggherrar på kort sikt kommer att tillämpa de vanligaste lösningarna och verifieringsmetoderna, som framgår av BBR och de allmänna råden. BBR kommer dessutom att kunna tillämpas med stöd av övergångsreglerna fram till den 1 juli 2025. BBR kommer därmed att kunna fasas ut under en längre tid vilket underlättar omställningen. Boverkets sammantagna bedömning är att författningsförslaget kommer få små konsekvenser, på lång sikt, i fråga om den tid det kommer ta att handlägga ett ärende.

Nya föreskrifter kan innebära merarbete vid ändring av eventuella interna stöd-dokument kring bedömning och annat underlag som har tagits fram av byggnadsnämnderna. En ökad tidsåtgång är en naturlig följd av stora förändringar exempelvis i struktur och formuleringar av sakområden i de olika föreskrifterna.

Byggnadsnämnderna kan få ett behov av att temporärt justera taxan för att täcka upp för längre och komplexare handläggningstider. Därutöver innebär lagkravet om reduktion av avgifter att kommuner går miste om intäkter om handläggningstider går utöver lagstadgad tid. Särskilt för mindre kommuner kan detta få en påverkan på budgetering och därmed möjlighet till bemanning.

---

<sup>28</sup> SKR, [Tidsuppskattningar, statistik | SKR](#). Hämtad 2023-02-25. Bedömningen baserar sig på uppgifter från 35 kommuner. Medelvärde var 25 timmar, lägsta värdet var 16 timmar och det högsta värdet 34 timmar.

Denna risk finns även idag men kan komma att öka om handläggningstiderna blir längre som följd av de nya föreskrifterna.

### **Arbetsmetoder kan behöva förändras**

Under en övergångsperiod kan det förväntas en produktivitetssänkning som följd av implementering av anpassade arbetssätt. Hur byggnadsnämnden påverkas beror på i vilken utsträckning byggherrarna väljer nya lösningar. Det är främst när en byggherre väljer att avvika från vanliga metoder för arbete och projektering som författningsförslaget kan få konsekvenser. I de fall som en byggherre vill prova nya lösningar, särskilt inledningsvis när författningen är ny, kan det leda till osäkerhet kring om den enskilda föreskriften är uppfylld eller inte. Detta kan även leda till en variation mellan olika kommuner när det gäller enhetligheten kring vilka lösningar som anses uppfylla en specifik föreskrift.

Författningsförslaget innehåller funktionskrav, precis som i BBR, men utan allmänna råd. I fråga om författningsförslagets påverkan på arbetsmetoder så bör det finnas förutsättningar för byggnadsnämnderna att även framledes kunna hantera alternativa lösningar utan allmänna råd.

I och med att författningsförslaget öppnar upp för fler möjliga lösningar kan det innebära en ökad mängd ansökningar om villkorsbesked enligt 9 kap. 14 § PBL. I ett villkorsbesked ska byggnadsnämnden redovisa sin bedömning i fråga om en viss bygglovspliktig åtgärd kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kravet på bland annat lämplighet för sitt ändamål. En ökad mängd ärenden om villkorsbesked kan komma att påverka byggnadsnämndernas arbetsmetoder då bedömningen görs i ett annat skede än i lovprövning.

Precis som tidigare kan byggnadsnämnden behöva införskaffa standarder som stöd för prövning av bygglov och bedömning inför startbesked. Behovet av standarder kan bli större än med BBR och det är en kostnad att införskaffa standarder om byggnadsnämnden inte har dessa sedan innan. I de fall en byggherre väljer att avvika från vanliga metoder för arbete och projektering är det byggherrens ansvar att visa på att och hur den framtagna lösningen uppfyller kravet. Men bedömningen om en ny lösning uppfyller kravet ligger fortfarande på byggnadsnämnden och detta kan inledningsvis påverka negativt.

### **Internt handläggningsstöd**

I många fall har byggnadsnämnden olika interna dokument som stöd vid prövning och bedömning av de förutsättningar som ska vara uppfyllda för att kunna bevilja ett lov. Boverket ser att författningsförslaget kan innebära ett merarbete för byggnadsnämnderna att uppdatera dessa dokument. Det kan exempelvis handla om att ändra olika hänvisningar från BBR-föreskrifter till nya

författningar, att ta bort hänvisningar till borttagna föreskrifter och bedöma om exempelvis goda exempel som används fortfarande är aktuella. Även om ingen ändring behöver göras i dessa underlag, krävs dock som minimum en översyn av dessa dokument. Utöver att uppdatera befintliga dokument kan det finnas behov av att ta fram nya stöddokument i och med att ny föreskrift bland annat innebär en lägre preciseringsgrad av kraven.

Skillnaden mellan utformningskrav i lovprocessen jämfört med de tekniska egenskapskraven är att utformningskrav ska bedömas och prövas av byggnadsnämnden i lovprocessen. När det gäller de tekniska egenskapskraven sker ingen prövning utan byggnadsnämnden ska enbart bedöma om åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven. Vid lovprövningen ligger ansvaret på byggnadsnämnden att bedöma om förutsättningarna för lov är uppfyllda och i denna, i många fall komplexa bedömning, används ofta dessa interna stöddokument av olika slag för att skapa en enhetlighet inom kommunen.

#### 7.4.4 En mer professionaliserad byggprocess

Byggnadsnämndernas handläggning påverkas av kvaliteten på inkomna handlingar och av byggherrens erfarenhet. Ofullständiga handlingar och handlingar med låg kvalitet är svårare att fatta beslut utifrån. De förändrade kraven i kapitel 1 tydliggör byggherrens ansvar för en kvalitativ byggprocess.

Författningsförslagets fokus på kompetens och fackmässighet skapar förutsättningar för att kvalitet på de handlingar som ska presenteras för byggnadsnämnderna höjs vilket i sin tur underlättar byggnadsnämndernas handläggning.

## 7.5 Europeiska unionen

Författningsförslaget stämmer överens med de skyldigheter som Sveriges medlemskap i Europeiska unionen innebär. Byggregler som preciserar det tekniska egenskapskravet och utformningskravet om lämplighet för sitt ändamål är nationella.

Inför beslut om att författningsförslaget ska träda i kraft behöver det anmälas till Kommerskollegium för vidare anmälan till Europeiska kommissionen.<sup>29</sup> Denna anmälningsprocedur krävs för tekniska föreskrifter och är till för att bevaka den fria rörligheten av varor på EU:s inre marknad.

---

<sup>29</sup> 6 § förordningen (1994:2029) om tekniska regler samt Kommerskollegiums föreskrifter om tekniska regler (2008:1) som gäller verkställigheten.

## 7.6 Miljö och klimat

De direkta miljökonsekvenserna bedöms vara begränsade. Miljöpåverkan från material och produkter orsakas främst av grundkraven i PBF. Boverkets föreskrifter kan endast styra den miljöpåverkan som orsakas av grundkraven. I de fall föreskrifterna ställer detaljerade krav kan man härleda miljöpåverkan just till dem, men med mer funktionsinriktade föreskrifter ska miljöpåverkan tillskrivas PBF.

Författningsförslaget kan dock leda till indirekta miljöeffekter som kan vara mer betydelsefulla än de direkta effekterna. Ett av syftena med författningsförslaget är att ge mer frihet att välja och utforma lösningar, vilket gör att de primära miljö- och klimatpolitiska styrmedlen såsom till exempel koldioxidskatt och handel med utsläppsrätter får verka friare och därmed mer effektivt. De incitament som prissättning på koldioxid skapar kan fungera bättre om det inte finns administrativa regler som styr mot vissa lösningar.

Den sammantagna bedömningen är att författningsförslaget orsakar små direkta miljöeffekter och att de indirekta miljöeffekterna beror på beteendeförändringar som förslaget möjliggör.

### 7.6.1 Cirkulärt byggande

Cirkulärt byggande kan förenklat sägas handla om att återskapa eller bibehålla värden i den byggda miljön genom att ersätta ”ta, använda, deponera” med ”förebygga, återbruka, återvinna”. Det innebär konkret ett antal strategier och principer som kan vidtas för att minska klimatpåverkan från byggande samt minska uttaget av naturresurser och uppkomsten av avfall, till exempel åtgärder för att förlänga eller förändra användningen av en byggnad efter att den tilltänka användningstiden har löpt ut.

Ett annat exempel på åtgärd som bidrar till cirkulärt byggande är när återbrukade byggprodukter ersätter behov av nya. Missförstånd angående bedömning av byggprodukters egenskaper, när en aktör börjar implementera återbruk, kan vara en faktor som hämmar utvecklingen av ett mer cirkulärt byggande. Det sker idag en omfattande spontan utveckling kring implementering av återbruk och intresset i branschen är stort.

De egenskapskrav som ställs på återbrukade byggprodukter är i grunden samma som för nytillverkade. Skillnaden mellan byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper och återbrukade produkter är att byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper har kända och dokumenterade egenskaper, medan man för återbrukade byggprodukter kan behöva ta reda på dessa.

Författningsförslaget bedöms kunna hjälpa till att möjliggöra samt underlätta omställningen till en cirkulär ekonomi genom att det förtydligas att det inte

bara är byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper som förmår uppfylla kraven utan att även andra byggprodukter kan göra det, se avsnitt 5.2.3 för mer information om byggprodukter.

## 7.7 Kulturmiljö, arkitektur och gestaltad livsmiljö

Författningsförslaget kan få några konsekvenser på arkitektur och gestaltad livsmiljö.

Bostadsutformningskraven i BBR representerar en kunskap och erfarenhet kring utformning av bostäder och har tillkommit på grund av att man sett ett tydligt behov av att precisera förordningens krav på lämplighet för sitt ändamål. Kraven kan dock ses som allt för begränsande, bland annat har de skarpa kvadratmetergränserna fått kritik för att hindra vissa lösningar, som också kan vara lämpliga. Författningsförslaget ger större frihet, men också ansvar, för arkitekter och byggherrar att föreslå och genomföra andra, mer optimala, lösningar.

Kravnivån i föreskriftsförslaget när det gäller tillvaratagande av kulturvärden bedöms vara oförändrad jämfört med nuvarande regler och ur den aspekten medför författningsförslaget inte några konsekvenser. Att en åtgärds påverkan på kulturvärdena ska klarläggas tydliggörs genom föreskriftsförslaget. Detta kan leda till en bättre regelefterlevnad vilket skulle ge positiva effekter för kulturmiljön.

## 7.8 Social hållbarhet

Förslaget kan påverka hushåll och enskilda i egenskap av byggherrar, fastighetsägare, boende samt kommunmedborgare.

### 7.8.1 Hushåll och enskilda

Kostnadmässiga och hälsomässiga konsekvenser för boende är generellt begränsade eftersom förslaget som helhet inte medför någon förändring av kravnivån och därmed inte någon förändring av bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Om förslaget får avsedd effekt, det vill säga mer innovation, bättre konkurrens och högre kostnadseffektivitet så kan det leda till byggnader med högre kvalitet till samma eller lägre kostnad. Bättre förutsättningar för bostadsbyggandet kan gynna enskilda medborgare genom en bättre fungerande bostadsförsörjning. En minskad precisering i reglerna kan ha en positiv påverkan på planlösningar. Det ger också möjlighet till ett mer diversifierat utbud av bostäder som möter behov av olika boendeformer och olika hushållssammansättningar. En

förbättrad bostadsförsörjning har framför allt betydelse för grupper i samhället som av ekonomiska skäl har svårt att hitta en lämplig bostad.

Utöver dessa mer generella effekter finns två ändringar i sak som i olika grad kan komma att få effekter för hushållen genom ett förändrat bostadsutbud på längre sikt. Den första och den som påverkar mest handlar om borttagandet av kvadratmetergränser i reglerna. Kvadratmetergränserna som i BBR uppträder vid boarean 35 respektive 55 m<sup>2</sup> begränsar förutsättningarna att utforma lämpliga bostäder. Kraven kan ha medfört en begränsning av bostadsutbudet så att lägenheter av en viss storlek producerats i högre omfattning än annars, exempelvis lägenheter på 54 m<sup>2</sup> för högst två personer. Gränserna vid 35 och 55 m<sup>2</sup> gör det svårt att bygga bra bostäder på 36–40 respektive 56–60 m<sup>2</sup>, vilket i realiteten vore möjligt om gränserna tas bort. Bättre yteffektivitet kan påverka pris till kund och ge en effektivare materialanvändning, som också det kan komma att påverka det framtida bostadsutbudet. Kundernas preferenser ges ökade förutsättningar för att uppfyllas då administrativa gränsvärden inte blir utbudsbe-gränsande. Således kan de nya föreskrifterna på sikt leda till ett förändrat bostadsutbud även om dessa effekter är svåra att på förhand kvantifiera.

Den andra förändringen i sak jämfört med BBR handlar om förvaringsmöjligheter och borttagandet av kravet på fast inredning för förvaring. Den ökade flexibiliteten som förväntas bli resultatet och som kan uppskattas av många hushåll kan naturligtvis för andra hushåll innebära en olägenhet. De ekonomiska effekterna för hushållen är att betrakta som ringa och påverkan på det totala bostadsutbudet kommer vara begränsat. Det är av naturliga skäl svårt att i förväg kvantifiera dessa effekter.

Sammantaget kan förslaget effekter påverka bostadsutbudet på sikt även om dessa effekter är svåra att i förväg kvantifiera.

En effektivare tillämpning av byggreglerna i kommunerna kan innebära vinster för enskilda som kommunmedborgare. Regelefterlevnaden och acceptansen för samhällets krav på byggnader ökar även för hushåll och enskilda i egenskap av byggherrar genom förslaget.

Som en konsekvens ställs större ansvar på den enskilda att vid val av bostad undersöka en bostads utformning och funktion.

### 7.8.2 Barn och unga

Barn och unga påverkas av bostäders utformning och dimensionering. En stor del av föreskrifterna i författningsförslaget har betydelse för den här gruppen i samhället.



Boverkets bedömning är att författningsförslaget inte medför några direkta konsekvenser för barn och unga jämfört med BBR eftersom kravnivån i allt väsentligt är oförändrad.

### 7.8.3 Äldre

Författningsförslagens samtliga krav på byggnaders utformning har betydelse för äldre. Författningsförslaget innehåller särskilda krav på särskilda boendeformer för äldre. Boverkets bedömning är att författningsförslaget inte medför några direkta konsekvenser för äldre eftersom kravnivån i princip är oförändrad jämfört med BBR.

### 7.8.4 Jämställdhet

Boverkets bedömning är att författningsförslaget inte medför några direkta konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. De förändringar som ändå föreslås är små och bedöms få samma konsekvenser för kvinnor och män.

### 7.8.5 Personer med nedsatt funktionsförmåga

Boverkets bedömning är att författningsförslaget inte medför några konsekvenser för personer med nedsatt funktionsförmåga eftersom förslaget inte avser kraven på tillgänglighet och användbarhet. Däremot kommer personer med nedsatt funktionsförmåga, likt övriga boende, att bli hjälpta av att författningsförslaget öppnar upp för nya lösningar i både nya och befintliga byggnader.

### 7.8.6 Folkhälsa

Boverkets bedömning är att författningsförslaget inte påverkar folkhälsan dels för att den grundläggande kravnivån är oförändrad, dels för att de sakändringar som föreslås inte har betydelse för folkhälsan.

### 7.8.7 Integration och boendesegregation

Boverket har inte identifierat några direkta konsekvenser avseende integration och boendesegregation eftersom kravnivån i princip är oförändrad. Det kan dock finnas några indirekta, fördelningsmässiga effekter av författningsförslaget.

Avsikten med författningsförslaget är bland annat att byggprocessen ska bli enklare och snabbare. Det kan skapa bättre förutsättningar för högre bostadsproduktion och lägre produktionskostnader. Det kan leda till fler och prismässigt mer åtkomliga bostäder<sup>30</sup>, något som särskilt gynnar utlandsfödda personer som oftare än genomsnittsbefolkningen har svårt att hitta en ändamålsenlig och

---

<sup>30</sup> Lägre produktionskostnader kan leda till lägre boendekostnader men så måste inte vara fallet. Hyreskostnad och kostnad för att köpa en bostad styrs av hyresförhandlingar samt utbud och efterfrågan.

prismässigt åtkomlig bostad. Skillnaden förklaras främst med att personer med utländsk bakgrund har genomsnittligt lägre inkomst än genomsnittsbefolkningen. Att ha en bostad med tillfredställande boyta underlättar till exempel barns skolgång, en framgångsfaktor för integration.

## 8. Författningskommentarer

Detta avsnitt innehåller en beskrivning av varje paragraf i den nya författningen med angivande av motiv.

### Förslag till Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

#### 1 kap. Övergripande bestämmelser

##### Allmänt

##### 1 §

Denna författning innehåller föreskrifter till

1. 3 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) om utformningskrav avseende att byggnader som innehåller bostäder ska vara lämpliga för sitt ändamål.

2. 3 kap. 17 § plan- och byggförordningen om tekniska egenskapskrav avseende att byggnader som innehåller bostäder ska vara lämpliga för avsett ändamål.

Författningen innehåller också föreskrifter till 8 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) om undantag från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid ändring av byggnader och till 10 kap. 5 § samma lag om kontroll.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 1:1 BBR och de inledande meningarna i avsnitt 3:2 BBR.

Bestämmelsen tydliggör att det i författningen både finns utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Kopplingen till kraven på lag- och förordningsnivå klargörs.

##### Föreskrifternas tillämpningsområde

##### 2 §

Föreskrifterna i 1 kap. gäller vid uppförande av nya bostäder och vid ändring av bostäder.

Föreskrifterna i 2 och 3 kap. gäller vid uppförande av nya bostäder.

Föreskrifterna i 4 kap. gäller vid ändring av bostäder.

Föreskrifterna gäller inte vid uppförande eller ändring av fritidshus med högst två bostäder.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitten 1:2 och 3:11 BBR.

Denna författning gäller enbart krav på bostäder, inte krav på byggnader med annat ändamål än bostäder. I författningen regleras krav på hur en bostad ska utformas för att vara lämplig för sitt ändamål.

Reglerna gäller när nya bostäder uppförs. Det kan vara så att byggnaden i sin helhet ska innehålla bostäder och i så fall gäller det alla bostäder i en sådan byggnad. Om byggnaden innehåller flera ändamål, till exempel kontor och bostäder, är reglerna tillämpliga enbart för bostäderna i byggnaden.

Reglerna gäller också vid ändring. Med ändring avses enligt 1 kap. 4 § PBL en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. Om en bostad ändras så är reglerna tillämpliga. Reglerna är också tillämpliga om användningen i en byggnad ändras så att bostäder tillskapas, till exempel i en byggnad att användningen ändras så att kontor omvandlas till bostäder. Av 1 kap. 4 § PBL följer att tillbyggnad är en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Tillbyggnad är alltså en form av ändring. Det innebär att om en byggnad byggs till och det på så sätt tillskapas bostäder så är reglerna tillämpliga för tillbyggnaden.

Liksom enligt BBR är fritidshus med högst två bostäder undantagna från författningen.

Syftet är att tillämpningsområdena för de olika delarna i författningen ska tydliggöras.

## **Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning**

### **3 §**

Mindre avvikelser får göras från föreskrifterna i denna författning i enskilda fall om

1. det finns särskilda skäl,
2. byggnaden ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och
3. det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 1:21 BBR.

Om kraven i föreskrifterna blir orimliga i det enskilda fallet är det möjligt att avvika från dem under vissa förutsättningar. Lösningar som uppfyller syftet med kraven i föreskrifterna kan då användas, trots att de formellt strider mot föreskrifternas ordalydelse.

Delar av allmänna råd från BBR är i författningen införda som föreskrifter. Därför kan det finnas större behov än med tidigare regler att tillämpa mindre avvikelser från föreskrifterna, i de fall då byggnadens tänkta funktion eller användning gör uppfyllandet av kravet enligt den exakta ordalydelsen oskäligt.

Syftet är även att tydliggöra byggherrens och byggnadsnämndens roller som följer av PBL. Vad gäller utformningskraven som ska prövas vid bygglovet är det byggnadsnämnden som i bygglovet ska fatta beslut om mindre avvikelser från utformningskraven medges eller inte. Det behöver framgå av motiveringen i beslutet om lov.

Ansvar för om en mindre avvikelse från de tekniska egenskapskraven är lämplig faller på byggherren. Om byggherren däremot tillämpar regeln om mindre avvikelse felaktigt kan byggnadsnämnden, liksom vad gäller andra byggregler, kräva komplettering, ytterst neka startbesked eller slutbesked och ingripa genom tillsyn.

Hanteringen av mindre avvikelse skiljer sig inte från hur reglerna i författningen i övrigt hanteras.

Byggherrens ansvar för sin byggnad tydliggörs när texten om att byggnadsnämnden ska lämna ett medgivande tas bort.

Närmare överväganden finns i 5.2.2.

## **Definitioner**

### **4 §**

Termer och uttryck i denna författning har samma betydelse som i plan- och bygglagen (2010:900) och plan- och byggförordningen (2011:338).

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 1:6 BBR.

Termer som finns i lag, förordning och i dessa föreskrifter får samma betydelse.

Hänvisningen till ”Plan- och byggtermer 1994, TNC 95” (TNC) har dock inte införts i författningen.

Hänvisning till TNC införs inte, dels på grund av att publikationen inte längre hålls uppdaterad, dels eftersom det är av betydelse att definitioner som är nödvändiga i föreskrifterna hanteras direkt i sitt sammanhang

Konsekvenserna av att hänvisningen till TNC inte införs i författningen bedöms bli små. TNC kan fortsatt användas, den finns att tillgå hos Rikstermbanken. Samtidigt blir definitionerna i TNC inte lika styrande. Så om det finns andra mer uppdaterade och träffsäkra definitioner i andra publikationer, såsom standarder och handböcker, kan de användas.

## 5 §

I denna författning avses med

*avskiljbar del av ett rum*: ett utrymme för en bostadsfunktion, som finns i samma rum som utrymmet för en annan bostadsfunktion, och som är utformat så att delen skulle kunna skiljas av och bli ett separat rum,

*boendeenhet*: del av en bostad som är upplåten för enskilt bruk i bostäder där vissa bostadsfunktioner delas,

*bostadsfunktioner*: funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338),

*matlagning*: beredning och förvaring av livsmedel,

*rum*: ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak,

*särskilda boendeformer för äldre*: bostäder enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453), och

*särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga*: bostäder enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453).

Bestämmelser med motsvarande definitioner finns i avsnitt 3:212 BBR.

Definition finns sedan tidigare för termen matlagning.

Särskilda boendeformer för äldre, särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga, bostadsfunktioner, avskiljbar del av ett rum, rum och boendeenhet definieras också.

Begreppet avskiljbar del av ett rum får i författningsförslaget delvis en ändrad definition i och med att lydelsen i BBR att avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria inte införs i förslaget. Det beror på att vädringsmöjlighet och tillgång till dagsljus är en fråga om hälsa, vilket hanteras i förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö.

Bostadsfunktioner är ett nytt begrepp jämfört med i BBR. Med bostadsfunktioner avses de funktioner som ska finnas i en bostad och de räknas upp i 3 kap. 1 och 17 §§ PBF. Det vill säga sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Även boendeenhet är ett nytt begrepp jämfört med i BBR. Begreppet används i 2 kap. 6–9 §§ samt 3 kap. 3 och 4 §§. I reglerna styrs hur mycket och på vilket sätt bostadsfunktionerna får delas i gemensamma utrymmen mellan boende från olika boendeenheter. Det gäller till exempel en ”studentkorridor”. Boendeenhet avser den privata delen av bostaden, det som enbart är för enskilt bruk. En boendeenhet behöver inte alltid vara avsedd för en person utan kan även vara så utformad att den är avsedd för fler än en person. Förutom den helt egna privata delen av bostaden finns gemensamma utrymmen som i fallet med studentkorridor delas av alla studenterna. Där kan bostadsfunktioner såsom matlagning delas mellan studenterna. För att det ska anses vara en boendeenhet ska det upplåtas för enskilt bruk till de boende i boendeenheten. Det vill säga att i fallet med en ”studentkorridor” där boendeenheterna är avsedda för en person att varje student har ett eget hyreskontrakt. Om däremot till exempel en större bostad hyrs av flera studenter tillsammans med ett gemensamt kontrakt, då är den enskilda studentens egna rum som denne förfogar över inte att se som en boendeenhet. Reglerna om boendeenheter och tillhörande delade gemensamma utrymmen för bostadsfunktioner är då inte tillämpliga.

De termer som inte är vedertagna och som används i föreskrifterna behöver vara definierade i författningen, så att föreskrifterna tillämpas på rätt sätt och får avsedd effekt.

Författningens definitioner samlas på ett ställe.

## **Byggprodukter och material**

### **6 §**

Med byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper avses i denna författning produkter som tillverkats för att permanent ingå i byggnadsverk och som antingen

1. är CE-märkta,
2. är typgodkända eller tillverkningskontrollerade enligt bestämmelserna i 8 kap. 22–23 §§ plan- och bygglagen (2010:900),
3. har certifierats av ett certifieringsorgan som ackrediterats för uppgiften och för produkten i fråga 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 (EGT L 218, 13.8.2008, s.30, Celex 2008R0765), eller
4. har tillverkats i en fabrik vars tillverkning och produktionskontroll och utfallet därav för byggprodukten fortlöpande övervakas, bedöms och godkänns av ett certifieringsorgan som ackrediterats för uppgiften och för produkten ifråga enligt förordningen (EG) nr 765/2008.

Såsom bedömning i enlighet med alternativ 3 eller 4 godtas även en bedömning utfärdad av ett organ inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i Turkiet om organet på annat sätt än genom ackreditering för uppgiften enligt förordningen (EG) nr

765/2008, erbjuder motsvarande garantier i fråga om teknisk och yrkesmässig kompetens samt garantier om oberoende.

Överensstämmer i sak med avsnitt 1:4 BBR.

Begreppet ”byggprodukter med bedömda egenskaper” som används i BBR har ersatts med ”byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper”, för att förtydliga.

Bestämmelsen tydliggör vad som gäller för byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper.

Närmare överväganden finns i 5.2.3.

## 7 §

Byggprodukter och material ska ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som har betydelse för byggnadens förmåga att uppfylla kraven i denna författning.

Byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper ska anses ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som de är förhandsbedömda.

Egenskaper hos andra byggprodukter än byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper ska provas eller bedömas genom annan vedertagen metod. Inom Europeiska unionen vedertagen metod ska användas där sådan finns.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 1:4 och 2:1 BBR.

Föreskriften behandlar inte byggproduktens eller materialets lämplighet. Det regleras i 8 kap. 19 § PBL.

Byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper, exempelvis CE-märkta och typgodkända byggprodukter med tillhörande dokumentation, uppfyller kravet på kända och dokumenterade egenskaper, vilket tydliggörs. Vad som gäller när byggprodukter inte har förhandsbedömda egenskaper tydliggörs också.

Närmare överväganden finns i 5.2.3.

## Projektering och utförande

### 8 §

Byggnader ska projekteras

1. på ett fackmässigt sätt,
2. så att arbetet kan utföras på ett sådant sätt att kraven i dessa föreskrifter uppfylls, och
3. så att förutsatt underhåll kan ske.

Projekteringen ska dokumenteras.

Första och andra styckena gäller inte om det är uppenbart obehövligt.



Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:31 BBR.

Att byggherren ska projektera så att föreskrifterna i författningen kan uppfyllas och att projekteringen ska dokumenteras tydliggörs.

Bestämmelsen är aktuell inte bara för tekniska egenskapskrav utan även för utformningskrav. När byggnadsnämnden prövar utformningskraven i samband med bygglov måste den projektering som är kopplad till utformningskrav vara klar. I de fall att vid fortsatt projektering det görs förändringar av sådana krav som prövats vid bygglov, behöver åtgärden prövas i en ny ansökan om bygglov.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.2.4 och 5.2.5.

## **9 §**

Byggnader ska utföras

1. på ett fackmässigt sätt, och
2. enligt upprättade handlingar.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:31 BBR.

Byggherrens ansvar för att en byggnad utförs på ett fackmässigt sätt och enligt upprättade handlingar tydliggörs.

Vad gäller utformningskraven är upprättade handlingar bygglovsritningar. Inför slutbeskedet ska byggherren bland annat ha visat att krav som gäller enligt lovet är uppfyllda (10 kap. 34 § PBL). Denna bestämmelse om krav på byggnaders utförande är alltså tillämplig även på utformningskraven.

Närmare överväganden finns i 5.2.4 och 5.2.5.

## **Särskilt om ändring av byggnad**

### **10 §**

Vid ändring av en byggnad ska det klarläggas om

1. byggnaden har sådana brister avseende kraven på lämplighet för sitt ändamål som kan åtgärdas inom ramen för den planerade åtgärden,
2. den planerade åtgärden kan medföra en försämring av egenskaperna i fråga om lämplighet för sitt ändamål i den befintliga byggnaden, och
3. ändringen kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens kulturvärden och hur en sådan negativ påverkan kan undvikas.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:311 BBR.

Syftet är att tydliggöra byggherrens ansvar att ta reda på den befintliga byggnadens egenskaper innan ändringsarbeten projekteras och påbörjas. Med brister som kan åtgärdas inom ramen för den planerade åtgärden avses brister i den ändrade delen som kan få betydelse för om byggnaden kan komma att uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven med hänsyn till den avsedda användningen.

Avsikten med bestämmelsen är även att ge underlag för bedömningen av vilka krav som ska ställas vid ändringen.

Närmare överväganden finns i 5.2.5.

## **Kontroll**

### **11 §**

Kontroll av att kraven i denna författning uppfylls ska göras

1. under projektering och utförande enligt 12–14 §§,
2. i den färdiga byggnaden enligt 15 §, eller
3. med en kombination av punkt 1 och 2.

Kontroll ska utföras fackmässigt.

Resultatet av kontrollen ska dokumenteras.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:32 BBR.

Bestämmelse om att kontroll av kraven i författningen ska göras under projektering och utförande eller i färdig byggnad eller i en kombination därav.

För att kunna säkerställa att kraven i författningen uppfylls, ska kontroller göras. Kontrollerna kan genomföras i olika skeden och det går även att kombinera kontrollerna. Byggherren får bedöma hur kontrollerna ska göras, beroende på vad som är lämpligt för respektive krav.

När det gäller kontrollplan enligt 10 kap. 24 § PBL kan byggnadsnämnden bestämma vilka kontroller som ska göras och vilka handlingar som ska lämnas in till nämnden inför slutbesked.

Kontroll av att kraven i denna författning uppfylls är inte enbart aktuell för tekniska egenskapskrav utan även för utformningskrav.

Närmare överväganden finns i 5.2.4 och 5.2.6.

**12 §**

Vid kontroll under projektering ska det kontrolleras att dimensionerande förutsättningar, projekteringsmetoder, provningsmetoder och beräkningar är relevanta och redovisade i handlingarna.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:322 BBR.

Vad som ska tas med i kontrollen av projekteringen tydliggörs. Syftet med kontrollen är att minska risken för fel i projekteringen.

Närmare överväganden finns i 5.2.6.

**13 §**

Vid kontroll under utförande ska det kontrolleras att arbetet utförs enligt gällande handlingar.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:322 BBR.

Vad kontrollen under utförandet ska kontrolleras mot tydliggörs. Syftet med kontrollen är att säkerställa att byggnaden utförs så som projekterats och dokumenterats i gällande handlingar.

Närmare överväganden finns i 5.2.6.

**14 §**

Byggprodukter ska kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. Kontroll ska göras av att material och produkter har förutsatta egenskaper.

För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper kan kontrollen inskränkas till identifiering, kontroll av märkning och granskning av dokumentationen av de förhandsbedömda egenskaperna.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:322 BBR.

I de fall befintliga produkter eller material (som inte levereras till arbetsplatsen) används så är denna bestämmelse inte tillämplig. Att de ska ha kända och dokumenterade egenskaper regleras av 7 §.

Att byggprodukter vars egenskaper är väsentliga för att uppfylla kraven i denna författning ska kontrolleras vid mottagandet på byggarbetsplatsen tydliggörs.

För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper är det tillräckligt att en förenklad kontroll görs, då dessa byggprodukters egenskaper redan är provade

och dokumenterade på ett accepterat sätt. För byggprodukter som inte har förhandsbedömda egenskaper kan exempelvis provning bli aktuellt.

Närmare överväganden finns i 5.2.6.

### **15 §**

Vid kontroll i den färdiga byggnaden ska kontroll göras genom provning, mätning eller besiktning.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitten 2:32 och 2:321 BBR.

Vid kontroll i den färdiga byggnaden kan olika sätt att kontrollera användas. Vid provning och mätning ska tillförlitliga metoder användas och metodernas osäkerheter ska beaktas.

Hur kontroller i den färdiga byggnaden ska göras tydliggörs. Bestämmelsen medger att byggherren kan bedöma hur kontrollen görs, beroende på vad hen anser är lämpligt för respektive krav.

Närmare överväganden finns i 5.2.6.

## **2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader**

### **1 §**

En bostad ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna med hänsyn till

1. sin långsiktiga användning,
2. sin storlek,
3. det antal boende som den är avsedd för, och
4. behovet av avskiljbara delar av rum.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitten 3:22 och 3:222 - 3:228 BBR. Avsnitt 3:22 gäller allmänt om utformning av bostäder, och i avsnitten 3:222 – 3:228 preciseras krav för olika bostäder bland annat utifrån bostädernas area.

Bestämmelsen anger de förutsättningar som ska ligga till grund för utformningen och dimensioneringen av en bostad. Bostadsfunktionerna avser funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ PBF. I funktionen hygien innefattas personhygien samt tvätt och tork av tvätt.

Kraven i de fyra punkterna ska sammanvägas vid tillämpningen av bestämmelsen.

Hänsyn till sin långsiktiga användning syftar till att säkerställa en generell utformning av bostaden som medger en användning över tid som inte är kopplat till en enskild persons eller enskild målgrupps preferens.

Hänsyn till sin storlek syftar till att dispositionen av en bostad ska vara sådan att det är möjligt att rymma bostadsfunktioner med en dimensionering som står i rimlig proportion till bostadens area.

Hänsyn till det antal boende som den är avsedd för syftar till att säkerställa att utrymme finns för bostadsfunktioner med en lämplig storlek för det antal personer som det är avsett ska använda bostaden.

Hänsyn till behovet av avskiljbara delar av rum syftar till att säkerställa en lämplig fördelning av utrymmen för bostadsfunktionerna så att det är möjligt att dela av ett utrymme till ett eget rum. Det handlar då om att funktionerna var för sig kan avskiljas genom mindre ingrepp, som att sätta upp en vägg. Utrymmenas funktion ska kunna bibehållas efter avskiljningen. Till exempel i bostäder som är avsedda för mer än en person kan det finnas ett större behov av att kunna skilja av bostadsfunktioner från varandra än i en bostad avsedd endast för en person. Dock ska funktionen personhygien alltid vara i ett rum, vilket regleras i 3 §.

Närmare överväganden finns i 5.3.

## **2 §**

En bostad ska utformas och dimensioneras för den inredning och utrustning som behövs för bostadsfunktionerna.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 3:22 BBR.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns tillräckligt med plats för fast inredning och utrustning, som exempelvis köksinredning i rum eller avskiljbar del av rum för matlagning. Det ska även finnas plats för den möblering som behövs för bostadsfunktionerna, till exempel säng i ett utrymme för sömn och vila, matplats i utrymme för måltider eller förvaringsskåp.

I BBR finns hänvisningar i regler om bostadsutformning till standard, SS 91 42 21 Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått, för dimensionerande mått och inredningslängder. I standarden specificeras

bostadsfunktionerna, med utformning och mått som kan uppfylla kravet på lämplighet. I författningsförslaget har hänvisningarna till standarden inte införts. Bestämmelserna är formulerade som funktionskrav och vid tillämpningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas för att verifiera att kraven uppfylls. Standarden SS 91 42 21 kan då användas.

Närmare överväganden finns i 5.3.1 och 5.3.3.

### **3 §**

En bostad ska ha minst ett rum för personhygien.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:22 BBR.

Bestämmelsen preciserar att bostadsfunktionen hygien, specifikt personhygien, ska finnas i ett rum. Det är en precisering av förordningens krav på avskiljbarhet. Personhygien är den enda funktion där det ställs krav på att den alltid ska finnas i ett rum. Ett rum är ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak.

I 3 kap. 1 § anges tekniska egenskapskrav för fast inredning och utrustning i rum för personhygien.

Bostadsfunktionen hygien omfattar även tvätt och tork av tvätt. Utrymme för funktionen regleras i 4 och 5 §§.

Närmare överväganden finns i 5.3.

### **4 §**

En bostad ska ha utrymme för att maskinellt tvätta och torka tvätt.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:22 BBR.

Bestämmelsen preciserar förordningens krav på att bostäder ska ha utrymme för hygien och tydliggör att detta omfattar plats för att maskinellt tvätta och torka tvätt.

Utrymmet för funktionen kan vara separat eller finnas i samma utrymme som en annan funktion, till exempel i ett hygienrum. Det är också möjligt att flera bostäder delar funktionen, vilket regleras i 5 §.

Enligt allmänt råd i BBR uppfyller plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare, så kallad kombimaskin, kravet på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden. Boverket bedömer att plats för en kombimaskin idag är en vedertagen lösning på kravet, och ytterligare precisering i föreskrift bedöms inte nödvändig.

Närmare överväganden finns i 5.3.

### **5 §**

Utrymmet för att tvätta och torka tvätt kan finnas utanför bostaden och delas av flera bostäder. Utrymmet ska finnas i bostädernas närhet. Utrymmet ska vara dimensionerat för de bostäder som delar funktionen.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:23 BBR.

Bestämmelsen förtydligar att utrymmet för att maskinellt tvätta och torka tvätt får finnas utanför bostaden och delas av flera bostäder, till exempel i en tvättstuga som är gemensam för flera bostäder.

I BBR finns ett allmänt råd om att förvaringsutrymmen samt gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. I författningsförslaget anges inte några mått för maximalt avstånd. I stället anges att i de fall funktionen för tvätt och tork av tvätt finns utanför bostaden ska utrymmet finnas i närheten. I och med att man behöver ta med sig tvätten är det viktigt att avståndet mellan bostaden och utrymmet inte är för långt.

Utrymmet ska ha en lämplig storlek och utformning, men föreskrifterna preciserar inte hur det gemensamma utrymmet ska se ut, eller hur stort det ska vara. Faktorer som har inverkan på dimensioneringen av utrymmet är till exempel antal, storlek på och typ av bostäder som delar funktionen och om bostäderna har tillgång till utrymme för tvätt och tork i den egna bostaden.

I 3 kap. 2 § anges tekniska egenskapskrav för fast inredning och utrustning i utrymmen för tvätt och tork som delas av flera bostäder.

Närmare överväganden finns i 5.3.

### **6 §**

Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider kan delas av flera boendeenheter som är avsedda för en person. De delade funktionerna ska finnas i anslutning till boendeenheterna. De delade funktionerna ska vara dimensionerade så att de är lämpliga för det antal personer som delar dem.

Bostadsfunktionen matlagning får delas av högst tolv personer.

Första stycket gäller inte för

1. särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga, och
2. särskilda boendeformer för äldre.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:227 BBR.

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga vad som gäller i de fall då vissa bostadsfunktioner delas av flera boendeenheter avsedda för en person. Med boendeenhet menas den del av en bostad som är upplåten för enskilt bruk i bostäder där vissa bostadsfunktioner delas.

En boendeenhet kan även vara så utformad att den är avsedd för fler än en person, vilket regleras i 8 §. I 9 § regleras boendeenheter i särskilda bostäder avsedda för äldre, där de enskilda boendeenheterna kan vara avsedda för en eller flera personer.

Bestämmelsen reglerar vilka funktioner som får delas och i hur stor utsträckning. Det kan vara vissa av dessa bostadsfunktioner som delas, eller alla. Det förekommer olika boendekoncept med delade bostadsfunktioner men där de boende har egna enskilda rum. Studentbostäder, exempelvis så kallade ”studentkorridorer”, och så kallade co-live bostäder, är ofta av denna typ.

De delade funktionerna, som till exempel ett kök eller ett vardagsrum, ska vara belägna i närheten av boendeenheterna. De gemensamma delarna och de enskilda boendeenheterna kan vara placerade på olika plan, om kommunikation mellan planen finns så att de boende inte behöver ta sig via ett gemensamt trapphus eller ut på en loftgång för att nå de delade funktionerna.

Föreskrifterna anger inte hur de gemensamma delarna ska se ut, eller hur stora de ska vara. Bostadsfunktionerna kan delas fullt ut, eller delvis. Till exempel kan en boendeenhet ha en kokvrå i den egna bostaden och därutöver tillgång till ett gemensamt kök. Bestämmelsen reglerar hur många personer som får dela på utrymme för matlagning, men för utrymme för samvaro eller måltider preciseras inte detta. Det är omständigheterna i det enskilda fallet som får avgöra vilken utformning och placering man väljer. Ett gemensamt samvaroutrymme kan utformas på olika sätt. Det kan exempelvis vara en ”lounge” eller ett sällskapsrum för ett större antal boendeenheter som kompenserar för en minskad area för samvaro i den enskilda boendeenheten.

Bestämmelsen gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga som omfattas av 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa

















Bestämmelsen motsvaras delvis av avsnitt 1:2212 BBR. Kravet om utbyte av delar bygger på förarbetsuttalanden, tydligast i proposition 1997/98:117<sup>31</sup>.

I bestämmelsens andra stycke anges under vilka förutsättningar vissa åtgärder som kan skada byggnadens kulturvärden får företas. Det hänger samman med att förvanskingsförbudet inte får medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Vid beslut om en viss byggnadsåtgärd är tillåtlig ska hänsyn också tas till såväl allmänna som enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. En åtgärd som är nödvändig för att en byggnad även fortsättningsvis ska kunna användas för sin tidigare användning kan därför vara tillåten även om den skadar byggnadens kulturvärden. För att tydliggöra att det avser pågående användning används ordet upprätthålla.

Närmare överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

## Särskilt värdefull byggnad

### 5 §

Vid bedömningen av om en byggnad ska anses vara särskilt värdefull, ska en prövning göras mot följande kriterier:

1. Byggnaden tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom att den
  - a) representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
  - b) belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika grupperns livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, eller
  - c) har representerat en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
2. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen genom att den
  - a) genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse,
  - b) har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksam i sin samtid, eller
  - c) präglas av en stark arkitektonisk idé.
3. Byggnaden i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
4. Byggnaden värderas högt i ett lokalt sammanhang genom att den har haft stor betydelse
  - a) i ortens sociala liv,
  - b) för ortens identitet, eller
  - c) i lokala traditioner.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt genom att den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på

---

<sup>31</sup> Framtidsformer – Handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design. Propositionen innehöll bland annat förslag till ändringar i PBL (1987:10). Att uttalandena har fortsatt giltighet framgår av prop. 2009/10:170 s. 166, 416 och 464–465.



1. arkitektonisk gestaltning,
2. i utförande och materialval, eller
3. i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt genom att den utgör en del av en miljö som uppfyller kriterierna i första stycket.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska anses vara särskilt värdefulla om inte något talar däremot.

Bestämmelse motsvaras av allmänna råd i BBR avsnitt 1:2213.

I BBR finns formuleringen ”byggnaden illustrerar fenomen som folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration eller emigration” men i förslaget finns i stället den mera generella formuleringen ”byggnaden genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse”. Någon ändring i sak avses dock inte.

I bestämmelsen anges ett antal olika kriterier för varför en byggnad kan anses vara särskilt värdefull. Kriterierna ska ses som ett stöd vid bedömningen av om en byggnad eller byggnadsmiljö är särskilt värdefull. Den slutliga bedömningen måste dock grundas på en sammanvägd bedömning av hur väl byggnaden eller bebyggelsemiljön uppfyller ett eller flera av kriterierna.

En ”särskilt värdefull byggnad” kan bara avse ett begränsat urval av bebyggelsen. Om det finns en stor mängd byggnader som på samma sätt belyser samma förhållanden, är de inte att betrakta som särskilt värdefulla byggnader. Om några av byggnaderna eller områdena särskilt väl belyser förhållandet, är det ett skäl för att de ska anses vara särskilt värdefulla. Bedömningen ska ske i ett lokalt sammanhang; att en byggnad har flera motsvarigheter i andra delar av landet är inte ett hinder för att den ska anses vara särskilt värdefull. En byggnad som är av stor betydelse för en ort kan vara särskilt värdefull även om det finns många motsvarande byggnader i kommunen.

Syftet är att underlätta bedömningen av om en byggnad omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL.

I föreskriften anges kriterier för att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull. Det underlättar för kommunerna att formulera tydligt motiverade beslut. Därmed kan besluten bli tydligare och mera transparenta, vilket underlättar för byggherren.

Kriterierna är såpass allmänna att många byggnader åtminstone i viss mån kan antas omfattas av något av dem. För att tydliggöra att föreskriften avser ett begränsat urval av byggnader finns därför ett krav på att byggnaderna ska belysa ett visst förhållande särskilt väl, eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

I ett internationellt perspektiv har Sverige en mycket liten andel äldre byggnader. Detta gör att en stor andel av dessa kan antas vara särskilt värdefulla. Utifrån detta är det skäligt att för dessa byggnader ”vända på bevisbördan”, att de ska anses vara särskilt värdefulla om inte annat visas. Skäl för att de inte ska anses vara särskilt värdefulla kan till exempel vara att de förlorat sin ursprungliga karaktär.

Närmare övervägande finns i avsnitt 5.4.2.

## 9. Referenslista

### Tryckta källor

Boverket (2020): Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler, (rapport 2020:31).

Kommittén för modernare byggregler, SOU 2018:51, Resurseffektiv användning av byggmaterial.

Kommittén för modernare byggregler, SOU 2019:68, Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.

Konsekvensutredning BBR 15 revidering av avsnitt 3 och 8 i Boverkets byggregler (BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:6) dnr 1120–3668/2005.

Konsekvensutredning BBR 2014, Ändring av Boverkets byggregler (BBR), dnr 2770/2013.

Konsekvensutredning BBR 23, Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR, bland annat avsnitt 1:22, 3:2, 3:5, 5:215, 6:2, 6:3 och övergångsbestämmelser, dnr 137/2015.

Proposition 2009/10:170 s. 257.

### Övriga källor

Arbetskyddsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (AFS 1999:3) om byggnads- och anläggningsarbete.

Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2020:1) om arbetsplatsens utformning.

Författningssamlingsförordningen (1976:725).

Förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

Socialtjänstlagen (2001:453)

### Webbkällor

Boverket, [Startsidan - Boverket](#)

Byggföretagen, [Byggkonjunkturen 2022:2 | Byggföretagen \(byggforetagen.se\)](#)

Statistiska centralbyrån, [Statistikdatabasen - Välj tabell \(scb.se\)](#)

Sveriges kommuner och regioner, [Sveriges Kommuner och Regioner \(SKR\)](#)

Swedish Institute for Standards, <https://www.sis.se/>

# Bilaga - Jämförelsetabeller

## 1.1 Förkortningar

I denna bilaga används följande förkortningar och begrepp:

- BBR; Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.
- Lämplighet; förslag till Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (2024:xx).

## 1.2 Jämförelsetabeller mellan Lämplighet och BBR

I förslaget till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål har motsvarigheter till bestämmelser i BBR förts in. I nedanstående tabeller finns bestämmelserna i Lämplighet uppräknade (en tabell för varje kapitel) med hänvisningar till motsvarande bestämmelser i BBR. För en beskrivning av ändringarna i förhållande till reglerna i BBR hänvisas till författningskommentaren för respektive paragraf.

Lämplighet	BBR
<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b>	<b>Avsnitten:</b> <b>1 Inledning</b> <b>2 Allmänna bestämmelser</b> <b>3:1 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga</b> <b>3:2 Bostadsutformning</b>
<b>1 §</b>	1:1, 3:2
<b>2 §</b>	1:2, 3:11
<b>3 §</b>	1:21
<b>4 §</b>	1:6
<b>5 §</b>	3:212
<b>6 §</b>	1:4
<b>7 §</b>	1:4, 2:1
<b>8 §</b>	2:31
<b>9 §</b>	2:31
<b>10 §</b>	2:311
<b>11 §</b>	2:32
<b>12 §</b>	2:322
<b>13 §</b>	2:322
<b>14 §</b>	2:322
<b>15 §</b>	2:32, 2:321

Lämplighet	BBR
------------	-----

<b>2 kap. Utformningskrav för bostäder vid uppförande av nya byggnader</b>	<b>Avsnitten 3:2 Bostadsutformning</b>
<b>1 §</b>	3:22, 3:222, 3:223, 3:224, 3:225, 3:226, 3:227, 3:228
<b>2 §</b>	3:22
<b>3 §</b>	3:22
<b>4 §</b>	3:22
<b>5 §</b>	3:23
<b>6 §</b>	3:227
<b>7 §</b>	3:227
<b>8 §</b>	3:226
<b>9 §</b>	3:228

<b>Lämplighet</b>	<b>BBR</b>
<b>3 kap. Tekniska egenskapskrav för bostäder vid uppförande av nya byggnader</b>	<b>Avsnitten 3:2 Bostadsutformning</b>
<b>1 §</b>	3:22
<b>2 §</b>	3:23
<b>3 §</b>	3:22, 3:224, 3:226, 3:228
<b>4 §</b>	3:227, 3:228

<b>Lämplighet</b>	<b>BBR</b>
<b>4 kap. Krav vid ändring av byggnader</b>	<b>Avsnitten: 1 Inledning 3:2 Bostadsutformning</b>
<b>1 §</b>	1:223, 1:2231, 1:2232, 1:2235, 3:52
<b>2 §</b>	1:2235
<b>3 §</b>	1:2211, 1:223
<b>4 §</b>	1:2212
<b>5 §</b>	1:2213

### 1.3 Jämförelsetabeller mellan BBR och Lämplighet

I nedanstående tabeller finns bestämmelserna i BBR uppräknade (en tabell för varje aktuellt avsnitt) med hänvisningar till motsvarande bestämmelser i Lämplighet.

BBR	Lämplighet
<b>Avsnitt 1 Inledning</b>	<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b> <b>4 kap. Krav vid ändring av byggnader</b>
<b>1</b>	-
<b>1:1</b>	1 kap. 1 §
<b>1:2</b>	1 kap. 2 §
<b>1:21</b>	1 kap. 3 §
<b>1:22</b>	1 kap. 2 §
<b>1:221</b>	4 kap. 3–5 §§
<b>1:2211</b>	4 kap. 3 §
<b>1:2212</b>	4 kap. 4 §
<b>1:2213</b>	4 kap. 5 §
<b>1:222</b>	-
<b>1:223</b>	4 kap. 1 §
<b>1:2231</b>	-
<b>1:2232</b>	-
<b>1:2233</b>	-
<b>1:2234</b>	-
<b>1:2235</b>	4 kap. 1 §
<b>1:224</b>	-
<b>1:2241</b>	-
<b>1:2242</b>	-
<b>1:2243</b>	-
<b>1:23</b>	-
<b>1:3</b>	-
<b>1:4</b>	1 kap. 6 §
<b>1:41</b>	-
<b>1:42</b>	1 kap. 6 §
<b>1:5</b>	-
<b>1:6</b>	1 kap. 4–5 §§
<b>1:7</b>	-

BBR	Lämplighet
<b>Avsnitt 2 Allmänna bestämmelser</b>	<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b>
<b>2</b>	1 kap. 1 §
<b>2:1</b>	1 kap. 7 §
<b>2:2</b>	-
<b>2:3</b>	-
<b>2:31</b>	1 kap. 8–9 §§
<b>2:311</b>	1 kap. 10 §
<b>2:32</b>	1 kap. 11 §
<b>2:321</b>	1 kap. 15 §
<b>2:322</b>	1 kap. 12–14 §§
<b>2:4</b>	-
<b>2:5</b>	-
<b>2:51</b>	-
<b>2:52</b>	-

BBR	Lämplighet
<b>Avsnitt 3:2 Bostadsutformning</b>	<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b> <b>2 kap. Utformningskrav för bostäder vid uppförande av nya byggnader</b> <b>3 kap. Tekniskt egenskapskrav för bostäder vid uppförande av nya byggnader</b> <b>4 kap. Krav vid ändring av byggnader</b>
<b>3:2</b>	1 kap 1 §
<b>3:211</b>	1 kap 1§
<b>3:212</b>	1 kap 5 §
<b>3:22</b>	2 kap 1 - 4 §§, 3 kap 1, 3 §§
<b>3:221</b>	-
<b>3:222</b>	2 kap 1 §
<b>3:223</b>	2 kap 1 §,
<b>3:224</b>	2 kap 1 §, 3 kap 3 §
<b>3:225</b>	2 kap 1 §
<b>3:226</b>	2 kap 8 §, 3 kap 3 §
<b>3:227</b>	2 kap 6–7 §§, 3 kap 4 §
<b>3:228</b>	1 kap 5 §, 2 kap 9 §, 3 kap 3–4 §§
<b>3:23</b>	2 kap 5 §, 3 kap 2 §
<b>3:52</b>	4 kap 1 §





# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)