



# Anmälan av tekniska regler

– Boverkets förslag till föreskrifter om  
bostäders lämplighet för sitt ändamål

Titel: Anmälan av tekniska regler – Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål  
Utgivare: Boverket, juni, 2024  
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.

De nya föreskrifterna, som består av fyra kapitel, föreslås träda i kraft den 1 juli 2025. Samtidigt upphävs motsvarande regler om bostadsutformning i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR. Under en övergångstid på ett år, fram till 1 juli 2026 kommer det vara möjligt att välja att tillämpa de gamla byggreglerna.

Kapitel 1 innehåller övergripande bestämmelser om bland annat tillämpningsområdet, byggprodukter och material, projektering och utförande, ändring av byggnad samt 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 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 produktionskostnaderna.

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

kostnadsmässiga 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 storlek, det antal boende som den är avsedd för, behovet av avskiljbara delar av rum och den inredning och utrustning som behövs. 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.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	3
1 Författningsförslag.....	7
2 Inledning.....	13
2.1 Läsanvisningar .....	13
2.1.1 Förkortningar .....	14
2.2 Problembeskrivning.....	15
2.2.1 Allmänna råd har tillämpats som om de vore föreskrifter.....	15
2.2.2 Innovation och nytänkande begränsas .....	16
2.2.3 Bostäders lämplighet för sitt ändamål idag .....	16
2.3 Syften och mål med författningsförslaget.....	17
2.4 Motiv till att reglera lämplighet.....	17
2.5 Nollalternativ.....	18
2.6 Alternativ lösning .....	18
2.7 Arbetsmetod .....	18
2.8 Avgränsningar .....	19
2.9 Författningskommentarer .....	19
2.10 Centrala begrepp .....	20
3 Rättsliga förutsättningar .....	21
3.1 Boverkets bemyndigande.....	21
3.2 Anmälan av tekniska regler.....	21
3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet.....	21
3.4 Regeringens medgivande .....	22
4 Beskrivning av gällande regler .....	23
4.1 Plan- och bygglagen .....	23
4.2 Plan- och byggförordningen .....	23
4.3 Boverkets byggregler .....	23
4.3.1 Avsnitt 1 BBR – Inledning .....	23
4.3.2 Avsnitt 2 BBR – Allmänna regler .....	24
4.3.3 Avsnitt 3 BBR – Bostadsutformning.....	24
4.3.4 Sambandet mellan lämplighet och tillgänglighet.....	25
4.3.5 Ändring av byggnad.....	25
5 Beskrivning av förslaget .....	28
5.1 Författningsförslagets utformning.....	28
5.2 Övergripande bestämmelser.....	29
5.2.1 Portalparagrafen.....	29
5.2.2 Mindre avvikelse.....	30
5.2.3 Byggprodukter .....	31
5.2.4 Termen fackmässigt .....	32
5.2.5 Krav på projekteringen.....	34
5.2.6 Byggherrens kontroller.....	35
5.2.7 Regler om livslängd .....	36
5.2.8 Regler om aktsamhet regleras i en annan författning .....	36
5.3 Bostäder vid uppförande av nya byggnader .....	36
5.3.1 Lämplighet för sitt ändamål i bostäder .....	37
5.3.2 Utformning och dimensionering av bostäder .....	39
5.3.3 Utrymme för inredning och utrustning.....	41
5.3.4 Studentbostäder .....	42
5.3.5 Fast inredning och utrustning .....	43
5.3.6 Bostäder med boendeenheter .....	44
5.3.7 Bestämmelser som inte införs .....	46
5.3.8 Standard för utformning av bostäder .....	47
5.4 Bostäder vid ändring av byggnader .....	48
5.4.1 Bostäders lämplighet för sitt ändamål vid ändring av byggnader.....	48
5.4.2 Varsamhet och förvanskningförbudet .....	50
6 Ikraftträdande och informationsinsatser .....	53

6.1	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	53
6.2	Informationsinsatser .....	53
<b>7</b>	<b>Konsekvenser .....</b>	<b>54</b>
7.1	Övergripande konsekvenser .....	54
7.1.1	Renodlade regler underlättar förståelsen.....	55
7.1.2	Minskad detaljering ger en ökad flexibilitet .....	55
7.1.3	Författningen blir mindre omfattande .....	56
7.1.4	Kunskap och vägledning behöver ges på andra sätt .....	56
7.2	Företag .....	56
7.2.1	Byggherrar .....	57
7.2.2	Byggentreprenörer och installatörer .....	62
7.2.3	Projektörer och kontrollansvariga .....	64
7.2.4	Byggmaterialtillverkare och småhustillverkare .....	66
7.2.5	Försäkringsbolag .....	67
7.2.6	Andra kostnadsförändringar .....	68
7.2.7	Konkurrensförhållanden.....	69
7.2.8	Annan påverkan på företag .....	69
7.2.9	Särskild hänsyn till små företag .....	71
7.3	Staten .....	71
7.3.1	Överklagade beslut i byggprocessen.....	71
7.3.2	Länsstyrelsernas tillsynsvägledning .....	72
7.3.3	Konsekvenser för Boverket.....	72
7.3.4	Konsekvenser för andra myndigheter .....	73
7.4	Kommuner .....	73
7.4.1	Övergripande konsekvenser.....	73
7.4.2	Nulägesbeskrivning .....	74
7.4.3	Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning .....	75
7.5	Europeiska unionen .....	79
7.6	Miljö och klimat.....	79
7.6.1	Cirkulärt byggande .....	80
7.7	Kulturmiljö, arkitektur och gestaltad livsmiljö .....	81
7.8	Social hållbarhet.....	82
7.8.1	Hushåll och enskilda.....	82
7.8.2	Barn och unga .....	83
7.8.3	Äldre .....	83
7.8.4	Jämställdhet .....	84
7.8.5	Personer med nedsatt funktionsförmåga.....	84
7.8.6	Folkhälsa .....	84
7.8.7	Integration och boendesegregation .....	84
<b>8</b>	<b>Säkerställande av att förslaget inte medför mer långtgående kostnader eller begränsningar än nödvändigt .....</b>	<b>85</b>
8.1	Bakgrund .....	85
8.2	Bedömning av förslagets påverkan.....	85
<b>9</b>	<b>Utvärdering.....</b>	<b>86</b>
<b>10</b>	<b>Författningskommentarer .....</b>	<b>87</b>
<b>11</b>	<b>Källförteckning.....</b>	<b>111</b>
	Tryckta källor .....	111
	Författningar och andra rättsakter .....	111
	Webbkällor.....	112
	<b>Bilaga – Jämförelsetabeller .....</b>	<b>113</b>

# 1 Författningsförslag

## Förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

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

### 1 kap. Övergripande bestämmelser

#### Författningens innehåll

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 anpassning av 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 för den ändrade delen.

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.

Om mindre avvikelse enligt första stycket tillämpas ska skälen för detta dokumenteras i samband med den projektering som regleras i 8 §.

#### 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 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,

*studentbostad*: bostad avsedd för studerande vid universitet eller högskola,

*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).

**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<sup>2</sup>, 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 i fråga 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.

### **Byggprodukter och material**

**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 denna författning uppfylls, och

3. så att förutsatt underhåll kan ske.

Projekteringen ska dokumenteras.

Första och andra styckena gäller inte om det är obehövligt.

---

<sup>2</sup> EUT L 218, 13.8.2008, s.30, Celex 32008R0765.



**9 §** Byggnader ska utföras

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

**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.

**Kontroll****11 §** Kontroll av att kraven på bostäders lämplighet för sitt ändamål 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 och material ska kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. Kontroll ska göras av att byggprodukter och material 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. Utformningen och dimensioneringen ska göras med hänsyn till

1. bostadens storlek,
2. det antal boende som den är avsedd för,
3. behovet av avskiljbara delar av rum, och
4. den inredning och utrustning som behövs.

**2 §** Vid tillämpning av 1 § för dimensionering och utformning av en studentbostad får hänsyn även tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

**3 §** I bostaden ska finnas rum för personhygien.

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

**5 §** Utrymme för förvaring som inte är för dagligt bruk får placeras utanför bostaden men i dess närhet. Om utrymmet är placerat utanför bostaden ska det vara avskilt.

**6 §** Rum för förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk, får placeras utanför bostaden och får delas av flera bostäder. Rummet ska vara dimensionerat för de bostäder som delar funktionen.

### **Bostäder med boendeenheter**

**7 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider får 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.

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

**9 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider får delvis delas av flera boendeenheter som är avsedda för flera personer, som komplement till funktionerna i boendeenheterna.

**10 §** I särskilda boendeformer för äldre, med boendeenheter, får 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.

För särskilda boendeformer för äldre får 7–9 §§ inte tillämpas.

**11 §** För särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga får 7–10 §§ inte tillämpas.

## **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. För en studentbostad får hänsyn även tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

Boendeenheter som är avsedda för personer med demenssjukdom i särskilda boendeformer för äldre är undantagna från kravet enligt första stycket. Dock ska nödvändiga installationer vara förberedda.

**4 §** Om bostadsfunktionen matlagning delas av flera boendeenheter enligt 2 kap. 7 § 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 vid ändring av byggnader**

**1 §** Vid ändring av byggnad ska den ändrade delen uppfylla kraven i 2 och 3 kap.

Kraven får dock anpassas om

1. det krävs för att uppfylla kravet 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 §** Vid en bedömning om kravet på varsamhet är uppfyllt ska hänsyn tas till hur åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende

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

Hänsyn ska också tas till om

1. detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär tillvaratas, och
2. egenskaper som har betydelse för boende- och brukarkvaliteter bibehålls.

### **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.

Trots första stycket 3 ska en åtgärd inte anses utgöra en förvanskning om en förändring av material eller teknik är en förutsättning för att kunna

1. tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på en acceptabel nivå, eller
2. upprätthålla funktionen hos de tekniska systemen på en acceptabel nivå.

### 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 2025.

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. I arbetet med den konsekvensutredning som skickades ut på remis har konsekvenserna beskrivits i enlighet med den gamla förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. På grund av den nya förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar som trädde i kraft den 6 maj 2024 har justeringar av konsekvensutredningen gjorts.<sup>3</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:

- Avsnitt 1 redovisar författningsförslaget, Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.
- Avsnitt 2 beskriver de problem som finns med de gällande reglerna, målet med författningsförslaget och Boverkets arbetsmetod.
- Avsnitt 3 redovisar de rättsliga förutsättningarna, de bemyndiganden som Boverkets beslutanderätt grundar sig på samt ställningstaganden till om

---

<sup>3</sup> Konsekvenser av förslaget beskrivs även i enlighet med förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

författningsförslaget ska anmälas till EU som tekniska regler respektive enligt tjänstedirektivet.

- Avsnitt 4 beskriver de gällande reglerna, bland annat berörda delar av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och Boverkets byggregler (BFS 2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR.
- Avsnitt 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. Här finns även ett urval av remissinstansernas synpunkter och Boverkets bedömning. I de delar paragraferna ska vara likalydande i flera föreskrifter inom Boverkets nya byggregler har även remissynpunkter som lämnats på andra föreskriftsförslag beaktats. Alla remissynpunkter finns att tillgå i sin helhet hos Boverket.
- Avsnitt 6 rör tidpunkten för ikraftträdande, övergångsbestämmelser och informationsinsatserna om författningsförslaget.
- Avsnitt redovisar vilka kostnadsmässiga och övriga konsekvenser som författningsförslaget får
  - för byggherrar, företag (byggentreprenörer, 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.
- Avsnitt 8 beskriver hur Boverket har tillgodosett att förslaget inte innebär mer långtgående kostnader eller begränsningar än nödvändigt.
- Avsnitt 9 innehåller en beskrivning av hur och när konsekvenserna av förslaget kan utvärderas.
- Avsnitt 10 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 beror bland annat på 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>4</sup>

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>5</sup>

### 2.2.1 Allmänna råd har tillämpats som om de vore föreskrifter

Allmänna råd är sådana generella rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende.<sup>6</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

---

<sup>4</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).

<sup>5</sup> Boverket (2020): *Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler* (rapport 2020:31).

<sup>6</sup> Författningssamlingsförordningen (1976:725).

tillämpa andra lösningar, eftersom det finns en risk att alternativa lösningar inte godtas.<sup>7</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 byggnadsnämnden 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.

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 och ändamålsenliga 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.

---

<sup>7</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).



I avsnitt 4 beskrivs närmare vilka tillämpningsproblem som finns i BBR.

## 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 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 material neutralt regelverk med en likriktad struktur och rätt detaljeringsgrad i förhållande till det behov som finns inom ett regleringsområde.

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 miniminivå 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 avsnitt 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.

Konsekvensutredningen med författningsförslag var ute på remiss från 3 maj till 25 augusti 2023. Med anledning av inkomna remissynpunkter och nya överväganden fann Boverket anledning att justera vissa delar av förslaget. Justerade delar var ute på en extra remiss från 9 februari till 5 april 2024. Därefter har en bearbetning av förslaget skett.

## 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.

Enbart remissynpunkter som berör utformningen av författningen och konsekvensutredningen har tagits upp här. Däremot har inte generella synpunkter på regelmodellen tagits upp eftersom Boverket inte funnit skäl att ifrågasätta det tidigare ställningstagande som gjordes i avrapportering till regeringen.<sup>8</sup>

## 2.9 Författningskommentarer

För att kunna tillämpa och fullt ut förstå innebörden i författningen räcker det inte alltid med att enbart läsa författningen. Det finns olika metoder och tekniker för att tolka författningar och bestämmelser i författningar kan i många fall vara allmänt hållna. Om en tillämpare vill få reda på syftet med en viss bestämmelse brukar ledning i första hand sökas i förarbetena.

Inför att en förvaltningsmyndighet ska besluta om föreskrifter eller allmänna råd ska en konsekvensutredning tas fram och den ska dokumenteras i enlighet med förordningen (2024:183) om konsekvensutredning. Boverkets konsekvensutredningar är förarbeten och kan användas som tolkningsunderlag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd.

I konsekvensutredningen har Boverket formulerat utförliga författningskommentarer till bestämmelserna i författningen. Därigenom kan

---

<sup>8</sup> Boverket (2020) Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler (rapport 2020:31)

författningskommentarerna användas som stöd för tillämpningen, rättsliga prövningar och liknande. Författningskommentarerna har därför som utgångspunkt författats

- så att syftet med föreskriften framgår,
- med förklaring av hur de begrepp som används är avsedda att tolkas,
- med exemplifieringar.

Avsikten är dessutom att författningskommentarerna ska ligga till grund för vägledningar som Boverket avser att utarbeta. Sådana vägledningar kan också kompletteras med ytterligare förklarande text och vid behov figurer, tabeller och liknande. Observera att författningskommentarer och vägledningar i sig inte har någon juridiskt bindande status utan endast utgör ett hjälpmedel för att förstå gällande regler.

## 2.10 Centrala begrepp

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 avsnitt beskriver de rättsliga förutsättningarna för Boverkets förslag till nya föreskrifter och innehåller bland annat de uppgifter om föreskriftsbemyndiganden som avses i 11 § förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.

### 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>9</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 som gällde fram till 6 maj 2024. Motsvarande regler finns numera i förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.

---

<sup>9</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 avsnittet 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 förvanskningsförbudet 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.

#### **Anpassning av kraven vid ändring av byggnad**

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

- ändringens omfattning
- byggnadens förutsättningar
- varsamhetskravet
- förvanskningsförbudet.

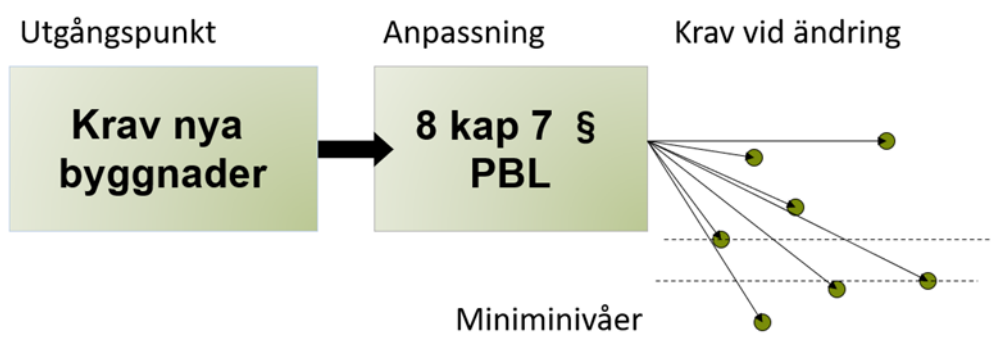
För många enkla åtgärder måste anpassningsutrymmet med hänsyn till ändringens omfattning anses vara så stort att det enda krav som kan ställas är att åtgärden inte får försämra byggnadens egenskaper. För mycket omfattande åtgärder kan däremot anpassningsutrymmet vara mycket begränsat.

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 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 avsnitt 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. Avsnittet 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. Ett urval av remissinstansernas synpunkter samt Boverkets bedömning redovisas under respektive underrubrik.

Komplement till denna redogörelse finns i avsnitt 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.

Författningsförslaget 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 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 kapitel 1. 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>10</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>11</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. 7 och 9 §§.

## **5.2 Övergripande bestämmelser**

### **5.2.1 Portalparagrafen**

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

---

<sup>10</sup> Boverkets rapport 2020:31, Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler, s 25 ff.

<sup>11</sup> Ibid, s. 26.

Vidare tydliggörs att föreskrifterna gäller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

### 5.2.2 Mindre avvikelser

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

Regler om mindre avvikelser finns i avsnitt 1:21 BBR och avser endast avvikelser 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 avvikelser på ett korrekt sätt. Därför har bestämmelsen om mindre avvikelser formulerats om, jämfört med formuleringen i BBR 1:21, även om syftet är detsamma.

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. Det är därför lämpligt att även införa ett krav på att mindre avvikelser ska dokumenteras i samband med projekteringen. Det ställs inga formkrav på hur dokumentationen ska gå till, det kan till exempel ske genom en tydlig notering på en relevant handling. Kravet bedöms inte bli en betungande uppgift för byggherren utan snarare en förenkling.

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 avvikelser 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 avvikelser 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 kapitel 9 PBL. Det är byggnadsnämnden som i bygglovet ska fatta beslut om mindre avvikelser från utformningskraven medges eller inte. Det är lämpligt att det framgår av byggnadsnämndens beslut vilka skäl som finns för att medge mindre avvikelser. Här kan nämnden om lämpligt referera till de skäl för mindre avvikelser som byggherren ska dokumentera i samband med projekteringen. Om mindre avvikelse inte medges bör nämnden normalt motivera detta i avslagsbeslut rörande bygglov.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Många remissinstanser ifrågasätter att byggnadsnämnden inte längre ska fatta ett särskilt beslut om mindre avvikelse. Det framgår av flera remissynpunkter att de anser att det är oklart hur byggnadsnämnden ska hantera byggherrens mindre avvikelser från de nya byggreglerna.

Flera remissinstanser tycker att det är positivt med ett dokumentationskrav när mindre avvikelser görs. Några remissinstanser anser dock att det borde vara ett tydligare formkrav på dokumentationen.

### **Boverkets bedömning**

Det framgår av beskrivningen av bestämmelsen om mindre avvikelse att byggnadsnämnden ska bedöma om byggherren har gjort korrekta avvikelser från byggreglerna.

Boverket bedömning är att det inte är nödvändigt med några författningsändringar med anledning av remissinstansernas synpunkter.

### **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 ålder, 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 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 inte till någon formellutbildning eller certifiering, även om man kan förvänta sig att de personer som anlitas har motsvarande kompetens. 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 relateras här till förmågan att projektera, utföra och kontrollera åtgärder i förhållande till att uppfylla kraven i författningen. Byggherren är den som är ansvarig för kraven på fackmässighet. Detta gäller oavsett vem inom byggherrens organisation som rent faktiskt utför arbetena. Kraven på fackmässighet gentemot det allmänna kan inte förhandlas bort i den meningen att någon annan kan överta ansvaret.

Byggherren kan även i civilrättsliga avtal ha anspråk på den som ska utföra arbeten. Sådana anspråk regleras i avtalen parterna emellan och omfattas inte av kraven på fackmässighet enligt denna författning.

Fackmässighet kan uppnås till exempel genom att använda vetenskapligt baserade metoder, lämpliga branschstandarder, branschregler eller andra accepterade metoder för att utföra arbetsmoment på ett professionellt 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 EKS och det finns även i äldre byggregler. Samhällsbyggnadssektorn har därmed lång erfarenhet av att hantera författningskrav på fackmässighet.

Vad som är fackmässigt ändras i takt med ny kunskap. Det måste alltid till en bedömning i det enskilda fallet vilka kunskaper och färdigheter som krävs för att uppfylla kravet på fackmässighet.

Boverket bedömer att kravet på fackmässighet, det vill säga ett uttalat krav på kompetens, kommer att få små ekonomiska 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>12</sup>, SEK<sup>13</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. Ansvar för att en byggnad uppfyller utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vilar på byggherren.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser har uttryckt att det finns en oklarhet kring begreppet fackmässighet. Någon remissinstans påpekar att det kan bli svårt att bedöma fackmässighet när det gäller nya och innovativa lösningar som inte bygger på tidigare accepterade metoder.

### **Boverkets bedömning**

Boverket har utvecklat texten i 5.2.4. Boverket bedömer att det inte är nödvändigt med några justeringar av författningsförslaget.

---

<sup>12</sup> Svenska institutet för standarder (SIS).

<sup>13</sup> SEK Svensk Elstandard.

### 5.2.5 Krav på projekteringen

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 innefattar moment där dimensionering görs genom beräkningar, provningar eller mätningar ska denna dimensionering baseras på tillförlitliga metoder. Projekteringen ska dokumenteras om det inte är obehövt.

#### Förundersökning

För att kunna fastställa vad som krävs vid ändring av en byggnad behöver byggherren först ha kännedom om byggnaden. Kraven vid ändring 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 förvanskningförbudet ska tillgodoses behöver byggherren ha kännedom även om byggnadens kulturvärden och hur de påverkas av de tänkta åtgärderna.

Förundersökningen är en del av projekteringen och utgör ett underlag för att bedöma vilka krav som går att ställa på ändringen och vilka skäl det finns att anpassa den kravnivå som gäller vid uppförandet av nya byggnader. Förundersökningen utgör också ett underlag för att bedöma om varsamhetskravet uppfylls och förvanskningförbudet följs.

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. Om en lösning har fungerat tillfredställande 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.

#### Remissinstansernas synpunkter

Flera remissinstanser tycker att det är positivt att kriteriet för undantag från projekteringskravet har ändrats från **uppenbart obehövt** till **obehövt**.

Dock anser en majoritet att det fortfarande är otydligt och att innebörden av obehövt behöver exemplifieras.

När det gäller kravet på förundersökning vid ändring anser bland annat Riksantikvarieämbetet att det är bra att kulturvärdena tydliggörs. Andra anser att bestämmelsen är otydlig och anmärker på att den inte ställer något krav på hur åtgärderna ska utföras.

### **Boverkets bedömning**

Boverket har utvecklat texten i 5.2.5. Boverket bedömer att det inte är nödvändigt med några justeringar av författningsförslaget.

### **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. I vilket skede det är lämpligt att utföra kontroller behöver bedömas i varje enskilt fall. Enligt Boverkets uppfattning ingår det i en fackmässig bedömning att avgöra när kontroller ska ske. Det bör fortsatt gå att välja när kontroller ska ske för att passa olika situationer.

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 utförs med hjälp av provning, mätning eller besiktning i den färdiga byggnaden ska baseras på tillförlitliga metoder.

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 uppfyllt enligt avtalet mellan parterna. Sistnämnda kontroller omfattas inte av PBL, PBF eller författningsförslaget utan styrs oftast av civilrättsliga avtal mellan parter.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser anser att det inte bör vara möjligt att välja bort kontroll av den färdiga byggnaden. En anledning anses vara att det i flera fall inte är tillräckligt att kontroll enbart utförs under projektering och utförande och inte i den färdiga byggnaden.

Några remissinstanser anser att det råder en oklarhet kring begreppet fackmässighet och det påverkar i sin tur de kontroller som ska utföras.

### **Boverkets bedömning**

Boverket har utvecklat texten i 5.2.6. Boverket bedömer att det inte är nödvändigt med några justeringar av författningsförslaget.

Begreppet fackmässighet behandlas närmare under 5.2.4.

## **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.

## **5.2.8 Regler om aktsamhet regleras i en annan författning**

I avsnitt 2 BBR finns regler om aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markarbeten. Motsvarande regler kommer att framgå av en särskild författning.

## **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.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser, framför allt kommuner, kommenterar att uppdelningen i utformningskrav och tekniska egenskapskrav underlättar för tillämpningen.

Dock framgår av några andra remissvar att det tvärtemot är svårt att tolka reglerna med denna uppdelning.

### **Boverkets bedömning**

Boverket bedömer att fördelarna med att dela upp författningen i olika kapitel för utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav överväger nackdelarna. Boverket ser samtidigt att det behöver förtydligas i vägledning att både 2 och 3 kapitlens regler ska tillämpas tillsammans, men att kravuppfyllelsen kommer upp i olika skeden i processen.

#### **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>14</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>14</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 handlar om 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 möjliggöra fler och andra lämpliga lösningar, som de skarpa kvadratmetergränserna i BBR inte medger.

Detaljregler och måttangivelser som finns i allmänna råd i BBR har inte införts i den föreslagna författningen, eftersom det bedömts bli alltför styrande att införa dem som 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 eller 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 de nya byggreglerna.

Närmare övervägande om konsekvenser av författningsförslaget beskrivs i avsnitt 7.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser är allmänt kritiska till de föreslagna reglerna om bostäders lämplighet. Kommuner, länsstyrelser, projekteringsföretag och branschorganisationer finns bland dessa remissinstanser. Kommentarer som förs fram handlar huvudsakligen om att de föreslagna reglerna inte anses kunna motverka undermåliga bostäder. Vissa kommentarer går dock utanför vad som regleras i BBR och därmed utanför denna remiss.

Några kommuner menar att de nya föreskrifterna utgör en sänkning av kravnivån jämfört med BBR, eftersom kraven inte är lika preciserade vad gäller bostäders utformning och dimensionering.

### **Boverkets bedömning**

Boverket bedömer att de föreslagna bestämmelserna utgör en tillräcklig precisering av kraven enligt PBF för att kunna reglera att bostäder blir lämpliga, utan att reglerna styr mer än nödvändigt. De kriterier som anges som reglerar utformningen och dimensioneringen bedöms kunna medföra att kravnivån bibehålls. I vägledning kan Boverket tydliggöra kopplingen till kraven i PBF och hur de preciseras i Boverkets byggregler.

### **5.3.2 Utformning och dimensionering av bostäder**

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

En bostad ska ha de funktioner som anges i 3 kap. 1 § PBF, och de är funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Dessa funktioner benämns bostadsfunktioner i förslaget till Boverkets nya byggregler, och begreppet definieras i 1 kap. 5 §. Utgångspunkten i förslaget är att funktionerna ska finnas inne i bostaden. Det som gäller för hur bostaden ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna regleras i en grundläggande bestämmelse, i 2 kap. 1 §. De funktioner som får finnas utanför bostaden och som får delas av flera bostäder preciseras särskilt i andra paragrafer. Närmare överväganden om bostäder med boendeenheter finns i avsnitt 5.3.6.

Bostäder ska även vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Regler om det finns i Boverkets föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader (BFS 2024:XX).

Förslaget till den grundläggande, generella bestämmelsen formuleras i ett funktionskrav med syfte att förenkla kravställningen och att inte vara detaljstyrande. Bestämmelsen anger vilka förutsättningar som hänsyn ska tas till vid utformning och dimensionering för bostadsfunktionerna. Hänsyn ska tas till bostadens storlek, det antal boende som den är avsedd för, behovet av att skilja av utrymmen för bostadsfunktioner till rum samt den inredning och utrustning som behövs. Kraven ska sammanvägas vid utformningen och syftar till att bostadens planlösning i ett långsiktigt perspektiv blir rimlig och användbar.

Begreppet långsiktig användning som finns i BBR har inte införts i förslaget. Anledningen är att det uppfattas som otydligt vad som innefattas i begreppet. Regleringen som syftar till bostäders långsiktiga användning är i stället inarbetad i den grundläggande bestämmelsen. När begreppet långsiktig användning infördes i BBR<sup>15</sup> avsågs bland annat att bostaden ska kunna möbleras för sitt ändamål.

Tillämpningen av föreskriften kan 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 särskilda boendeformer för äldre och studentbostäder.

I BBR finns regler för bostäder som är högst 35 kvadratmeter att utrymmet för olika bostadsfunktioner kan överlappa varandra samt allmänna råd om att inredningslängder kan vara kortare. I förslaget regleras detta inte preciserat, utan det innefattas i bestämmelsen som grundläggande reglerar utformning och dimensionering av bostäder. Boverket avser inte genom de nya föreskrifterna att ändra något i sak; det ska fortsatt vara möjligt att bygga mindre bostäder med överlappning och med kortare inredningslängder. Överlappning innebär att samma utrymme kan vara avsett för flera bostadsfunktioner. Boverket menar 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.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Några remissinstanser, projekteringsföretag och en kommun, anser att de föreslagna föreskrifterna inte preciserar kraven i 3 kap. 1 § PBF i någon betydande mån, utan endast är en upprepning eller omformulering. Förslaget anses inte ställa funktionskrav som är tillräckligt tydliga och möjliga att verifiera.

Några remissinstanser är kritiska till att begreppet långsiktig användning utgår från reglerna. Man anser att det finns aspekter i kraven i BBR som inte motsvaras i den föreslagna grundläggande bestämmelsen. Det är framför allt en branschorganisation och projekteringsföretag som tar upp detta.

En majoritet av remissinstanserna är positiva till Boverkets förslag att kraven på bostäders utformning och dimensionering inte längre kopplas till exakta kvadratmeter. Många är eniga i att ändringen kan möjliggöra en större flexibilitet och kan underlätta för en ändamålsenlig utformning av lämpliga bostäder som de skarpa kvadratmetergränserna kan ha förhindrat.

---

<sup>15</sup> Boverkets byggregler (1993:57) - föreskrifter och allmänna råd. Denna författning är upphävd.



Några remissinstanser, särskilt kommuner men även några projekteringsföretag och en brukarorganisation, menar dock att borttagandet av krav kopplade till kvadratmetergränser samtidigt innebär ett ökat tolkningsutrymme av kraven på vad som utgör en lämplig bostad. Vissa av remissinstanserna menar att om man helt tar bort minimikrav och riktlinjer om hur bostäder av olika bostadsstorlekar ska utformas och dimensioneras riskerar det att leda till mindre och trängre bostäder med försämrad funktion.

### **Boverkets bedömning**

Boverkets bedömning är att bestämmelsens krav med de fyra punkterna sammantaget ger förutsättningarna för att en bostad utformas och dimensioneras för sin långsiktiga användning. För tillämpningen finns vedertagna standarder och andra branschdokument som kan användas. Boverket bedömer vidare att kvadratmetergränserna inte är nödvändiga. Bestämmelsen reglerar inte mer än nödvändigt, så att den flexibilitet i tillämpningen som eftersträvas kan uppnås.

### **5.3.3 Utrymme för inredning och utrustning**

I den grundläggande bestämmelsen, 2 kap. 1 §, 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 när det inte behövs. Det är allmänna råd 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 beskrivs heller inte särskilt om plats för parsäng. Behovet av plats för parsäng får i stället bedömas utifrån den grundläggande bestämmelsen.

Krav på att det finns utrymme för förvaring ställs i den grundläggande bestämmelsen, eftersom förvaring är en av bostadsfunktionerna. Det innebär att tillräcklig area ska finnas för att kunna ha lämpliga förvaringsutrymmen, exempelvis i skåp eller förråd. Förvaringen delas in i tre typer: förvaring som är för dagligt bruk, förvaring som inte är för dagligt bruk samt förvaring av skrymmande föremål. Med dagligt bruk menas sådant som är avsett att användas frekvent, även om det i praktiken kanske inte alltid används dagligen. Typiska exempel kan vara kläder och hemtextil. I särskilda bestämmelser preciseras sådan förvaring som får placeras utanför bostaden, och sådan som även får delas av flera bostäder. Förvaring av livsmedel och sådant som används för matberedning ingår i bostadsfunktionen matlagning, enligt definitionen i 1 kap. 5 §.

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

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser kommenterar att man generellt inte anser att det är tillräckligt tydligt i förslaget vilka krav som ställs för att de olika bostadsfunktionerna ska anses uppfyllda. Det är bland annat kommuner och bostadsutvecklare som framför detta. När det gäller förvaring så är det framför allt det som i BBR benämns säsongsförvaring som kommenteras. Det är huvudsakligen en branschorganisation och några bostadsutvecklare som lämnar synpunkter om det. De anser att kraven behöver anpassas ytterligare efter vad de menar är förändrad (minskad) efterfrågan på förrådsutrymmen. Några kommuner kommenterar att de anser det behövs definitioner av vad som innefattas i begreppen dagligt bruk respektive inte dagligt bruk enligt bestämmelserna.

### **Boverkets bedömning**

Boverket bedömer att de föreslagna funktionskraven är tillräckliga för att reglera det som är nödvändigt vad gäller bostäders inredning och utrustning. Som stöd för tillämpningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas.

#### **5.3.4 Studentbostäder**

Den grundläggande bestämmelsen, 2 kap. 1 §, som reglerar utformning och dimensionering av bostäder gäller generellt för bostäder. För studentbostäder kan ytterligare en parameter vägas in i tillämpningen, utöver de fyra som tas upp i den grundläggande bestämmelsen. Det preciseras särskilt att hänsyn även får tas till att den enskilde studerande bor i bostaden under avgränsad tid. Det möjliggör att en studentbostad kan ha överlappning av bostadsfunktioner och även kortare inredningslängder än andra bostäder, vilket innebär att arean i en studentbostad kan minskas. Boverket avser inte att ändra något i sak genom de nya föreskrifterna. De föreslagna föreskrifterna syftar till att reglerna ska vara mindre detaljstyrande och medge alternativa lösningar, men det är samma kravnivå som gäller även fortsättningsvis.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser är positiva till att en särskild precisering för studentbostäder finns i kraven. De anser att det är värdefullt att lättnader som är möjliga genom reglerna i BBR även fortsättningsvis kan tillämpas. Det är framför allt en branschorganisation och några bostadsutvecklare som kommenterar detta. Några kommenterar särskilt att det är positivt att det inte finns några kvadratmetergränser som är styrande för vilka krav som ställs.

Några remissinstanser anser däremot att det finns risk för att studentbostäder blir undermåliga som bostäder. Det är bland annat en brukarorganisation och en branschorganisation som framför detta. Några uttrycker en oro för att de föreslagna reglerna kan medföra försämringar när bostäder för en typ av boende ändras till en annan typ. Det är framför allt kommuner som kommenterar detta.

### **Boverkets bedömning**

Boverket avser inte att ändra något i sak genom de nya föreskrifterna, och det är samma kravnivå som fortsatt gäller för bostäderna. Boverket bedömer att den problematik som kan finnas när bostäder för en särskild typ av boende ändras till en annan typ inte påverkas.

### **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 för utrymmen för tvätt och tork av tvätt som delas av flera bostäder som Boverket i föreskrift preciserar att det ska finnas inredning och utrustning för att maskinellt tvätta och torka tvätt. Om funktionen i stället finns i den enskilda bostaden räcker det att det finns utrymme för maskinell tvätt och tork av tvätt. 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.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser, bland annat kommuner, länsstyrelser och ett projekteringsföretag, menar att borttagande av krav på inredning för förvaring är en kvalitetssänkning i bostaden. Detta eftersom behovet kvarstår. Det innebär en förskjutning av kostnaderna från byggherre till privatperson och ger inte utslag i den boendes privatekonomi. En annan remissinstans, en branschorganisation, är dock positiv till en ökad flexibilitet kring fast inredning för förvaring och menar att det är en positiv förändring som svarar mot samhällets förändrade behov.

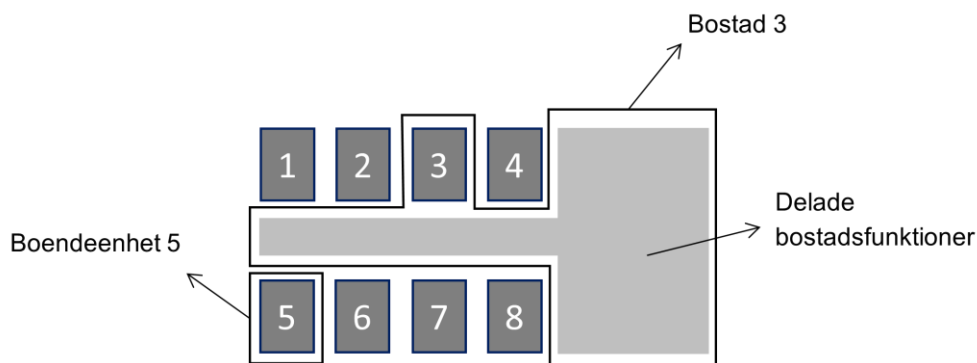
## Boverkets bedömning

Boverket bedömer att kravet på att utrymme för förvaringen är det som är nödvändigt att reglera. Det innebär att tillräcklig area ska finnas, för exempelvis skåp eller som klädkammare. Regleringen medger en flexibilitet att välja lämplig lösning utifrån förvaringsbehovet, både i regeltillämpningen, och för de boende.

### 5.3.6 Bostäder med boendeenheter

I förslagets 2 kap. 7–10 §§ 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. Den enskildes bostad utgörs då av boendeenheten och de delade bostadsfunktionerna i de gemensamma utrymmena.

Figur 2. Bostad och boendeenhet i bostäder med delade bostadsfunktioner.



Utgångspunkten för reglerna är att varje bostad ska ha utrymme för bostadsfunktionerna, vilket regleras i PBF. De särskilda reglerna om bostäder med boendeenheter anger vilka bostadsfunktioner som får delas och vara gemensamma för flera bostäder, och under vilka förutsättningar som detta får göras.

Genom att begreppet delade bostadsfunktioner 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. 7–8 §§ 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. 8 § reglerar att maximalt tre personer får dela på ett rum för personhygien. När bestämmelsen infördes bedömde Boverket, förutom lämpligheten,

även hälsoaspekten, med bland annat risk för smitta.<sup>16</sup> Den bedömningen kvarstår. 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. Eftersom det följer av reglerna om bostäders tillgänglighet och användbarhet att varje bostad ska vara tillgänglig och användbar så ska de hygienrum som delas vara tillgängliga och användbara.

Bestämmelsen i 2 kap. 9 § 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. 10 § 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 kapitel 3 anges tekniska egenskapskrav på fast inredning och utrustning. 1 § anger krav för rum för personhygien. Bestämmelsen är generell och gäller därmed även för bostäder med delade funktioner. Krav för utrymme för matlagning finns i 3 och 4 §§, där 4 § gäller specifikt för bostäder med boendeenheter avsedda för en person där funktionen matlagning delas.

### **Remissinstansernas synpunkter**

En kommun är uttryckligen positiv till reglerna om bostäder med boendeenheter, bland annat avseende att begränsningen av hur många som får dela på rum för personhygien och utrymme för matlagning som finns i BBR införs. En annan kommun menar dock att det går att missuppfatta bestämmelserna avseende vad som gäller för de grupper som är undantagna. En annan remissinstans, en branschorganisation, menar dock att det inte bör finnas begränsningar för delningen av bostadsfunktioner beroende på hur många personer som varje boendeenhet är avsedd för. En begränsning avseende personantal totalt vore tillräckligt, menar denna remissinstans.

Några remissinstanser, framför allt bostadsutvecklare och en branschorganisation, kommenterar flera delar av det som innefattas i bestämmelserna om bostäder med delade bostadsfunktioner. Några av dem ställer sig positiva till att de föreslagna föreskrifterna inte preciserar de gemensamma delarnas utformning, vilket gör det möjligt att låta omständigheterna i det enskilda fallet avgöra utformning och placering av utrymmen för olika funktioner. Branschorganisationen menar att reglerna bör utvidga möjligheterna för delning av utrymmen

---

<sup>16</sup> Konsekvensutredning BBR 2014, dnr 2770/2013, och Konsekvensutredning BBR 23, dnr 137/2015.

och bostadsfunktioner. Författningsförslaget anses begränsa möjligheterna till innovation för denna typ av bostäder, som till exempel vad man benämner som större kollektiva delningsbostäder eller kollektivhus.

Då förutsättningar och behov för olika målgrupper skiljer sig åt är det motiverat, menar några remissinstanser, att skapa ytterligare bostadskategorier i regelverket för bostäder med delade funktioner. Det är en branschorganisation och några bostadsutvecklare som kommenterar detta.

### **Boverkets bedömning**

Boverket bedömer att en reglering av hur många bostäder som får dela vissa funktioner behövs för att säkerställa att kravnivån för den typen av bostäder inte ändras. Även de skillnader som till viss del finns i kraven mellan bostäder för en person respektive för flera personer är motiverade. Enligt förslaget och BBR finns vissa utökade möjligheter till att dela bostadsfunktioner om bostäderna är för en person. När denna boendetyper preciserades i Boverkets byggregler<sup>17</sup> var det genom att utvidga en boendetyper avsedd för studenter till att gälla även för andra än studenter. Boverket bedömer att ytterligare utvidgningar inte ska göras, för att inte ändra kravnivån för bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Boverket bedömer också att den större flexibiliteten i utformningen och dimensioneringen av bostäder som de föreslagna reglerna i 2 kap. 1 § medger kan ge effekter även för bostäder med delade bostadsfunktioner.

Boverket anser att det inte ändamålsenligt att införa nya regler som specificeras för olika kategorier. Det är inte önskvärt att kraven på bostäders utformning differentieras ytterligare jämfört med vad som görs i BBR.

### **5.3.7 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.

Definitionen av avskiljbar del av rum i avsnitt 3:22 BBR innefattar att den avskiljbara delen ska ha fönster mot det fria. Detta krav har inte införts i författningen med krav på bostäders lämplighet för sitt ändamål. Behovet av fönster

---

<sup>17</sup> BFS 2016:6 BBR 23

styrts i stället av krav på ljusförhållanden och utblick för bostäder. De kraven hanteras i författningen som preciserar det tekniska egenskapskravet om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö.

Det allmänna rådet 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 föreskrift ställa krav på sådana utrymmen utifrån bostäders lämplighet för sitt ändamål.

### **Remissinstansernas synpunkter**

En remissinstans, ett bostadsföretag, menar att det är önskvärt om det framgår vad som gäller för bostäder i flera plan även om detta regleras i de nya tillgänglighetsföreskrifterna.

En remissinstans, en kommun, menar att dagsljus har en logisk koppling till bostadsutformning och är därmed kritisk till att krav på fönster inte tas med i definitionen av avskiljbar del av ett rum.

Flera remissinstanser, kommuner, länsstyrelser och en brukarorganisation, är kritiska till att det allmänna rådet om att en balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostaden inte finns med i förslag till nya föreskrifter.

### **Boverkets bedömning**

Boverkets bedömer att det är betydelsefullt att hålla principen att reglerna i de olika författningarna kan härledas till respektive tekniskt egenskapskrav (eller utformningskrav) som de är preciseringar av. Samma krav ska heller inte ställas i fler än en författning. Men som stöd i tillämpningen kan Boverket i vägledning upplysa om att kraven finns i en annan författning.

När det gäller balkonger eller uteplatser så bedömer Boverket att konsekvenserna av att det inte regleras blir begränsade. Boverket uppfattar att det i många fall är något som byggherren väljer att utföra som en del av en attraktiv bostad.

### **5.3.8 Standard för utformning av bostäder**

Reglerna för bostäders lämplighet för sitt ändamål är starkt kopplade till reglerna om tillgänglighet och användbarhet i bostäder. När det gäller dimensionerande mått och inredningslängder finns i BBR hänvisningar både i regler om bostadsutformning och om tillgänglighet till samma standard, SS 91 42 21 Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått. 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 tillämpningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas för att verifiera att kraven uppfylls. Då kan exempelvis standarden SS 91 42 21 användas.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Flera remissinstanser, framför allt kommuner och projekteringsföretag, anser att reglerna blir svåra att tillämpa när de inte hänvisar till standarden SS 91 42 21 för dimensionerande mått och inredningslängder. Några av dem anser att motsvarande angivelser behöver finnas direkt i reglerna.

Några andra remissinstanser, ett projekteringsföretag och en branschorganisation, menar att om byggnadsnämnder fortsatt väljer att luta sig mot standarden SS 91 42 21 kommer det innebära att lösningarna i bostadsutvecklingen kvarstår.

### **Boverkets bedömning**

Boverket bedömer att de föreslagna bestämmelserna utgör en tillräcklig precisering av kraven enligt PBF för att i tillämpningen kunna resultera i lämpliga bostäder. Förutsättningarna för byggherrar och projektörer och för byggnadsnämnder är tillräckligt goda, eftersom det finns etablerade verktyg att använda i en fackmässig projektering. Boverket bedömer att avvägningen är ändamålsenlig mellan vilka krav som ställs, möjligheten att välja olika lösningar och att bedöma dem tillämpningen.

Konsekvenser för byggnadsnämnder beskrivs närmare i avsnitt 7.4.

## **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 vid ändring, är föreskrifter i författningsförslaget.
- Nya bestämmelser 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 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 det är samma krav som gäller vid ändring av byggnader som vid uppförandet av nya byggnader, men att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring. Det ska alltså alltid prövas om det finns skäl att anpassa kraven. Reglerna i författningsförslaget anger vilka skäl som kan åberopas för att anpassa kraven, men att det finns ett skäl, innebär inte automatiskt en rätt att anpassa 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 Varsamhet och förvanskningförbudet

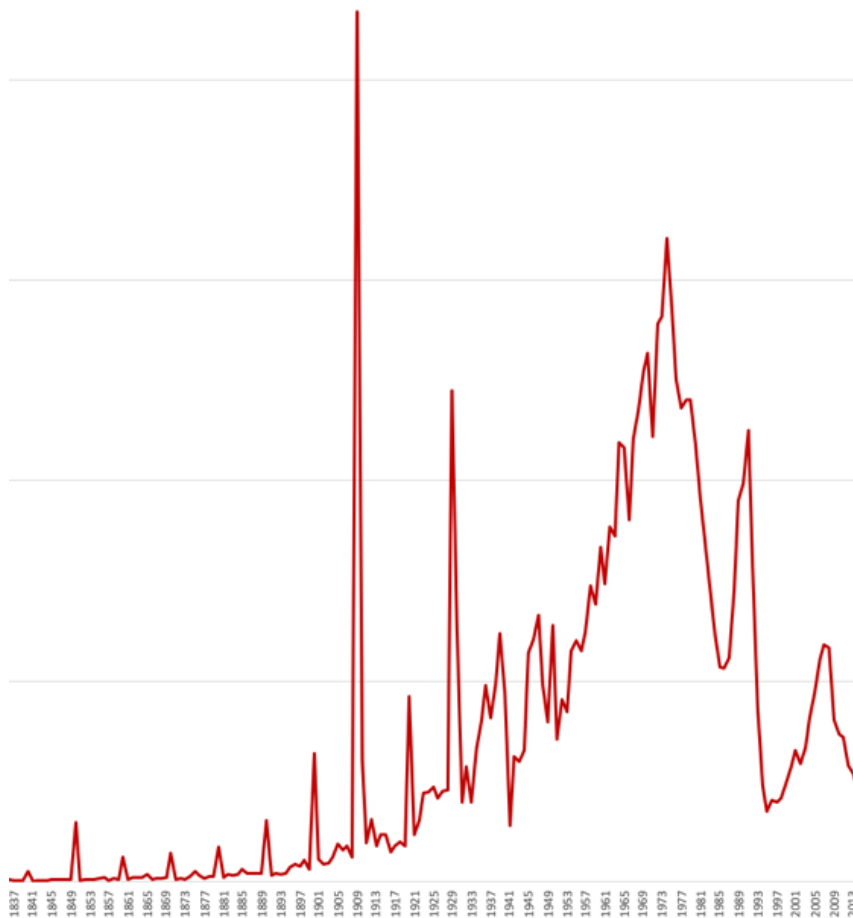
Förvanskningförbudet och varsamhetskravet är av central betydelse, när man ska fastslå kravnivån vid ändringar. Därför finns det ett behov av bestämmelser som preciserar deras innebörd.

Vid ändring av byggnader ska hänsyn tas till varsamhetskravet, enligt 8 kap. 17 § PBL, för att fastställa om det finns skäl att anpassa kraven för nya byggnader. Om byggnaden dessutom är särskilt värdefull, enligt 8 kap. 13 § PBL, gäller även förvanskningförbudet. 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 3. 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.

### **Remissinstansernas synpunkter**

Ett flertal synpunkter har kommit in på paragrafen som beskriver vilka skäl som det finns att anpassa kraven vid ändring av byggnad. Bland annat ett par länsstyrelser är positiva till att kulturvärden tydligt pekas ut som skäl att anpassa kraven. Några remissinstanser anser förslaget bidrar till att göra reglerna tydligare än idag, medan andra ser behov av ytterligare förtydliganden. Några remissinstanser anser att regeln medger ett för stort bedömningsutrymme medan andra att det behöver bli större, bland annat för att främja cirkulär ekonomi.

När det gäller varsamhetskravet och förvanskingsförbudet anser bland annat Riksantikvarieämbetet och flera länsstyrelser att det är bra att de tidigare allmänna råden blir föreskrift. Andra ser ett behov av att förtydliga innebörden av förvanskingsförbudet och varsamhetskravet, man anser att det inte bör ske i form av föreskrift och Mark-och miljööverdomstolen anser att det hade passat bättre som allmänna råd.

### **Boverkets bedömning**

En samlad bild av remissinstansernas synpunkter på paragrafen om varsamhet visar att texten tolkas på olika sätt. Boverket har därför justerat ordalydelsen i paragrafen.

Boverket bedömning är att det i övrigt inte är nödvändigt med några författningsändringar med anledning av remissinstansernas synpunkter.

## 6 Ikraftträdande och informationsinsatser

Detta avsnitt beskriver bland annat ikraftträdande och informationsinsatser, som särskilt regleras i 7 § 4 förordningen om konsekvensutredningar.

### 6.1 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Den nya författningen föreslås träda i kraft den 1 juli 2025. Samtidigt kommer motsvarande bestämmelser i BBR att upphävas genom en annan författning.<sup>18</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 2026. 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 får 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 2026. För anmälningspliktiga åtgärder ska BBR få tillämpas om anmälan görs före den 1 juli 2026. För åtgärder som inte kräver vare sig bygglov eller anmälan ska BBR få tillämpas om arbetena påbörjas före den 1 juli 2026.

Tidpunkten för ikraftträdande och 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>18</sup> Se Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BFS 2024:xx.

## 7 Konsekvenser

Detta avsnitt 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.

Avsnittet inleds med en redogörelse för konsekvenserna utifrån syftet och målet med författningsförslaget. Därefter följer en redogörelse av de konsekvenser som ska beaktas enligt 7–9 §§ 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>19</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.

Boverket bedömer att författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden

---

Förordning (2024:183) om konsekvensutredningar samt förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

tillämpas i dag. Anledningen till detta är att författningsförslaget utgår från en oförändrad kravnivå. Direkta kostnadsmässiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inläring, anpassning av arbetssätt.

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

Krav på bostäders lämplighet för sitt ändamål, både utformningskrav och tekniska egenskapskrav, samlas i en egen författning. Genom separata författningar för respektive sakområde med krav, till exempel en författning för säkerhet vid användning, tydliggörs reglernas syfte och förståelsen underlättas. Författningsförslaget kan därigenom ge byggherrar bättre incitament att följa reglerna och utveckla egna lösningar.

Förslaget innehåller endast föreskrifter vilket innebär att det blir tydligt vad som är samhällets krav. De allmänna rådets status har uppfattats som oklar. Någon har tolkat allmänna råd som bindande regler medan andra har tolkat dem som en valfri rekommendation. Denna osäkerhet försvinner. Möjligheten att kunna föreslå andra lösningar än de som finns i BBR:s allmänna råd kan ge större förståelse för samhällskraven, vilket bör bidra till bättre efterlevnad av byggreglerna.

### 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 kvadratmeter. 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. Det tydliggörs av 2 kap. 2 § som ange att vid dimensionering och utformning av studentbostäder får hänsyn tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

### 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.

### 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 tillgoda 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. Boverkets bedömning är att behovet av vägledning kommer att öka inledningsvis. Boverket kommer därför tillhandla vägledning om författningen.

## 7.2 Företag

Konsekvensutredningen ska bland annat innehålla en analys av hur förslaget påverkar företag.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> 7 § förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.



Författningsförslaget kan beröra alla företag i samhällsbyggnadssektorn som är eller kan bli tillämpare 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.

### 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 enskilt projekts förutsättningar. Under åren 2021–2023 har byggherrar i genomsnitt genomfört cirka 11 200 byggprojekt där nya byggnader uppförts.<sup>21</sup> Tabell 1 ger en översikt av den totala populationen företag som kan verka som byggherre och beställare.

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>22</sup>

<sup>21</sup> SCB, Statistikdatabasen, Bygglov för nybyggnad efter region, hustyp, tabellinnehåll och kvartal (hämtad 22 april 2024) Uppgifterna för bostadshus innefattar såväl flerbostadshus som småhus, dock inte fritidshus.

<sup>22</sup> SCB, Statistikdatabasen, Företagsdatabasen (FDB), Företag efter näringsgren SNI2007 och storleksklass. Hämtad 2023-02-20.

## **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.

## **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.

### **Administrativa kostnader**

Enligt författningsförslagets kapitel 1 – Övergripande bestämmelser ska byggherren dokumentera sin projektering och sina egenkontroller, om det inte är obehövt. 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 obehövt. De ekonomiska konsekvenserna 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, branschvägledning 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 utveckla vägledningstexter till föreskrifterna. Syftet är primärt att främja kvalitet och regelefterlevnad, men med vägledningen bör det även gå fortare och bli effektivare 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>23</sup>

Den som vill arbeta på samma sätt som med BBR kommer till stor del att kunna göra det även med det nya författningsförslaget. De nya reglerna underlättar för den 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.

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.

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

---

<sup>23</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 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 intäkt, för en halv dags utbildning 4 400 kronor att jämföra med lönekostnaden på 2 000 kronor.

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 3700 styckebyggda småhus uppförts 2021–2023 beräknat på antalet sökta bygglov.<sup>24</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 de behöver projektera. Boverket bedömer att minskningen av detaljerade regler riskerar att få större konsekvenser för privatpersoner som byggherrar i jämförelse med professionella aktörer.

### **Bostadsrättsföreningar som byggherrar**

Det finns cirka 23 000 bostadsrättsföreningar i Sverige. Konsekvenserna av författningsförslaget som beskrivs för byggherrar gäller även för bostadsrättsföreningar som byggherre.

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

Konsekvenserna av författningsförslaget som beskrivs för byggherrar gäller även för kommunen och regionen som byggherre. I några fall kan konsekvenserna dock bli något mer begränsade då regionerna är befriade från vissa krav kopplade till lov- eller anmälningspliktiga åtgärder.

### **Staten som byggherre**

Konsekvenserna av författningsförslaget som beskrivs för byggherrar gäller även för staten som byggherre. I några fall kan konsekvenserna dock bli något mer begränsade då staten är befriade från vissa krav kopplade till lov- eller anmälningspliktiga åtgärder.

## **7.2.2 Byggtreprenörer och installatörer**

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

---

<sup>24</sup> Trä- och Möbelföretagen, <https://www.tmf.se/bransch-naringspolitik/branschutveckling/statistik/trahus/smahus/> (hämtad 22 april 2024)

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 utförandentreprenader 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, precis som är fallet med BBR, 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 större företag. 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.

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>846</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>25</sup>

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

<sup>25</sup> Avser 2022, SNI 2007-koder.



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 på kort och medellång sikt sannolikt 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.

Författningsförslaget kan medföra en ökad efterfrågan på arkitekter och tekniska konsulter, framför allt från de 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 BBR 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>26</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 produktionsföretag. 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.<sup>27</sup>

Boverket bedömer att den direkta påverkan av förslaget blir relativt begränsad för tillverkare av byggmaterial och småhus. Anledningen är att byggnader i allt 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 måttsättningar som finns i BBR men som inte finns i författningsförslaget kan få betydelse för hur småhustillverkare kan utforma sina produkter.

---

<sup>26</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.

<sup>27</sup> Avser år 2022.

## **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**

På kort sikt påverkas inte byggmaterialtillverkares och småhustillverkares behov av kompetensutveckling. På längre sikt kan behovet öka. 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 högre relativ kostnad för att anpassa sig.

### **7.2.5 Försäkringsbolag**

Enligt Svensk Försäkrings statistikrapport 2023 finns det 206 skadeförsäkringsföretag i Sverige.<sup>28</sup> Om dessa företag försäkrar byggprojekt och

---

<sup>28</sup> Svensk försäkring, [svenskforsakring.se/globalassets/rapporter/forsakringar-i-sverige-2023/forsakringar-i-sverige-2013-2022.pdf](https://svenskforsakring.se/globalassets/rapporter/forsakringar-i-sverige-2023/forsakringar-i-sverige-2013-2022.pdf). Hämtad 2024-05-06

byggnader så påverkas de av det som regleras i byggregler. Den direkta påverkan av att byggregler ändras innebär att företagen behöver ta del av ändringarna och förstå vad som ändras. Liksom för andra berörda aktörer tar det i ett inledningsskede viss arbetstid i anspråk men sannolikt i mindre omfattning än för till exempel projektörer som tillämpar reglerna kontinuerligt. Anställda på försäkringsbolag kan behöva delta på Boverkets utbildningar är avgiftsfria medan andra utbildningar kan ha kursavgift.

Syftet med Boverkets nya byggregler är att stimulera beteendeförändringar hos bland annat byggherrar och projektörer vilket kan leda till en större spridning i val av tekniska lösningar och hur byggnader utformas än vad som är fallet med BBR. Det kan leda till att försäkringsbolag behöver anpassa sina metoder för hur försäkringar utformas. Bland annat kan det bli påverkan på hur kostnader för skador beräknas. Beroende på omfattningen av beteendeförändringar kan även försäkringarnas utformning och kostnadsnivå påverkas vilket slutligen påverkar byggnadsägaren. Boverket bedömer att det över tid troligen blir beteendeförändringar men det går inte att bedöma om kostnader och intäkter blir högre eller lägre än med BBR eftersom det inte är möjligt att uppskatta omfattningen av framtida beteendeförändringar.

### 7.2.6 Andra kostnadsförändringar

De totala bygginvesteringarna i bostäder och lokaler var ca 500 miljarder kronor 2021 eller knappt 10 procent av BNP.<sup>29</sup> Förutom Boverkets byggregler finns många faktorer som påverkar bygginvesteringar och produktionskostnader, 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 specifika föreskrifter kan leda till ökade administrativa kostnader och en ökad tidsåtgång för företag. De långsiktiga konsekvenserna av Boverkets nya byggregler 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

---

<sup>29</sup> Byggföretagen, Byggkonjunkturen 2022:2 Hämtad 2023-02-24.

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. Effekten går inte att kvantifiera, men produktivitetens utvecklingen i sektorn visar att det finns en stor potential för förbättringar.<sup>30</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, vilket kan ge en genomsnittlig kostnadsbesparing på cirka 3000–5000 kr för en bostad på 55 kvadratmeter.

### 7.2.7 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.

### 7.2.8 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 att utveckla branschstandarder. Branschen

---

<sup>30</sup> Nilsson, J.E, Nyström, J., & J. Salomonsson (2019), Produktivitet i bygg- och anläggningssektorn, SBUF 13606, Byggkonkurrensutredningen (SOU 2015:105), Kommittén för modernare byggregler (SOU 2019:68).

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.

### 7.2.9 Särskild hänsyn till små företag

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

Sällanbygggherrar och små företag använder byggreglerna 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 sällanbygggherrar 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 samt uppföljning av tillämpningen av reglerna. 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 ibruktandet av byggnaden väsentligt.

Initialt kan det bli en högre arbetsbelastning till följd av fler överklagade ärenden, 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.

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.

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 mellan enskilda ärenden och mellan kommuner.

Den webbaserade handboken om 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 riskerar arbetsbelastningen att öka initialt. 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 behöva följa upp tillämpningen av föreskrifterna och vid behov se över och ändra vissa delar.<sup>31</sup> 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 Kommuner

Författningsförslaget påverkar kommunernas arbetsprocesser, resursanvändning och myndighetsutövning.

### 7.4.1 Övergripande konsekvenser

Kommunernas uppdrag förändras inte, men författningsförslaget kan leda till att arbetssätt behöver ändras och kan även innebära ett ökat behov av utbildning. Av de kommentarer och remissvar som Boverket har tagit emot framgår också att tillämpningen av dagens byggregler varierar stort mellan olika kommuner och att behovet av anpassning till författningsförslaget därmed skiftar i motsvarande grad. Efter en omställningsperiod bedömer Boverket att kommunerna kommer ha bättre förutsättningar för ett effektivare arbetssätt.

Författningsförslaget leder till att högre krav ställs på byggherren. Genom kravet på fackmässighet får kommunerna ett tydligare mandat att ställa krav på att byggherrens handlingar har tillräckligt god kvalitet. På så sätt finns förutsättningar för att underlätta kommunernas bygglovshandläggning och att minska behovet av att detaljgranska handlingarna i byggprocessen.

Ökat fokus på fackmässig projektering, kontroll och dokumentation kan leda till att kommunerna lättare kan se helheten i det byggherren hanterat i byggprocessen, utan att behöva detaljgranska handlingarna i samband med startbesked. Boverket bedömer att detta över tid kommer leda till kortare handläggningstider. Det ger också bättre förutsättningar för byggherren att beräkna och hålla

---

<sup>31</sup> Se avsnitt 9 Utvärdering

sin tidplan i fråga om byggstart och ibruktagande, vilket på sikt kan leda till att kostnaderna minskar för berörda parter.

Förändringen ska ses som en renodling av de delvis motstridiga uppgifter om byggprocessen som idag kan uppfattas vid beaktande av förarbeten, regelverk och Boverkets vägledning. I vissa fall framstår det som att kommunens tjänstepersoner ska detaljgranska handlingar och tekniska lösningar, medan det i andra fall uttrycks att kommunens arbete i byggprocessen snarare ska liknas vid en bedömning eller revision.<sup>32</sup>

#### 7.4.2 Nulägesbeskrivning

Sveriges kommuner har under åren 2019–2022<sup>33</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 uppfattning om i hur många ärenden byggnadsnämnderna även fortsättningsvis kommer att behöva bedöma mot de nya föreskrifterna.<sup>34</sup>

Statistik från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) visar att handläggningen av ett typiskt småhusärende i genomsnitt tar 25 timmar.<sup>35</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.

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.

---

<sup>32</sup> Prop. 2009/10:170 s. 315 ff

<sup>33</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.  
<sup>34</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/plan--och-byggenkaten/>  
Hämtad 2023-02-09.

<sup>35</sup> [Tidsuppskattningar, statistik | SKR](#) Hämtad 2023-01-16. Tidsuppskattningar för större byggnader är mycket osäker och redovisas därför inte.

### 7.4.3 Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning

Författningsförslaget kan initialt innebära en viss osäkerhet om hur föreskrifterna ska tillämpas, eftersom vägledande information som tidigare har funnits i allmänna råd har tagits bort. Påverkan på byggnadsnämndernas arbete kommer att variera, men märks framför allt inom de områden där de allmänna råden har använts för att bedöma kravnivån. En viktig förändring är att byggherren får ett utökat ansvar att redovisa en fackmässig projektering, vilket flyttar byggnadsnämndens fokus inför startbeskedet från en – i vissa fall – självpåtaget extensiv detaljgranskning av handlingarna, till att bedöma om handlingarna håller en tillräckligt hög kvalitet. Boverket bedömer att nämndernas tjänstepersoner, efter en omställningsperiod, kommer att ha bättre förutsättningar för att skapa ett effektivare arbetssätt. Konsekvenser för prövning av utformningskrav beskrivs under egen rubrik.

#### **Byggnadsnämnderna behöver kompetensutveckling**

Kompetensutveckling kommer behövas för handläggare, inspektörer, bygglovschefer och politiker i byggnadsnämnden. Under en övergångsperiod kan det förväntas produktivitetsminskning 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.

Boverket bedömer att kompetensutvecklingen kommer att ske gradvis över tid i takt med att bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer ställs inför de förändringar som författningsförslaget innebär. Behovet av kompetensutveckling kommer variera mellan kommunerna. Om till exempel byggnadsnämnden idag inför startbeskedet rutinmässigt detaljgranskar handlingar kan tillämpningen av de nya byggreglerna medföra ett större behov av kompetensutveckling, än om man redan idag tillämpar en metodik med bedömning av om byggherren kan antas komma att uppfylla kraven.

Enligt Boverkets bedömning kan behovet av kompetensutveckling i genomsnitt antas uppgå till en arbetsdag (kursdag) per handläggare och år under de första tre åren efter ikraftträdandet. I detta bedöms ingå både kompetensutveckling internt på byggnadsnämnden, så som att ta del av Boverkets vägledning, och att delta i halv- eller heldagskurser anordnade av till exempel utbildningsföretag. Både bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer berörs av författningsförslaget, varför också behovet av kompetensutveckling bedöms gälla båda typerna av handläggare. Även tillsynshandläggare skulle kunna tänkas beröras av förslaget, om nämnden har dedikerade sådana. Däremot bedöms inte administrativa funktioner beröras.

En årsarbetstid är ungefär 1900 timmar, varför ett behov om åtta timmars utbildning antyder att kostnaden per byggnadsnämnd i relativa tal inte blir

betungande. Viss kontinuerlig kompetensutveckling kan förväntas behövas i alla verksamheter vilket innebär att det blir en fråga om hur avsatt tid ska fördelas och prioriteras. Det kan tillkomma kostnader för kurser som anordnas av utbildningsföretag.<sup>36</sup>

### **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 flertalet ärenden i många kommuner.

Enligt SKR tar ett typiskt småhusärende 25 timmar att handlägga vilket ger en bild av storleksordningen.<sup>37</sup> Tidsåtgången beror bland annat på byggnadens storlek och komplexitet. I sammanhanget kan noteras att medan nybyggnad av småhus svarar för en mindre andel av alla lovärenden, finns det många andra typer av ärenden – inte minst ändringsåtgärder på befintliga småhus – som kan vara mer komplicerade för byggnadsnämnden att handlägga.

Nya föreskrifter kan innebära merarbete vid ändring av eventuella interna stöd-dokument kring bedömning och annat underlag som har tagits fram av byggnadsnämnderna. Närmare överväganden finns under rubriken Internt handläggningsstöd.

Byggnadsnämnderna kan få ett behov av att justera taxan för att täcka upp för att handläggningen blir längre och mer komplexa. 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. Denna risk finns även idag men kan komma att öka om handläggningstiderna blir längre som följd av de nya föreskrifterna.

### **Arbetsmetoder kan behöva förändras**

På vilket sätt och hur mycket arbetsmetoden påverkas beror dels på i vilken utsträckning byggherrarna förändrar sitt beställarbeteende, dels på hur byggnadsnämnden idag utför sina arbetsuppgifter i lov- och byggprocessen. Det är främst

---

<sup>36</sup> Enligt vad Boverket erfar kan motsvarande kurser som hålls av utbildningsföretag kosta 30 000 – 40 000 kr för 6 h utbildning. Digitala utbildningar kostar ca 3 000 – 5 000 kr för en 3 h utbildning.

<sup>37</sup> Sveriges Kommuner och Regioner, <https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggnaddebostad/taxor/taxaplanochbygglov/tidsuppskattningarfranandrakommuner/tidsuppskattningarstatistik.66583.html> Hämtad 2023-01-16. Tidsuppskattningar för större byggnader är mycket osäker och redovisas därför inte.

när en byggherre väljer att avvika från väletablerade projekteringsmetoder och utförande som författningsförslaget kan påverka arbetsmetoden.

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 tillgänglighet och användbarhet. En ökad mängd ärenden om villkorsbesked kan komma att påverka byggnadsnämndernas arbetsmetoder då bedömningen görs i ett annat skede än i lovprövning.

Precis som med gällande regler kan byggnadsnämnden behöva införskaffa standarder som stöd för prövning av bygglov och bedömning inför startbesked. 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.

Flera remissvar visar på en stor variation i hur byggnadsnämnder arbetar med byggprocessen idag. Vissa tillämpar redan idag en metodik med bedömning av om byggherren kan antas komma att uppfylla kraven medan andra ägnar sig åt en mer rutinmässig detaljgranskning av handlingar. I de senare fallen kommer nämnden att behöva förändra sina arbetsmetoder i högre grad.

### **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 till nya författningar eller att ta bort hänvisningar till borttagna föreskrifter. 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.

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.

### **Konsekvenser vid prövning utformningskrav**

Konsekvenserna för prövningen av utformningskrav skiljer sig från konsekvenserna för bedömningen av om åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven.

Prövningen av om utformningskraven är uppfyllda sker inför beslut om lov eller förhandsbesked. Enligt praxis får ett beslut om lov eller förhandsbesked negativ rättskraft; det vill säga, om den beslutade instansen har gjort fel i prövningen – till exempel genom att godkänna en åtgärd där tomt- eller utformningskrav inte uppfylls – så kan byggnadsnämnden inte kräva rättelse.

Detta gör att konsekvenserna riskerar att bli större för kommunerna i den prövning som avser utformningskraven. Till exempel kan byggnadsnämnderna uppleva en större osäkerhet och tolkningsmån vid prövningen. I denna mening kan införandet av de nya byggreglerna initialt försvåra byggnadsnämndernas arbete samt leda till längre handläggningstider och ökade kostnader. Boverket kommer särskilt beakta och försöka minimera sådana konsekvenser genom sitt vägledningsarbete, men det kan inte uteslutas att en korrekt tillämpning framgår först i praxis genom rättsavgöranden.

Samtidigt vill Boverket understryka att författningsförslaget inte är avsett att innebära någon förändring i kravnivå jämfört med BBR, utom i de fall som Boverket har uppgett det i konsekvensutredning. Det innebär i allt väsentligt att även om en ny bestämmelse saknar preciseringar, som exempelvis kvantitativa värden, eller allmänna råd som funnits till motsvarande bestämmelse i BBR, kan samma utformning som tidigare har accepterats i en prövning mot BBR sannolikt också accepteras enligt det nya författningsförslaget. Vid alternativa utformningar torde det ligga i byggherrens intresse att med hjälp av sina projektörer redogöra för att den föreslagna utformningen uppfyller kraven, vilket också har stöd i författningsförslagets övergripande bestämmelser om projektering.

En sådan metodik är förenlig med den innovation som byggreglerna är utformade för att främja och bidrar till byggnadsnämndens beslutsunderlag. Genom kravet på projektering, och att nämnden har rätt att kräva in de handlingar som behövs för prövningen, är det möjligt för nämnden att utvärdera om projekteringen är fackmässigt utförd och om handlingarna håller tillräckligt hög kvalitet. Detta borde rimligen medföra att byggnadsnämnden endast i en förhållandevis liten andel av ärenden om lov eller förhandsbesked riskerar uppleva osäkerhet eller göra felaktiga tolkningar av författningsförslagets regler i större utsträckning än vad som sker redan med nu gällande regelverk.

Likväl ska osäkerheten vid övergången till nya regler inte förringas, i synnerhet inte när det gäller materiella krav i en prövning av ansökan om lov eller förhandsbesked. Boverket bedömer att för de handläggare som arbetar med prövning av lov och förhandsbesked – företrädesvis bygglovshandläggare – kan det utöver tidsåtgången för kompetensutveckling behöva påräknas mertid för den osäkerhet och de tolkningssituationer som följer av tillämpningen av nya regler. Sådan mertid skulle enligt Boverkets uppskattning kunna motsvara två heldagar per handläggare under det första året efter ikraftträdandet och en heldag per handläggare under det andra året, för att därefter inte längre påverka handläggningstiden. Över tvåårsperioden från ikraftträdandet motsvarar detta tolv timmar per år, vilket med utgångspunkt i en årsarbetstid om 1900 timmar i relativa tal inte framstår som särskilt betungande.

## 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>38</sup> Denna anmälningsprocedur krävs för tekniska föreskrifter och är till för att bevaka den fria rörligheten av varor på EU:s inre marknad.

## 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 eftersom de nya reglerna förväntas påverka marknadsaktörernas beteende vilket kan ha betydelse för byggnadernas miljöpåverkan. 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

---

<sup>38</sup> 6 § förordningen (1994:2029) om tekniska regler samt Kommerskollegiums föreskrifter om tekniska regler (2008:1) som gäller verkställigheten.

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. Mer om ändring och möjligheter till anpassning av kraven på byggnaden finns i 5.4.

Ett annat exempel på åtgärd som bidrar till cirkulärt byggande är när återbrukade byggprodukter används i stället för nya. De egenskapskrav som ställs på återbrukade byggprodukter är samma som för nytillverkade. Kravet enligt PBL är att byggprodukter ska ha lämpliga egenskaper för sin användning. Detta krav kompletteras i författningsförslaget med krav på att egenskaperna ska vara kända och dokumenterade. Att ha kända egenskaper är en förutsättning för att kunna bedöma produktens lämplighet. Dokumentationskravet finns för att det ska gå att göra en bedömning av egenskaperna vid kontroll. Vad som gäller för återbrukade bärverksdelar finns beskrivet i Boverkets vägledning om återbruk av bärverksdelar.<sup>39</sup>

För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper medger författningsförslaget mindre omfattande kontroller, då dessa produkters egenskaper redan är kända och dokumenterade. Återbrukade produkter har sällan förhandsbedömda egenskaper, istället kan byggherren själv behöva bedöma och dokumentera deras egenskaper.

Det sker idag en omfattande spontan utveckling kring implementering av återbruk och intresset i branschen är stort. Ett missförstånd om att byggprodukter måste ha förhandsbedömda egenskaper kan dock vara en faktor som hämmar utvecklingen av ett mer cirkulärt byggande.

För att motverka detta missförstånd görs det i författningsförslaget tydligt att det inte bara är byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper som

---

<sup>39</sup> Boverket, <https://www.boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/vagledning/barverksdelar/>, länk hämtad 2024-02-28



uppfyller kraven utan att även andra byggprodukter kan göra det. Detta bedöms kunna underlätta omställningen till en cirkulär ekonomi. Se 5.2.4 för mer information om byggprodukter. Förhoppningsvis kommer det även att utvecklas rutiner för hur man på ett enklare sätt ska kunna bedöma återbrukade byggprodukters egenskaper.

Att ställa krav på återbruk och cirkularitet i författningen är inte möjligt med nuvarande bemyndigande, då ett sådant krav inte har stöd i PBL. Det finns även flera skäl till att det inte är lämpligt att ställa krav på återbruk i Boverkets byggregler. I första hand bör uppkomsten av rivningsmaterial förebyggas genom att befintliga byggnader och byggnadsdelar ges en längre brukstid genom att de vid ändrad användning anpassas för nya ändamål i stället för att ersättas av nya. Vid uppförande av nya byggnader kan det också vara svårt att finna byggnadsmaterial lämpat för återbruk. I en sådan situation kunde ett krav på en viss andel återbrukat material bli ett incitament för rivning.

Att vid uppförandet av nya byggnader införa specialregler med sänkta tekniska egenskapskrav vid användandet av återbrukade produkter bedöms inte som skäligt. Kostnaden för att i de situationerna medge undantag från samhällets minimikrav på byggnader bedöms vara större än vinsten av ett ökat återbruk.

Vid ändring av byggnader finns det relativt stora möjligheter att anpassa de krav som gäller för nya byggnader. Minst är utrymmet när det gäller krav som ska förebygga plötslig olycka eller död. I samband med föreskriftsarbetet har reglerna om ändring av byggnad utvärderats utifrån att de inte ska innebära omotiverade hinder mot återbruk av byggnader.

## 7.7 Kulturmiljö, arkitektur och gestaltad livsmiljö

Boverket ska som myndighet bedriva ett samlat arbete med arkitektur och gestaltad livsmiljö och ska samtidigt agera förebildligt för att genomföra politikens mål. I uppdraget ligger bland annat att Boverket ska arbeta med främjande insatser för de som planerar, bygger och förvaltar. Detta innebär att Boverket vid exempelvis förslag till föreskrifter ska bedöma hur den gestaltade miljön påverkas av förslaget.

De grundläggande kraven på utformning och tekniska egenskaper regleras i lag och förordning och är samhällets miniminivå. Dessa krav är inte ändrade. Författningsförslaget innehåller bestämmelser som är uttryckta som funktionskrav och preciserar kraven i lagen och förordningen. Detaljerade regler som anger lösningar eller förutsätter vissa lösningar har undvikits. Bestämmelserna reglerar inte vad som är en sammantaget god gestaltning, men genom att de

föreslagna reglerna ger större möjligheter för att välja olika lösningar, så kan de också medge olika gestaltningar.

Sammantaget bedöms författningsförslaget inte ha negativ påverkan när det gäller möjligheter att omsorgsfullt gestalta livsmiljöer.

Kravnivån i föreskriftsförslaget när det gäller tillvaratagande av kulturvärden och övriga förutsättningar som gäller enligt 8 kap. 1 § 3 och 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL bedöms vara oförändrad jämfört med BBR 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

Författningsförslaget 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 generell 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 utbudsbegränsande. 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 förslagets 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

Författningsförslagets 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 eftersom de samhällskrav som uttrycks på förordningsnivå, och som föreskrifterna reflekterar, inte förändras.

#### 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>40</sup>, något som särskilt gynnar utlandsfödda personer som oftare än genomsnittsbefolkningen har svårt att hitta en ändamålsenlig och 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.

---

<sup>40</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.

## 8 Säkerställande av att förslaget inte medför mer långtgående kostnader eller begränsningar än nödvändigt

### 8.1 Bakgrund

Åtgärder och beslut som vidtas av det offentliga bör vara samhällsekonomiskt motiverade, proportionerliga och kostnadseffektiva.<sup>41</sup> Det innebär att Boverkets förslag om nya byggregler bör vara utformade så att de inte medför mer långtgående kostnader och begränsningar för berörda aktörer än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med åtgärden i fråga.

### 8.2 Bedömning av förslagets påverkan

Boverket har säkerställt att förslaget inte medför mer långtgående kostnader och begränsningar än vad som är nödvändigt för att uppnå dess syfte främst genom att utreda alternativa lösningar. För varje föreskrift och allmänt råd har Boverket 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.

Konsekvenserna av förslaget har beskrivits i avsnitt 7. Med beaktande av de konsekvenser som framkommer där anser Boverket att förslaget inte medför mer långtgående kostnader och begränsningar än vad som är nödvändigt för att uppnå dess syfte.

---

<sup>41</sup> Ds 2022:22 Bättre konsekvensutredningar, s. 93.

## 9 Utvärdering

De nya byggreglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2025. Under en övergångstid på ett år, fram till 1 juli 2026 kommer det vara möjligt att välja att tillämpa de gamla byggreglerna. För att säkerställa att tillämpningen av de nya byggreglerna sker på ett korrekt sätt är det viktigt att följa upp och utvärdera reglerna.<sup>42</sup>

Boverket bedömer att en utvärdering av de nya byggreglerna kan ske fortlöpande från ikraftträdandet, framför allt kopplat till byggnadsnämndens hantering. Tillämpningen av de nya byggreglerna bör öka i takt med att övergångstidens slut närmar sig. Det bör då vara möjligt att påbörja en utvärdering av tillämpningen av de nya byggreglerna. Det behöver dock gå ytterligare en tid innan det till fullo är möjligt att se effekterna och utvärdera de nya byggreglerna. Ett normalprojekt där det är möjligt att följa hela processen av tillämpningen av byggreglerna tar runt 1,5–3 år att projektera och utföra. Boverket bedömer därför att en första samlad utvärdering kan genomföras först omkring år 2028–2029.

---

<sup>42</sup> 7 § p. 5 förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.

# 10 Författningskommentarer

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

## Förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

### 1 kap. Övergripande bestämmelser

#### Författningens innehåll

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 anpassning av utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid ändring av byggnader och till 10 kap. 5 § samma lag om kontroll.

Motsvarande bestämmelser 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.

Närmare överväganden finns i 5.2.1.

#### Föreskrifternas tillämpningsområde

2 § Föreskrifterna i 1 kap. gäller vid uppförande av nya bostäder och vid ändring av bostäder för den ändrade delen.

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 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.

Om mindre avvikelse enligt första stycket tillämpas ska skälen för detta dokumenteras i samband med den projektering som regleras i 8 §.

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. Ansvar för om en mindre avvikelse 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 avvikelser 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.

Om bestämmelsen om mindre avvikelser tillämpas ska skälen för det dokumenteras i samband med projekteringen. Det ställs inga formkrav på hur dokumentationen ska gå till, det kan till exempel ske genom en tydlig notering på en relevant handling.

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 är lämpligt att det framgår av byggnadsnämndens beslut vilka skäl som finns för att medge mindre avvikelser. Här kan nämnden om lämpligt referera till de skäl för mindre avvikelser som byggherren ska dokumentera i samband med projekteringen. Om mindre avvikelser inte medges bör nämnden normalt motivera detta i avslagsbeslut gällande bygglov.

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.

Bestämmelsen säkerställer att termer som finns i lag, förordning och i dessa föreskrifter får samma betydelse.

Hänvisningen till ”Plan- och byggtermer 1994, TNC 95” (TNC) har tagits bort. En anledning till det är att publikationen inte längre hålls uppdaterad. Det innebär att om det finns andra mer uppdaterade och träffsäkra definitioner i andra publikationer, såsom standarder och handböcker, kan de användas. Men det är även möjligt att använda TNC även fortsättningsvis.

En annan anledning till att hänvisning till TNC har tagits bort är att det är av betydelse att definitioner som är nödvändiga i föreskrifterna hanteras direkt i sitt sammanhang. De anges i 5 §.

**5 §** I denna författning avses med

*avskiljbar del av 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,

*studentbostad*: bostad avsedd för studerande vid universitet eller högskola,

*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).

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 1:6 och 3:212 BBR.

Definition finns sedan tidigare för termerna matlagning och studentbostad.

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 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 funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien samt förvaring.

Även boendeenhet är ett nytt begrepp jämfört med i BBR. Begreppet används i 2 kap. 7–10 §§ 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 så kallad 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 anses vara en boendeenhet ska

den upplåtas för enskilt bruk till den boende i boendeenheten. Det vill säga att i fallet med en studentkorridor där varje boendeenhet är avsedd 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.

Närmare överväganden finns i 5.3.

**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<sup>43</sup>, 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 i fråga 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.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 1:4 BBR.

Som ett förtydligande har begreppet ”byggprodukter med bedömda egenskaper” som används i BBR ersatts med ”byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper”.

Bestämmelsen tydliggör vad som gäller för byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper.

Närmare överväganden finns i 5.2.3.

---

<sup>43</sup> EUT L 218, 13.8.2008, s.30, Celex 32008R0765.

## Byggprodukter och material

**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.

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

Bestämmelsen handlar inte om byggprodukters eller materials lämplighet för den avsedda användningen. Det regleras i 8 kap. 19 § PBL.

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 denna författning uppfylls, och
  3. så att förutsatt underhåll kan ske.
- Projekteringen ska dokumenteras.  
Första och andra styckena gäller inte om det är obehövligt.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:31 BBR.

Bestämmelsen tydliggör att byggherren ska projektera på ett fackmässigt sätt så att den färdiga byggnaden kan uppfylla kraven på bostäders lämplighet för sitt ändamål och att projekteringen ska dokumenteras. Vidare tydliggörs att hänsyn ska tas till förutsatt underhåll i projekteringen.

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.

I vissa fall är projektering obehövligt med avseende på bostäders lämplighet för sitt ändamål. Vid ändring av byggnad kan en projektering anses för obehövlig om åtgärden enbart i försumbar utsträckning påverkar byggnadens förmåga att tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

I flera av Boverkets föreskrifter om tekniska egenskapskrav och utformningskrav finns det en regel om att vid ändring av en byggnad får erfarenheter från den befintliga byggnaden användas. I denna författning finns inte en sådan regel. Skälet till att en sådan regel inte har tagits med är att Boverket bedömer att behovet av regeln i den praktiska tillämpningen skulle vara väldigt begränsat. Att en sådan regel inte har tagits med i författningen utgör dock inget hinder mot att befintliga förhållanden beaktas.

Närmare överväganden finns i 5.2.4 och 5.2.5.

- 9 §** Byggnader ska utföras
1. på ett fackmässigt sätt, och
  2. enligt gällande handlingar.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 2:31 BBR.

Bestämmelsen tydliggör byggherrens ansvar för att en byggnad utförs på ett fackmässigt sätt och enligt gällande handlingar.

Vad gäller utformningskraven är gällande 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.

Bestämmelsen tydliggör byggherrens ansvar att i samband med projekteringen ta reda på den befintliga byggnadens egenskaper innan ändringsarbeten 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 med

hänsyn till den avsedda användningen kan komma att uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

För att bedöma om en planerad åtgärd kan antas komma uppfylla varsamhetskravet och förvanskningförbudet behöver byggnadens värden och kvaliteter vara kända. Det behöver också vara känt hur de påverkas av den planerade åtgärden.

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 på bostäders lämplighet för sitt ändamål 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.

Bestämmelsen tydliggör byggherrens ansvar att kontrollera att kraven i författningen uppfylls. Kontrollerna kan genomföras i olika skeden och det går även att kombinera kontrollerna. Byggherren ska göra en bedömning av vad som är lämpligt för respektive krav för att avgöra hur kontrollerna ska göras.

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.

Bestämmelsen tydliggör vad som ska tas med i kontrollen av projekteringen. 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.

Bestämmelsen tydliggör vad kontrollen under utförandet ska kontrolleras mot. 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 och material ska kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. Kontroll ska göras av att byggprodukter och material 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.

Bestämmelsen tydliggör att byggprodukter vars egenskaper är väsentliga för att uppfylla kraven i denna författning ska kontrolleras vid mottagandet på byggarbetsplatsen. För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper är det tillräckligt att en förenklad kontroll görs, eftersom dessa byggprodukters egenskaper redan är provade och dokumenterade på ett accepterat sätt. Men för byggprodukter som inte har förhandsbedömda egenskaper kan exempelvis provning bli aktuellt.

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 §.

Närmare överväganden finns i 5.2.6.

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

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

Bestämmelsen tydliggör hur kontroller i den färdiga byggnaden ska göras. Om provning och mätning görs ska tillförlitliga metoder användas och metodernas osäkerheter ska beaktas.

Byggherren ska göra en bedömning av vad som är lämpligt för respektive krav för att avgöra hur kontrollerna ska göras. När det gäller kontrollplanen enligt 10 kap. 24 § PBL kan dock byggnadsnämnden bestämma vilka kontroller som ska göras inför slutbesked.

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. Utformningen och dimensioneringen ska göras med hänsyn till

1. bostadens storlek,
2. det antal boende som den är avsedd för,
3. behovet av avskiljbara delar av rum, och
4. den inredning och utrustning som behövs.

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. Dessutom finns krav på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven finns i Boverkets föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader (BFS 2024:XX).

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. Funktionen förvaring delas in i tre typer: förvaring som är för dagligt bruk, förvaring som inte är för dagligt bruk samt förvaring av skrymmande objekt.

Kraven i de fyra punkterna syftar till att säkerställa att bostaden är långsiktigt användbar. Kraven i de fyra punkterna ska sammanvägas vid tillämpningen av bestämmelsen.

Hänsyn till bostadens storlek, enligt punkt 1, 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, enligt punkt 2, 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, enligt punkt 3, syftar till att säkerställa en lämplig fördelning av utrymmen för bostadsfunktionerna, så att det är möjligt att skilja av utrymmen till separata rum. Det handlar då om att funktionerna var för sig kan avskiljas genom mindre åtgärder, som att sätta upp väggar. Utrymmenas funktion ska kunna bibehållas efter avskiljningen. Begreppet rum definieras i 1 kap. 5 §, och det är ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak. I bostäder som är avsedda för mer än en person kan det exempelvis 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 avskild i ett rum, vilket regleras i 3 §.

Hänsyn till den inredning och utrustning som behövs, enligt punkt 4, syftar till att säkerställa att det finns tillräckligt med plats för såväl fast som lös inredning och utrustning. Det är exempelvis fast inredning som köksskåp och köksutrustning i utrymme för matlagning. I 3 kap. finns regler om fast inredning och utrustning för matlagning och för hygien, som tekniska egenskapskrav. Utformningen och dimensioneringen ska också ta hänsyn till den möblering som behövs för bostadsfunktionerna, till exempel säng i ett utrymme för sömn och vila, matplats i utrymme för måltider och förvaringsskåp.

I BBR finns hänvisningar i regler om bostadsutformning till standarden SS 91 42 21, 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. Då kan exempelvis standarden SS 91 42 21 användas.

Närmare överväganden finns i 5.3.2.

**2 §** Vid tillämpning av 1 § för dimensionering och utformning av en studentbostad får hänsyn även tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:225 BBR.

Bestämmelsen tydliggör att även studentbostäder ska utformas och dimensioneras enligt 1 §, men att förutsättningen att den enskilde studerande använder bostaden under en avgränsad tid också får vägas in. Eftersom bostaden är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, enligt definitionen i 1 kap. 5 §, har varje boende en avgränsning i sin boendetid.

När de fyra punkterna i 1 § tillämpas kan exempelvis behovet av avskiljbara delar av rum och behovet av inredning och utrustning bedömas vara mindre än för bostäder generellt. En studentbostad är därför möjlig att utforma och dimensionera med mindre area.

Närmare överväganden finns i 5.3.2 och 5.3.4.

**3 §** I bostaden ska finnas rum för personhygien.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:22 BBR.

Bestämmelsen preciserar att bostadsfunktionen hygien, specifikt personhygien, alltid ska finnas avskild i ett rum. Det är en precisering av förordningens krav på avskiljbarhet i skälig utsträckning. Vad som är ett rum definieras i 1 kap. 5 § som ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak.

I 3 kap. 1 § anges krav på fast inredning och utrustning i rum för personhygien, som ett tekniskt egenskapskrav.

**4 §** Utrymme för att tvätta och torka tvätt får placeras 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.

Bostadsfunktionen hygien som regleras i 1 § innefattar att maskinellt tvätta och torka tvätt. Bestämmelsen i 4 § preciserar att utrymmet för funktionen får placeras utanför bostaden och delas av flera bostäder, till exempel i en gemensam tvättstuga.

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. Det allmänna råd som finns i BBR om att gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré införs inte som föreskrift.

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 även 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.

**5 §** Utrymme för förvaring som inte är för dagligt bruk får placeras utanför bostaden men i dess närhet. Om utrymmet är placerat utanför bostaden ska det vara avskilt.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 3:23 i BBR.

Bostadsfunktionen förvaring som regleras i 1 § delas in i tre typer: förvaring som är för dagligt bruk, förvaring som inte är för dagligt bruk samt förvaring av skrymmande objekt. Bestämmelsen i 5 § preciserar att utrymme för förvaring av sådant som inte är avsett att användas dagligen kan vara placerat utanför bostaden. Exempel på sådant som ska kunna förvaras kan vara resväskor samt kläder och utrustning som används säsongvis, och liknande. Utrymmet får vara placerat utanför bostaden, och det ska i så fall vara avskilt så att varje bostad har sitt eget utrymme. Det möjliggör att förvaringen kan stängas och låsas. Utrymmet ska också vara i närheten av bostaden, eftersom det har betydelse för användbarheten av det. Men det allmänna råd som finns i BBR om att förvaringsutrymme bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré införs inte som föreskrift.

**6 §** Rum för förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk, får placeras utanför bostaden och får delas av flera bostäder. Rummet ska vara dimensionerat för de bostäder som delar funktionen.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 3:23 i BBR.

Bostadsfunktionen förvaring som regleras i 1 § delas in i tre typer: förvaring som är för dagligt bruk, förvaring som inte är för dagligt bruk och förvaring av skrymmande föremål. Bestämmelsen i 6 § preciserar att förvaring av sådant som är avsett att användas dagligen och som är skrymmande kan vara placerat utanför bostaden. Exempel på sådant som ska kunna förvaras kan vara cyklar, barnvagnar, rollatorer och rullstolar. Det ska kunna förvaras i ett rum. Begreppet rum definieras i 1 kap. 5 §, och det är ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak. Rummet kan delas av flera bostäder.

#### **Bostäder med boendeenheter**

**7 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider får 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.

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 utformad så att den är avsedd för fler än en person. Sådana bostäder regleras i 9 §. I 10 § regleras bostäder i särskilda boendeformer för äldre, där de enskilda boendeenheterna kan vara avsedda för en eller flera personer. Särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga regleras i 11 §, de får inte dela bostadsfunktioner enligt 7–10 §§.

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 kan vara till exempel i kök eller vardagsrum, och de 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 allmänna utrymmen, som ett trapphus eller 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. Med delvis menas att en boendeenhet till exempel kan ha en kokvrå i den egna bostaden och därutöver tillgång till ett gemensamt kök. Bestämmelsen reglerar hur många personer maximalt 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.

Dimensioneringen av de delade funktionerna, det vill säga hur stora de ska vara, ska vara lämplig för det antal personer som delar dem. Det blir en bedömning av i hur stor utsträckning de boende kan samnyttja utrymmena och funktionerna. Den fasta inredningen och utrustningen för matlagning regleras i 3 kap. 4 § som ett tekniskt egenskapskrav.

Närmare överväganden finns i 5.3.6.

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

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:227 BBR.

Bestämmelsen preciserar att rum för personhygien kan delas, men bara om boendeenheterna är avsedda för en person. Om man väljer att ha hygienrum som delas får det inte vara fler än tre personer som delar det.

Hygienrummet ska finnas i anslutning till boendeenheterna. Det innebär till exempel att inte behöva ta sig till ett annat plan eller via ett allmänt utrymme, som exempelvis ett trapphus eller en loftgång, för att gå på toaletten eller duscha. Det gemensamma hygienrummet behöver också kunna nås neutralt av alla som ska använda det.

Bestämmelsen gäller inte för bostäder för äldre som omfattas av 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453). Sådana bostäder regleras i 10 §. Bestämmelsen gäller inte heller för särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga. Sådana bostäder regleras i 11 §.

Närmare överväganden finns i 5.3.6.

**9 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider får delvis delas av flera boendeenheter som är avsedda för flera personer, som komplement till funktionerna i boendeenheterna.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:226 BBR.

Även i bostäder med boendeenheter som är avsedda för fler än en person kan det finnas delade bostadsfunktioner. Olika typer av kollektivboenden är exempel på sådana bostäder. Bestämmelsen förtydligar vilka bostadsfunktionerna som får delas. Att bestämmelsen anger att bostadsfunktionerna delvis får delas innebär att utrymme för funktionerna i viss utsträckning också ska finnas i de enskilda boendeenheterna.

Bestämmelsen reglerar inte hur stora de gemensamma utrymmena ska vara, eller var de ska vara placerade i förhållande till de enskilda boendeenheterna. Det är omständigheterna i det enskilda fallet som får avgöra vilken utformning och placering man väljer. Det kan till exempel finnas en gemensamhetslokal med kök och matsal där samtliga boende har möjlighet att samlas. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de fungerar som ett komplement till de minskade utrymmena och funktionerna i de enskilda boendeenheterna.

Den fasta inredningen och utrustningen för matlagning regleras i 3 kap. 3 § som ett tekniskt egenskapskrav.

Bestämmelsen gäller inte för bostäder för äldre som omfattas av 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453). Sådana bostäder regleras i 10 §. Bestämmelsen gäller inte heller för särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga. Sådana bostäder regleras i 11 §.

Närmare överväganden finns i 5.3.6.

**10 §** I särskilda boendeformer för äldre, med boendeenheter, får 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.

För särskilda boendeformer för äldre får 7–9 §§ inte tillämpas.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:228 BBR.

Särskilda boendeformer för äldre är en behovsprövad boendeform enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453). I sådana bostäder får bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider delas, under förutsättning att utrymme för funktionerna i viss utsträckning även finns i de enskilda boendeenheterna. Bestämmelsen gäller oavsett om boendeenheten är avsedd för en person eller flera. Det innebär att bestämmelserna i 7 – 9 §§ inte får tillämpas för denna typ av bostäder.

Utrymmena för de delade funktionerna, till exempel kök och matsal, ska vara belägna i närheten av boendeenheterna. Utrymmena för de delade bostadsfunktionerna och de enskilda boendeenheterna kan vara placerade på olika plan, om kommunikationen mellan planen finns så att de boende inte behöver ta sig via allmänna utrymmen, som trapphus eller loftgång, för att nå de delade funktionerna.

De gemensamma utrymmena ska vara dimensionerande så att de fungerar som ett komplement till de minskade utrymmena i de enskilda boendeenheterna. Det kan till exempel finnas ett större kök för matlagning och matsal där de boende har möjlighet för att samlas för gemensamma måltider. Den fasta inredningen och utrustningen för matlagning regleras i 3 kap. 4 § som ett tekniskt egenskapskrav.

Särskilda boendeformer för äldre är såväl en bostad, en vård- och omsorgsmiljö och en arbetsplats. Arbetsmiljöverket har regler om arbetsplatsens utformning.

Närmare överväganden finns i 5.3.6.

**11 §** För särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga får 7–10 §§ inte tillämpas.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitten 3:226–3:227 BBR.

Bestämmelsen syftar till att förtydliga att paragraferna 7–10 inte får tillämpas för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga som omfattas av 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). I dessa typer av bostäder får bostadsfunktionerna inte delas utan ska finnas i de enskilda bostäderna.

Närmare överväganden finns i 5.3.6.

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

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

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:22 BBR.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att rum för personhygien har den fasta inredningen och utrustningen som krävs för funktionen.

Som stöd i den konkreta utformningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas.

Närmare överväganden finns i 5.3.5.

**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.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 3:23 BBR.

Bestämmelsen avser de fall då utrymme för att tvätta och torka tvätt finns utanför bostaden och delas av flera bostäder, till exempel i en gemensam tvättstuga. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns lämplig utrustning och inredning för att maskinellt tvätta och torka tvätt.

Kravet har i bestämmelsen förtydligats med att de bostäder som delar funktionen, exempelvis antalet, storleken och typen av bostäder, påverkar dimensioneringen av den fasta inredningen och utrustningen. Antal och vilken typ av maskiner som är lämpligt att utrymmet inreds med är inte reglerat i

föreskriften. Som stöd i den konkreta utformningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas.

Närmare överväganden finns i 5.3.5.

**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. För en studentbostad får hänsyn även tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

Boendeenheter som är avsedda för personer med demenssjukdom i särskilda boendeformer för äldre är undantagna från kravet enligt första stycket. Dock ska nödvändiga installationer vara förberedda.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitten 3:22, 3:226 och 3:228 BBR.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en bostad har den fasta inredning och utrustning som behövs för att tillaga mat och förvara livsmedel, i dagligt tal köksinredning. Den ska också vara tillräcklig för det antal personer som bostaden är avsedd för.

Vad gäller studentbostäder får hänsyn tas till att den enskilda boende använder bostaden under en avgränsad tid. Inredningen och utrustningen kan därför dimensioneras något mindre än i motsvarande bostäder som inte är studentbostäder.

Som stöd i den konkreta utformningen behöver relevanta och vedertagna standarder och handböcker användas.

Närmare överväganden finns i 5.3.5.

**4 §** Om bostadsfunktionen matlagning delas av flera boendeenheter enligt 2 kap. 7 § ska den fasta inredningen och utrustningen enligt 3 § vara dimensionerad så att den är lämplig för det antal personer som delar den.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 3:227 BBR.

Bestämmelsen i 2 kap 7 § reglerar utformningskrav för bostäder där varje boendeenhet är avsedd för en person. I sådana bostäder får utrymme för matlagning delas av upp till 12 personer. Det kan vara hela funktionen som delas och finns i gemensamma utrymmen, eller delar av den.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inredningen och utrustningen för matlagning är tillräcklig, så att bostadsfunktionen matlagning uppnås även när flera boende delar den. Vad som utgör en lämplig och rimligt dimensionerad köksinredning får bedömas i det enskilda fallet, både för det gemensamma



utrymmet och för de enskilda boendeenheterna. Dimensioneringen ska anpassas efter hur många personer som delar på funktionen och om det finns utrymme för matlagning med inredning och utrustning i de enskilda boendeenheterna.

Närmare överväganden finns i 5.3.6.

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

### Anpassning vid ändring av byggnader

**1 §** Vid ändring av byggnad ska den ändrade delen uppfylla kraven i 2 och 3 kap.

Kraven får dock anpassas om

1. det krävs för att uppfylla kravet 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.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 1:223, 1:2231, 1:2232, 1:2235 och 3:52 BBR.

Syftet är att tydliggöra innebörden av ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar i 8 kap. 7 § PBL.

Formuleringen bedöms motsvara den kravnivå vid ändring som framgår av avsnitt 1:223 och 3:52 BBR.

Formuleringen **får** innebära att byggherren har rätt att under vissa förutsättningar anpassa kraven som gäller vid uppförande av byggnader. Det innebär att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring av byggnader.

Bestämmelsen tydliggör att det måste finnas skäl för att vid ändring av byggnad anpassa kraven som gäller vid uppförandet av nya byggnader. Av bestämmelsen framgår också vilka skäl som kan vara giltiga för att göra sådana anpassningar.

Bestämmelsen anger dock inte hur stort anpassningsutrymmet är. I vissa situationer kan det vara mycket begränsat, och i andra betydligt större. Det måste bedömas i det enskilda fallet utifrån hur starkt det motstående intresset är och vilka konsekvenserna skulle bli för bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Antalet olika tänkbara ändringssituationer kan anses vara oändligt. För att skapa ett utrymme att fatta rimliga och välavvägda beslut i alla dess olika situationer, behöver bestämmelserna ge ett relativt stort bedömningsutrymme även om det med nödvändighet medför att reglerna kommer att uppfattas som otydliga och svårförutsägbara.

Närmare överväganden finns i 5.4.1.

**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.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 1:2235 BBR.

Syftet är att tydliggöra att lagstiftningen inte medger en försämring av en byggnad avseende lämplighet för sitt ändamål om det inte finns särskilda skäl för detta.

Om en byggnads egenskaper är bättre än vad som krävs för nya byggnader, medges en justering till vad som gäller för uppförande av nya byggnader.

Det kan finnas situationer då en förbättring i ett avseende innebär en försämring i ett annat avseende. Då behöver en avvägning göras utifrån vilket som gör störst nytta i förhållande till de krav som samhället ställer upp. Utgångspunkten måste dock alltid vara att om möjligt tillgodose alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

En förändring kan anses vara försumbar om den inte mer än marginellt påverkar lämpligheten för sitt ändamål, till exempel att efter ändring delar 13 personer i stället för 12 personer på bostadsfunktionen matlagning.

Närmare överväganden finns i 5.4.1.

### **Varsamhet**

**3 §** Vid en bedömning om kravet på varsamhet är uppfyllt ska hänsyn tas till hur åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende

1. proportioner, form och volym,
2. materialval och utförande,
3. färgsättning, samt
4. detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Hänsyn ska också tas till om

1. detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär tillvaratas, och
2. egenskaper som har betydelse för boende- och brukarkvaliteter bibehålls.

Motsvarande bestämmelser finns i avsnitt 1:2211 och 1:223 BBR.

Bestämmelsen listar ett antal egenskaper som är väsentliga vid en bedömning av om varsamhetskravet är uppfyllt.

Enligt varsamhetskravet ska man ta hänsyn till byggnadens karaktär. I den bedömningen ligger att man är medveten om byggnadens karaktär och hur den påverkas av de föreslagna åtgärderna. Förändras byggnadens karaktär ska man kunna motivera varför det är lämpligt.

Varsamhetskravet anger också att man ska ta vara på vissa värden, det vill säga egenskaper som i någon mening är positiva eller eftersträvansvärda. Vid en bedömning av om varsamhetskravet är uppfyllt behöver man därför förhålla sig till om byggnaden har sådana värden.

Varsamhetskravet är också till sin karaktär ett hänsynskrav. En avvägning kan därför behövas för att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska kunna tillgodoses på en acceptabel nivå.

Boendekvaliteter kan dels vara av praktisk art, till exempel tillgången till tillräckliga förvaringsutrymmen, dels av upplevelsemässig art, till exempel rums-samband och siktlinjer.

Tillgodoser en åtgärd alla de i bestämmelsen uppräknade aspekterna så måste åtgärden anses uppfylla varsamhetskravet.

Bestämmelsen omfattar såväl byggnadens yttre som byggnadens inre. Det finns inte någon begränsning av för vilka typer av byggnader eller vid vilka ändringsåtgärder som bestämmelsen gäller.

Närmare överväganden finns i 5.4.2.

### **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.

Trots första stycket 3 ska en åtgärd inte anses utgöra en förvanskning om en förändring av material eller teknik är en förutsättning för att kunna

1. tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på en acceptabel nivå, eller
2. upprätthålla funktionen hos de tekniska systemen på en acceptabel nivå.

Motsvarande bestämmelse finns i avsnitt 1:2212 BBR. Kravet i punkt 3 om att material och teknik ska anpassas till byggnadens ålder och karaktär bygger på förarbetsuttalanden, tydligast i proposition 1997/98:117<sup>44</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 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 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 uppmärksammas 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.

---

<sup>44</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.

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.

Motsvarande bestämmelse finns som allmänt 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 här används 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 förvanskningsförbudet 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 5.4.2.

# 11 Källförteckning

## Tryckta källor

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

Byggföretagen, Byggkonjunkturen 2022:2.

Byggkonkurrensutredningen, SOU 2015:105, Plats för fler som bygger mer.

Bättre konsekvensutredningar, Ds 2022:22.

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.

Lone-Pia Bach & Delia Raileanu, Nyréns Arkitektkontor, (2006): Tillgänglighet i större samlingslokaler med gradänger och fasta sittplatser., dnr 3668/2005–28

Nilsson, J.E, Nyström, J., & J. Salomonsson (2019), Produktivitet i bygg- och anläggningssektorn, SBUF 13606.

Proposition 2009/10:170, En enklare plan- och bygglag.

Svensk försäkring, Försäkringar i Sverige 2013–2022.

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.

## **Författningar och andra rättsakter**

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

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

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

Författningssamlingsförordningen (1976:725).

Förordningen (1994:2029) om tekniska regler.

Förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

Förordning (2024:183) om konsekvensutredningar

Kommerskollegiums föreskrifter (KFS 2020:1) om tekniska regler.

Socialtjänstlagen (2001:453)

## Webbkällor

[Boverket, plan- och byggenkäten, https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/plan--och-byggenkaten/](https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/plan--och-byggenkaten/)

Boverkets vägledning om återbruk av bärverksdelar, <https://www.boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/vagledning/barverksdelar/>, hämtad 2024-02-28

SCB, Statistikdatabasen, Bygglov för nybyggnad efter region, hustyp, tabellinnehåll och kvartal, <https://www.statistikdatabasen.scb.se>

SCB, Statistikdatabasen, Företagsdatabasen (FDB), Företag efter näringsgren SNI2007 och storleksklass. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Sveriges kommuner och regioner, <https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/taxor/taxaplanochbygglov/tidsuppskattningarfranandrakommuner/tidsuppskattningarstatistik.66583.html>

Trä- och Möbelföretagen, <https://www.tmf.se/bransch-naringspolitik/branschutveckling/statistik/trahus/smahus/>

Swedish Institute for Standards, [Standard - Byggnadsutformning - Bostäder - Invändiga mått SS 914221:2006 - Svenska institutet för standarder, SIS](#)



# 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.

Tabell 4. Jämförelsetabell mellan 1 kap. Lämplighet och BBR

Lämplighet	BBR
<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b>	<b>Avsnitten:</b> <b>1 Inledning</b> <b>2 Allmänna regler</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, 3:211
<b>2 §</b>	1:2, 3:11
<b>3 §</b>	1:21
<b>4 §</b>	1:6
<b>5 §</b>	1:6, 3:212, 3:228
<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

Tabell 5. Jämförelsetabell mellan 2 kap. Lämplighet och BBR

Lämplighet	BBR
<b>2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader</b>	<b>Avsnitten: 3:2 Bostadsutformning</b>
1 §	3:22, 3:222, 3:223, 3:224, 3:225, 3:226, 3:227, 3:228
2 §	3:22, 3:225
3 §	3:22
4 §	3:23
5 §	3:23
6 §	3:23
7 §	3:227
8 §	3:227
9 §	3:226
10 §	3:228
11 §	3:226, 3:227

Tabell 6. Jämförelsetabell mellan 3 kap. Lämplighet och BBR

Lämplighet	BBR
<b>3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader</b>	<b>Avsnitten: 3:2 Bostadsutformning</b>
1 §	3:22
2 §	3:23
3 §	3:22, 3:224, 3:225, 3:226, 3:228
4 §	3:227

Tabell 7. Jämförelsetabell mellan 4 kap. Lämplighet och BBR

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

Tabell 8. Jämförelsetabell mellan avsnitt 1 BBR och Lämplighet

BBR	Lämplighet
<b>Avsnitt 1 Inledning</b>	<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b> <b>4 kap. Krav på bostäder 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>	-
<b>1:221</b>	-
<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 och 3 §§
<b>1:2231</b>	4 kap. 1 §
<b>1:2232</b>	4 kap. 1 §
<b>1:2233</b>	-
<b>1:2234</b>	-
<b>1:2235</b>	4 kap. 1–2 §§
<b>1:224</b>	-
<b>1:2241</b>	-
<b>1:2242</b>	-
<b>1:2243</b>	-
<b>1:3</b>	-
<b>1:4</b>	1 kap. 6–7 §§
<b>1:41</b>	-
<b>1:42</b>	-
<b>1:6</b>	1 kap. 4–5 §§
<b>1:7</b>	-

Tabell 9. Jämförelsetabell mellan avsnitt 2 BBR och Lämplighet

BBR	Lämplighet
<b>Avsnitt 2 Allmänna regler</b>	<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b>
<b>2</b>	-
<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 och 15 §§
<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>	-

Tabell 10. Jämförelsetabell mellan avsnitt 3:2 BBR och Lämplighet

BBR	Lämplighet
<b>Avsnitten</b> <b>3:2 Bostadsutformning</b> <b>3:52 Bostadsutformning</b>	<b>1 kap. Övergripande bestämmelser</b> <b>2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader</b> <b>3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader</b> <b>4 kap. Krav på bostäder 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 - 3 §§, 3 kap. 1 och 3 §§
<b>3:221</b>	Boverkets föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
<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. 2 §, 3 kap. 3 §
<b>3:226</b>	2 kap. 9 §, 3 kap. 3 §
<b>3:227</b>	2 kap. 7–8 §§, 3 kap. 4 §
<b>3:228</b>	1 kap. 5 §, 2 kap. 10 §, 3 kap. 3 §
<b>3:23</b>	2 kap. 4–6 §, 3 kap. 2 §
<b>3:52</b>	4 kap. 1 §







Boverket

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