

Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Remiss från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet
Remisstid den 31 oktober 2025

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Boverkets rapport *Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad* (2025:12) utgör slutrapportering av ett regeringsuppdrag att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen med syftet att påtagligt minska kravnivån för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

Boverket föreslår att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer och att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flytt av byggnad anpassa kraven. Undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas och att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring föreslås införas för byggnader med färre än fyra våningar som innehåller bostäder.

Stockholms stad har beretts möjlighet att yttra sig över det remitterade förslaget.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Stadshus AB.

Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden avstår från att lämna svar.

Stadsledningskontoret är positivt till förslagen kopplat till resurshushållning och effektivt nyttjande av bostadsbeståndet, men att lättnader i regelverket kring tillgänglighet riskerar att leda till att fler bostäder med låg tillgänglighet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att lättnader i kraven i samband med ändring och ombyggnation av byggnader är ändamålsenligt sett till behovet av att öka återanvändningen av material.

Stadsbyggnadsnämnden saknar ett långsiktigt perspektiv på byggnader när det gäller kraven vid ombyggnad, ändring och omvandling samt bedömer att frågor om tillgänglighet behöver analyseras vidare kopplat till anpassning och avsteg.

Stockholms Stadshus AB ställer sig i huvudsak positivt till förslaget på lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad, men att den praktiska tillämpningen kan vara förenad med utmaningar.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholm står inför stora utmaningar i att både minska klimatpåverkan och säkerställa ett inkluderande samhälle. Bygg- och fastighetssektorn har en central roll i arbetet. Jag ser positivt på att rapporten lyfter fram resurshushållning som ett skäl för att anpassa kraven vid ändring av byggnader. Att öka återbruk och cirkulära lösningar är viktigt för att minska klimatutsläppen. Samtidigt är det avgörande att regelverket inte utformas så att det leder till ökad ojämlikhet eller försämrad tillgång till bra och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning, äldre och barnfamiljer.

Förslagen om utökade undantag från tillgänglighetskrav vid inredning av vindar och suterrängvåningar samt slopat hisskrav i byggnader upp till fyra våningar riskerar att minska andelen bostäder som är tillgängliga för de med rörelsenedsättning. Tillgänglighet är en grundläggande rättighetsfråga och en förutsättning för ett jämlikt samhälle. En sänkt tillgänglighetsnivå riskerar dessutom att leda till ökade samhällskostnader på sikt genom ökade behov av bostadsanpassningsbidrag och andra stödinsatser, något som kommer belasta kommunens budget. Detta särskilt i en kontext där den generella inriktningen är att äldre ska kunna bo kvar hemma längre.

Ett slopat hisskrav påverkar även arbetsmiljön för dem som verkar i byggnaderna, såsom fastighetsskötare, städpersonal och brevbärare. Minskade krav på bostadskomplement som förråd, cykelrum och barnvagnsrum riskerar att försämra boendekvaliteten och minska bostädernas funktionalitet över tid.

Det behövs ett långsiktigt perspektiv på byggnader när det gäller kraven vid ombyggnad, ändring och omvandling. Boverket pekar bland annat på att det råder stor osäkerhet kring tolkningen av vad en ombyggnad är. Detta är något som behöver förtydligas.

Det är angeläget att Boverket förtydligar regelverket kring ombyggnad och ändring, i stället för att sänka kravnivåerna. Ett mer förutsägbart regelverk skulle gynna både byggherrar och kommuner samt även stärka möjligheterna att förena resurshushållning med social hållbarhet. Huvudinriktningen är att klimatomställningen inte ska ske med negativ inverkan på tillgänglighet, inkludering eller hälsa.

Mot denna bakgrund ställer jag mig positiv till ambitionen att öka cirkulariteten inom byggsektorn, men mer negativ till förslagen som innebär försämrad tillgänglighet, sämre boendekvalitet och ökade samhällskostnader. Lättnader i regelverket riskerar också leda till fler fall där bostäder efter ombyggnad inte möter miljöbalkens krav på en hälsosam inomhusmiljö. Det är därmed nödvändigt att behålla en hög nivå på tillgänglighetskraven och säkerställa att resursnyttjande och tillgänglighet vägs samman i den fortsatta processen.

Stockholm den 29 oktober 2025

Jan Valeskog

Bilaga

Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad, dnr KS 2025/1016-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi välkomnar Boverkets förslag om lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad. Förslagen skapar förutsättningar för ett mer effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet, främjar resurshushållning och är ett viktigt steg mot ett en mer cirkulär ekonomi.

Dagens regelverk innebär att samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav gäller vid ändring som vid nybyggnad. Ändring definieras brett och omfattar även åtgärder som de flesta skulle betrakta som normalt underhåll. Nybyggnadskraven är svåra att uppfylla vid ombyggnad av befintliga byggnader, som är uppförda i en helt annan tid med helt andra tekniker och krav. Detta leder ofta till att projekt blir orimligt kostsamma eller inte genomförs överhuvudtaget.

Stadsbyggnadskontoret uttrycker oro för att lättnaderna skulle minska tillgängligheten och utestänga grupper. Vi menar att det snarare är nuvarande tillämpning som får den effekten. I ärendet Friluftsteatern 3 (Dnr 2023-19135) ville fastighetsägaren tillskapa nya bostäder. De befintliga lägenheterna saknade tillgängliga badrum, men de nya bostäderna skulle ha det. Kontoret avslog ansökan med hänvisning till att även de befintliga lägenheterna måste uppfylla nybyggnadskrav. Konsekvensen blev att sju tillgängliga bostäder uteblev.

Ett annat exempel var ett sekelskifteshus där man ville installera en mindre hiss i trapphuset. Hissen uppfyllde inte måtten för rullstol, men hade avsevärt förbättrat tillgängligheten för äldre och barnfamiljer. Bygglovets avslogs med följden att ingen hiss alls kunde installeras. På så sätt har reglerna i praktiken lett till minskad tillgänglighet.

Kontorets resonemang missar det praktiska: det bästa får inte bli fiende till det bättre. Genom lättnader möjliggörs förbättringar som annars inte blir av. Att invända mot risken att det byggs ”färre små och fler stora vindslägenheter” är dessutom märkligt. Stockholm har länge byggt för många små bostäder och för få större lägenheter, eftersom målen ensidigt fokuserat på antal bostäder snarare än boarea.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) och Kristin Jacobsson (C) enligt följande.

Vi välkomnar Boverkets förslag om lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad. Förslagen skapar förutsättningar för ett mer effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet, främjar resurshushållning och är ett viktigt steg mot ett en mer cirkulär ekonomi.

Dagens regelverk innebär att samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav gäller vid ändring som vid nybyggnad. Ändring definieras brett och omfattar även åtgärder som de flesta skulle betrakta som normalt underhåll. Nybyggnadskraven är svåra att uppfylla vid ombyggnad av befintliga byggnader, som är uppförda i en helt annan tid med helt andra tekniker och krav. Detta leder ofta till att projekt blir orimligt kostsamma eller inte genomförs överhuvudtaget.

Stadsledningskontoret uttrycker oro för att lättnaderna skulle minska tillgängligheten och utestänga grupper. Vi menar att det snarare är nuvarande tillämpning som får den effekten. I ett tidigare ärende i stadsbyggnadsnämnden Friluftsteatern 3 (Dnr SDN 2023-19135) ville fastighetsägaren tillskapa nya bostäder. De befintliga lägenheterna saknade tillgängliga badrum, men de nya bostäderna skulle ha det.

Stadsbyggnadskontoret avslog ansökan med hänvisning till att även de befintliga lägenheterna måste uppfylla nybyggnadskrav. Konsekvensen blev att sju tillgängliga bostäder uteblev. Ett annat exempel var ett sekelskifteshus där man ville installera en mindre hiss i trapphuset. Hissen uppfyllde inte måtten för rullstol, men hade avsevärt förbättrat tillgängligheten för äldre och barnfamiljer. Bygglovets avslogs med följden att ingen hiss alls kunde installeras. På så sätt har reglerna i praktiken lett till minskad tillgänglighet.

Stadsledningskontorets resonemang missar det praktiska: det bästa får inte bli fiende till det bättre. Genom lättnader möjliggörs förbättringar som annars inte blir av. Att invända mot risken att det byggs ”färre små och fler stora vindslägenheter” är dessutom märkligt. Stockholm har länge byggt för många små bostäder och för få större lägenheter, eftersom målen ensidigt fokuserat på antal bostäder snarare än boarea.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Liberalernas och Centerpartiets gemensamma särskilda uttalande.

Ärendet

Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) utgör slutrapportering ett regeringsuppdrag att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen med syftet att påtagligt minska kravnivån för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

Boverkets föreslår att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer och att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flytt av byggnad anpassa kraven. Undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas och att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring föreslås införas för byggnader med färre än fyra våningar som innehåller bostäder.

Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Stadshus AB.

Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden avstår från att lämna svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

En grundläggande princip för att minska resursåtgången i byggsektorn, och därmed begränsa miljö- och klimatpåverkan, är att använda befintliga byggnader så länge som möjligt. Stadsledningskontoret ser därför positivt på förslaget att införa resurshushållning som ett skäl för att kunna anpassa kraven vid ändring av byggnad.

Stadsledningskontoret ser också positivt på målsättningen om ett effektivare nyttjande om byggnadsbeståndet, och kan se att det finns en potential för fler bostäder i byggnader eller delar av byggnader som idag har en annan användning.

Lättnader i regelverket kring tillgänglighet riskerar dock att leda till att fler bostäder med låg tillgänglighet tillförs bostadsbeståndet, med risk att personer med begränsad rörelse- eller orienteringsförmåga utestängs både från att kunna bo i och besöka dessa bostäder. För kommunen kan det på sikt också leda till ökade kostnader för bostadsanpassningsbidrag om dessa bostäder behöver tillgänglighetsanpassas i efterhand.

Lättnader i regelverket riskerar också leda till fler fall där bostäder efter ombyggnad inte möter miljöbalkens krav på en hälsosam inomhusmiljö.

Boverket har identifierat att osäkerhet i tolkningen av ombyggnads- och ändringsbegreppen leder till att regelverket i dagsläget tillämpas inkonsekvent, vilket ses som ett hinder. Stadsledningskontoret anser att Boverkets förslag istället borde ha som inriktning att förtydliga befintligt regelverk.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2025 följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Särskilt uttalande av Ashna Ibrahim (C), se Reservationer m.m.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 5 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattande bedömning

Sammantaget anser förvaltningen att förslaget på lättnader i kraven enligt PBL i samband med ändring och ombyggnation av byggnader är ändamålsenligt sett till behovet av att öka återanvändningen av material. Med hänsyn till byggbranschens stora påverkan på klimatutsläppen är det angeläget att möjliggöra ökad cirkularitet inom branschen. Dock är det viktigt att i den fortsatta processen beakta risken för en ansvars- och kostnadsförflyttning från byggherrar till fastighetsägare när det gäller hälsoskyddet kopplat till inomhusmiljön. Härvid bör lagstiftaren överväga om det går att synkronisera reglerna kring hälsoskyddet enligt miljöbalken och PBL på ett bättre sätt. Nedan följer en närmare problematisering av förvaltningens synpunkter på rapporten med avseende på klimatutsläpp respektive hälsoskyddet.

Förslagets inverkan på klimatutsläpp

De senaste åren har intresset för cirkularitet i byggbranschen ökat påtagligt. Behoven är stora - nationellt genererar bygg- och anläggningssektorn utsläpp av ca 10 miljoner ton CO₂e årligen och det är den sektor som genererar mest avfall, bortsett från gruvnäringen.

Boverket konstaterar att den mest grundläggande principen för att minska resursåtgången i sektorn är att använda befintliga byggnader så länge som möjligt. Trots detta är det inte ovanligt att byggnader rivs långt innan deras tekniska livslängd nåtts. Detta innebär att en betydande miljö- och klimatpåverkan i form av att de naturresurser och den CO₂e som finns inbyggd går förlorad när en resurs till förvandlas till avfall. Tillverkningen av byggmaterial (A-modulen i en livscykelanalys (LCA)) utgör majoriteten av byggsektorns miljö- och klimatpåverkan

och det är av högsta vikt att värna materialens värde och att i första hand bevara byggnader.

Livstidsförlängning av byggnader genom anpassning och transformation är en nyckelstrategi i omställningen till cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Ur miljöperspektiv är en förflyttning upp i resurshierarkin nödvändig för att uppnå denna omställning.

Förvaltningen delar bedömningen att resurshushållning borde vara ett skäl för att kunna anpassa kraven vid ändring av byggnad (kap 9.4.) och ställer sig bakom Boverkets förslag att detta förs in som skäl i 8 kap. 7 § PBL. Generellt anser förvaltningen att alla kravlättnader som kan stimulera marknaden mot att öka andelen ombyggnationer till förmån för rivning och nyproduktion är välbehövliga för den cirkulära omställning som krävs för att nå både miljö- och klimatmål, nationellt som kommunalt.

Förvaltningen delar Boverkets bild att resurseffektivitet genom ökad nyttjandegrad främjas av utökat undantag för vindar (kap 9.3.3) och ställer sig därför positiv även till detta förslag. Förvaltningen noterar dock att någon fördjupning inte görs i utredningen med avseende på vad det är som anses kostsamt med energiprestandakraven. Boverkets utredning tar främst sikte på de kostsamma utmaningar som finns avseende framför allt hiss och funktionsanpassningar.

Förslagets inverkan på hälsoskyddet i ombyggda bostäder

Förvaltningen befarar att det ur ett hälsoskyddsperspektiv kan finnas risk att vissa av de besparingar som följer av sänkta krav vid ändring och ombyggnationer av byggnader kan leda till brister i inomhusmiljön. En konsekvens av det är att kostnader för att åtgärda bristerna kommer att belasta fastighetsägare i enlighet med miljöbalkens polluter pays principal, istället för byggherrarna. Det beror på att även om de krav som ställs på byggnaderna följer PBL-reglerna så är de krav som följer av miljöbalken fortfarande gällande.

Från förvaltningens tillsyn finns flera exempel på att det är andra parter än byggherrarna som fått ta kostnaderna efter ombyggnationer som inte möter miljöbalkens krav på en hälsosam inomhusmiljö. Som exempel kan nämnas källare som byggts om till bostäder där det är vanligt förekommande i de ombyggda bostäderna att det finns brister avseende antingen fukt- och mikroorganismer, bristande ventilation, bristande dagsljusinsläpp och/eller inomhustemperatur. Nämnden uppfattar att det relativt ofta förekommer problem i bostäder, framför allt källarvåningar och vindsvåningar, till följd av ombyggnationer utifrån befintlig lagstiftning som leder till att nämnden i efterhand måste utreda och beslut om åtgärder för att undanröja bristerna, vilket innebär kostnader för fastighetsägarna. Vid ett av förvaltningens tillsynsärenden fick hela den nyligen ombyggda bostaden i källarvåningen rivas ut och byggas om från grunden.

I vindsutrymmen som är ombyggda till bostäder, är det vanligt med bristande ventilation, höga inomhustemperaturer under sommarmånaderna och olägenhet i form

av utsläpp från skorstenar vars utkast är i höjd med fönster och/eller balkonger i de nya vindsvåningarna. I fall med utsläpp från skorstenar till nya ombyggda vindsvåningar, är utsläppen direkt hälsofarliga enligt 9 kap 3 § miljöbalken och kan leda till förbud mot verksamheten alternativt att skorstenar måste förlängas och förstärkas med utkastare för att undvika hälsorisker.

Det finns redan idag skillnader mellan kraven i PBL på byggnaders egenskaper kopplat till hälsoskyddet och de krav på hälsosam inomhusmiljö som följer av miljöbalken. I PBL och PBF föreskrivs att en bostad ska vara projekterad och utformad så det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannars hygien eller hälsa. Utgångspunkten i miljöbalken är istället att bostaden inte får utgöra en risk för människors hälsa. Vid bedömningen av vad som utgör en olägenhet tillämpas gällande riktvärden utfärdade av Folkhälsomyndigheten avseende fukt- och mikroorganismer, ventilation, buller och temperatur inomhus m.fl., vilka är framtagna med utgångspunkt i forskning om störningar kopplat till människors hälsa.

Förvaltningen anser att om kraven på byggnader i bygglagstiftningen ska minskas ur ett kostnadsperspektiv, så borde regeringen även överväga att göra en parallell översyn av hälsoskyddslagstiftningen i syfte att överbrygga det gap ifråga om krav på byggnader kopplat till hälsoskyddet som riskerar uppkomma mellan lagstiftningarna.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 september 2025 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner stadsbyggnadskontorets yttrande som svar på remissen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) och Marie Della Morte Pålstam (L), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Mikael Valier Furtenbach (KD) instämmer i särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) och Marie Della Morte Pålstam (L)

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Undantaget för vindar

Förslaget innebär att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas. Motsvarande undantag införs också för bostäder som inreds i suterräng, vilket innebär att delar av bostaden ligger under marknivå.

Med nuvarande regelverk finns undantag från krav på tillgänglighet vid inredning av vindar till bostäder upp till 35 m². Undantaget gäller såväl till bostaden som i bostaden. Aktuellt förslag innebär att undantaget från krav på tillgänglighet utvidgas till att gälla bostäder oavsett storlek. Även bostäder i suterrängplan undantas.

Kontoret bedömer att en konsekvens av att utöka undantaget troligen kommer innebära att färre små, och fler större lägenheter kommer inredas på vindar, med konsekvensen att antal nya bostäder kommer minska, vilket inte kan anses vara syftet med regelförändringen.

Stockholms stad beviljar årligen ett stort antal bostadsanpassningsbidrag, varav en betydande andel riktar sig till äldre personer med funktionsnedsättning. Enligt rapporten Fast i flyttkedjan från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling är pensionärer den grupp som flyttar i lägst utsträckning på bostadsmarknaden. Undantaget riskerar att förvärpa den redan låga rörligheten på bostadsmarknaden bland större bostäder, vilket i sin tur kan leda till en ökad belastning på offentliga resurser.

Med aktuellt förslag ser kontoret en risk att bostadsbidragen kommer öka då tillfälliga eller permanenta behov av tillgänglighetsanpassning uppstår. Förslaget kan också leda till att vissa grupper utestängs från delar av bostadsmarknaden, vilket strider mot målet om ett inkluderande samhälle.

Kontoret vill även lyfta risken för att utrymmen för bostadskomplement, såsom cykelrum, barnvagnsrum, förråd och tvättstugor, minskar eller försvinner helt i samband med inredning av vindar. Detta påverkar boendekvaliteten negativt och kan ytterligare försämra bostädernas funktionalitet över tid.

Undantaget från krav på hiss

Förslaget innebär att byggnader med färre än fyra våningar undantas krav på hiss.

Med nuvarande regelverk gäller att i bostadshus med färre än tre våningar (dvs. en- eller tvåvåningshus) krävs inte hiss.

Kontoret bedömer att förslaget medför flera nackdelar, varav den mest framträdande är risken för försämrad tillgänglighet. Detta påverkar särskilt personer med funktionsnedsättning, äldre och barnfamiljer som är beroende av hiss för att kunna bo i eller besöka byggnader. En sådan utveckling kan leda till att vissa grupper utestängs från delar av bostadsmarknaden, vilket står i konflikt med både nationella och internationella mål om social hållbarhet och inkludering. I synnerhet strider det mot målet om ett inkluderande samhälle som formuleras i Agenda 2030, där mål 10 syftar till att minska ojämlikheter och mål 11 fokuserar på att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra och tillgängliga för alla. Även Myndigheten för delaktighet (MFD) betonar vikten av att bostäder utformas så att de är tillgängliga och användbara för människor i olika livssituationer, vilket är en grundförutsättning för att uppnå ett jämlikt och rättvist samhälle.

Dessutom finns en risk att boendekvaliteten försämras vid ombyggnationer, där fastighetsägare prioriterar kostnadsbesparingar framför långsiktig funktionalitet. Fastigheter utan hiss kan bli mindre attraktiva på marknaden, särskilt i takt med att befolkningen åldras, och att installera hiss i efterhand är ofta både dyrt och tekniskt komplicerat.

Även arbetsmiljön kan komma att försämrast. Att slopa hisskravet i byggnader med upp till fyra våningar påverkar inte bara boende, utan också dem som arbetar i och besöker byggnaden. För fastighetsskötare, brevbärare, bud, städpersonal och andra servicearbetare innebär hisslösheten en mer krävande arbetsmiljö. Städutrustning, reservdelar och sopkärl måste hanteras manuellt i trapphus, vilket kan vara både ineffektivt och slitsamt, särskilt i äldre byggnader med branta eller smala trappor.

Ett utökat undantag från hisskravet innebär alltså inte bara en tillgänglighetsfråga för boende och besökande, utan också en arbetsmiljöfråga för dem som dagligen verkar i byggnaden.

Även i detta fall ser kontoret en risk att bostadsbidragen kommer öka då tillfälliga eller permanenta behov av tillgänglighetsanpassning uppstår, samt att vissa grupper utestängs från delar av bostadsmarknaden, vilket strider mot målet om ett inkluderande samhälle.

Vid bristande tillgänglighet används ibland tillfälliga lösningar som stoltrapphissar. Dessa lösningar är dock i praktiken ofta otillräckliga. De kräver omfattande utrymme i trapphus, kan vara svåra att använda för personer med nedsatt balans eller kognitiv förmåga och är inte anpassade för rullstolsanvändare. Dessutom är de sällan en långsiktig lösning i flerbostadshus där tillgång till entréplan och gemensamma utrymmen är avgörande för ett självständigt och värdigt boende. Att utforma byggnader utan en god grundtillgänglighet riskerar att permanenta en otillgänglig bostadsstandard.

Samlad bedömning

Sammantaget saknas ett långsiktigt perspektiv på byggnader när det gäller kraven vid ombyggnad, ändring och omvandling. Boverket pekar bl. a. på att det råder stor osäkerhet kring tolkningen av vad en ombyggnad är. Egenskapskravet är därmed oförutsägbart och har därför en särställning enligt Boverket. När det gäller ändring, ombyggnad och ombyggnad så är det ärenden som kräver ställningstagande och en bedömning redan i ett tidigt skede. Är det en ombyggnad eller ändring? Den frågan bör besvaras tidigt för att avgöra om ärendet är en ombyggnad och vilka krav gäller utifrån t.ex. byggnadens förutsättningar och kulturhistoriska värden.

Kontoret anser också att det är viktigt att se över kravet på tillgänglighet i fråga om anpassning och avsteg. I stället för att släppa kravet på tillgänglighet borde man utveckla och förtydliga kraven. Vad är en anpassning i fråga om kravet på tillgänglighet och att kunna motivera det. T.ex. liten hiss som inte rymmer en rullstol. Att släppa på kravet på tillgänglighet där tillgänglighet till en bostad inte fullt ut uppfylls, är inte ett långsiktigt perspektiv. Därför bör man inte släppa på kravet t.ex. i en bostad på vind i fråga om tillgänglighet. Kontoret delar inte uppfattningen att det skulle vara ett större problem, och innebära begränsning för byggherren, att lösa tillgänglighet till och i ett vindsplan. Konsekvenserna av de förslagna ändringarna kring ombyggnad och ändring samt omvandling kan innebära ökade kostnader för t.ex. bostadsanpassningen, såväl på kort som lång sikt. Eftersom den generella

kravnivån i fråga om tillgänglighet och användbarhet sjunker har ett tidigare viktigt förhållningssätt varit att trots att tillgängligheten till t.ex. en bostad inte uppfylls så ska den ändrade delen vara tillgänglig och användbar.

Det är ett långsiktigt perspektiv på bostäder som bör vara utgångspunkten. Boverket pekar på sänka kraven vid ändring, ombyggnad kommer att innebära ett betydligt bättre utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Kontoret menar att den generella nivån på bostäder och byggnader i fråga om tillgänglighet får inte ske på bekostnad av t.ex. otillgängliga och olämpliga bostäder i ett syfte att utnyttja ett byggnadsbestånd fullt ut. Det är ett alltför lättvindigt tillvägagångssätt att ge lättnader i kraven vid ombyggnad, ändring och omvandling i stället för att förtydliga och utveckla ändrings- och ombyggnadsbegreppen i plan- och bygglagstiftningen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 22 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen anser, i likhet med dotterbolagen, att förslaget på lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad i huvudsak är positiv. Förslaget bedöms förenkla regelverket, underlätta bygglovsprocessen, ge tydligare förutsättningar än dagens nybyggnadskrav och därmed bidra till kostnadsbesparingar. Förutsättningar skapas även för ett mer hållbart byggande genom resurshushållning, återbruk och cirkulära lösningar.

Koncernledningen delar samtidigt uppfattningen att den praktiska tillämpningen kan vara förenad med utmaningar, bland annat när det gäller tillgång och användandet av återbrukat material. Det finns behov av tydliga riktlinjer för hur befintliga material i byggnader i större utsträckning kan bibehållas vid ombyggnationer eller ändringar och det behöver finnas utrymme för att ta hänsyn till olika förutsättningar i respektive projekt. Koncernledningen betonar även vikten av att undvika målkonflikter, till exempel mellan återbruk och andra tekniska krav.

Micasa Fastigheter lyfter aspekten att de lättnader som föreslås avseende i tillgänglighetskraven kan motverka långsiktigt förbättrad tillgänglighet och universell utformning, vilket är en viktig del i funktionshinderfrågan. Lättnaderna riskerar att leda till ökad användning av bostadsanpassningsbidrag, vilket kan förskjuta ansvaret från byggaktörer till kommuner.

Koncernledningen sammantagna bedömning är att förslagen gällande lättnader och undantag vad gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring och ombyggnation av byggnader kommer skapa förutsättningar för sänkta kostnader och ett effektivare nyttjande av byggnadsbeståndet för flera av dotterbolagen.

Koncernledningen vill samtidigt betona vikten av att arbeta med och uppnå en god tillgänglighet i bostäder, då detta är en förutsättning för att ge både äldre och personer

med funktionsnedsättning en fungerande bostad. Bostaden och den byggda miljön har även stor betydelse för människors hälsa, trygghet och sociala sammanhållning

UNDERREMISSER

AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

AB Stockholmsshem anser att förslagen till lättnader i kraven vid ändring och ombyggnad är väl genomarbetat. De bidrar till att förenkla och tydliggöra regelverket kring ändringar och ombyggnationer, vilket bolaget ser som positivt. Att separera dessa från nybyggnation är en välkommen förändring som bedöms underlätta hanteringen av ändringar samt bidra till lägre kostnader för byggherrar.

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

AB Svenska Bostäders bedömning i kombination med insikter från Sveriges Allmännyttan är att i sin helhet stödja de föreslagna förändringar och lättnader som presenteras i rapporten. Bolaget anser att de ändringarna som föreslås kan bidra till och möjliggör ombyggnation för bättre utnyttjande av byggnader. Bolaget ser positivt på att bevarande av befintliga material möjliggörs som skäl till anpassning, vilket sammantaget ökar klimatnyttan och ger lägre kostnader.

Bolaget anser att frågan om god tillgänglighet i bostäder är en viktig samhällsfråga då befolkningen blir äldre och fler önskar bo kvar hemma längre. Däremot anses det som en sund justering att krav på tillgänglighet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav.

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder ställer sig i huvudsak positivt till förslag som underlättar och leder till klimat- och kostnadsbesparingar i samband med utveckling av nytt och befintligt bestånd för att tillföra fler bostäder. De förslag som presenteras i Boverkets rapport om lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad bedöms som rimliga och kunna underlätta ombyggnader och anpassningar för detta syfte.

Bolaget lyfter däremot att det finns utmaningar vad gäller kravnivåer och bedömningar av befintligt återbrukat material som behöver hanteras och utrymme måste finnas för att ta hänsyn till förutsättningar i respektive projekt. Vidare anser bolaget att förslaget om att slopa krav på hiss vid ändring i byggnader med bostäder och färre antal våningar än fyra är välkommet då det kan finnas tekniska, gestaltningsmässiga och ekonomiska utmaningar som försvårar installation av hiss i befintligt bestånd.

Skolfastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB är generellt positivt inställda till förslaget. Bolaget anser att likställandet av kraven på tillgänglighet och användbarhet med övriga tekniska krav bidrar till att underlätta bygglovsprocessen. Bolaget välkomnar att ombyggnadsprojekt framöver bedöms utifrån särskilda ombyggnadskrav istället för nybyggnadskrav, vilket bedöms

göra reglerna tydligare och även mer kostnadseffektiva. Samtidigt framhåller bolaget vikten av en enhetlig tillämpning i bedömningar så att olika tolkningar undviks.

Att resurshushållning skrivs in i PBL ses som en möjlighet att effektivisera projekt och främja hållbart byggande, vilket SISAB ser positivt på då bolaget särskilt uppskattar fokus på cirkulärt byggande och återbruk.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter i Stockholm AB instämmer i huvudsak med de förslag på lätnader som presenteras i Boverkets förslag. Detta mot bakgrund av att bolaget står inför omfattande underhåll och ombyggnationer i merparten av bolagets befintliga fastigheter. Förslagen kommer att innebära lätnader och förenklingar vid såväl underhåll som ombyggnad av befintliga fastigheter och Micasa bedömer att det i sin tur kan leda till kostnadsbesparingar och därmed också möjliggöra för fler ombyggnadsprojekt. Detta omfattar även de förtydliganden som föreslås vid ändring och ombyggnad i förhållande till andra bestämmelser i PBL.

Bolaget har ett stor fokus på tillgänglighetsfrågor, vilket bland annat innebär att bolaget alltid strävar efter utökad nivå av tillgänglighet även vid underhåll och ombyggnation av exempelvis seniorlägenheter. Med anledning av detta kommer förslagen gällande vissa lätnader och undantag vad gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring och ombyggnation av byggnader, såsom inredning av vind och suterrängvåning samt krav på hiss i bostadshus som har färre än fyra våningar, inte direkt påverka Micasa. Möjligheten till sådana undantag skulle generellt sett inte fungera med tanke på bolagets primära målgrupper, som är äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

Reservationer m.m.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Särskilt uttalande av Ashna Ibrahim (C)

Centerpartiet välkomnar Boverkets förslag om lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad. Förslagen skapar förutsättningar för ett mer effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet, främjar resurshushållning och är ett viktigt steg mot ett en mer cirkulär ekonomi.

Dagens regelverk innebär att samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav gäller vid ändring som vid nybyggnad. Ändring definieras brett och omfattar även åtgärder som de flesta skulle betrakta som normalt underhåll. Nybyggnadskraven är svåra att uppfylla vid ombyggnad av befintliga byggnader, som är uppförda i en helt annan tid med helt andra tekniker och krav. Detta leder ofta till att projekt blir orimligt kostsamma eller inte genomförs överhuvudtaget.

Stadsbyggnadskontoret uttrycker oro för att lättnaderna skulle minska tillgängligheten och utestänga grupper. Vi menar att det snarare är nuvarande tillämpning som får den effekten. I ärendet Friluftsteatern 3 (Dnr 2023-19135) ville fastighetsägaren tillskapa nya bostäder. De befintliga lägenheterna saknade tillgängliga badrum, men de nya bostäderna skulle ha det. Kontoret avslog ansökan med hänvisning till att även de befintliga lägenheterna måste uppfylla nybyggnadskrav. Konsekvensen blev att sju tillgängliga bostäder uteblev.

Ett annat exempel var ett sekelskifteshus där man ville installera en mindre hiss i trapphuset. Hissen uppfyllde inte måtten för rullstol, men hade avsevärt förbättrat tillgängligheten för äldre och barnfamiljer. Bygglovets avslogs med följderna att ingen hiss alls kunde installeras. På så sätt har reglerna i praktiken lett till minskad tillgänglighet.

Kontorets resonemang missar det praktiska: det bästa får inte bli fiende till det bättre. Genom lättnader möjliggörs förbättringar som annars inte blir av. Att invända mot risken att det byggs ”färre små och fler stora vindslägenheter” är dessutom märkligt. Stockholm har länge byggt för många små bostäder och för få större lägenheter, eftersom målen ensidigt fokuserat på antal bostäder snarare än boarea.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) och Marie Della Morte Pålstam (L)

Vi välkomnar Boverkets förslag om lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad. Förslagen skapar förutsättningar för ett mer effektivt nyttjande av det

befintliga byggnadsbeståndet, främjar resurshushållning och är ett viktigt steg mot ett en mer cirkulär ekonomi.

Dagens regelverk innebär att samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav gäller vid ändring som vid nybyggnad. Ändring definieras brett och omfattar även åtgärder som de flesta skulle betrakta som normalt underhåll. Nybyggnadskraven är svåra att uppfylla vid ombyggnad av befintliga byggnader, som är uppförda i en helt annan tid med helt andra tekniker och krav. Detta leder ofta till att projekt blir orimligt kostsamma eller inte genomförs överhuvudtaget.

Stadsbyggnadskontoret uttrycker oro för att lättnaderna skulle minska tillgängligheten och utestänga grupper. Vi menar att det snarare är nuvarande tillämpning som får den effekten. I ärendet Friluftsteatern 3 (Dnr 2023-19135) ville fastighetsägaren tillskapa nya bostäder. De befintliga lägenheterna saknade tillgängliga badrum, men de nya bostäderna skulle ha det. Kontoret avslag ansökan med hänvisning till att även de befintliga lägenheterna måste uppfylla nybyggnadskrav. Konsekvensen blev att sju tillgängliga bostäder uteblev.

Ett annat exempel var ett sekelskifteshus där man ville installera en mindre hiss i trapphuset. Hissen uppfyllde inte måtten för rullstol, men hade avsevärt förbättrat tillgängligheten för äldre och barnfamiljer. Bygglovets avlogs med följden att ingen hiss alls kunde installeras. På så sätt har reglerna i praktiken lett till minskad tillgänglighet.

Kontorets resonemang missar det praktiska: det bästa får inte bli fiende till det bättre. Genom lättnader möjliggörs förbättringar som annars inte blir av. Att invända mot risken att det byggs ”färre små och fler stora vindslägenheter” är dessutom märkligt. Stockholm har länge byggt för många små bostäder och för få större lägenheter, eftersom målen ensidigt fokuserat på antal bostäder snarare än boarea.