



Datum
2025-09-09

Diarienummer
Dnr. MIC 2025/439

Handläggare:
Barbro Karlsson
Tel. 08-508 36 056

Stockholms Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss av Boverkets rapport "Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad" (SSAB 2025/143)

Sammanfattning

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som ställs på byggnader vid ändring, ombyggnad och omvandling. Detta för att påtagligt minska kravnivån och därigenom kraftigt minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (PBL) ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader.

Vidare föreslås att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas samt att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring föreslås också införas för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet föreslås ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att den nuvarande regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning i förhållande till övriga krav tas bort.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00
Fax: 08 508 360 04
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad*



Stockholms Stadshus AB har remitterat Boverkets rapport "Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad", för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Micasa ställer sig i huvudsak positiv till Boverkets förslag. Förslagen kommer att innebära lättnader 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.

Micasa välkomnar dessa förslag mot bakgrund av att bolaget står inför omfattande underhåll i merparten av bolagets befintliga fastigheter samt behov av anpassningar i form av ombyggnad i ett flertal fall. Med förslagen kommer Micasa förhoppningsvis även att kunna ta tillvara och utveckla bolagets befintliga fastigheter på ett enklare sätt än vad som ofta kan vara fallet idag.

Mot bakgrund av att Micasas primära målgrupper är äldre personer och personer med funktionsnedsättning, har bolaget stort fokus på tillgänglighetsfrågor och detta är också en viktig aspekt i arbetet med att utveckla bolagets befintliga fastigheter. Med anledning av det kommer förslagen gällande vissa lättnader och undantag vad gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring och ombyggnation inte direkt beröra Micasa.

Ur ett övergripande perspektiv, vill Micasa dock påtala att dessa förslag riskerar att öka behovet av bostadsanpassningsbidrag, vilket i praktiken innebär en förskjutning av ansvars- och finansieringsprincipen från byggaktörer till kommuner. När bostadsanpassning sker på individnivå förbättras inte bostadsbeståndet som helhet, vilket kan anses stå i kontrast till principen om universell utformning som är en viktig del av den nuvarande strategin för funktionshinderspolitiken.

Förslaget om att ta bort den förstärkta ställning som kravet på tillgänglighet och användbarhet har i nuvarande PBL och istället ge de kraven samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet, innebär i sak ingen förändring av kraven på tillgänglighet och användbarhet. Men förslaget ger ändå en viss fingervisning om en förändrad ambitionsnivå avseende tillgänglighet då den förstärkta ställning som dessa krav har haft sedan många år, har syftat till att stadigt förbättra



tillgängligheten i bostadsbeståndet och underlätta kvarboende för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Bakgrund

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som ställs på byggnader vid ändring, ombyggnad och omvandling. Detta för att påtagligt minska kravnivån och därigenom kraftigt minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. I uppdraget lyftes bland annat reglerna för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt reglerna för dags- och solljus.

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå flera lättnader i kraven för att minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Utredningen visar dock att det även finns behov av andra åtgärder för att få den effekt som efterfrågas i uppdraget. Rapporten utgör Boverkets slutrapportering av regeringsuppdraget att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad.

Stockholms Stadshus AB har remitterat Boverkets rapport "Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad", för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 10 september 2025.

Ärendet

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (PBL) ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att byggnadens befintliga material kan bibehållas.

Vidare föreslås att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas genom att omfatta bostäder oavsett storlek samt att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i



suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring föreslås också införas för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar istället för nuvarande tre våningar, medan befintliga hissar inte får tas bort i dessa fall.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet föreslås ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att den nuvarande regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning i förhållande till övriga krav tas bort. Detta ökar utrymmet för att anpassa kraven på tillgänglighet och användbarhet vid såväl ombyggnad som annan ändring av befintliga byggnader. Förslaget medför även att möjligheten att ställa följdkrav avseende tillgänglighet och användbarhet vid ombyggnad utgår. Det är dock viktigt att notera att förslaget rör den förstärkta ställningen och att grundkravet på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrat. I befintliga publika lokaler gäller sedan tidigare retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet, så kallade enkelt avhjälpta hinder. Sådana hinder ska åtgärdas även i lokaler som inte ändras och de kraven påverkas således inte av förslagen i Boverkets rapport.

Slutligen föreslås att det retroaktiva kravet i PBF på att taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Enligt Boverket har den aktuella utredningen visat att det finns stora skillnader i bedömningen av hur kraven vid ändring av byggnader ska tillämpas och att detta också går igen i den faktiska tillämpningen. Om en byggnadsnämnd underskattar det anpassningsutrymme som PBL medger, kan det medföra merkostnader och i vissa fall innebära att projekt inte bedöms vara genomförbara. Även osäkerheten om vilka kravnivåer som gäller kan medföra samma konsekvenser. Om kraven ska kunna tillämpas på en rimlig nivå, så behöver det finnas ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Att i större utsträckning låsa kravnivån för ett antal olika situationer skulle medföra ett omfattande regelarbete, samtidigt som det kan riskera att reglerna skulle uppfattas som för trubbiga. Boverket anser att regeringen istället bör överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn.

I Boverkets nya byggregler som trädde i kraft den 1 juli 2025 har ändringar gjorts jämfört med tidigare regler som kan ha betydelse för tillämpningen av reglerna vid ändring och ombyggnad. Boverket kommer att följa upp



tillämpningen av de nya byggreglerna samt hur reglerna tillämpas vid ändring av byggnad. Utifrån resultatet av dessa uppföljningar kommer Boverket att överväga behovet av en översyn av Boverkets föreskrifter.

Förslag som lämnas i rapporten har i vissa delar koppling till FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Sammantaget anser Boverket att förslagen är förenliga med konventionen. Förslagen bedöms vara proportionerliga för att tillskapa fler bostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Boverkets bedömning är att förslagen som ges i rapporten kommer att leda till sänkta kostnader vid ändring av byggnader. Detta skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av byggnadsbeståndet.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ställer sig i huvudsak positiv till Boverkets förslag.

Förslagen kommer att innebära lättnader 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.

Micasa välkomnar dessa förslag mot bakgrund av att bolaget står inför omfattande underhåll i merparten av bolagets befintliga fastigheter samt behov av anpassningar i form av ombyggnad i ett flertal fall. Med förslagen kommer Micasa förhoppningsvis även att kunna ta tillvara och utveckla bolagets befintliga fastigheter på ett enklare sätt än vad som ofta kan vara fallet idag.

Micasas uppdrag är att äga, förvalta och utveckla stadens vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder, varför de primära målgrupperna för bolagets fastigheter är äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Mot den bakgrunden har bolaget stort fokus på tillgänglighetsfrågor och detta är också en viktig aspekt i arbetet med att utveckla bolagets befintliga fastigheter, 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 lättnader 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 beröra Micasa. Detta då möjligheten till sådana undantag generellt sett inte skulle fungera för bolagets primära målgrupper.

Ur ett övergripande perspektiv, vill Micasa dock påtala att dessa förslag riskerar att öka behovet av bostadsanpassningsbidrag, vilket i praktiken innebär en förskjutning av ansvars- och finansieringsprincipen från byggaktörer till kommuner. När bostadsanpassning sker på individnivå förbättras visserligen tillgängligheten i enstaka bostäder men inte i bostadseståndet som helhet, vilket kan anses stå i kontrast till principen om universell utformning som är en viktig del av den nuvarande strategin för funktionshinderspolitiken. Detta utifrån att universell utformning innebär att samhället utformas med en medvetenhet om den variation av behov som finns inom befolkningen och därmed möjliggör att personer med funktionsnedsättning får möjlighet att verka i vardagen på samma villkor som människor utan funktionsnedsättning.

Förslaget om att ta bort den förstärkta ställning som kravet på tillgänglighet och användbarhet har i nuvarande PBL och istället ge de kraven samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet, innebär i sak ingen förändring av kraven på tillgänglighet och användbarhet. Men förslaget ger ändå en viss fingervisning om en förändrad ambitionsnivå avseende tillgänglighet då den förstärkta ställning som dessa krav har haft sedan många år, har syftat till att stadigt förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet och underlätta kvarboende för äldre och personer med funktionsnedsättning. Även detta kan således innebära ett avsteg från principen om universell utformning.

Vänliga hälsningar

Katarina Wåhlin Alm



VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|-------------------|--------------|
| Anna Katarina,Alm | 2025-09-10 |