

Handläggare
Carolina Tillborg, 08-50829739

Till
Kommunstyrelsen

Remiss av Boverkets rapport om lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad

Svar på remiss från Kommunstyrelsen, KS 2025/xxx

Sammanfattning

Koncernledningen välkomnar i huvudsak Boverkets rapport om lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad. Det är positivt med förslag på lättnader som syftar till att minska kravnivån och därmed minska kostnader vid ändring och ombyggnation av byggnader samt att utöka möjligheterna till utnyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet. Förutsättningar skapas även för ett mer hållbart byggande genom resurshushållning, återbruk och cirkulära lösningar.

Ärendet

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska krav 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. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring 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 befintliga material i byggnaden 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. Förslaget medför även att möjligheten att ställa följdkrav avseende tillgänglighet och

användbarhet vid ombyggnad utgår och den förstärkta ställningen och grundkravet på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrat.

Det föreslås även att det retroaktiva kravet i Plan och Byggförordningen (PBF) avseende taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Boverkets sammantagna bedömning är att förslagen kommer att ge sänkta kostnader och skapa förutsättningar för ett effektivare nyttjande av byggnadsbeståndet.

Stockholms Stadshus AB har remitterat Boverkets rapport om lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Underremisser

AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1)

AB Stockholmshem 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 (bilaga 2)

AB Svenska Bostäders bedömning i kombination med insikter från Sveriges Allmännytta 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 (bilaga 3)

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 ABs remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4)

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 ABs remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 5)

Micasa Fastigheter i Stockholm AB instämmer i huvudsak med de förslag på lättnader 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 lättnader och förenklningar 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 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 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.

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

För ytterligare synpunkter hänvisar koncernledningen till respektive dotterbolags remissvar i sin helhet.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. AB Familjebostäders remissvar
2. AB Stockholmsbostäders remissvar
3. AB Svenska Bostäders remissvar
4. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs remissvar
5. Skolfastigheter i Stockholm ABs remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-10-02