

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-10-31

Remissvar avseende:

Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12), diarienummer LI2025/01207

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Bostadsrätterna anser att det är viktigt att det befintliga fastighetsbeståndet kan användas så effektivt som möjligt och att goda möjligheter finns att omvandla outnyttjade ytor till ytterligare bostäder. Det är angeläget att sådana ändringar kan genomföras enkelt, kostnadseffektivt och på ett hållbart sätt, samtidigt som resultatet blir bra bostäder. Hos både bostadsrättsföreningar och hyresvärdar finns ett intresse av sådana förändringar, men vår uppfattning är att dagens lagstiftning är otydlig och svår att tillämpa för såväl lekmän som för specialister. Både de krav som ställs vid ändringar och osäkerhet kring kravbildningen innebär att projekt inte alltid genomförs, eller genomförs till hög kostnad och behov av omfattande utbyte av material. Mot bakgrund av detta anser vi att Boverkets

förslag är positivt och att det har förutsättningar att förtydliga och förenkla bestämmelserna samt bidra till att fler och större bostäder inreds i befintliga fastigheter. Vi befarar dock att problemet med skiftande tillämpning, beroende på enskilda handläggare riskerar att bestå och att bestämmelserna även fortsatt kommer att vara svåra att förstå och tillämpa. Vår uppfattning är också att Boverket inte i tillräcklig grad har tagit hänsyn till hur eventuella krav baserat på annan lagstiftning i praktiken kan innebära en högre kravnivå än vad som följer av plan- och bygglagen. För en byggherre finns fortsatt ett mått av osäkerhet kring huruvida exempelvis högre krav på buller, ventilation och brandskydd kan ställas utifrån miljöbalken och lagen om skydd mot olyckor. Förslaget innebär även att bostäder med sämre tillgänglighet kan komma att byggas. Bostadsrätternas anser att det är viktigt att det finns tillgängliga bostäder för alla. Vår uppfattning är att förslaget möjliggör bostäder som i många fall sannolikt annars inte hade kommit till stånd över huvud taget. Mot bakgrund av detta anser vi att det är motiverat att genomföra förslagen om ändrade krav på tillgänglighet och delar Boverkets bedömning att förslagens fördelar överväger nackdelarna.

Nedan kommenterar vi delar av förslaget utifrån förslagens kapitelindelning.

7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget.

Förslaget innebär att bestämmelserna om krav vid ändring regleras separat, vilket gör dessa tydligare och enklare att läsa. Bostadsrätternas anser att en sådan förändring är välkommen, men den förändrar dock inte behovet av att från fall till fall bedöma vad som utgör en godtagbar anpassning eller ett godtagbart avsteg. Sådana bedömningar kommer sannolikt fortsatt att skifta mellan kommuner och enskilda handläggare. Det är därför positivt att Boverket i rapporten ger ett antal konkreta exempel på hur förslaget kan tillämpas. För att främja enhetliga bedömningar vore det dock önskvärt om befintlig vägledning reviderades eller om en ny vägledning togs fram med fler konkreta exempel på hur bestämmelserna kan tolkas utifrån vanligt förekommande åtgärder. Det är givetvis svårt att behandla alla tänkbara ändringar, men det bör vara möjligt att identifiera och

behandla många vanliga åtgärder. En sådan vägledning vore till nytta för såväl handläggare som byggherrar.

Osäkerhet kring krav utifrån annan författning

I rapporten framgår att ”har en byggnad sådana brister att den lägenhet som ges en ändrad användning inte uppfyller lagen om skydd mot olyckor eller relevanta hälsokrav enligt miljöbalken, får det anses medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet även enligt PBL” (s. 55). Ett problem i sammanhanget är dock att plan- och bygglagen, miljöbalken och lagen om skydd mot olyckor inte är samordnade. Ofta kommer förmodligen bedömningen av kravnivån att bli densamma, oavsett vilken lagstiftning som tillämpas, men situationer kan också uppstå där olika kravbilder tillämpas. Detta visar sig särskilt med tiden. Ändrade krav i byggregelverket gäller som huvudregel inte retroaktivt (8 kap. 5 § 2 st. plan- och bygglagen), men det förekommer att retroaktiva och strängare krav grundas på miljöbalken och lagen om skydd mot olyckor. Exempelvis förekommer att krav ställs på förbättrad ventilation, bullerisolering och brandskydd än vad som krävdes när fastigheten uppfördes. Sådana krav kan ibland vara motiverade, men för en fastighetsägare innebär de en osäkerhet. Vi menar att det närmare bör utredas i vilken mån krav utifrån annan lagstiftning omedelbart eller med tiden kan komma att riktas mot fastighetsägaren när en ändring har vidtagits för att undvika situationer då lättnader i kravbilderna enligt plan- och bygglagen blir skenbara.

7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget.

Förslaget synes framför allt åsyfta att befintliga material ska kunna bevaras på plats. Vi anser att detta är positivt, men menar att det ur ett hållbarhetsperspektiv också är väsentligt att material från samma fastighet eller andra fastigheter kan återbrukas i samband med en ändring.

7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen i avsnitt 7.3.1 (undantaget för vindar), 7.3.2 (tillgänglighetskravens förstärkta ställning) och 7.3.3 (undantag från krav på hiss).

Vi bedömer att förslagen ger bättre förutsättningar att använda befintliga fastigheter på ett rationellt sätt genom att möjliggöra inredning av ytterligare bostäder i utrymmen som annars inte hade kunnat tas i anspråk för sådant ändamål, åtminstone inte utan stora kostnader.

7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Nuvarande bestämmelse i 3 kap. 12 § plan- och byggförordningen är svår att förstå och tillämpa. Genom vår medlemsrådgivning till styrelser i bostadsrättsföreningar får vi frågor om bestämmelsen och delar Boverkets bedömning att det är olyckligt att knyta retroaktiva krav till äldre författning. Vår uppfattning är att Arbetsmiljöverkets föreskrifter i praktiken har kommit att styra kravbilden, då det kan vara svårt att teckna avtal med en entreprenör om exempelvis skottnings av tak om fastighetens taksäkerhet inte följer de krav som anges där. I realiteten förekommer nog en sorts retroaktiva krav som går längre än vad som följer av plan- och byggförordningen.

Det kan finnas skäl att överväga om de övriga kraven i 3 kap. 12 § plan- och byggförordningen bör justeras, då även de hänvisar till äldre författning.

7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget med de synpunkter som vi framförde i vårt svar på remissen *Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)*, diarienummer Fi2021/03790.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist, VD