

# Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad

Rapport

Titel: Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad  
Rapportnummer: 2025:12  
Utgivare: Boverket, Juni, 2025  
ISBN pdf: 978-91-89581-84-5  
Processnummer: 3.4.1  
Diarienummer: 6948/2024

# Förord

Denna rapport utgör Boverkets slutrapportering av regeringsuppdraget att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad, LI2024/01940.

Uppdraget innebar att Boverket skulle 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 därmed kraftigt minska kostnaderna och för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

I denna slutrapport redovisas vilka slutsatser som har dragits i utredningen samt vilka författningsförslag och konsekvenser förslaget kan innebära.

Rapporten har tagits fram av Therese Byheden, Cathrine Engström, Ingela Folkesson, Agnes Jensen-Carlén, Anders Larsson, Christer Löfgren, Peter Pettersson och Otto Ryding. Susanne Åkesson har varit ansvarig uppdragsägare.

Karlskrona juni 2025

Anders Sjelvgren  
generaldirektör

# Innehållsförteckning

Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad .....	1
Förord .....	3
Sammanfattning .....	6
1 Författningsförslag .....	8
Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	8
Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338) .....	14
2 Inledning .....	18
2.1 Bakgrund .....	18
2.2 Arbetsmetod .....	19
2.3 Förkortningar och begrepp .....	20
3 Gällande rätt vid ändring av byggnad .....	22
3.1 Grundläggande krav på byggnader finns i PBL och PBF .....	22
3.2 Ändring av byggnader .....	22
3.3 Preciserade krav på tillgänglighet och användbarhet i PBL och PBF .....	25
3.4 Rättsfall .....	26
3.5 Boverkets byggregler vid ändring .....	28
4 Angränsande lagstiftning med mera .....	30
4.1 Tillgänglighet och användbarhet .....	30
4.2 Övriga sakområden .....	33
5 Bedömning av anpassningsutrymmet i tidigare utredningar och rapporter .....	37
5.1 Modernare byggregler .....	37
5.2 Ombyggnadsuppdraget .....	39
5.3 Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder .....	40
5.4 Idéverkstad omvandling .....	41
5.5 Intervjuer med kommunala handläggare .....	42
5.6 Tillämpning i praktiken – fallstudier av ändringsprojekt .....	43
5.7 Bostadisering - Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler .....	44
5.8 Remissvar Boverkets nya byggregler .....	45
6 Problembeskrivning .....	47
6.1 Den faktiska kravnivån .....	47
6.2 Otydliga kravnivåer och olika bedömningar av kravnivån .....	47
6.3 Osäkerhet och fördröjningar .....	48
6.4 Svårästa regler .....	48
7 Överväganden och förslag .....	49
7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad .....	49
7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund .....	56
7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet .....	59
7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet .....	66
7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet .....	69
8 Boverkets nya byggregler .....	71
8.1 Om Boverkets byggregler .....	71
8.2 Regler om bärförmåga, stadga och beständighet .....	71
8.3 Regler om säkerhet i händelse av brand .....	72
8.4 Regler om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö .....	73
8.5 Regler om säkerhet vid användning .....	78
8.6 Regler om skydd mot buller i byggnader .....	78
8.7 Regler om energihushållning och värmeisolering .....	79

8.8	Regler om bostäders lämplighet .....	79
8.9	Regler om tillgänglighet och användbarhet .....	80
9	Konsekvenser av författningsförslagen .....	81
9.1	Redogörelse för problemet och vilka förändringar som eftersträvas.....	81
9.2	Nollalternativet .....	81
9.3	Alternativa lösningar .....	82
9.4	Redogörelse för lämpligast alternativ .....	89
9.5	Analys av de valda alternativen .....	89
9.6	Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering.....	105
10	Författningskommentarer.....	106
10.1	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) 106	
10.2	Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).....	111
11	Referenser.....	115
11.1	Tryckta källor .....	115
11.2	Icke-tryckta källor .....	116
11.3	Författningar och andra rättsakter .....	116
Bilaga 1	– Sammanfattning av dagsljusutredning.....	118
	Del A – Analys av kravlättnader med Boverkets nya byggregler ..	118
	Del B – Analys av ändring/ombyggnad av lokaler till bostäder .....	119
	Forskning kring dagsljusstillgång i bostäder .....	121
Bilaga 2	– Metod för beräkning av kostnader .....	123
	Kalkylmetodik .....	123
	Antaganden .....	123
	De tre scenarierna.....	124
	Kostnadsberäkningar per scenario .....	127
Bilaga 3	– Tabellbilaga.....	129
Bilaga 4	– Kombinerade författningsförslag.....	132
	Plan- och bygglagen .....	132
	Plan- och byggförordningen .....	139

# 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. I uppdraget lyftes reglerna för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt reglerna för dags- och solljus. Boverket var därtill oförhindrat att föreslå andra förändringar som är relevanta i sammanhanget.

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.

Boverkets förslag innebär 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. 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 i byggnaden befintliga material kan bibehållas.

Vidare föreslås att 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 införs också för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar, dock får inte befintliga hissar tas bort.

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

De förslag till förändring av reglerna kring ombyggnad som Boverket lämnade inom ramen för ett regeringsuppdrag 2021 bedöms fortfarande vara relevanta och bör i huvudsak genomföras. I detta uppdrag lämnas därför inga ytterligare förslag avseende ombyggnadsbegreppet.

Utredningen har 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 bedöms som ej 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 förutses att reglerna skulle uppfattas som för trubbiga. Regeringen bör i stället överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn.

I Boverkets nya byggregler som träder 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 och i det arbetet ingår att följa upp hur reglerna tillämpas vid ändring av byggnad. Utifrån resultatet av kommande uppföljningar kommer Boverket att överväga behovet av en översyn av Boverkets föreskrifter.

Boverkets bedömning är att förslagen kommer att ge sänkta kostnader vid ändring av byggnader. Detta skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av byggnadsbeståndet.

Förslag som lämnas i denna rapport har 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.

# 1 Författningsförslag

## Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

utfärdad den ...

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 8 kap. 2, 3, 5, 7 och 8 §§, 9 kap. 19, 30, 31 och 31 a §§ och 16

kap. 2 och 3 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas sex nya paragrafer, 8 kap. 2 a, 2 b, 2 c, 5 a,

5 b, och 5 c §§ av följande lydelse.

### Nuvarande lydelse

### Föreslagen lydelse

#### 8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

##### 2 §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,

2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och

3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden.

Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till

1. flyttningens syfte
2. byggnadens förutsättningar
3. behovet av resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.

##### 2 a §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.



*Kraven ska dock anpassas med hänsyn till*

1. *ändringens omfattning*
2. *byggnadens förutsättningar*
3. *behovet av resurshushållning, och*
4. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*

2 b §

*Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 2 a § vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.*

2 c §

*När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.*

3 §

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1, 2, 2 a och 2 b §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

5 §

*Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de*

1. *uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och*

2. *med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.*

*Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden.*

*Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till*

1. flyttningens syfte
2. byggnadens förutsättningar
3. behovet av resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.

*De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

*Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.*

#### *5 a §*

*Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.*

*Kraven ska dock anpassas med hänsyn till*

1. ändringens omfattning
2. byggnadens förutsättningar
3. behovet av resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.

*De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när ändringen görs.*

#### *5 b §*

*Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 5 a § vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara*

*del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.*

#### 5 c §

*De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5, 5 a och 5 b §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.*

*Det som gäller enligt 5, 5 a och 5 b §§ samt första stycket i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.*

#### 7 §

*Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.*

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

*Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får alltid göras om ändringen innebär att bostäder inreds på en vind eller i en suterräng.*

#### 8 §

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

*åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.*

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

## **9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.**

### **19 §**

Om den som avser att vidta en bygglövspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.

Om den som avser att vidta en bygglövspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1, 2, 2 a och 2 b §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.

### **30 §**

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, 2 a och 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

#### 31 §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § *första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § *första stycket*, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1, 2, 2 a, 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § *första stycket*, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

#### 31 a §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § *första stycket* 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § *första stycket* 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § *första stycket* 1 och 5, 6 § *tredje stycket*, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § *första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § *första*, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § *första stycket* 1 och 5, 6 § *tredje stycket*, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, 2 a, 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § *första stycket*, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

### 16 kap. Bemyndiganden

#### 2 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 *och* 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,
1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1, 2 a *och* 2 b §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,
2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,
3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,
4. att vissa krav trots 8 kap. 2 *och* 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 *och* 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,
4. att vissa krav trots 8 kap. 2, 2 a, 2 b, 5, 5 a *och* 5 b §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,
5. att vissa krav trots 8 kap. 2 *och* 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 *och*
5. att vissa krav trots 8 kap. 2, 2 a, 2 b, 5, 5 a *och* 5 b §§ eller vid tillämpning

8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, *ombyggnad* eller *annan* ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, *och*

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

av 8 kap. 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5, *5 a och 5 b* §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5, *5 a och 5 b* §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

### 3 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 *c* eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

## Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)

utfärdad den ...

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338)

*dels* att 3 kap. 23 § ska upphöra att gälla,

*dels* att rubriken före 3 kap. 23 § ska utgå,

*dels* att 3 kap. 4, 6, 12, 18 och 22 §§ och 10 kap. 2 § ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### **3 kap. Krav på byggnadsverk**

##### **Utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet**

### 4 §

Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

Trots första stycket *behöver* en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

*Vid uppförande av ny byggnad behöver, trots första stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.*

*Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots första stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.*

Vid tillämpningen av *detta stycke* ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Vid tillämpningen av *andra och tredje styckena* ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

### Uppfyllandet av utformningskraven

#### 6 §

Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. 2 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.

Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. 2, 2 a och 2 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.

#### 12 §

Kraven i 11 § 1–3 ska alltid vara uppfyllda genom att

Kraven i 11 § 2–3 ska alltid vara uppfyllda genom att

1. en byggnad som avses i 11 § 1 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960,

2. portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och

3. en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977

1. portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och

2. en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977.

Kravet i 11 § 5 ska uppfyllas senast när hissen genomgår en större ändring eller en väsentlig del i hissen byts ut.

### Egenskapskrav avseende tillgänglighet och användbarhet

## 18 §

För att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

*Trots andra stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.*

Vid tillämpningen av *detta* stycke ska med våning jämsställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

*Vid uppförande av ny byggnad behöver trots, andra stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.*

*Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots andra stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.*

Vid tillämpningen av *tredje och fjärde* styckena ska med våning jämsställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

## 22 §

Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel.

Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. 5, 5 a och 5 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel.

De krav som gäller bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 10 plan- och bygglagen och 20 a § detta kapitel behöver dock inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad.

De krav som gäller laddning av elfordon i 8 kap. 4 § första stycket 11 plan- och bygglagen och 20 b § detta kapitel behöver inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än



1. ombyggnad som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då parkeringen är belägen i byggnaden, och
2. ombyggnad som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på parkeringen i fall då parkeringen är belägen på tomten till byggnaden.

**Undantag från utformnings- och egen-  
skapskraven på byggnadsverk**

23 §

I fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver

1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och
2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar

**10 kap. Bemyndiganden**

**Byggnadsverks utformning**

2 §

Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. 2 § *andra stycket* plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder och om undantag från sådana krav

Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. 2 c § plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder och om undantag från sådana krav.

-

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2027.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

## 2 Inledning

### 2.1 Bakgrund

#### 2.1.1 Regeringsuppdraget

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som i plan- och bygglagstiftningen ställs vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader. Detta för att påtagligt minska kravnivån.

I uppdraget ingick även att beskriva och beakta konsekvenserna av ett genomförande av förslagen.

Regeringsuppdraget i sin helhet finns att läsa på regeringens webbsida.<sup>1</sup>

#### 2.1.2 Syftet med uppdraget

Syftet med uppdraget var att kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

#### 2.1.3 Koppling till andra uppdrag och utredningar

Den 1 juli 2025 träder Boverkets nya byggregler i kraft. Eftersom de nya reglerna ännu inte trätt i kraft och börjat tillämpas är det i detta uppdrag svårt att utvärdera hur den faktiska tillämpningen blir vid ändring.

På uppdrag av regeringen genomförde Boverket 2021 en översyn av hur ombyggnad reglerades i PBL.<sup>2</sup> Översynen handlade om att göra reglerna mera lättillämpade men inte att förändra kravnivån. Rapporten tar dock delvis upp samma problemställning som lyfts i denna utredning.

Den 1 juli 2025 träder ändringar i PBL i kraft för studentbostäder<sup>3</sup>, det gäller lättnader i krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven berör bland annat vilken nivå på tillgänglighet och användbarhet som ställs i studentbostäder inklusive krav på hiss eller annan lyftanordning. Ändringarna i PBL berör inte enbart uppförande av studentbostäder, utan även flyttning, ändring inklusive ombyggnad av studentbostäder. Bakgrunden till regeländringarna är en utredning som Boverket gjorde på uppdrag av regeringen.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> [Uppdrag till Boverket att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad – Regeringens webbplats](#). Hämtad 2025-04-28.

<sup>2</sup> Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

<sup>3</sup> SFS 2025:519.

<sup>4</sup> Boverket (2024). Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Rapport 2024:9.

På uppdrag av regeringen har Boverket även analyserat vilka hinder det finns för att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer.<sup>5</sup>

På uppdrag av regeringen har Boverket utvecklat arbetet med omställning till en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. I slutrapporten beskrivs bland annat hur återanvändning och återvinning fungerar idag samt ger förslag till åtgärder för att främja cirkulärt byggande.<sup>6</sup>

## 2.2 Arbetsmetod

Uppdraget har genomförts av en arbetsgrupp på Boverket bestående av projektledare, två jurister, arkitekt, planarkitekt, antikvarie, ekonom samt sakkunniga inom dagsljus och akustik.

Underlag till utredningen så som behovsbeskrivningar, förslag på ändringar i regelverket samt andra relevanta underlag och synpunkter har inhämtats genom möten, både fysiska och digitala, samt genom insamling av skriftligt underlagsmaterial.

Boverket har under genomförandet av uppdraget haft dialog med flera olika aktörer, bland annat: Sveriges Kommuner och Regioner, Folkhälsomyndigheten, Arbetsmiljöverket, Myndigheten för delaktighet, Fastighetsägarna, Funktionshinderförbunden och Diskrimineringsombudsmanen. Uppdraget har också presenterats för och diskuterats med Boverkets byggråd som består av representanter från olika delar av bygg- och fastighetssektorn samt för Sveriges Kommuner och Regioners nätverk för bygglovschefer.

Under arbetets gång har möten genomförts med personer med kunskap om specifika frågor som dykt upp i genomförandet av uppdraget, till exempel olika experter inom Boverket och på andra myndigheter.

För att öka kunskapen och få en större förståelse för vilka hinder branschen möter har arbetsgruppen gjort ett studiebesök hos ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag för att ta del av två pågående ombyggnadsprojekt i kommunen.

Som underlag till utredningen har en konsult genomfört fallstudier för att kartlägga hur kraven tillämpas i konkreta omvandlingsprojekt i ett antal kommuner. Fallstudierna bestod av såväl genomförda som avbrutna projekt. Konsulten tog även fram kostnadsberäkningar för vissa i uppdraget

---

<sup>5</sup> Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3.

<sup>6</sup> Boverket (2024). Uppdrag att främja cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Rapport 2024:26.

föreslagna kravlättnader som underlag för kostnadskonsekvensutredningen.

En konsult har också genomfört analyser av de kravlättnader som Boverkets nya byggregler innebär för dagsljus samt sammanfattat tidigare forskning kring dagsljusstillgång i svenska bostäder. Utredningen finns sammanfattad i bilaga 1.

Förslag med författningsändringar och konsekvensbeskrivning har arbetats fram av arbetsgruppen.

## 2.3 Förkortningar och begrepp

Förkortningar i denna rapport har följande betydelse:

AFS	Arbetsmiljöverkets författningssamling
BAB	Lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222)
BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
DO	Diskrimineringsombudsmannen
FoHMFS	Folkhälsomyndighetens författningssamling
MB	Miljöbalken (1998:808)
LSO	Lagen om skydd mot olyckor (2003:778)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
SCB	Statistiska centralbyrån
SOU	Statens offentliga utredningar
ÄPBL	Plan- och bygglagen (1987:10)

Begrepp i denna rapport har följande betydelse:

Boverkets nya byggregler är en samlingsbeteckning för följande författningar, som träder i kraft 1 juli 2025: Boverkets föreskrifter om aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markåtgärder (BFS 2024:4), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m. (BFS 2024:6), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader (BFS 2024:7), Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8), Boverkets föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader (BFS 2024:9), Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10), Boverkets

föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (BFS 2024:11), Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2024:12) samt Boverkets föreskrifter om krav på tomter m.m. (BFS 2024:13).

Av språkliga skäl förkortas begreppet ”tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga” till ”tillgänglighet och användbarhet” och i några fall till enbart ”tillgänglighet”.

## 3 Gällande rätt vid ändring av byggnad

### 3.1 Grundläggande krav på byggnader finns i PBL och PBF

Krav på byggnader vid ändring finns i PBL och PBF. Det ställs i PBL och PBF bland annat krav på att byggnader ska uppfylla vissa utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskraven, till exempel sådant som påverkar planlösningen i en bostad, prövas i bygglovet, medan tekniska egenskapskrav, till exempel krav på bostadens inredning och utrustning och skydd mot buller, bedöms inför startbesked. Utformningskraven och de tekniska egenskapskraven preciseras på förordningsnivå i PBF.

Vid såväl uppförande av nya byggnader som ändring av byggnader ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven enligt PBL och PBF uppfyllas. Vid ändring ska dessutom varsamhetskravet och förvanskningförbudet tillgodoses. Kraven gäller oberoende av om en åtgärd kräver bygglov eller anmälan, eller ingetdera.

### 3.2 Ändring av byggnader

Ändring definieras i PBL som en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.<sup>7</sup> Med denna definition av ändring 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 dock att vid ändring ska kraven som huvudregel endast ställas på den ändrade delen.<sup>8</sup>

Kraven gäller alla befintliga byggnader, från slott till friggebod, från de allra äldsta till de som fick sitt slutbesked igår.

#### 3.2.1 Anpassning av kraven vid ändring av byggnad

I grunden är det samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav som gäller vid ändring som vid uppförande av nya byggnader. Vid ändring av en byggnad får dock byggherren enligt 8 kap. 7 § PBL anpassa utformningskraven och de tekniska egenskapskraven med hänsyn till

- ändringens omfattning
- byggnadens förutsättningar

---

<sup>7</sup> 1 kap. 4 § PBL.

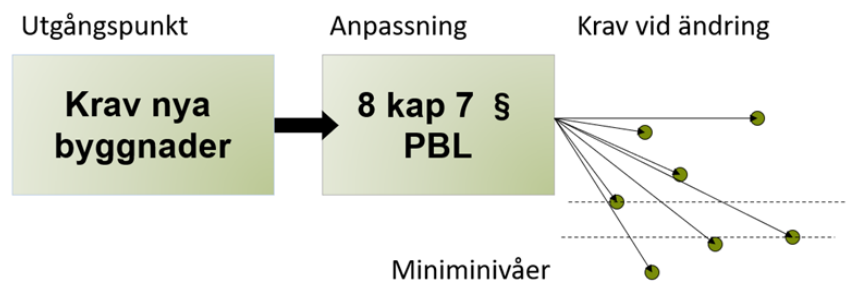
<sup>8</sup> 8 kap. 2 och 5 §§ PBL.

- varsamhetskravet
- förvanskningförbudet.

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. Då reglerna är utformade utifrån att det ska vara möjligt att ta hänsyn till förutsättningarna i varje enskild situation, så måste en individuell bedömning göras vid varje ändring. När kravnivåerna för nya byggnader fastställs görs alltid en avvägning mellan den förväntade nyttan och kostnaderna. Ett krav som för en ny byggnad endast medför begränsade merkostnader kan vid ändring medföra helt andra kostnader och även innebära konsekvenser för andra värden. Om merkostnaden för en viss kravnivå blir betydligt högre vid ändring jämfört med vid uppförande, så kan det motivera att tillämpa en något lägre kravnivå i ändringssituationen.

Figur 1. Krav vid uppförande av nya byggnader och krav vid ändring.



Figuren anger 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.

Figur 2. Omfattande ändring



Vid omfattande åtgärder kan det finnas få befintliga förhållanden som kan motivera en anpassning av de krav som gäller för nya byggnader. Foto Otto Ryding, Boverket 2025.

Figur 3. Begränsad ändring



Ändrat utseende är en ändring, vilket gör att en ommålning av ett rum kan vara en ändring i PBL:s mening. I de allra flesta fall är det exempel på en sådan begränsad ändring att det inte ställs några krav. Den får dock inte försämra byggnadens egenskaper. Till exempel får färgskiktet i en utrymningsväg inte bli så tjockt att det kan ha betydande påverkan på brandförloppet. Likaså kan det vara otillåtet att försämra tillgängligheten genom att måla över kontrastmarkeringar. Finns det äldre dekorationsmålningar kan även förvanskningförbudet vara aktuellt. Foto: Franz Feldmanis.

### 3.2.2 Ombyggnad

Ombyggnad definieras i PBL som en ändring av byggnad som medför att antingen hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Av definitionen följer alltså att ombyggnad är en form av ändring.



När en ändring kan anses utgöra en ombyggnad har det framför allt betydelse för vilka delar av byggnaden det går att ställa krav på. Vid ombyggnad går det som utgångspunkt att ställa krav på hela byggnaden, det vill säga att det går att ställa så kallade följdkrav. Detta gäller även om enbart en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Är detta inte rimligt ska dock kraven endast ställas på den avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Eftersom ombyggnad är en form av ändring är det samma kravnivå som vid annan ändring än ombyggnad som även ska tillämpas vid ombyggnad. Liksom vid ändring av byggnad får kraven vid ombyggnad anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL. Att kraven ska anpassas med hänsyn till ändringens omfattning påverkar i hög grad vilka krav som faktiskt kan ställas även när en ändring kan anses vara en ombyggnad.

På ett par punkter finns det dock en annan kravnivå vid ombyggnad. För följande finns specialregleringar som gör att kraven skiljer sig åt vid ombyggnad och annan ändring än ombyggnad:

- tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
- bredbandsanslutning samt
- laddning av elfordon.

På uppdrag av regeringen genomförde Boverket 2021 en översyn av hur ombyggnad reglerades i PBL och PBF.<sup>9</sup> Se vidare avsnitt 7.5.

### 3.3 Preciserade krav på tillgänglighet och användbarhet i PBL och PBF

I PBL och PBF finns några paragrafer som närmare preciserar kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnader.

Det finns dessutom retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 2 och 12 §§ PBL. Det handlar om att enkelt avhjälpna hinder ska avhjälpas bland annat i lokaler dit allmänheten har tillträde.

#### 3.3.1 Tillgänglighetskravets förstärkta ställning

Generellt gäller att vid ändring av byggnad får kraven anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I 8 kap. 7 § PBL finns det dock en specialreglering av kravet på tillgänglighet och användbarhet, som ger kravet en förstärkt ställning.

---

<sup>9</sup> Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

Specialregleringen preciseras ytterligare genom 3 kap. 23 § PBF. För att avgöra vilka krav som gäller med avseende på tillgänglighet och användbarhet behöver de båda paragraferna läsas tillsammans. Enligt Boverkets uppfattning innebär detta att vid en ändring, som inte är en ombyggnad, får anpassning med hänsyn till ändringens omfattning endast ske om det är ”uppenbart oskäligt”. För att göra anpassningar vid ombyggnad gäller kriteriet ”uppenbart oskäligt” både för hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Detta gör att det, enligt Boverkets uppfattning, är möjligt att vid ombyggnad ställa följdkrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet i den del av byggnaden som påtagligt förnyas.

Inom ramen för den översyn av ombyggnadsbegreppet som nämns i avsnitt 3.2.2 och utförligare beskrivs i avsnitt 7.5 föreslog Boverket att den reglering av kravet på tillgänglighet och användbarhet som idag sker genom PBL och PBF enbart skulle regleras i PBL. Någon förändring i kravnivåerna föreslogs inte, då det inte ingick i uppdraget.

### 3.3.2 Krav på hiss

I PBF finns en huvudregel som ställer krav på att en byggnad ska vara försedd med hiss eller annan lyftanordning om det behövs för att uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet. Kravet gäller inte enbart vid uppförande, utan som utgångspunkt även vid ändring och flyttning.

Det finns dock ett undantag från huvudregeln. Kravet gäller inte för byggnader som innehåller bostäder om byggnaden har färre än tre våningar. Hiss eller annan lyftanordning ska i så fall kunna installeras utan svårighet i efterhand om bostaden inte kan nås från marken. Detta undantag gäller sedan 1977.<sup>10</sup>

## 3.4 Rättsfall

Det finns mycket få rättsfall som belyser hur utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska tillämpas vid ändring av byggnad. Det finns dock två avgöranden där domstolar tagit ställning till vilka följdkrav som kan ställas i samband med en ombyggnad. Det vill säga om det kan ställas krav på andra delar av byggnaden än den ändrade delen.

### 3.4.1 Tillbyggnad av ett enbostadshus

Byggherren avsåg att genomföra följande åtgärder:

- byggnaden förses med ytterligare ett våningsplan så att den får två plan,
- befintligt uterum ersätts med ett nytt,

---

<sup>10</sup> Från 1960 till 1977 ställdes krav på hiss i flerfamiljshus om fyra våningar och högre.

- hela fasaden ändras, bland annat avseende material och fönstersättning,
- befintlig planlösning ändras, väggar rivs, ny trappa till övervåningen, och
- förlängning av befintlig murstock.

Byggnadsnämnden bedömde att åtgärderna var så omfattande att de kunde hänföras till ombyggnad och ställde därför krav på att hygienrummet i bottenvåningen skulle göras tillgängligt. Mark- och miljödomstolen delade byggnadsnämndens bedömning att åtgärden skulle hänföras till ombyggnad och att krav då kunde ställa på hygienrummet.<sup>11</sup>

### 3.4.2 Påbyggnad flerbostadshus

Den befintliga byggnaden hade inklusive källarplan tio plan. Lägenheterna var lokaliserade kring två trapphus. I varje trapphus fanns en hiss som gick från plan 1–9, medan vindsplanet överst inte var tillgängligt med hiss.

De planerade åtgärderna innefattade

- rivning av översta våning och påbyggnad med fyra våningar så att byggnaden får tretton plan,
- byte av befintliga hissar som ersätts av räddningshissar och dras upp igenom det översta kvarvarande bjälklaget så att de når samtliga plan,
- installation av nya hissar mellan plan 10–13 i anslutning till vardera trapphus,
- stambyte i samtliga lägenheter,
- nya ytskikt i lägenheter och trapphus, och
- förstärkningsåtgärder i källare.

Enligt BBR avsnitt 3:144 ska nya byggnader med fler än tio plan ha minst två personhissar i varje trapphus. Frågan i målet gällde om byggnadsnämnden, hade haft stöd för att anpassa och göra avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet när de godkände att de tillkommande hissarna inte drogs ned till bottenvåningen, detta trots tillgänglighetskravets förstärkta ställning vid ombyggnad.

Mark- och miljööverdomstolen gjorde bedömningen att åtgärden utgjorde en ombyggnad. Då en förlängning av de tillkommande hissarna ner till bottenplanet skulle medföra betydande ingrepp i de befintliga lägenheternas planlösning så ansåg domstolen att det var uppenbart oskäligt att ställa krav på en sådan åtgärd.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Mark- och miljödomstolen Växjö 2014-03-05, mål nr P 5109-13.

<sup>12</sup> Mark- och miljööverdomstolen 2020-09-28 mål nr P 4317–19.

### 3.5 Boverkets byggregler vid ändring

I BBR finns tillämpningsföreskrifter och allmänna råd som preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF. I december 2024 beslutades Boverkets nya byggregler som träder i kraft 1 juli 2025.

En utgångspunkt för Boverkets nya byggregler var bland annat att de nya reglerna skulle utformas som tydliga funktionskrav med mindre detaljreglering än BBR. Detta skulle öppna upp för utveckling av nya lösningar att tillgodose de grundläggande funktionskraven.<sup>13</sup> Vid författningsarbetet har det i vissa delar uppmärksammats att tidigare bestämmelser i BBR inte medfört en ändamålsenlig tillämpning med hänsyn till bakomliggande lagstiftning, bland annat till följd av teknisk utveckling. I dessa fall har de nya författningarna medfört att kravnivån i begränsad omfattning har justerats upp eller ner i förhållande till BBR.

Då kraven vid ändring tar sin utgångspunkt i kraven för nya byggnader får strävan att minska detaljeringsnivån och öppna upp för nya lösningar även betydelse för ändringssituationen. Detta gäller kanske särskilt rumshöjd och ljusförhållanden där det måttsatta kravet på rumshöjd och kravet på solljus för nya byggnader har tagits bort i Boverkets nya byggregler. Kravet på dagsljus har ändrats så att det gäller för bostaden i sin helhet, vilket gör det möjligt att ha olika dagsljusnivåer i olika rum.

När det gäller ändring av byggnader är den största skillnaden med de nya byggreglerna att de allmänna råden i BBR har tagits bort eller i enstaka fall omvandlats till föreskrift. Dessa allmänna råd gav i vissa fall ledning till hur kraven skulle hanteras i en ändringssituation.

I de nya byggreglerna har det också förtydligats att byggherren vid ändring ska klarlägga

- om byggnaden har sådana brister avseende de olika tekniska egenskapskraven som kan åtgärdas inom ramen för den planerade åtgärden,
- om den planerade åtgärden kan medföra en försämring för något av de tekniska egenskapskraven, samt om
- ändringen kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens kulturvärden och hur en sådan negativ påverkan kan undvikas.

Avsikten med dessa bestämmelser är att byggherren ska ge underlag för bedömning av vilka krav som ska ställas vid ändringen.

---

<sup>13</sup> Boverket (2020). Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler. Rapport 2020:31.

Bestämmelserna tydliggör också hur en ändrad användning påverkar bedömningen av ändringens omfattning för att på så sätt precisera anpassningsutrymmet.

I de författningar som utgör Boverkets nya byggregler finns det i varje författning ett kapitel om krav vid ändring av byggnad. Varje kapitel om ändring inleds med en bestämmelse som anger vilka skäl som kan vara aktuella för att vid ändring av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader. I ett par föreskrifter ges en precisering av hur stort anpassningsutrymmet är. Anpassningsutrymmet varierar mellan de olika författningarna. Minst är anpassningsutrymmet när det gäller föreskrifter som ska skydda mot allvarliga olyckor där människor riskerar att dö eller skadas allvarligt. Sådana föreskrifter finns i de tre författningarna om:

- Bärförmåga, stadga och beständighet
- Säkerhet i händelse av brand
- Säkerhet vid användning

Därför innehåller de tre författningarna en bestämmelse om att kraven vid ändring enbart får anpassas om säkerheten ändå blir godtagbar. Att säkerheten blir godtagbar ska avgöras genom en dokumenterad riskbedömning.

Syftet med reglerna om ändring är i huvudsak att tydliggöra hur man ska fastställa kravnivån vid ändring i det enskilda fallet. Reglerna är därför allmänt hållna och det är bara i några av författningarna som det finns mer preciserade föreskrifter för ändringssituationen.

Den mest omfattande regleringen med hänsyn till ändring finns i författningen om Säkerhet i händelse av brand där anpassningsutrymmet vid vissa fall av ändrad användning begränsas avseende brandcellsindelning, utrymningsdörrar, larm, vägledande markeringar, vattensprinkler, brandgasventilation i trapphus och stigarledningar. Det hänger i viss mån samman med att möjligheten att anpassa kraven med hänsyn till ändringens omfattning var otydligt beskrivna i BBR, vilket försvårade tillämpning. Detta har åtgärdats i de nya byggreglerna där Boverket tydliggör möjligheten att anpassa kraven med hänsyn till ändringens omfattning.

## 4 Angränsande lagstiftning med mera

### 4.1 Tillgänglighet och användbarhet

Utöver reglerna i PBL, PBF och Boverkets byggregler finns angränsande lagstiftning som också reglerar byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Det finns i

- arbetsmiljölagen
- diskrimineringslagen
- lagen om bostadsanpassningsbidrag

#### 4.1.1 Krav på tillgänglighet enligt arbetsmiljölagen

Enligt 1 § arbetsmiljölagen<sup>14</sup> är ändamålet med lagen att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt att även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö. Lagen gäller varje verksamhet i vilken arbetstagare utför arbete för en arbetsgivares räkning.

Arbetsmiljöverket har gett ut föreskrifter och allmänna råd om utformning av arbetsplatser.<sup>15</sup> Syftet med föreskrifterna är att arbetsplatser ska utformas så att ohälsa och olycksfall förebyggs och förutsättningar ges för en god arbetsmiljö.

Det finns särskilda regler för byggnadsverk som ska innehålla tillgängliga arbetsplatser. Reglerna gäller projektering både för ny- och ombyggnad. En definition av begreppet ombyggnad finns i Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om projektering och byggarbetsmiljösamordning - grundläggande skyldigheter.<sup>16</sup> Enligt allmänt råd avses med ombyggnad här förändringar som är så stora att Boverkets krav på tillgänglighet vid ombyggnad gäller.

Vid ändring kan krav enligt PBL och Arbetsmiljöverkets regler gälla samtidigt. Om kravnivån i PBL sänks kan det innebära att Arbetsmiljöverkets regler i stället avgör utfallet. Det kan till exempel vara vid ombyggnad av bostäder till lokaler.

Arbetsmiljöverket har även regler för befintliga arbetsplatser, att de ska vara tillgängliga för de arbetstagare som behöver använda dem.

---

<sup>14</sup> Arbetsmiljölagen (1977:1160)

<sup>15</sup> AFS 2023:12

<sup>16</sup> AFS 2023:3

#### **4.1.2 Diskrimineringslagen**

Bristande tillgänglighet är en av sex former av diskriminering enligt diskrimineringslagen (2008:567). Bristande tillgänglighet är när en person med en funktionsnedsättning missgynnas genom att en verksamhet inom något av de samhällsområden som omfattas av diskrimineringslagen inte genomfört skäligen tillgänglighetsåtgärder för att en person ska komma i en jämförbar situation med personer utan denna funktionsnedsättning. Det är en samlad skälighetsbedömning som ska göras. Utgångspunkten för vad som i ett enskilt fall är en skälig åtgärd är de krav på tillgänglighet som kan finnas i lag och annan författning för den aktuella verksamheten. Utöver eventuella författningskrav ska hänsyn tas till de ekonomiska och praktiska förutsättningarna, varaktigheten och omfattningen av förhållandet eller kontakten mellan verksamhetsutövaren och den enskilde, samt andra omständigheter av betydelse.

I situationer som rör tillgänglighet i byggnader så kan det handla om att vid bedömningen ta hänsyn till exempelvis de regler om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns i PBL. Också föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns i Boverkets byggregler kan vara relevanta, för att ta ställning till vad som i ett enskilt fall kan anses vara skäliga åtgärder. Ändringar i PBL och PBF om tillgänglighet och användbarhet som medför sänkt kravnivå har alltså betydelse för vilka situationer som kan anses vara diskriminerande.

I ärenden om diskriminering är det den som driver verksamheten som är ansvarig för bristande tillgänglighet. Det är en skillnad mot bygglagstiftningen där ansvaret för att uppfylla kraven ligger på byggherren/byggnadsägaren.

Det finns några i lagen angivna undantag från förbudet mot diskriminering i form av bristande tillgänglighet. Diskrimineringslagens förbud mot bristande tillgänglighet gäller inte exempelvis bostäder.

#### **4.1.3 Lagen om bostadsanpassningsbidrag**

Personer med funktionsnedsättning kan få bidrag för att anpassa sin bostad, enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222). Bidraget är till för att enskilda ska kunna anpassa sin bostad och området närmast omkring den med sådana åtgärder som är nödvändiga på grund av funktionsnedsättningen. Bidraget är ett komplement till bygglagstiftningens generella krav på tillgänglighet och användbarhet.

Av 5 § i lagen framgår att bidrag ges för att anpassa och komplettera fasta funktioner, dels i bostaden, dels i anslutning till bostaden.

Enligt 8 § i lagen lämnas inte bidrag om de sökta åtgärderna behöver utföras av följande orsaker:

1. byggnadstekniska brister,
2. eftersatt underhåll,
3. avsaknad av eller avsevärda brister i grundläggande bostadsfunktioner, eller
4. avvikelser från bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Första stycket 4 tillämpas endast när ansökan gäller

1. ett en- eller tvåbostadshus som sökanden har låtit uppföra eller låtit utföra ändringar av,
2. en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som sökanden har låtit utföra ändringar i, eller
3. en ägarlägenhetsfastighet som sökanden har låtit utföra ändringar i.

Vid kommunens handläggning av ärenden om bostadsanpassningsbidrag behöver handläggaren komma fram till om villkoren för bidrag är uppfyllda, bland annat om krav enligt 8 § är uppfyllt. Handläggaren ska bedöma om det finns en brist i bostadens skick och i så fall enligt vilken av punkterna i 8 §. I beslut om att bevilja en ansökan om bostadsanpassningsbidrag eller inte behöver kommunen ta ställning till om åtgärden redan skulle varit utförd till följd av kraven på tillgänglighet och användbarhet i bygglagstiftningen, eftersom bidrag som huvudregel inte ska lämnas då. Om kommunen kommer fram till att en åtgärd redan borde ha varit utförd ska det dock inte drabba den som är i behov av åtgärden, om den personen inte själv låtit uppföra eller ändra bostaden.

#### **4.1.4 Funktionsrättskonventionen**

Sverige har ratificerat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och dess fakultativa protokoll. Det betyder att Sverige är juridiskt bundet av konventionens innehåll. Lättnader i tillgänglighetskraven måste därför vara förenliga med FN-konventionen.

Konventionen trädde i kraft år 2009 för Sveriges del och är en av de centrala FN-konventionerna om mänskliga rättigheter. Den skapar inte i sig några nya rättigheter utan tydliggör mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Konventionen utgår från grundläggande principer som jämlikhet och icke diskriminering. Konventionens artiklar innehåller nödvändiga åtgärder för att personer med funktionsnedsättning ska kunna ta del av sina rättigheter.



Enligt artikel 9 ska Sverige och övriga konventionsstater bland annat vidta ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång på lika villkor som andra till den fysiska miljön för att göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att leva oberoende och att fullt ut delta på alla livets områden.

Artikel 19 anger bland annat att konventionsstaterna ska vidta effektiva och ändamålsenliga åtgärder för att underlätta att personer med funktionsnedsättning fullt åtnjuter rätt att leva i samhället med lika valmöjligheter som andra personer.

I anslutning till att Sverige ratificerade konventionen bedömde regeringen att dagens regler om tillgänglighet i byggnader är godtagbara och förenliga med konventionen.<sup>17</sup>

Till FN-konventionen finns kompletterande riktlinjer och fördjupade kommentarer, som förklarar att tillgänglighet innebär:

- Att allt nytt som skapas ska göras tillgängligt för alla genom universell utformning.
- Att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand genom att normer för tillgänglighet införs och kan följas upp.
- Att det finns ett diskrimineringskydd, vilket betyder att samhället har en skyldighet att se till att personer med funktionsnedsättning ska kunna delta i allt samhällsliv så mycket som det är möjligt.

## 4.2 Övriga sakområden

Övriga sakområden som omfattar en byggnads tekniska egenskaper och utformning påverkas också av annan lagstiftning och bestämmelser som angränsar till PBL, PBF och Boverkets byggregler. Det finns exempelvis i

- arbetsmiljölagen
- miljöbalken
- lagen om skydd mot olyckor
- trafikbullerförordningen

### 4.2.1 Arbetsmiljölagen

Arbetsmiljölagens ändamål är att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt att även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö. Lagen gäller varje verksamhet i vilken arbetstagare utför arbete för en arbetsgivares räkning.

Enligt 2 kap. 4 § arbetsmiljölagen ska luft, ljud, ljus, vibrationer och liknande på arbetsplatsen vara tillfredställande. Där anges också att

---

<sup>17</sup> Proposition 2008/09:28. Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

betryggande skyddsåtgärder skall vidtagas mot skada genom fall, ras, brand, explosion, elektrisk ström eller liknande.

Vägledande myndighet och tillsynsmyndighet är Arbetsmiljöverket. Arbetsmiljöverket ger ut föreskrifter och allmänna råd som preciserar vad som gäller för arbetsplatsens utformning. Bestämmelserna reglerar utformning, projektering, drift och underhåll av arbetsplatser i och i anslutning till byggnadsverk. I reglerna finns det bland annat föreskrifter om buller, farliga ämnen och dagsljus.

I Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2023:12) 5 kap. 25 § anges att arbetsplatser ska vara utformade så att de kan ge tillfredsställande dagsljus och utblick under arbetsdagen. Om det inte är rimligt att uppfylla genom ombyggnad eller flytt till lokaler med dagsljus och utblick eller att verksamhetens art medför att det inte är möjligt, ska åtgärder vidtas som så långt som möjligt kompenserar för bristen på dagsljus och utblick. I ett allmänt råd anges att metoden i Standarden EN 17037:2018, kan användas för bedömning samt att den även anger rekommendationer om god dagsljusbelysning och utblick.

Förutom krav på dagsljus och utblick i Arbetsmiljöverkets föreskrifter finns bland annat krav avseende buller, ventilation, termiskt klimat, brandskydd och arbetsutrymme.

#### **4.2.2 Miljöbalken**

I miljöbalken finns krav om hälsoskydd som gäller för bostäder. I miljöbalken 9 kapitel 9 § anges att bruket av bostäder, och lokaler för allmänna ändamål, inte ska leda till olägenheter för människors hälsa.

I förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns krav på bostäder för att förebygga olägenheter för människors hälsa, bland annat att en bostad ska ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar, ha tillfredsställande luftväxling, medge tillräckligt dagsljus, hållas tillfredsställande uppvärmd, ge möjlighet till god personlig hygien och ha tillgång till vatten för hushållsgöromål.

Som ett hjälpmedel främst för miljö- och hälsoskyddsnämnderna i deras tillsyn enligt miljöbalken (1998:808) har Folkhälsomyndigheten gett ut en vägledning om tillsyn av inomhusmiljön i bostäder. Tillsynsvägledningen fokuserar på tillsyn på eget initiativ och i förebyggande syfte. För dagsljus anger tillsynsvägledningen att det kan vara svårt att bedöma om en bostad släpper in tillräckligt med dagsljus. Om en bostad helt saknar fönster och därmed insläpp av dagsljus bör den dock bedömas som olämplig och det kan finnas anledning att exempelvis fatta beslut om förbud. Fönster och därmed insläpp av dagsljus bör enligt vägledningen finnas i samtliga rum i en bostad där människor vistas mer än tillfälligt, till exempel sovrum och vardagsrum. Eftersom även utblick är en viktig

aspekt för hälsa och välbefinnande bör takfönster inte vara den enda källan till dagsljus i en bostad. Av vägledningen framgår att tillgången till fönster har flera fördelar och kan också påverka möjligheten till en god luftkvalitet och belysning. I fönsterlösa rum går det inte att snabbt vädra genom att öppna fönstret och dessutom saknas dagsljuset för belysning.<sup>18</sup>

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ger rekommendationer för tillämpningen av 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) vad gäller buller inomhus. De allmänna råden gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Som bostadsrum räknas rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHMFS 2014:18) ger rekommendationer för tillämpningen av 9 kap. 3 § och 26 kap. 22 § miljöbalken (1998:808) vad gäller ventilation och luftkvalitet i bostäder och lokaler för allmänna ändamål. De allmänna råden gäller för bostäder och lokaler för allmänna ändamål där människor vistas mer än tillfälligt.

#### **4.2.3 Lagen om skydd mot olyckor**

Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) fördelar ansvaret för förebyggande åtgärder och förmåga att hantera en olycka mellan den enskilde, kommunen och ett antal statliga myndigheter. Syftet med lagen är att alla människor ska skyddas mot olyckor. Kommunen ansvarar för tillsyn över den enskildes åtaganden.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är den myndighet som ansvarar för vägledning kring reglerna. För några av reglerna har landets kommuner tillsynsansvar men uppgiften är ofta delegerad till räddningstjänsten.

#### **4.2.4 Trafikbullerförordningen**

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader preciserar tillämpningen av 2 kap. 6a § i PBL vid lokalisering av bostadsbyggnader till mark som är lämpad för ändamålet att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Bostäder ska även utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Vid omvandling av exempelvis kontor till bostäder krävs ofta en ny eller ändrad detaljplan. Vid framtagande av denna nya detaljplan måste en ny

---

<sup>18</sup> Folkhälsomyndigheten (2024). Tillsynsvägledning om inomhusmiljö i bostäder – fokus på tillsyn på eget initiativ och i förebyggande syfte. Artikelnummer 23210.

bedömning av platsens lämplighet och byggnadens utformning och placering göras. I den processen görs bedömningar med stöd av trafikbullerförordningen.

## 5 Bedömning av anpassningsutrymmet i tidigare utredningar och rapporter

Som framgår av avsnitt 3.2.1 finns det ett stort bedömningsutrymme i hur kraven vid ändring ska tillämpas. Samtidigt är den ledning som ges i olika förarbeten begränsad. I detta avsnitt ska vi se på hur kraven har uppfattats i olika sammanhang och vilket stöd det finns för att bedöma hur de har tillämpats i praktiken.

### 5.1 Modernare byggregler

Regeringen tillsatte 2017 en kommitté för att bland annat genomföra en genomgripande översyn av Boverkets byggregler. Utredningen redovisade sina resultat 2019 i slutbetänkandet Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.<sup>19</sup> Som arbetsmetod använde sig utredningen av rundabordssamtal, hearingar och enkäter. När det gällde kraven vid ändring av byggnad angavs i svepande formuleringar vilka egen-skapskrav som anses vara mest problematiska. Några fallstudier för att utvärdera bedömningarna gjordes inte.

I rapporten konstateras det att respondenterna ofta hade svårt att skilja mellan om kraven ställdes utifrån att åtgärden utgjorde en ombyggnad eller utifrån att åtgärden var en annan ändring än ombyggnad. I utredningen görs inte något försök att särskilja de bägge situationerna.

Utifrån en intervjuundersökning som utredningen låtit genomföra konstaterade utredningen att en dryg tredjedel av de tillfrågade företagen hade avstått från att göra ombyggnader på grund av följdkraven som rör tillgänglighet. Tretton procent av företagen hade låtit bli att göra ombyggnader på grund av följdkraven avseende energiprestanda.<sup>20</sup>

I utredningen finns ingen närmare precisering av vilka krav som ställdes och i vilka situationer. Därmed saknas också underlag för en diskussion om de krav som ställdes var relevanta och rimliga eller ifall de utgör ett omotiverat hinder. Inte heller diskuteras behovet av ett utökat anpassningsutrymme.

Under de samtal som utredningen genomförde kritiserades det att väl fungerande lösningar, material och inredningar behövde rivas ut och bytas. Det uppgavs att krav om att befintliga byggnader, som är byggda i en helt annan tid, skulle uppfylla dagens konstruktionsregler förhindrade

---

<sup>19</sup> SOU 2019:68. Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.

<sup>20</sup> SOU 2019:68, s. 406.

ombyggnader. I Kiruna skulle flytt av kulturbyggnader ha omöjliggjorts då det i så fall krävdes att de skulle uppfylla dagens krav.<sup>21</sup>

Som hinder angavs det att försök att anpassa lägenhetsstorleken utifrån dagens behov i hus från miljonprogrammet ledde till krav på att byggnaderna skulle uppfylla dagens krav. I ett exempel nämndes att flerbostadshus i miljonprogrammet har en bra stomme och kan utvecklas, men att det är svårt att exempelvis dela en lägenhet i flera då dagens kravnivåer träder in. Flera respondenter ansåg att det fanns behov att göra avsteg från främst tillgänglighetskraven, men även energikraven i dessa situationer.<sup>22</sup>

Utredningen lät även genomföra en intervjuundersökning med ett antal privata och allmännyttiga bostadsföretag. Företagen i undersökningen ombads att värdera olika faktorer som påverkar företagets möjligheter till ombyggnadsåtgärder. De faktorer som ansågs ha störst inverkan på möjligheterna till ombyggnadsåtgärder var entreprenadpriser och svårigheter att finansiera kostnaderna genom hyreshöjningar. Därefter följde faktorer som räntenivån och följdkrav på energi och tillgänglighet. Följdkraven värderades medelhögt i jämförelse med övriga alternativ. Utredningen konkluderade att detta borde tolkas som att kraven har väsentlig effekt men är inte den faktor som har störst betydelse.<sup>23</sup>

I ett exempel redovisar Kommittén för modernare byggregler hur de anser att dagens ombyggnadsregler ska tillämpas. Enligt utredningens bedömning skulle ombyggnad av lägenheterna i ett trapphus i ett flerbostadshus kunna leda till att samtliga hygienutrymmen måste tillgänglighetsanpassas.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> SOU 2019:68, s. 303.

<sup>22</sup> SOU 2019:68, s. 304.

<sup>23</sup> SOU 2019:68, s. 307.

<sup>24</sup> SOU 2019:68, s. 545–550.

Figur 4. Tillämpning av ombyggnadskravet enligt kommittén för modernare byggregler

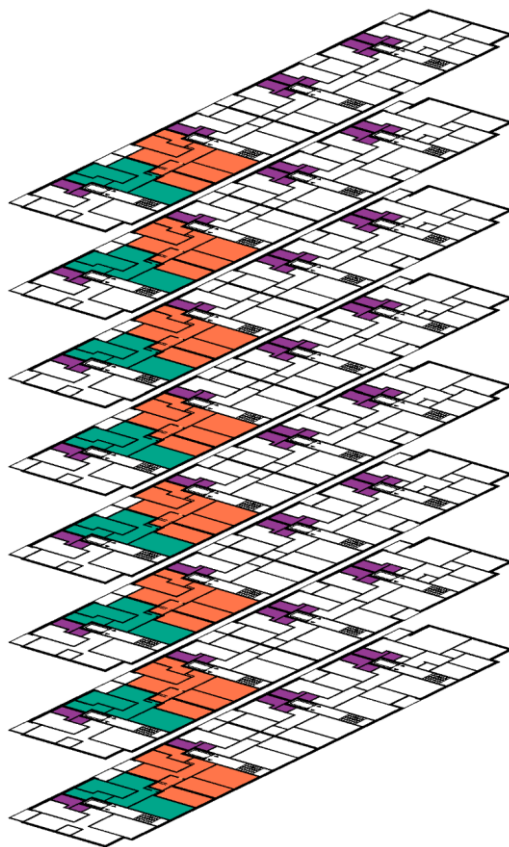


Bild ur Modernare byggregler SOU 2019:68 Bilden användes för att illustrera kommitténs bedömning av hur reglerna om ombyggnad ska tillämpas. Om de färgmarkerade lägenheterna vid två trapphus skulle byggas om skulle det enligt kommitténs bedömning leda till att samtliga hygienutrymmen (i bilden lilamarkerade) skulle behöva tillgänglighetsanpassas. Illustration: Gatun Arkitekter.

## 5.2 Ombyggnadsuppdraget

På uppdrag av regeringen genomförde Boverket 2021 en översyn av hur ombyggnad reglerades i PBL.<sup>25</sup> I samband med det gjordes ett antal intervjuer med byggnadsnämnder, fastighetsföretag och branschorganisationer. Intervjuerna fokuserade på hur kraven vid ombyggnad tillämpades.

Intervjustudien visade att det var relativt ovanligt att följdkrav ställdes, och i de fall följdkrav ställdes tenderade de att främst avse tillgänglighet. Det fastighetsföretagen då nämnde var särskilt installation av hiss. Det var vanligare att större kommuner ställer följdkrav medan vissa mindre kommuner angav att de aldrig gjorde det.

Som enda kommun angav Stockholm att de även ställde följdkrav avseende energiprestanda.

---

<sup>25</sup> Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

Vid en fråga om vilka krav som skulle vara rimliga att ställa i ett fiktivt exempel avseende en trevåningsbyggnad från miljonprogrammet varierade svaren en del. De flesta byggnadsnämnder menade att det behövde göras en bedömning i varje enskilt fall. En kommun ansåg att det sannolikt skulle vara rimligt att ställa krav på installation av hiss, ytterligare några skulle överväga det, medan flertalet ansåg att det med hänsyn till byggnadens förutsättningar inte var rimligt. Några resonerade utifrån hur många lägenheter som skulle komma att betjänas av hissen och hur stor nyttan därmed skulle bli i förhållande till kostnaden.

Både byggnadsnämnder och byggherrar framhöll att det är svåra avvägningar och bedömningar som behöver göras när det gäller krav på tillgänglighet. Detta är något som flera menade kan bidra till att skapa oförutsägbarhet och svårigheter i kalkyler av projekt. Många byggherrar påtalade att de upplevde en osäkerhet och oförutsägbarhet om när hiss krävs.

Intrycket av intervjuerna med byggherrar var att de flesta ansåg att de krav som ställdes varierade, både mellan olika kommuner och mellan olika handläggare inom samma kommun. Många av de intervjuade upplevde det närmast som slumpartat och baserat på vilken kunskap och vilket engagemang den enskilde handläggaren hade i olika frågor. En kommunal handläggare angav också att hen hade order av sin chef att ”snälltolka” reglerna.

Från byggherrar framfördes att reglerna behöver vara tydliga och förutsägbara så att det tydligt framgår vad som gäller och det blir möjligt att räkna på det. I kontrast till framhölls det också, ibland under samma intervju och av samma person, att det är viktigt att det finns möjlighet att beakta och ta hänsyn till omständigheterna och förutsättningarna i det enskilda fallet.

Flera av byggherrarna, medlemsorganisationerna och branschorganisationerna framförde att exempel hade kunnat åskådliggöra principer för avvägningar, utgöra stöd i bedömningar och bidra till en mer likartad tillämpning mellan kommuner och mellan olika handläggare.

### 5.3 Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder.

Inom ramen för ett regeringsuppdrag analyserade Boverket vilka förutsättningar det fanns för att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3.



I rapporten skildrades några olika ändringssituationer. Bedömningen i rapporten var att det i huvudsak var i situationer då det saknades grundläggande funktioner som till exempel hygienutrymmen eller plats för matlagning som krav ställdes. För en tidigare bostadslägenhet som under en tid använts som kontor, utan att det har gjorts några ingrepp i den tidigare bostadslägenheten, så var det mycket begränsade krav som kunde ställas vid ändrad användning till bostad. Kraven då gällde främst brandvarnare, men även andra delar i brandskyddet som till exempel brandgasspridning via ventilationen och brandcellsindelningen kunde behövas ses över.

Motsvarande gällde om till exempel tidigare butikslokaler i en bostadsfastighet skulle ställas om. Utöver krav på grundläggande bostadsfunktioner kunde krav ställas på de delar som av andra skäl byttes eller ändrades. Vid stora husdjup kunde det dock vara svårt att klara kraven för dagsljus.

Analysen visade att om ett tidigare kontorshus i sin helhet ska omvandlas till bostäder är situationen mer komplex. Kravnivån i det enskilda fallet fastställs då utifrån hur omfattande ingrepp den ändrade användningen medför.

I hus med större kontor eller öppna planlösningar triggas åtgärderna dock ofta av fastighetsägarens behov av att få till en rationell byggnad med attraktiva objekt. Detta oberoende av kraven i byggreglerna. Exempelvis kan det vara behovet av att dela upp de tekniska systemen, nya stammar för fler hygienutrymmen och kök eller fler trapphus för att få en rationell planlösning.

Analysen visade att vid en åtgärd som blev så omfattande att den utgjorde en ombyggnad, innebar installation av hiss en stor åtgärd. Detta för att hiss saknades helt eller för att fler trapphus tillkom.

I sammanfattningen av vilka hinder det finns mot omvandling av kontor till bostäder konkluderar rapporten när det gäller utformningskraven och de tekniska egenskapskraven att:

Utrymmet att anpassa krav är ofta relativt stort. Minst utrymme att anpassa kraven gäller de krav som direkt kopplar till människors hälsa och säkerhet. När det gäller till exempel kravet på energihushållning är anpassningsutrymmet betydligt större. Missuppfattningar om kraven vid ombyggnad gör dock att dessa ofta uppfattas som hinder. Det gäller bland annat vilka krav som kan ställas på en förbättrad energihushållning.

## 5.4 Idéverkstad omvandling

För att kartlägga och utforska vilka utmaningar och möjligheter det med dagens förutsättningar finns vid omvandling av lokaler till bostäder har

Boverket i samverkan med Riksantikvarieämbetet och föreningen Fastighetsägarna tagit initiativ till projektet ”Idéverkstad: Omvandling”.<sup>27</sup>

Den framtagna rapporten bygger på rundabordssamtal med branschföreträdare samt intervjuer och fallstudier kompletterat med tidigare rapporter och regeringsuppdrag.<sup>28</sup>

Ur rapporten kan följande citeras:

Det finns en uppfattning om att de tekniska egenskapskraven utgår från att nybyggnad<sup>29</sup> är norm och att det är svårt att uppfylla nybyggnadsnivån i befintliga byggnader. Tillgänglighet och dagsljus liksom takhöjd är de tekniska egenskapskrav som oftast anges som de största utmaningarna. Nybyggnadskraven uppfattas bli väldigt kostnadsdrivande under en omvandling. Det finns också en osäkerhet kring tolkningen av kraven och om det är nybyggnadskraven som gäller eller inte vid omvandling.

Det har också framförts att tolkningen varierar mellan olika kommuner, mellan olika funktioner och mellan olika personer. Vissa kommuner uppges tolka byggreglerna på ett sätt som ställer högre krav än gällande lagstiftning, vilket får stor påverkan i projekten både vad gäller genomförbarhet och lönsamhet.

Ett tydligt exempel på när kommunerna gjorde skilda bedömningar av kravnivån vid ändring, som framkom vid rundabordssamtalen, var rumshöjd vid vindsinredningar. Där fanns uppgifter om kommuner som krävde minst 2,4 meter i hela bostaden,<sup>30</sup> men även uppgifter om kommuner som inte ifrågasatte byggherrens bedömning. En medelväg intog de kommuner som krävde 2,4 meter i större delen av den nya bostaden.

## 5.5 Intervjuer med kommunala handläggare

Inom ramen för Boverkets arbete med de nya byggreglerna lät Boverket WSP genomföra intervjuer med handläggare av bygglov och anmälan i 28 olika kommuner. Resultatet användes för att säkerställa att Boverkets nya byggregler inte skulle utgöra något omotiverat hinder för återbruk av vare sig byggnadsmaterial eller byggnader.<sup>31</sup>

Intervjuerna visade att när det gällde att återbruka en byggnad för samma ändamål som tidigare hade en majoritet av kommunerna

---

<sup>27</sup> Boverkets diarienummer: 237/2024.

<sup>28</sup> Boverket (2024). Omvandling av lokaler till bostäder - förstudie med förslag till fortsatt arbete för Boverket för att främja omvandling.

<sup>29</sup> Här avses kraven vid uppförande av nya byggnader. I PBL:s definition av nybyggnad innefattas även flyttning av byggnad.

<sup>30</sup> Rimligen avses de delar av bostaden där BBR ställer krav på rum en rumshöjd om minst 2,40 vid uppförande av nya byggnader. Exempelvis omfattas inte rum där människor enbart kommer att vistas tillfälligt.

<sup>31</sup> WSP (2024). Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet. Redovisning av intervjustudie med 28 kommuner. Boverkets diarienummer 238/2024.

grundinställningen att en åtgärd tillgodoser kraven så länge man inte gör det sämre. Kraven var dock högre när en byggnad skulle omvandlas för ett nytt ändamål, till exempel om en kontors- eller industribyggnader skulle omvandlas till bostäder.

Under intervjuerna var det främst fem av egenskapskraven som lyftes i samband med återbruk av byggnader.

- Säkerhet i händelse av brand
- Energihushållning och värmeisolering
- Tillgänglighet och användbarhet
- Skydd mot buller
- Dagsljus

Ett genomgående drag var att kommunerna inte ville ”tumma på” de krav som ställs i förhållande till egenskapskravet Säkerhet i händelse av brand. Flera kommuner ansåg att anpassningsutrymmet var större när det gällde tillgänglighet och användbarhet. Bland annat ansågs det inte var skäligt att riva bärande väggar för att kunna få plats med en större dörr som levde upp till tillgänglighetskraven. I de fallen gör kommunerna avsteg, särskilt om byggherren har visat att den har försökt hitta rimliga lösningar. Ett par kommuner menade dock att de inte gör avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet.

## 5.6 Tillämpning i praktiken – fallstudier av ändringsprojekt

Inom ramen för det aktuella regeringsuppdraget lät Boverket konsultföretaget WSP genomföra fallstudier för att ge bild av den praktiska tillämpningen av kravnivån för ombyggnad och ändring utifrån gällande lagstiftning.<sup>32</sup> I arbetet med rapporten studerades elva ombyggnadsprojekt i sju olika kommuner. Fallstudierna omfattade såväl genomförda som avbrutna projekt. Bygghandlingar har studerats och intervjuer har genomförts med byggherrar, bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer.

I rapporten framkommer det att många byggherrar lyfter att kravbilden varierar mellan olika kommuner, och ibland mellan olika handläggare i samma kommun. Denna uppfattning stöds inte av de kommunala tjänstepersonerna, som snarare uttrycker att byggherrarna inte alltid har tillräcklig kunskap om kraven. I de genomförda fallstudierna kan skillnader i förhållandet till reglerna urskiljas utifrån vilken kompetens som finns i kommunen likväl som den politiska inställningen. Det kan till exempel

---

<sup>32</sup> WSP (2025). Bygghandlingar vid ändring och ombyggnad – tillämpning i praktiken. Fallstudier av 11 ombyggnadsprojekt. Boverkets diarienummer 6948/2024.

handla om huruvida kommunen eftersträvar förtätning, eller att den exteriöra utformningen prioriteras över tillgänglighetsanpassning.

Det som intervjuade byggherrarna nämner främst som kostnadsdrivande är kravet på en hiss med godkända mått, då hisschakten i äldre byggnader ofta är för små. En konsekvens av detta är att vindsinredningar ofta utformas med bostäder mindre än 35 kvm, för att undvika hisskravet. Detta medför i sin tur ofta avsteg från inredningslängd och ljusinsläpp, som generellt ges mindre tyngd i kommunernas avvägningar. Även ventilation och brandkrav lyfts av byggherrarna som kostnadsdrivande. Därtill är den osäkerhet som uppstår till följd av byggreglernas flexibilitet en kostnadsdrivande faktor. Byggherrarna menar att det inte alltid vet vad som krävs för att ett projekt ska gå igenom då det är en bedömningsfråga från fall till fall vilka lösningar som kan accepteras. Detta kan leda till omtag i projekteringen, vilket inte minst för mindre ombyggnadsprojekt snabbt kan äta upp en stor del av projektets ekonomi.

## 5.7 Bostadisering - Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler

I projektet som finansierades av Svenska byggbranschens utvecklingsfond, SBUF, undersökte en projektgrupp från IVL Svenska Miljöinstitutet, Lunds Tekniska Högskola och Skanska förutsättningarna för att omvandla kontorslokaler till bostäder.<sup>33</sup>

I en underlagsrapport diskuteras olika hinder mot en omvandling utförli-gare.<sup>34</sup> Fokus låg på ett entreprenörsperspektiv, vilket rimligen har påverkat vilka hinder som uppmärksammas, men även mera generella hinder som nämnts i diskussionen lyfts fram.

De egenskapskrav som oftast nämns som svåra hinder är tillgänglighetskrav, dagsljuskrav och brandskyddskrav.

Tillgänglighetskravet anges som den största utmaningen, där plats för hiss anges som det som är extra svårt att klara. Andra krav som nämns där det kan vara svårt att uppfylla dagens krav på tillgänglighet är passagebredden vid dörrar, betjäningsytor vid dörrar, betjäningsytor i korridorer, storlek på badrum, trapphus som är för små för att kunna installera hiss, nivåskillnader i markplan, avstånd till RHP- parkering, möjligheter till angöring, avstånd till miljöhus och korta handledare.

---

<sup>33</sup> Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Bostadisering – Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder.

<sup>34</sup> Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder. Bilaga 3: Hinder och möjligheter för bostadisering ur ett entreprenörsperspektiv. Rapport TVIT-24/7132.

Som exempel på krav avseende brandskyddet som nämns när kontor omvandlas till bostäder är brandgasventilation och brandcellsindelning.

Dagsljuskravet angavs vara en utmaning vid omvandling av djupa byggnader med en mörk kärna. Det kan även vara problem med utomhusbuller i byggnader som är uppförda i tätbebyggda delar.

Det är dock inte byggreglerna som anges innebära de största hindren när det gäller omvandling av lokaler till bostäder. Som ett betydande hinder nämns att den initiala undersökningen av byggnaden inte har utförts i tillräcklig omfattning. Den kan gälla olika konstruktiva förhållanden, men framför allt om byggnaden är kontaminerad. Detta kan leda till förseningar och komplicerade arbetsförhållanden. Det är oklart för de entreprenörer som intervjuas vilka gränsvärden som föreligger för olika kemikalier i rumsluft under entreprenaden och därmed vilka skyddsåtgärder som måste vidtas.

Andra hinder som nämns är behovet av att återföra momsen vid en konvertering och hinder i detaljplanen.

## 5.8 Remissvar Boverkets nya byggregler

I arbetet med Boverkets nya byggregler togs det fram sju författningar som preciserar de utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Före beslut remitterades förslagen under 2024. Totalt kommenterade 31 remissinstanser kravnivåerna vid ändring av byggnad byggreglernas påverkan på förutsättningar för, återbruk eller hållbart byggande. Då flera remissinstanser lämnade in likalydande yttranden på flera olika föreskrifter så var antalet inkomna remissynpunkter betydligt större.

Ett drygt tiotal remissinstanser, bland annat Fastighetsägarna Sverige, Lunds tekniska högskola och Skanska, lyfte behovet av att utifrån ett hållbarhetsperspektiv underlätta ett återbruk av byggnader. I de flesta fallen skedde det i svepande ordalag, medan en remissinstans angav specifikt att återbruk borde vara en modifieringsfaktor.

Ett flertal remissinstanser ansåg också att återbruk av begagnade byggprodukter borde underlättas vid såväl uppförande av nya byggnader som vid ändring av byggnad. Främst gällde det möjligheterna att verifiera produkternas egenskaper, men även att det skulle vara möjligt att anpassa kraven på produkternas egenskaper vid återbruk.

Synpunkterna på enskilda krav var relativt fåtaliga. Flest (fyra stycken) rörde tillgänglighet och användbarhet. Det handlade om att generellt minska kravet på tillgänglighet, att tillgänglighetskravets förstärkta ställning (uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning) borde strykas och att hisskravet borde lättas i vissa situationer. I motsats till

detta ansåg en kommun att hisskravet alltid borde gälla för byggnader med fler än två våningar.

Tre remissinstanser, bland annat Sveriges arkitekter och Akademiska hus ansåg att det borde finnas större möjlighet att anpassa kravet på rumshöjd vid ändring.

Fastighetsägarna i Sverige ansåg att kravet på lämplighet vid användning borde strykas vid ändring av byggnader och Studentbostadsföretagen ansåg att det var viktigt att inte skapa onödigt höga trösklar för ombyggnad på grund av alltför begränsande brandskyddsregler.

Av remissvaren framgick det även att Byggföretagen, Innovationsföretagen, IQ samhällsbyggnad och Samhällsbyggarna ansåg att det var kraven för nya byggnader som även gällde vid ombyggnad och ändrad användning.

## 6 Problembeskrivning

Regeringsuppdraget syftar till att kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett betydligt bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Det ska bland annat ske genom att påtagligt minska kravnivån vid ändring och ombyggnad.

Utöver kravnivån finns det flera olika aspekter som påverkar kostnaderna vid ändring och ombyggnad. Här nedan redovisas de olika aspekterna som har identifierats inom ramen för detta uppdrag samt förslag till hur kostnaderna ska kunna begränsas. Förslagen utvecklas i avsnitt 7.

### 6.1 Den faktiska kravnivån

Utgångspunkten vid ändring är att det är samma krav som ska uppfyllas vid ändring av byggnad som vid uppförande av nya byggnader. Vid ändring får dock kraven anpassas med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskravet och förvanskningförbudet. För att minska kravnivån behöver anpassningsutrymmet ökas. Ett par undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet kommer också till uttryck genom enskilda paragrafer i PBL och PBF.

Anpassningsutrymmet ökas genom att

- a) föra in resurshushållning som en anpassningsgrund
- b) kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort.

Även förslaget att tydliggöra anpassningsutrymmet samt den tidigare föreslagna reformeringen av ombyggnadsbegreppet kan antas medverka till att anpassningsutrymmet ökas i den faktiska tillämpningen av reglerna.

De utökade undantagen från kravet på tillgänglighet och användbarhet avseende hissar samt bostäder på vind eller i suterräng innebär kravlättnader.

### 6.2 Otydliga kravnivåer och olika bedömningar av kravnivån

Som nämnts regleras kravnivån vid ändring framförallt genom beskrivning av vilket utrymme det finns att anpassa kraven som gäller vid uppförande av nya byggnader. Den utförligaste beskrivningen av hur det

angivna anpassningsutrymmet ska tillämpas finns i förarbetena till ÄPBL.<sup>35</sup> Sedan tidigare är det väl bekant att det finns stora åsiktsskillnader i hur kraven vid ändring och ombyggnad ska tillämpas. Jämfört med Boverkets bedömning finns det aktörer som har ansett att anpassningsutrymmet vid ändring och ombyggnad är betydligt mera begränsat.

Kraven kan göras tydligare och en överimplementering förebyggas genom

- tydliggöra att kraven ska anpassas vid ändring av byggnad
- genomföra den tidigare föreslagna reformeringen av ombyggnadsbegreppet.

### 6.3 Osäkerhet och fördröjningar

Kostnader är inte enbart beroende av den faktiska kravnivån. Otydliga kravnivåer kan även leda till osäkerhet och fördröjningar. Den försening och behov av omprojektering som en osäkerhet om den faktiska kravnivån kan medföra kan i sig medföra större merkostnader än en högre kravnivå. En missbedömning av vilka krav som kommer att ställas kan även leda till att en byggherre avstår från ett projekt, då en projektstart skulle kunna riskera i en förgävesprojektering. Finns det skillnader i hur olika kommuner bedömer kravnivån leder det till att erfarenheter från tidigare projekt kan vara svårare att nyttiggöra i nya projekt.

### 6.4 Svårlästa regler

Även utformningen av reglerna kan vara kostnadsdrivande om tid och kraft måste läggas på att förstå innebörden av dem. Det kan bero på att regelstrukturen är komplicerad. Detta berörs av avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.** och 7.5. Det kan också vara så att en regels faktiska innebörd är svårtolkad.

Regelstrukturen kan förenklas genom att

- a) tydliggöra anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad
- b) genomföra det tidigare förslaget om översyn av ombyggnadsbegreppet.

Genom att slopa hänvisningen till äldre regler förenklas tillämpningen av reglerna om taksäkerhet.

---

<sup>35</sup> Proposition 1985/86:1, s. 409–507.



## 7 Överväganden och förslag

Nedanstående förslag har formulerats utifrån problembeskrivningen under avsnitt 6. Samtliga problem adresseras av något förslag och flera förslagen bedöms ha effekt på flera av de identifierade problemen.

### 7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

#### **Boverkets förslag:**

Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.

Regeringen bör överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn i hur kraven vid ändring ska tillämpas.

#### **7.1.1 Skilda bedömningar av anpassningsutrymmet**

Utgångspunkten i PBL är att samma krav ska tillämpas vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring av byggnader. Vid ändring ska dock kraven i normalfallet tillämpas på den ändrade delen och kraven får anpassas utifrån bland annat ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar, jämför avsnitt 3.1.

I förarbetena till PBL<sup>36</sup> ges en mycket begränsad vägledning till hur stort anpassningsutrymmet vid ändring av byggnader är i olika situationer. Där hänvisas i stället till ÄPBLs förarbeten som förutsatte att särskilda ombyggnadsföreskrifter skulle utarbetas, vilket aldrig skett. Samtidigt konstateras det i förarbetena till PBL att det är omöjligt att generellt detaljreglera krav på byggnader med vitalt olika förutsättningar.

De allmänt hållna bestämmelserna i PBL har lett till att det finns stora skillnader i uppfattning om hur kraven ska tillämpas vid ändring av byggnader, särskilt vid ombyggnad och ändrad användning.

Någon nämnvärd vägledning står inte heller att finna i rättsfall, då dessa är mycket få, se avsnitt 3.4. Ett skäl till detta är förmodligen att den förse- ning ett överklagande skulle medföra skulle vara för kostsamt för bygg- herren och att denne därför ofta väljer att inte överklaga.

Att bland annat flera branschorganisationer har gjort bedömningen att det är kraven för nya byggnader som gäller vid ombyggnad och ändrad användning, framgår bland annat av remissvaren på Boverkets nya

---

<sup>36</sup> SOU 2009/10:170. En enklare plan- och bygglag, s.147–151.

byggregler jämför avsnitt 5.85.85.8. Kommittén för modernare byggregler gjorde också bedömningen att ombyggnad av lägenheterna i ett trapphus i ett flerbostadshus med flera trapphus skulle medföra att samtliga hygienutrymmen i hela huset måste göras tillgängliga och användbara, jämför avsnitt 5.1

Boverkets bedömning är att det även vid ombyggnad och ändrad användning finns ett betydande utrymme för att anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Detta framgår av Boverkets vägledningar på PBL kunskapsbanken, exempelvis; Exempel – krav vid ändring<sup>37</sup> och Återbostadisering och bostadisering<sup>38</sup>. Det framgår även av Boverkets rapporter om förutsättningarna för omvandling av lokaler till bostäder och översyn av ombyggnadsbegreppet.<sup>39</sup> I den senare gör Boverket bedömningen, i motsats till vad Kommittén för modernare byggregler anser, att vid ombyggnad kan följdkrav avseende tillgänglighet endast ställas på delar av en byggnad som påtagligt förnyas.

De skilda bedömningarna av anpassningsutrymmet går också igen i den faktiska tillämpningen. Under arbetet med de rapporter och studier som nämns under avsnitt 5.2 och 5.3 har det genomförts ett stort antal samtal med handläggare på byggnadsnämnder, allmännyttiga och privata fastighetsföretag samt entreprenörer. I samtalen har det framkommit flera exempel på variationer i bedömningen av anpassningsutrymmet.

I flera samtal med företrädare för olika fastighetsägare har Boverket fått uppgifter om att synen på kravnivåerna inte bara varierar mellan olika kommuner, utan även mellan olika handläggare på samma kommun, se avsnitt 5.6. Ett tydligt exempel där kommuner gör olika bedömningar är rumshöjd vid vindsinredning, se avsnitt 5.4.

En speciell ställning intar kravet på tillgänglighet och användbarhet. Sedan slutet av 1980-talet har behovet av att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet och underlätta kvarboendet lyfts fram. Genom kommunernas ansvar för bostadsanpassningsbidrag har många kommunala handläggare goda kunskaper om hinder mot tillgänglighet samtidigt som kommunerna har ett intresse av att minimera framtida behov av bostadsanpassningsåtgärder. Det finns exempel på när detta har lett till en övertolkning av kraven, till exempel där ett stambyte lett till omfattande åtgärder i bostäder. Men det finns även exempel på handläggare som i samtal har angett att de har haft orden att ”snälltolka” kraven. Boverket har även stött på exempel där mycket omfattande åtgärder inte lett till några krav på tillgänglighet.

---

<sup>37</sup> [Exempel - krav vid ändring - Boverket](#). Hämtad 2025-03-17.

<sup>38</sup> [Återbostadisering och bostadisering - Boverket](#). Hämtad 2025-03-17.

<sup>39</sup> Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3 och Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

Enligt Boverkets bedömning förekommer det missuppfattningar om det faktiska anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad. Sker en överimplementering av kraven vid ändring medför detta kostnader för byggherren.

### 7.1.2 Osäkerhet är kostnadsdrivande

I samtal med olika aktörer har det framhållits att en nära och tidig dialog med byggnadsnämndens handläggare är en framgångsfaktor där goda lösningar kan identifieras och hinder undanröjas.

Att gå in i ett omvandlingsprojekt medför kostnader. Oberoende av om det gäller ett fastighetsförvärv eller egna fastigheter kan utrednings- och projekteringskostnader uppgå till avsevärda belopp. Detta gör att man redan i ett inledande skede kan ha ett behov av att veta vilka krav som kan komma att ställas för att kunna göra en bedömning av om projektet är genomförbart. Osäkerhet om kravnivåer kan då leda till att renoverings- eller omvandlingsprojekt avskrivs i ett tidigt skede, jämför avsnitt 5.6.

Det är i samband med startbeskedet som byggnadsnämnden gör en samlad bedömning av om ett projekt kan antas uppfylla PBL:s krav. Om det i det skedet uppstår diskussioner om kravnivåerna så kan det utöver kostnader för omprojektering och försenade intäkter även uppstå kostnader i förhållande till upphandlade entreprenörer.

Om byggherren har en felaktig uppfattning om vilka krav som kan komma att ställas vid en ändring kan det medföra att byggherren avstår från att initiera ett projekt.

### 7.1.3 Dagens reglering av anpassningsutrymmet i PBL

Kraven vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring än ombyggnad regleras i två gemensamma paragrafer i PBL där det anges att utformningskraven<sup>40</sup> respektive de tekniska egenskapskraven<sup>41</sup> ska uppfyllas. I paragraferna anges det i vilka delar av byggnaden som kraven ska uppfyllas i de olika situationerna, men paragraferna är formulerade som att det är samma krav som gäller i alla de tre situationerna. Det är först av en följande paragraf som det framgår att kraven vid ändring och flyttning får anpassas<sup>42</sup>. En vanlig missuppfattning är att det är kraven för nya byggnader som gäller vid ombyggnad. Att även kraven vid ombyggnad får anpassas framgår indirekt av att det i definitionen av ombyggnad framgår att ombyggnad är en form av ändring. Att formuleringen är att kraven ”får” anpassas uppfattas ibland felaktigt som att byggnadsnämnden har en möjlighet men ingen skyldighet att medge anpassning. Då kraven

---

<sup>40</sup> 8 kap. 2 § PBL.

<sup>41</sup> 8 kap. 5 § PBL.

<sup>42</sup> 8 kap 7 § PBL.

riktar sig till byggherren innebär dock ”får” att byggherren har en rätt att anpassa kraven om ett antal kriterier är uppfyllda.

Sammantaget bedöms regleringen vara otydlig och att en renodling där de olika situationerna regleras i separata paragrafer kan bidra till att tydliggöra vilket utrymme det finns att anpassa kraven vid ombyggnad och annan ändring än ombyggnad. Förslaget kommenteras mera detaljerat i författningskommentarerna.

#### **7.1.4 Exemplifiering av tillämpningen av anpassningsutrymmet efter föreslagna regeländringar**

Ska kraven vid ändring av byggnad kunna tillämpas på en rimlig nivå, så krävs det att det finns ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Mängden olika möjliga ändringssituationer är dock i praktiken oändliga och därmed går det inte att beskriva vad som gäller i varje enskild situation. Som en ledning för tillämpningen av reglerna efter det att de här föreslagna ändringarna har genomförts, kan några exempel ges.

Exemplen inleds med några mera generella företeelser. Därefter beskrivs några konkreta ändringssituationer.

##### **Ändrad användning**

Ändrad användning är en ändring och kan därför utlösa krav. För att enbart en ändrad användning ska kunna utlösa krav krävs det att den nya användningen ställer högre krav på byggnadens egenskaper än vad den tidigare användningen gjorde. Om den ändrade användningen inte i sig medför en förändrad kravnivå kan den ändrade användningen inte utlösa några krav.

Exempelvis kan en ändrad användning som gör att fler personer kommer att vistas i en lokal medföra ett större behov av utrymningsvägar, förbättrad ventilation med mera. Om den ändrade användningen inte medför att antalet personer i lokalen ökar, kan inga nya krav ställas utifrån personantalet. En ändrad användning från kontor till bostad kan medföra krav på brandvarnare eftersom personer kan förväntas sova i en bostad. Däremot medför inte den ändrade användningen från kontor till bostad krav på en förbättrad tillgänglighet då, bostäder inte har längre gående krav på tillgänglighet än kontor.

Ändras ett tidigare ouppvämt utrymme till en användning med krav på termisk komfort, kan krav ställas på att klimatskärmens egenskaper ur energisynpunkt förbättras. Medför inte ändringen behov av en förbättrad termisk komfort, så kan inte sådana krav ställas enbart utifrån den ändrade användningen. En ändrad användning från kontor till tandläkarmottagning medför inte krav på förbättrade utrymningsvägar då det inte finns

högre krav på en tandläkarmottagning än ett kontor med avseende på utrymningssäkerhet.

Kombineras den ändrade användningen med byggnadstekniska åtgärder kan dock bedömningarna bli annorlunda utifrån omfattningen av de byggnadstekniska åtgärderna.

### **Utgångspunkt i den befintliga byggnaden**

Vid uppförande av nya byggnader väljs material och metoder som kan antas leda till att den nya byggnaden får ett antal olika egenskaper. När de valen görs kan det behövas ta till en viss säkerhetsmarginal för att garantera att de eftersträvade egenskaperna uppnås.

I en befintlig byggnad är material och metoder redan valda. Det är då möjligt att mäta vilka egenskaper dessa ger upphov till och utifrån det bedöma hur byggnaden förhåller sig till de grundläggande funktionskraven. Har byggnaden godtagbara egenskaper, och de planerade ändringarna inte kan antas påverka detta i nämnvärd grad, behöver åtgärder inte vidtas bara för att byggnaden inte uppfyller de tekniska lösningar som tillämpas i nya byggnader.

### **Hänsyn till ändringens omfattning**

Omfattar ändringen en mindre del av en byggnad eller innebär att en enskild bostad tillkommer i en flerbostadsbyggnad kan det ofta vara oskäligt att kräva att den ändrade delen eller den tillkommande bostaden ska ha andra egenskaper än den övriga byggnaden. Det kan till exempel gälla krav på luftbehandlingssystem.

### **Acceptabel risk**

Vid en bedömning vilka krav som ska ställas på en byggnad görs alltid en kostnad-nytta analys. Vid uppförande av nya byggnader går det att göra ett antal val som begränsar olika risker. Om kostnaden för att avvärja en risk är obefintlig eller låg kan det anses vara samhällsekonomiskt lönsamt att ställa kravet även om risken är liten. I en ändringssituation där det kan krävas utbyte av material för att avvärja risken kan kostnaderna bli helt annorlunda. Kostnaden kan då bli så stor i förhållande till nyttan att åtgärden inte bedöms som samhällsekonomiskt lönsam. Detta kan påverka bedömningen av vad som är en acceptabel risk.

### **Luftkvalitet vid ändring**

När det gäller luft är det grundläggande kravet att byggnader ska vara utformade så att de kan ge förutsättningar för en acceptabel luftkvalitet inomhus vid avsedd användning. För nya byggnader finns ett krav på lägsta luftflöde i bostäder. Vid ändring kan luftkvaliteten värderas på andra sätt än genom en ensidig fokusering på flödeskraven vid projektering. Luftkvaliteten kan verifieras genom mätningar och/ eller boende- eller brukarenkäter avseende inomhusmiljön. Kraven på värmeåtervinning och

effekttal för ventilationsaggregat kan också behöva anpassas med hänsyn till tillgängliga utrymmen eller om uppfyllandet av kraven skulle medföra en kostnad som är oskälig med hänsyn till byggnadens energianvändning. Vid inredande av någon enstaka lägenhet i ett flerfamiljshus kan det ofta vara oskäligt att den tillkommande lägenheten ska ha andra egenskaper avseende luftkvalitet än de befintliga.

### **Återbostadisering av tidigare kontoriserade bostäder**

Om en tidigare bostadslägenhet under en tid har använts som kontor men återställs till bostad, så är det en ändrad användning. Som utgångspunkt kan då krav ställas på hela den del som ges en ändrad användning. Har omvandling till kontor inte medfört några ingrepp i den tidigare bostadslägenheten, så måste ändringens omfattning anses vara mycket begränsad. Det är då mycket begränsade krav som ställs om man åter vill ändra användningen till bostad. När det till exempel gäller bärförmåga, termiskt klimat, ventilationsflöden och tillgänglighet så kan inte användningen som bostad anses ställa några högre krav än vad som gäller för kontor. Utifrån dessa aspekter kan alltså normalt inga krav ställas på att dessa egenskaper ska förbättras.

När det gäller brandskydd är förhållandena annorlunda. När ett kontor ändras till en bostad medför det att användningen ändras från ett utrymme där människor kan förväntas vara vakna till ett utrymme där människor kan förväntas sova. Utifrån den aspekten går det alltså att ställa krav på brandsäkerheten. Krav på brandvarnare i nya bostäder infördes 1999. Utifrån den ändrade användningen är det i ett sådant fall därför som regel rimligt att ställa krav på att brandvarnare ska installeras i bostaden.

Om en lokal som har använts som kontor saknar för en bostad väsentliga funktioner så kan det ställas krav i dessa avseenden. Om hygienrum eller rum för matlagning saknas kan det krävas att sådana funktioner anordnas. Motsvarande gäller om ett blivande bostadsrum saknar dagsljus eftersom det tidigare har byggts om till arkiv.

Om det i samband med ändrad användning byggs ett nytt badrum eller ett nytt kök så är utgångspunkten att det ska uppfylla samma krav på bland annat fuktsäkerhet samt tillgänglighet och användbarhet som gäller för nya byggnader. Det kan dock finnas skäl för att anpassa kraven. När det gäller kravet på tillgänglighet och användbarhet kan det vara att det saknas utrymme för en sådan lösning eller att det skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad.

På motsvarande sätt kan krav ställas på andra ingrepp som görs i samband med den ändrade användningen. Byts till exempel en ytterdörr ska den nya dörren uppfylla krav på tillgänglighet och brandsäkerhet. Skäl att anpassa kravet kan till exempel vara om trapphuset är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt.

Kraven vid ändring får aldrig anpassas i den utsträckningen att det uppstår en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. 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. Det skulle exempelvis kunna gälla lägenheter i ett mycket bullerutsatt läge.

### **Bostadisering av andra lokaler i en bostadsfastighet**

I ett bostadshus kan det även vara aktuellt att inreda lokaler som inte tidigare har använts som bostadslägenheter till bostäder. Det kan till exempel gälla, butikslokaler, lager, tvättstugor och vindsförråd.

Som alltid vid ändring gäller då att kraven ska anpassas utifrån byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning. Ändringens omfattning bör då bland annat bedömas utifrån hur stor del av byggnaden som ges en ändrad användning.

Tillkommer en enstaka bostadslägenhet i ett trapphus med andra bostadslägenheter kan det vara oskäligt att kräva att den ska förses med en annan typ av ventilationssystem än de befintliga bostadslägenheterna i trapphuset. Likaså kan det vara oskäligt att ställa krav på att trapphuset ska ges en förbättrad tillgänglighet eller brandskydd.

Inreds hela vinden till ett antal bostadslägenheter kan det vara skäligt att ställa mer långtgående krav. När det gäller vind och suterräng föreslås det dock i denna rapport ett generellt undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet.

Under avsnitt 7.3.5 finns fler exempel med avseende på kravet om tillgänglighet och användbarhet.

### **7.1.5 Behovet av att skapa en samsyn**

Idag finns det exempel på att olika kommuner bedömer lika fall olika, och det finns även uppgifter om att bedömningarna skiljer sig mellan olika handläggare inom samma kommun.

Trots att det sedan länge finns ett omfattande informationsmaterial på Boverkets webbsidor om hur reglerna ska tillämpas så finns det samtidigt branschföreträdare som hävdar att anpassningsutrymmet är avsevärt mindre än vad Boverket anser.

De föreslagna ändringarna i kap. 8 PBL tydliggör att de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader ska anpassas vid ändring av byggnad. I avsnitt 7.1.4 ges ett antal exempel på vilket anpassningsutrymmet blir med de föreslagna regeländringarna. Detta är dock exempel. Ska kraven vid ändring av byggnad kunna tillämpas på en rimlig nivå, så krävs det att

det finns ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet.

Bedömningen är att förslagen i rapporten kan leda till en avsevärd kostnadsminskning om:

- anpassningsutrymmet tillämpas på avsett sätt och
- en mera enhetlig tillämpning av reglerna leder till en minskad osäkerhet om kravnivån.

För att de föreslagna ändringarna ska få avsedd effekt krävs det en samsyn inom samhällsbyggnadssektorn om hur stort anpassningsutrymme är. Boverket har tidigare tagit fram ett omfattande vägledningsmaterial om reglerna vid ändring. För att få tillstånd en enhetlig tillämpning av reglerna krävs det dock en samverkan mellan samhällsbyggnadssektorns olika aktörer för att samsyn ska kunna uppnås. Regeringen bör överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn, det finns exempelvis utarbetade samarbetsformer genom Samhällsbyggandets Regelforum inom IQ Samhällsbyggnad.

## 7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund

### Boverkets förslag:

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.

### 7.2.1 Bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan behöver minska

För att Sverige ska kunna nå uppsatta klimatmål behöver bygg- och fastighetssektorn klimatpåverkan minska radikalt. Sektorn stod år 2022 för inhemska utsläpp av växthusgaser motsvarande ungefär en femtedel av Sveriges totala utsläpp.<sup>43</sup> Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Den svenska byggsektorn ger även upphov till stora mängder avfall. År 2020 stod sektorn för cirka 40 procent av allt avfall i Sverige, exklusive gruvavfall.<sup>44</sup>

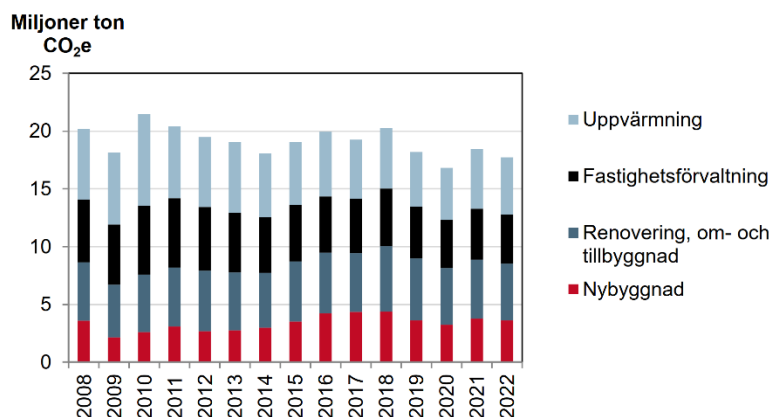
---

<sup>43</sup> [Växthusgaser - Boverket](#). Hämtad 2025-03-05.

<sup>44</sup> [Cirkulär ekonomi i byggsektorn i dag - Boverket](#). Hämtad 2025-03-05.



Figur 5. Totala utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn fördelat på branscher



I diagrammet visas utsläpp av växthusgaser efter branscherna nybyggnad, det vill säga uppförande av nya byggnader, fastighetsförvaltning, renovering, om- och tillbyggnad samt uppvärmning av byggnader. Av de totala utsläppen av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn kommer knappt 30 procent från renovering samt om- och tillbyggnad. Källa och illustration: Boverket/SCB.

En stor del av de indirekta utsläppen från import inom bygg- och fastighetssektorn kommer från tillverkningen av byggmaterial.<sup>45</sup> När det gäller den inhemska produktionen är de indirekta utsläppen främst kopplade till tillverkningen av byggmaterial, hantering av bygg- och rivningsavfall, samt användning av arbetsmaskiner och transporter inom byggbranschen.

Branschaktörer är eniga om att det krävs gemensamma insatser för att minska klimatpåverkan, och att betydande framsteg har gjorts mot ökad cirkularitet inom bygg- och fastighetsbranschen.<sup>46</sup>

### 7.2.2 Återbruk av byggnader behöver underlättas

I remissvaren till Boverkets nya byggregler har det framförts att resurshushållning borde vara ett skäl för att kunna anpassa kraven vid ändring av byggnad. I ett flertal remissvar till de nya byggreglerna lyfts behovet av att underlätta återbruk av byggnader ur ett hållbarhetsperspektiv. En remissinstans föreslog specifikt att återbruk borde vara en modifieringsfaktor. Flera remissinstanser ansåg också att återbruk av byggprodukter borde underlättas både vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnad. I remissvaren lyftes även problematiken kring att verifiera återbrukade byggprodukters egenskaper. Behovet av att ta fram vägledningar om hur kraven på byggprodukter som ska återbrukas kan verifieras kommenteras också i Boverkets rapport om cirkulär ekonomi. Där görs

<sup>45</sup> [Växthusgaser - Boverket](#). Hämtad 2025-03-05.

<sup>46</sup> Boverket (2024). Uppdrag att främja cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Rapport 2024:26.

dock bedömningen att det är lämpligast att främst branschen tar ansvar för detta.<sup>47</sup>

Som framgår har det under senare år blivit ett allt större fokus på resurshushållning inom bygg- och fastighetssektorn. Resurshushållning är ett stort samhällsintresse, men även fastighetsägare och byggherrar kan av olika skäl ha ett intresse av att minska sitt koldioxidavtryck i ett livscykelperspektiv. Det kan påverka möjligheterna till olika typer av gröna lån och miljömärkningar för byggnader.

I Boverkets samtal med byggherrar har det framkommit att det kan vara svårt att få igenom en anpassning av kravnivån utifrån enbart ett resurshushållningsskäl, om inte byggherren samtidigt kan visa på betydande merkostnader om anpassningen uteblir. Om resurshushållningsskäl också får vägas in ökar möjligheterna att få acceptans för utformningar och lösningar som även kan innebära kostnadsbesparingar för byggherren.

Vilka skäl det finns för att vid ändring av byggnad anpassa eller göra avsteg från de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader regleras genom 8 kap. 7 § PBL. Där saknas det idag stöd för att medge anpassning av kraven med hänsyn till resurshushållning. Lagtekniskt finns det inga hinder att komplettera uppräknningen av skäl för anpassning av kraven vid ändring med en formulering ”behovet av resurshushållning”. Syftet med en sådan bestämmelse skulle vara att underlätta att befintligt material bibehålls vid ändring eller flyttning av byggnad.

Det har också förts fram från begagnademarknaden att det borde finnas en möjlighet att anpassa kraven för att underlätta återbruk av begagnade byggprodukter. Om man av kulturhistoriska skäl vill använda sig av återbruksprodukter som är anpassade till byggnadens ålder och karaktär, så finns det i dagens lagstiftning ett utrymme för att anpassa kraven med hänsyn till detta.

Om man av resurshushållningsskäl är beredd att acceptera lägre krav vid användning av begagnade byggprodukter, så borde samma synsätt gälla vid såväl nybyggnad som ändring. Ett sådant förslag går utöver detta uppdrag och skulle förutsätta en separat utredning.

Genom att införa resurshushållning som en anpassningsgrund tydliggörs möjligheten att anpassa kraven för att möjliggöra att befintligt material bibehålls på plats. Ett exempel skulle kunna vara när man inreder lägenheter på en vind. Då skulle man inte behöva byta ut halvmoderna, brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som utrymningsväg om de befintliga dörrarna kunde antas erbjuda ett skäligt brandskydd.

---

<sup>47</sup> Boverket (2024). Uppdrag att främja cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Rapport 2024:26, s. 86.

## 7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet

### Boverkets förslag:

Undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas. Motsvarande undantag införs dessutom för bostäder som inreds i suterräng.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort.

Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs. Det gäller för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.

### 7.3.1 Undantaget för vindar

Undantag finns från krav på tillgänglighet vid inredning av vind för bostäder som är högst 35 kvadratmeter. Undantaget innebär att det inte heller krävs hiss när sådana bostäder inreds på vind. Bostädernas areabegränsning kan dock medföra tekniska och planlösningsmässiga svårigheter, som får till följd att projekt inte genomförs. Det kan exempelvis vara i samordningen av tekniska installationer med underliggande bostäder eller lokaler, eller att antal trapphus och deras placering inte kan passas in i de nya planlösningarna på vinden. Sådana problem kan undvikas genom att undantaget utvidgas till att gälla större bostäder. Eftersom Boverkets nya byggregler om bostäders lämplighet inte har reglering indelad efter bostäders storlek finns det inte några fasta kvadratmetergränser att förhålla sig till. Det finns heller inte något annat kriterium när det gäller bostäders lämplighet som är betydelsefullt att förhålla sig till. Förslaget blir då att undantaget utvidgas till att gälla bostäder utan begränsning och alltså oavsett storlek.

Undantaget kan också utvidgas till att gälla motsvarande situation i suterräng så att fördelarna med undantaget kan uppnås i fler situationer.

Fördelar, större bostäder på vindar:

- Den minskade kostnaden för byggherren när hiss inte måste installeras kan utnyttjas för fler situationer.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Större delar av vindar kan utnyttjas eftersom tillgång till trapphus inte begränsar planlösningarna.

- Större bostäder innebär färre installationer (kök, hygienrum) och mindre om fattande ingrepp. Det blir även enklare att samordna installationer med underliggande våningar.
- Bättre överensstämmelse med nya byggreglerna om bostäders lämplighet, på så sätt att det inte finns någon reglering kopplad till bostadsarea i kvadratmeter.
- Tydlig regel, underlättar tillämpning och handläggning

Nackdelar, större bostäder på vindar:

- Tillför nya bostäder som inte är tillgängliga och användbara.
- Kan medföra att förvaringsutrymmen tas bort.
- Färre bostäder tillförs om man väljer att bygga större bostäder.
- Risk att framför allt bostäder som är exklusiva och dyra tillförs.
- Boendetiden är typiskt sett längre i större bostäder än i små. Detta kan medföra ökad risk för problem med brist på tillgänglighet när personer blir äldre. (Kan exempelvis försvåra för hemtjänstpersonal.)
- Ökat behov av bostadsanpassningar då fler bostäder inte uppfyller generella tillgänglighetskrav. Fler anpassningar blir berättigade till bidrag.

Fördelar, utökning till att omfatta suterräng:

- Fler bostäder kan tillföras.
- Möjligt att kunna göra bostäder i lägen som inte annars hade kunnat nyttjas till bostäder.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Tydlig regel, underlättar tillämpning och handläggning.

Nackdelar, utökning till att omfatta suterräng:

- Tillför nya bostäder som inte är tillgängliga och användbara.
- Kan medföra att förvaringsutrymmen tas bort.
- Ökat behov av bostadsanpassningar då fler bostäder inte uppfyller generella tillgänglighetskrav. Fler anpassningar blir berättigade till bidrag.

### 7.3.2 Tillgänglighetskravens förstärkta ställning

Krav på tillgänglighet och användbarhet har en förstärkt ställning vid ändring, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav. Detta beskrivs i avsnitt 3.3.1. Den förstärkta ställningen medför att tillgänglighetskraven behöver särbehandlas i ett ändringprojekt. Det försvårar ytterligare de problem som finns för tolkningen av anpassningsutrymmet, som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.** och 7.1. Den förstärkta ställningen medför också krav på vissa tillgänglighetsåtgärder som kan ses som kostnadsdrivande i relation till vad som krävs i övrigt. Om den reglering som

anger tillgänglighetskravens förstärkta ställning tas bort, får kraven samma status som övriga tekniska egenskapskrav och som utformningskravet på lämplighet.

Det är viktigt att notera att borttagandet av den förstärkta ställningen inte påverkar grundkravet på tillgänglighet och användbarhet. Det kvarstår oförändrat.

I befintliga publika lokaler gäller sedan tidigare retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet, enkelt avhjälpta hinder. Dessa hinder ska åtgärdas även i lokaler som inte ändras. De retroaktiva kraven påverkas inte av förslagen i denna rapport.

#### Fördelar:

- Tillgänglighetskraven får samma kravnivå som övriga tekniska egenskapskrav; tillgänglighet behöver inte särbehandlas i handläggningen.
- Mindre otydligheter kring tolkningen av kravet. Risken minskar för att byggnadsnämnden ställer högre eller lägre krav än vad som avses i lagstiftningen.
- Åtgärder av mindre omfattning utlöser inte tillgänglighetskraven.
- Minskade kostnader för byggherren.

#### Nackdelar:

- Minskad omfattning av förbättringen av tillgängligheten i samband med att byggnader ändras.
- I arbetslokaler gäller Arbetsmiljöverkets regler. Situationer kan uppstå när något uppfyller PBL:s ändringskrav men ändå inte uppfyller arbetsmiljöregelverket.
- Lokaler kan anses strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet och användbarhet.

#### **Följkrav vid ombyggnad**

Som en följd av tillgänglighetskravens förstärkta ställning vid ändring finns också en utökad möjlighet att ställa följdkrav vid ombyggnad, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav och utformningskrav. Detta beskrivs närmare i avsnitt 3.3.1. Följkrav innebär att fler delar av byggnaden behöver åtgärdas än de som direkt berörs av ändringsåtgärderna. Det påverkar omfattningen av ett ändringsprojekt och därmed kostnaderna för byggherren. Det råder samtidigt osäkerheter om hur följdkrav ska tillämpas, vilket även medför osäkerheter i det enskilda ärendet. Dessa osäkerheter har i sig en negativ påverkan på ekonomin i ett projekt. Ett förslag kan vara att möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad tas bort.

#### Fördelar:

- Samma kravnivå som övriga tekniska egenskapskrav; tillgänglighetskraven behöver inte särbehandlas i handläggningen.
- Mindre otydligheter kring tolkningen av kraven. Risken minskar för att byggnadsnämnden ställer högre eller lägre krav än vad som avses i lagstiftningen.
- Ombyggnad/påtaglig förnyelse utlöser inte följdkrav i delar av byggnaden som inte berörs.
- Minskad risk att byggherren väljer att begränsa åtgärder för att slippa följdkrav.
- Minskade kostnader för byggherren när följdkrav inte ställs.

#### Nackdelar:

- Möjligheten begränsas att ställa krav på tillgänglighet och användbarhet, vilket medför att den inte kan förbättras i samma utsträckning eller i samma takt som med gällande regler.
- Lokaler kan anses strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet och användbarhet.

### 7.3.3 Undantag från krav på hiss

När det gäller byggnader som innehåller bostäder så gäller enligt nuvarande regler ett undantag från krav på hiss för byggnader som har färre än tre våningar. Närmare beskrivning finns i avsnitt 3.3.2. Att tillföra hiss innebär höga kostnader för byggherren och i många fall upplevs det svårbedömt om hiss krävs vid ändring. Att helt och hållet ta bort kravet på hiss vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen (som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referensskälla.**), om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand. Men det befintliga undantaget från krav på hiss kan utökas.

Undantag från kravet på hiss vid ändring av byggnader som innehåller bostäder kan utökas, dock inte utan begränsning. Ett utökat undantag kan gälla att tillföra ny hiss i samband med ändring, men att befintliga hissar får inte tas bort. I utökningen behöver möjligheten att transportera bår i hiss beaktas.<sup>48</sup>

När kravet på hiss i flerbostadshus infördes 1960 gällde det för byggnader med minst fyra våningar. Det var först som 1977 som undantaget utvidgades till att gälla byggnader med färre än tre våningar. Det finns därför en stor volym av bostadsbyggnader med tre våningar som inte har hiss, som är byggnader som uppfördes under det så kallade

---

<sup>48</sup> För uppförande av nya byggnader gäller att sjukbår ska kunna transporteras i hiss i bostadsbyggnader som har fler än fyra plan.

miljonprogrammet. Att tillföra hiss till sådana byggnader får stor kostnadspåverkan vilket även påverkar de boendes kostnader. Närmare beskrivning finns i avsnitt 9.5. Undantaget från kravet på hiss kan utökas för ändring av byggnader som innehåller bostäder och gälla för byggnader som har färre än fyra våningar. Undantaget gäller enbart när det enligt gällande regler kan krävas att det tillförs en hiss. Det medger inte att tillgängligheten försämrats genom att en befintlig hiss tas ur bruk.

För byggnader som inte undantas enligt förslaget kvarstår att åtgärden hiss krävs med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

Fördelar:

- Minskad kostnad för byggherren när hiss inte måste installeras.
- Risken minskar att byggherren begränsar ändringsåtgärder för att undvika att utlösa kravet på hiss.
- Tydlig regel, vilket underlättar tillämpning och handläggning.
- Boende riskerar inte att ett ökat bruksvärde medför ökade boendekostnader.

Nackdelar:

- Bristande tillgänglighet för kvarboende äldre personer eller personer som förvärvar en rörelsenedsättning.
- Försvårar för arbetstagare som verkar i byggnaden (exempelvis hemtjänstpersonal, driftspersonal, med flera).
- Fler bostadsanpassningsärenden avseende åtgärden hiss eller lyftanordning.

### **7.3.4 Förslag som inte utreds vidare**

#### **Tillgänglighetskrav i byggnader som inte har hiss**

Byggnader som ändras ska uppfylla ändringskraven på tillgänglighet och användbarhet. Det gäller även för byggnader där krav inte ställs på att sätta in en hiss, eller för byggnader där hissen är så liten att den inte kan anses vara tillgänglig. En lättnad skulle kunna vara att ändringskrav inte ställs på tillgänglighet och användbarhet i byggnader som inte har eller tillförs tillgänglig hiss.

Fördelar:

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.
- Tydligt att det inte ställs krav på tillgänglighet.

Nackdelar:

- Att helt och hållet ta bort kravet på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen (som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referensälla.**), om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- För byggnader med publika lokaler: bristande tillgänglighet och användbarhet kan innebära diskriminering.
- För byggnader med arbetslokaler: inte i överensstämmelse med krav enligt arbetsmiljölagstiftningen.
- För bostadsbyggnader: ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt.

#### **Tillgänglighetskrav i byggnader som inte uppfyller krav på tillgänglighet i övrigt**

När en byggnad ändras ställs krav i den ändrade delen. Det kan innebära att det krävs en högre nivå av tillgänglighet och användbarhet i de delar som ändras än den som finns i övriga delar av byggnaden. Det kan bero på att det är en äldre byggnad, uppförd innan tillgänglighetskrav ställdes, och som inte har ändrats. En lättnad skulle kunna vara att de delar som ändras inte ska uppfylla högre krav på tillgänglighet och användbarhet än den nivå som finns i delar av byggnaden som inte ändras.

#### **Fördelar:**

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.

#### **Nackdelar:**

- Otydligt och svårtillämpat krav, eftersom det är svårt att avgöra vilka krav som faktiskt har gällt vid tidigare ändringar. Det kan dessutom vara olika i olika delar av byggnaden, beroende på när de har ändrats tidigare.
- Att generellt ställa lägre krav än utifrån gällande regler på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen (som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referensälla.**), om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- Ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt i bostadsbyggnader.

### **7.3.5 Exemplifiering av tillämpningen**

Här beskrivs genom några olika exempel hur de föreslagna lättnaderna av kraven på tillgänglighet och användbarhet påverkar tillämpningen.



### **Ett enbostadshus förses med ett nytt plan**

Ett enbostadshus i ett plan byggs på med ytterligare ett plan som förbinds med det befintliga planet med en ny trappa. Det medför fördubblad bostadsarea och därmed en påtaglig förändring av bostadens planlösning. Omfattningen av byggnadsåtgärden kombinerat med den påtagligt förändrade planlösningen gör att åtgärden kan betecknas som en ombyggnad. Med de förslag som lämnas i denna rapport utgår möjligheten att ställa krav på att förbättra tillgängligheten i bottenplanet, exempelvis genom att tillföra ett tillgängligt hygienrum där. Det beror på att det befintliga planet inte utgör ändrad del eftersom dispositionen inte ändras, förutom att trappan byggs.

### **Tillbyggnad av ett enbostadshus i markplanet**

Ett väsentligt kriterium vid bedömning av om en tillbyggnad till ett enbostadshus ska anses vara en ombyggnad är om den kan anses medföra en större förändring av den befintliga bostadens planlösning. Om tillbyggnaden enbart omfattar ett rum och inga andra åtgärder vidtas i byggnaden kan åtgärden normalt inte betraktas som en påtaglig förnyelse. Krav kan då endast ställas på delen som byggs till. Om ändringar görs i den befintliga byggnaden, kan krav även ställas på dessa ändringar.

Om den tillbyggda delen omfattar flera rum eller har en sådan omfattning att den utgör en dominerande del av bostaden efter ändringen, kan det finnas skäl för att åtgärden ska anses medföra en större förändring av bostadens planlösning. Ändringen utgör därmed en ombyggnad. Med de förslag som lämnas i denna rapport utgår möjligheten att ställa krav på att förbättra tillgängligheten i den befintliga delen, exempelvis genom att tillföra ett tillgängligt hygienrum där. Eftersom den befintliga delens disposition inte ändras utgör den inte ändrad del.

### **Tillbyggnad av ett flerbostadshus kombinerat med andra åtgärder**

Ett flerbostadshus i två våningar byggs på med två nya våningar. Trapphusens förlängs uppåt och förses med hiss. Klimatskärmen och de tekniska installationerna byts ut. Ingreppen i den befintliga byggnaden kombinerat med byggnadsåtgärdernas omfattning gör att åtgärden betecknas som en påtaglig förnyelse. Byggherren planerar dock inte att genomföra några förändringar av planlösningar i bostäderna på de befintliga våningarna. Med de förslag som lämnas i denna rapport utgår möjligheten att ställa krav på att förbättra tillgängligheten i de befintliga bostäderna, exempelvis genom åtgärder i hygienrummen.

### **Stambyte inklusive nya tätskikt och inredning**

Enbart stambyten kan inte anses medföra att hela bostaden eller lokalen påtagligt förnyas även om åtgärden innefattar en totalrenovering av till exempel badrum. Krav kan då enbart ställas på de ändrade delarna. Så kan till exempel krav ställas på att de nya ledningsstammarna placeras i sådana lägen att en ur tillgänglighetssynpunkt bättre placering av fast

inredning i badrummen blir möjlig. Om förändrade ledningsdragningar skulle medföra höga merkostnader eller negativa konsekvenser för underliggande bostäder, så kan det vara skäl för att inte ställa krav på att ledningsdragningarna ändras. Om åtgärden innefattar att större delen av badrumsgolvet rivs, så kan det vara rimligt att ställa krav på att tillgängligheten förbättras genom att badrumsgolvets nivå anpassas till angränsande golv, om det är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Men om endast begränsade ingrepp görs i golvet, kan det inte i sin helhet anses vara ändrad del.

Med de nu gällande reglerna kan det i samband med stambyte i vissa fall vara möjligt att ställa krav på att samtidigt ytterligare förbättra tillgängligheten, exempelvis genom att bredda dörrar. Men med de förslag som lämnas i denna rapport utgår den möjligheten.

## 7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet

### **Boverkets förslag:**

Det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF bibehålls oförändrat, men kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

I PBL och PBF finns det ett fåtal retroaktiva krav. Ett av dem gäller taksäkerhet. Så som kravet är formulerat så skulle det kunna få långt gående konsekvenser om det efterlevdes.

I 3 kap. 11 och 12 §§ PBF regleras särskilda säkerhetskrav avseende redan uppförda byggnader. Här relevanta delar av 3 kap. 11 § PBF lyder:

För att uppfylla rimliga säkerhetskrav vid användning ska

1. en byggnad som har uppförts eller omfattas av ett bygglov före den 1 juli 1960 vara försedd eller utrustad med de anordningar som behövs för uppstigning på byggnadens tak och till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket,

2. /.../

Paragrafen innehåller ett renodlat funktionskrav, som får anses vara skäligt. Problematiken inträder med 3 kap. 12 § PBF som i här relevanta delar lyder

Kraven i 11 § 1–3 ska alltid vara uppfyllda genom att

1. en byggnad som avses i 11 § 1 har sådana anordningar som skäligt kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960,

2. /.../

Den 1 juli 1960 gällde Byggnadsstadga 30 december 1959 SFS 1959:612

Stadgans 5 kapitel innehöll regler om byggande. I kapitlets inledande paragraf (35 §) konstateras det att bestämmelserna i kapitlet, där annat ej angives, endast är tillämplbara inom område med fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, dock inte för jordbrukets ekonomibyggnader inom utomplansbestämmelser.

Taksäkerhet avhandlas i stadgans 45 §. Där anges det:

Byggnad skall, i den mån det erfordras, vara försedd med anordning för uppstigning på taket. Där så erfordras skall härjämte finnas anordning för uppstigning på skorsten. Uppgår byggnads höjd över närmast kringliggande mark på någon punkt till åtta meter eller finnes på taket lanternin, ljusbrunn eller liknande, skall byggnaden, där det icke av särskild orsak kan anses obehövt, vara försedd med anordningar till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket.

I Byggnadsstadgan SFS 1959:612 hade jämförts med den föregående Byggnadsstadgan ett antal bestämmelser av utpräglad teknisk karaktär utmönstrats. Dessa förutsattes i stället bli reglerade genom tillämpningsföreskrifter som utfärdades av byggnadsstyrelsen. Byggnadsstyrelsen lät publicera Anvisningar till byggnadsstadgan (BABS 1960).<sup>49</sup> I förordet till BABS 1960 anges det att anvisningarna ska förstås ”som ett uttryck för byggnadsstyrelsens uppfattning om hur byggnadsstadgans bestämmelser om byggande skall tillämpas.” För att ”vinna den fördelen, att tillämpningen av stadgans allmänt hållna bestämmelser skall kunna på ett smidigt sätt följa den snabba utvecklingen på byggnadsområdet” så avstod Byggnadsstyrelsen från att underställa BABS 1960 Kungl. Maj:ts prövning. Därmed blev BABS 1960 formellt sett inte bindande, men Byggnadsstyrelsen inskräppte att det var angeläget ”att de icke frångås utan att särskilda skäl talar därför”.

I BABS 1960 regler ”Skyddsanordningar på yttertak m.m.” i kapitlet 36. Under rubrikerna Allmänt, Anordningar för uppstigande på yttertak, Anordningar för tillträde till skorsten och Skyddsanordningar på tak regleras kraven på taksäkerhet i ett antal mycket detaljerade bestämmelser.

Kravet på taksäkerhet omfattas idag av det tekniska egenskapskravet om säkerhet vid användning<sup>50</sup>. När det gäller de tekniska egenskapskraven får de vid ändring av byggnad anpassas och man får göra avsteg från dem med hänvisning till varsamhetskravet och förvanskningförbudet. Något sådan möjlighet anges inte när det gäller de retroaktiva kraven. Det innebär att det i efterhand kan vara möjligt att ställa längre gående krav än vad som går att ställa i samband med ändringen.

#### 7.4.1 Jämförelse med ÄPBL

De retroaktiva kraven på taksäkerhet reglerades tidigare genom 17 kap. 20 § ÄPBL som löd:

---

<sup>49</sup> Se förordet till Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer Anvisningar till byggnadsstadgan (BABS 1960).

<sup>50</sup> 8 kap. 4 § 4 PBL.

Byggnader som har uppförts före den 1 juli 1960 eller för vilka byggnadslov har beviljats före nämnda dag skall, om det behövs, vara försedda med anordningar för uppstigning på taket och anordningar till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket.

/.../

Krav enligt första-tredje styckena får inte påtagligt avvika från vad som kan krävas enligt motsvarande äldre bestämmelser.

Paragrafens sista stycke innebar en begränsning i omfattningen av vilka retroaktiva krav som kunde ställas. I författningskommentaren till paragrafen angavs att ett tidigare remitterat förslag innehöll ett par hänvisningar till byggnadsstadgans paragrafer. Departementschefen kommenterar detta med:

På grund av utformningen av det remitterade förslaget i denna del skulle inte bara delar av byggnadsstadgan utan även äldre tillämpningsföreskrifter m. m. komma att leva vidare efter det att PBL träder i kraft. Jag anser att en sådan lösning till äldre bestämmelser är olycklig med hänsyn till den teknikutveckling som sker och till de ansträngningar som görs för att förenkla och förtydliga regelgivningen.<sup>51</sup>

Genom PBF 2011 återinfördes 25 år senare kopplingen till byggnadsstadgan och dess tillämpningsföreskrifter. Samtidigt slopades skrivningen om att de retroaktiva kraven inte påtagligt får avvika från vad som kan krävas enligt motsvarande äldre bestämmelser.

Sammanfattningsvis innebar förändringen att en begränsning i ÄPBL till att de retroaktiva kraven inte fick bli mer långtgående än vad som gällde enligt äldre regler ersattes med ett krav på att alla befintliga hus som uppförts före 1960 måste leva upp till de regler som gällde 1960.

Då det inte finns några förarbeten till PBF, så framgår det inte om det var en avsedd skärpning.

## 7.4.2 Diskussion

Som utgångspunkt delar Boverket departementschefens bedömning från 1985. Det är inte skäligt att byggherrar och byggnadsnämnder ska behöva sätta sig in i och tillämpa bestämmelser som upphävdes för 40 år sedan.

Vad kravet i 3 kap. 12 § PBF om att alla byggnader, inklusive nybyggda, ska uppfylla Byggnadsstadgan SFS 1959:612 och BABS 1960 innebär i praktiken är svårutrett, inte mins för att lagtexten hänvisar till idag obsoleta begrepp och att det inte är självklart vilken ställning BABS 1960 ska ges vid uttolkningen av lagparagrafen. Detta gör att det är mycket svårt att vägleda om innebörden av de retroaktiva kraven.

---

<sup>51</sup> Proposition 1985/86:1, s. 877–878

Det retroaktiva kravet om taksäkerhet i 3 kap. 11 § är formulerat på samma detaljeringsnivå som flera av funktionskraven i Boverkets nya byggregler. Det motsvarar även hur det retroaktiva kravet på taksäkerhet var formulerat i ÄPBL.

Tak utgör även en arbetsplats. Därmed gäller Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Säkerhet vid arbete på tak regleras i Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:10) om risker i arbetsmiljön, där skydd mot skada genom fall behandlas i kapitel 4.

Innebörden av 3 kap 12 § 1 PBF är otydlig. Antingen tillför den inget enligt vad som redan följer av 3 kap 11 § PBF och Arbetsmiljöverkets föreskrifter och är då obehövlig, eller så tillför punkten ett antal detaljkrav och är då problematisk. Den kan då medföra att enskilda tvingas till onödigt kostnadskrävande lösningar som dessutom kan medföra skada på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Boverket får inte nämnvärt med frågor om tillämpningen av 3 kap. 12 § 1. En förmodan kan vara att det beror på att bestämmelsen i praktiken sällan tillämpas då Arbetsmiljöverkets regler ger ett tydligare stöd.

Att ta bort krångliga och svårbegripliga bestämmelser med tveksam rättskraft kan antas minska den byråkratiska bördan för såväl enskilda som myndigheter.

## 7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet

### **Boverkets bedömning:**

De förslag till en förändring av reglerna kring ombyggnad som Boverket lämnade inom ramen för ett regeringsuppdrag 2021 bedöms fortfarande vara relevant och bör i huvudsak genomföras. Boverket lämnar därför inga ytterligare förslag avseende ombyggnadsbegreppet. Det förslag som Boverket lämnade 2021 behöver dock anpassas till de förslag som lämnas i denna rapport.

Som framgår av bland annat avsnitt 5.1 och 5.8 finns det en utbredd missfattning om att det i praktiken är kraven för nya byggnader som gäller vid ombyggnad. Enligt Boverkets bedömning finns det ett betydande bedömningsutrymme även vid ombyggnad.

De utbredda missuppfattningarna är dock i sig ett skäl för att se över reglernas utformning. Mot denna bakgrund fick Boverket 2021 ett regeringsuppdrag att lämna förslag på vilket sätt regleringen av ombyggnad kunde

förtydligas i PBL och PBF. I uppdraget ingick inte att föreslå några förändrade kravnivåer.<sup>52</sup>

Vid ombyggnad går det att som utgångspunkt utöver krav på ändrad del även ställa krav på antingen hela byggnaden eller hela den del av byggnaden som påtagligt förnyas. Ombyggnad är dock en ändring, vilket gör att det är kraven vid ändring som ska tillämpas. Vid ändring ska de krav som gäller för uppförandet av nya byggnader anpassas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I praktiken innebär det att det vid ombyggnad är mycket få krav som kan ställas utöver de krav som kan ställas på ändrad del.

Utifrån en bedömning av vad en tillämpning av anpassningsutrymmet normalt ledde fram till föreslog Boverket att möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad skulle begränsas till:

- att åtgärda betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet,
- tillgänglighet och användbarhet, samt
- bredband och laddning av elfordon i den utsträckning som framgår av PBF.

Möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet är beroende av den förstärkta ställning som tillgänglighetskravet har enligt 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF.

Boverket bedömer att de förslag som lämnades i rapporten om ombyggnadsbegreppet är fortsatt relevanta och kan bidra till att förenkla tillämpningen av PBL. Förslaget i avsnitt 7.3.2 i denna rapport, om att ta bort den förstärkta ställning som tillgänglighetskravet har, medför dock att en viss översyn behöver göras av de förslag som lämnades i rapporten om ombyggnadsbegreppet. Inom ramen för konsekvensutredningen har det gjorts en bedömning av vad som skulle krävas för att anpassa de bägge förslagen till varandra. Resultatet av bedömningen redovisas i bilaga 1.

---

<sup>52</sup> Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

## 8 Boverkets nya byggregler

Boverkets nya byggregler träder i kraft den 1 juli 2025. Boverket kommer att följa upp tillämpningen av de nya byggreglerna. I det arbetet ingår att följa upp hur de nya byggreglerna tillämpas vid ändring av byggnad.

### 8.1 Om Boverkets byggregler

Bakgrunden till Boverkets nya byggregler och principen för deras utformning beskrivs översiktligt i avsnitt 3.5.

Här ges en kortfattad beskrivning av föreskrifterna inom respektive sakområde och hur utformningen av de nya byggreglerna kan komma att påverka deras tillämpning vid ändring av byggnad. Vilket anpassningsutrymme som finns vid ändring av byggnad diskuteras för respektive sakområde, bland annat mot bakgrund av de författningsförändringar som föreslås i denna utredning.

Noteras kan att om förslaget att resurshushållningsskäl införs som ett skäl i 8 kap. PBL för att anpassa kraven vid ändring av byggnad, så medför det ett behov av att Boverket ser över samtliga författningar i Boverkets nya byggregler med avseende på de föreskrifter i respektive författning som preciserar innebörden av dessa paragrafer i PBL.

### 8.2 Regler om bärförmåga, stadga och beständighet

Kraven på bärförmåga, stadga och beständighet syftar till att skydda användarnas hälsa och säkerhet, samt att säkerställa byggnadens avsedda funktion. De preciserade kraven i Boverkets författning om bärförmåga, stadga och beständighet (BFS 2024:6) innehåller även regler som gäller vid ändring av byggnad. Vid ändring finns det ett visst utrymme att anpassa kraven, men det ska göras en riskbedömning. Riskbedömningen ska säkerställa att risken för människors säkerhet ändå blir godtagbar trots anpassning av kraven. Utrymmet för anpassning avseende bärförmåga är generellt sett litet, då det är svårt att påvisa godtagbar säkerhet om kravnivån inte uppfylls. Riskbedömningen blir ett underlag för att fastställa hur stort anpassningsutrymme det enskilda ärendet. Detta medger anpassningar och avsteg i tillräcklig mån och det finns inte skäl att ändra i kravnivåerna.

De signaler Boverket har fått är att kraven medför kostnader i en ändringssituation, men att dessa kostnader uppfattas som rimliga.

## 8.3 Regler om säkerhet i händelse av brand

Kraven på säkerhet i händelse av brand syftar främst till att ge tillfredställande säkerhet för personer som vistas i byggnader och skapa förutsättningar för räddningspersonalen att göra en insats vid brand. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand (BFS 2024:7) preciserar den säkerhetsnivå som följer av 3 kap. 8 § PBF.

Kraven i författningen gäller vid uppförande av nya byggnader samt vid ändring av byggnader. Vid ändring finns det ett visst utrymme att anpassa säkerhetsnivån som annars gäller vid uppförande av nya byggnader. En anpassning av säkerhetsnivån är möjligt att göra om säkerheten i händelse av brand ändå blir godtagbar och det i övrigt finns skäl för anpassningen. Vilka skäl som kan åberopas framgår av författningen. En sådan anpassning ska föregås av en riskbedömning som ska dokumenteras. Riskbedömningen ska visa att risken för människors säkerhet ändå blir godtagbar trots anpassning av säkerhetsnivån.

Reglerna preciserar inte hur stort anpassningsutrymmet är mer än att säkerheten i händelse av brand ska bli godtagbar. Det måste därför bedömas i varje enskilt fall utifrån hur starka de motstående intressena är och vilka konsekvenserna av anpassningen skulle bli för säkerheten i händelse av brand. I vissa situationer kan utrymmet vara mycket begränsat, och i andra något större. Det kan dock sägas att typiskt är anpassningsutrymmet när det gäller säkerhet i händelse av brand mycket litet. För vissa specifika situationer har dock anpassningsutrymmet inskränkts i föreskrifterna.

I BBR är anpassningsutrymmet i vissa situationer mycket begränsat. Boverket har i de nya reglerna öppnat upp för vissa möjligheter till anpassningar av säkerhetsnivån i motsvarande situationer. Detta innebär att anpassningar som är av begränsad betydelse för säkerhetsnivån blir möjliga att göra i alla ändringssituationer, vilket inte är möjligt enligt BBR. Jämfört med BBR tydliggörs det också att det är möjligt att ta hänsyn till ändringens omfattning vid tillämpningen av kraven.

Det kan också tilläggas att Boverkets nya byggregler om säkerhet i händelse av brand utgår ifrån allmänt hållna funktionskrav, vilket innebär att det inte anges några detaljerade lösningar som alltid måste tillämpas. Det medför att kraven inte blir inlåsende till vissa lösningar. Det är därför alltid möjligt att välja de lösningar som bäst uppfyller funktionskraven. Trots detta ges dock, som tidigare beskrivits, viss möjlighet att anpassa säkerhetsnivån vid ändring, vilket ytterligare skapar förutsättningar att hitta lösningar som ger en godtagbar säkerhet vid ändring av byggnader.



## 8.4 Regler om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Krav på skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall har sin grund i de tekniska egenskapskraven om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö i 8 kap. 4 § första stycket 3 PBL. Enligt 3 kap. 9 § PBF ska ett byggnadsverk vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa.

I Boverkets nya byggregler om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8) finns krav på material, luft, ljusförhållanden, rumshöjd, termisk komfort, fuktsäkerhet, vatten och avloppsinstallationer, utsläpp till omgivningen, skadedjur, och avfall.

Författningen har även några preciserade föreskrifter om ändring av byggnader. Preciserade föreskrifter finns för material, luft, dagsljus, fuktsäkerhet och vatten- och avloppsinstallationer. Dessa redovisas nedan för respektive avsnitt i författningen.

### 8.4.1 Material

Det grundläggande funktionskravet om material innebär att material i byggnader inte får påverka byggnadernas inomhusmiljö eller närmiljö så att det uppstår oacceptabla hälsorisker. Vid ändring regleras utrymmet för anpassning av kravnivån på så sätt att material som kan innebära oacceptabla hälsorisker kan behållas i byggnaden om åtgärder vidtas för att förebygga att en sådan oacceptabel hälsorisk uppkommer. Denna anpassning av kravnivån vid ändring gör det möjligt att hantera inbyggda material genom att kapsla in dessa eller på annat sätt säkerställa att de inte ger en skadlig påverkan på inomhusmiljön.

Den flexibilitet som reglerna medger kan utnyttjas för att begränsa behovet av rivning och sanering i samband med ändring med bibehållet skydd av hälsa.

### 8.4.2 Luft

Den inledande bestämmelsen om luftkvalitet innebär att byggnader ska ge förutsättningar för en acceptabel luftkvalitet inomhus. Därefter följer specifika bestämmelser om de funktioner som ska uppnås. Bestämmelserna innehåller också krav på minsta luftflöden i bostäder utifrån bostadens golvarea och personantal i rum.

Det finns tre särskilda bestämmelser med hänsyn till luft som gäller vid ändring. Den första bestämmelsen gäller ändringens omfattning, där ett högre krav på byggnadens luftväxling utifrån den nya användningen ska beaktas för att bedöma ändringens omfattning. Den andra bestämmelsen gäller hur man ska hantera ventilationskanaler som tas ur bruk i samband

med ändring. Utöver dessa finns också ett särskilt krav på utredning vid ändring av ventilationssystem i 1 kap. § 12. Denna bestämmelse innebär att byggherren ska utreda möjligheten att utnyttja befintliga kanaler för att minimera ingreppets omfattning.

Vid ombyggnad av bostäder i äldre byggnader medför ofta kraven på energianvändning och luftflöden att byggnaden behöver förses med separata kanaler för tilluft och frånluft, där det tidigare endast funnits kanaler för frånluft. När kontorslokaler ändras till bostäder innebär detta vanligen att ventilationen behöver sektioneras upp och utföras med nya kanaler för att kunna betjäna varje bostad separat. Den flexibilitet som reglerna medger kan utnyttjas för att anpassa kravställningen i ett enskilt projekt. De nya byggreglerna tydliggör hur dessa bedömningar ska göras i samband med ändring. För att kunna nyttja den flexibilitet som medges av byggreglerna vid ändring krävs att samtliga delar av regelverket beaktas vid kravformulering. Detta gäller särskilt vid ändring av ventilationssystem som omfattas av krav på energianvändning, bullerskydd, termisk komfort, brand och luftkvalitet.

### 8.4.3 Ljusförhållanden

Bestämmelserna om ljusförhållanden i Boverkets nya byggregler ställer krav på att byggnadens användare inte ska utsättas för oacceptabel risk för hälsan på grund av för lite dagsljus, att det saknas utblick eller att den elektriska belysningen utgör en oacceptabel risk för människors hälsa genom att den till exempel flimrar. Kravet om solljus som ingick i BBR har tagits bort i de nya byggreglerna eftersom det har ansetts tillräckligt att ställa krav på dagsljus.

Representanter för byggbranschen har angett att kraven gällande dagsljus har varit svåra att uppfylla vid ändring av byggnader. Samtidigt är god tillgång till dagsljus viktigt för vår hälsa, inte minst i bostäder.

Reglerna för dagsljus omfattar ”rum där människor vistas mer än tillfälligt” vilket avser sovrum, vardagsrum och kök. Jämfört med BBR innebär Boverkets nya byggregler att dagsljus ska utvärderas för hela bostaden och inte för varje enskilt rum i bostaden. Genom att studera hela bostaden samlat innebär det att kravet kan uppfyllas trots att det kan finnas en skillnad mellan dagsljusnivåer i olika rum. Syftet med denna ändring av reglerna om dagsljus är en mer flexibel kravställning som är lättare att uppfylla.

Vid uppförandet av nya byggnader ska bostaden ha en sammanräknad dagsljusfaktor om 1,0.

Vid ändring av byggnad får kravet anpassas om något av de skäl som finns angivna i de övergripande kraven vid ändring av byggnad är uppfyllda. Vid ändring av lokal till bostäder kan en dagsljusfaktor 0,8 godtas. Ytterligare anpassning av kravet om 0,8 får göras om ljusförhållandena

bara skulle förbättras försumbart eller det krävs för att inte förvanska en särskilt värdefull byggnad. Avser åtgärden att en tidigare kontoriserad bostad åter ändras till bostad kan ofta befintliga förhållanden godtas med hänvisningen till att ändringens omfattning är begränsad. Syftet med att ange en dagsljusfaktor som ska uppfyllas vid ändring är att det inte ska skapas undermåliga bostäder som kan anses vara en oacceptabel risk för människors hälsa, till exempel bostäder i källare med allt för lite dagsljus.

### Utredning om dagsljus

Boverket har låtit utföra en utredning om dagsljus<sup>53</sup> för att undersöka vad tillämpningen av de nya byggreglerna för dagsljus kan komma att innebära. I en första del studerades vad det kan innebära vid uppförande av nya byggnader. I en andra del studerades dagsljustillgången för några typlägenheter vid ändring av lokaler till bostäder. Typlägenheterna placerades i byggnader med variationer i byggnadsdjup, fönsterglasandel samt avskärningsvinkel till motstående byggnader.

Resultatet från utredningen visar att det är lättare att uppfylla dagsljuskravet i de nya byggreglerna eftersom kravet ställs på hela bostaden i stället för varje rum. Att solljuskravet helt har tagits bort gör också det lättare att uppfylla reglerna om ljusförhållanden, jämfört med BBR. Sammantaget förväntas ändringarna i regler om ljusförhållanden underlätta omvandling av lokaler till bostäder. Utfallet från tillämpningen av Boverkets nya byggregler kommer att följas upp av Boverket.

En sammanfattning av utredningen om dagsljus finns i bilaga 1.

### 8.4.4 Rumshöjd

Det har framkommit synpunkter från sektorn på att de måttdata angivna om rumshöjd som finns i BBR innebär en väsentlig begränsning genom att det minskar anpassningsutrymmet vid ändring. Detta har upplevts som en faktor försvårar vid ändrad användning av byggnader. Särskilt när rumshöjden påverkas av andra egenskapskrav, som har inneburit nya exempelvis ventilationskanaler och tilläggsisolering av takbjälklag, har de angivna måtten för rumshöjd begränsat möjligheten till anpassning av kravnivåer.

Boverkets nya byggregler innebär en större flexibilitet vid ändring jämfört med BBR. Bestämmelsen om rumshöjd ett funktionskrav utan särskilda preciseringar. Rumshöjden ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa och vara anpassad till rummets avsedda användning. Detta medger anpassningsutrymme vid ändring. Ofta är rumshöjden bestämd av bjälklagsavståndet och då är det i de flesta fall inte rimligt att

---

<sup>53</sup> Fojab (2025). Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad. Boverkets diarienummer 6948/2024.

öka rumshöjden. I de fall nya bjälklag läggs in kan den flexibilitet som reglerna medger utnyttjas, så länge funktionskravet uppfylls.

#### **8.4.5 Termisk komfort**

Det grundläggande kravet som finns om termisk komfort vid uppförande ställer ett funktionskrav utan detaljerade preciseringar för exempelvis lufttemperatur. Bestämmelserna utgår från användarna och att dessa ska kunna erhålla en acceptabel termisk komfort.

Kraven på termisk komfort är i praktiken sammankopplade med kraven på byggnaders energianvändning och luftkvalitet. Det finns idag beräkningsverktyg och branschstandarder som kan användas för att verifiera kraven på ett mer nyanserat sätt, där användningen beaktas i högre utsträckning. Detta kan exempelvis vara fallet för en byggnad som endast används under vissa tider på dygnet, eller i sådana fall där övertemperaturer kan accepteras under kortare perioder. Sammantaget gör detta att bestämmelserna bedöms möjliggöra tillräcklig flexibilitet vid ändring.

#### **8.4.6 Fuktsäkerhet**

Bestämmelserna gällande fuktsäkerhet syftar till att byggnader inte ska skadas av fukt på så sätt att detta leder till en oacceptabel risk för hälsan. Kraven är formulerade utifrån vilka risker som ska beaktas för olika byggnadsdelar exempelvis ytor i våtrum, byggdelar i kontakt med uteklimat och grundläggning mot mark.

För ändringssituationen finns två särskilda bestämmelser med hänsyn till fuktsäkerhet. Den första bestämmelsen gäller ändringens omfattning, där större risk för fuktskador utifrån den nya användningen ska beaktas för att bedöma ändringens omfattning. Den andra bestämmelsen gäller hur fuktskadade byggnadsdelar ska hanteras vid ändring av byggnad. Denna bestämmelse innebär att skadade byggnadsdelar kan behållas i byggnaden om åtgärder vidtas för att förhindra att detta medför en oacceptabel hälso-risk. Denna anpassning av kravnivån vid ändring gör det möjligt att hantera inbyggda material genom att kapsla in dessa eller på annat sätt säkerställa att de inte ger en skadlig påverkan på inomhusmiljön.

Byggnadens förutsättningar med hänsyn till fuktsäkerhet ska redovisas i den fuktsäkerhetsdokumentation som upprättas av byggherren. Vid bedömning av byggnadens förmåga att uppfylla kraven på fuktsäkerhet är det möjligt att använda erfarenheter från tidigare användning, vilket medger en ökad flexibilitet i verifiering. Sammantaget görs bedömningen att bestämmelserna möjliggör tillräcklig flexibilitet vid ändring.

#### **8.4.7 Vatten och avlopp**

Dricksvattnets kvalitet och temperatur samt vatten- och avloppsinstallationernas funktion har en betydande inverkan på hälsan.

Tre specifika paragrafer måste alltid uppfyllas vid ändring för att säkerställa skydd för hälsan. Dessa regler innebär

- att material i tappvatteninstallationer inte får avge skadliga ämnen och att tappkallvatten ska uppfylla kvalitetskraven,
- att tappvatten inte får förorenas av gaser eller vätskor,
- att tappvatteninstallationerna inte ska främja mikrobiell tillväxt.

Anpassning av kravnivån är tillåten endast om byggnadens skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö bara skulle förbättras försumbart om kraven uppfylls. När det gäller dricksvattenkvalitet och säkerhet med hänsyn till legionella finns inget utrymme för anpassning av kravnivån.

Vid ändring finns även ett tillkommande krav på att vatten- och avloppsledningar som tas ur bruk ska hanteras så att det inte uppkommer risk för bakterietillväxt eller annan risk för hälsa i kvarvarande installationer.

Trots begränsningarna av anpassningsutrymmet när det gäller dricksvattenkvalitet och legionellasäkerhet görs bedömningen att bestämmelserna möjliggör tillräcklig flexibilitet vid ändring.

#### **8.4.8 Utsläpp till omgivningen**

Byggnader ger upphov till olika typer av utsläpp till omgivningen som luftföroreningar och spillvatten. Bestämmelserna om utsläpp till omgivningen innebär att dessa utsläpp ska hanteras så att det inte uppstår oacceptabla hälsorisker i byggnaden eller i byggnadens omgivning. Det finns inga specifika ändringsregler för utsläpp till omgivningen.

Vad gäller regleringen av utsläpp av förbränningsgaser så anger byggreglerna inte längre några gränsvärden. Ett funktionskrav ersätter här de tidigare kvantitativa kraven. Kravet anger att olägenheter till följd av innehållet i förbränningsgaser som släpps ut från byggnaden ska begränsas. Detta medger en viss flexibilitet i bedömning av kravnivån vid ändring. Detta kan utnyttjas för att kunna iaktta kraven på varsamhet och skydd mot förvanskning, exempelvis vid användning av äldre braskaminer med kulturhistoriskt värde.

#### **8.4.9 Skadedjur**

Bestämmelserna om skadedjur innebär att byggnader ska utformas så att det försvåras för skadedjur att ta sig in i byggnader eller mellan lägenheter i en byggnad. Boverket bedömer att fastighetsägaren har goda incitament att förebygga förekomsten av skadedjur, även vid ändring. Därför föreligger idag inget behov av justering av kravnivån i samband med ändring. Tekniska lösningar för skydd mot skadedjur sammanfaller ofta med andra väsentliga tekniska egenskaper som energiförbrukning, fuktsäkerhet och termisk komfort.

#### **8.4.10 Avfall**

Bestämmelserna om avfall reglerar utformning och placering av utrymmen och anordningar för hantering av avfall i byggnader. Bestämmelserna är allmänt hållna och anger att avfall ska kunna tas om hand på det sätt som krävs. Avfallsförordningen (2020:614), reglerar antalet vilka fraktioner som avfallet ska delas upp i vid källsortering och blir vanligen styrande för utformning av utrymmen för avfall. Kommunen kan ställa krav på avfallsutrymmets utformning och anordningar i samband med ändring. För fallet där lokaler konverteras till bostäder innebär detta ofta att utrymmen behöver tas i anspråk för avfallshantering. Det har inte framkommit att kraven på att kunna hantera avfall som ställs i Boverkets byggregler innebär ett särskilt hinder vid ändring.

### **8.5 Regler om säkerhet vid användning**

Kraven på säkerhet vid användning reglerar att byggnadens användare inte ska utsättas för oacceptabel risk för olyckor eller att skadas. Regleringen innefattar även driften av byggnaden. De preciserade kraven i Boverkets författning om säkerhet vid användning (BFS 2024:9) innehåller även regler som gäller vid ändring av byggnad. Vid ändring finns det ett visst utrymme att anpassa kraven, men i dessa fall ska det göras en riskbedömning. Riskbedömningen ska säkerställa att risken för människors säkerhet blir godtagbar trots anpassning av kraven. Därmed blir riskbedömningen ett underlag för att fastställa hur stort anpassningsutrymme det är i det enskilda ärendet. Vid riskbedömning kan byggherren ta hänsyn till den avsedda användningen, vilket medger en viss flexibilitet vid bestämning av kravnivå.

### **8.6 Regler om skydd mot buller i byggnader**

Kraven på skydd mot buller i byggreglerna har sin grund i det tekniska egenskapskravet för skydd mot buller i 8 kap. 4 § första stycket 5 PBL och 3 kap. 13 § PBF och gäller alla byggnadsverk. Enligt PBF gäller att byggnadsverk ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna och personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa. Det ska också vara möjligt att sova, vila och arbeta under tillfredsställande förhållanden i byggnadsverket.

Boverkets nya byggregler om skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10) gäller för byggnader och preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF.

De nya reglerna innebär i sig vissa förenklingar jämfört med BBR, exempelvis utgår preciserade krav på högsta ljudnivå i rum för personhygien och preciserade krav på högsta ljudnivå i utrymme för matlagning. De

nya reglerna innebär också att en större area innanför entrédörr till bostad där anpassning av stegljudsnivå kan göras. Inget krav på längsta efterklangstid i korridor och trapphus och en förenkling av kravet på ljudnivåskillnad från trapphus, korridor och loftgång.

Reglerna för ändring av bostäder medger i tillräcklig grad möjligheter till anpassningar och avsteg utan att PBF:s krav frångås.

Byggnadens grundläggande skydd mot buller är en egenskap som i stor utsträckning bestäms av byggnadens konstruktion. Vid ändrad användning av en byggnad där den nya användningen ställer högre krav på skydd mot buller i byggnaden jämfört med den tidigare användningen kan det därför uppstå tekniska och kostsamma åtgärder. Ett problem som har framkommit vid diskussioner med projektörer av skydd mot buller är svaga bjälklag som främst påverkar stegljudsnivåer och ljudnivåskillnad mellan våningsplan men ibland också på samma våning. Det finns en standard för ljudklassning av bostäder, SS25267, som innehåller värden för fyra ljudklasser A, B, C och D. Ljudklass A och B innebär en högre ljudklass än byggreglerna. Ljudklass C motsvarar byggreglerna och ljudklass D innebär en lägre nivå för vissa ljudegenskaper. Vid ändring av byggnader kan det finnas skäl att anpassa den kravnivå som gäller för nya byggnader, till exempel för att tillgodose varsamhetskravet eller förvanskingsförbudet. Ljudklass D kan då utgöra en vägledning till vilka nivåer som kan vara rimliga.

## 8.7 Regler om energihushållning och värmeisolering

Kraven på byggnaders energiprestanda har sin grund i det tekniska egenskapskravet om energihushållning och värmeisolering i 8 kap. 4 § första stycket 6 PBL och 3 kap. 14 och 15 §§ PBF. Med anledning av de pågående förhandlingarna om energiprestandadirektivet omfattades Boverkets föreskrifter om energihushållning inte av den nyligen genomförda översynen av Boverkets byggregler. Energiprestandadirektivet har nu beslutats och ett förslag till nya och ändrade föreskrifter för energihushållning och värmeisolering planeras att skickas ut på remiss under slutet av juni.

## 8.8 Regler om bostäders lämplighet

Kravet på vilka funktioner som det ska finnas utrymmen för i en bostad, bostadsfunktionerna, ställs i PBF 3 kap. 1 och 17 §§. Kravet preciseras i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (BFS 2024:11). Föreskrifterna är inte detaljreglerande utan anges som funktionskrav som medger olika lösningar. Reglerna för ändring av bostäder medger anpassningar och avsteg, utan att PBF:s krav frångås. Storleken på bostaden styrs i stor utsträckning av kravet på att

bostadsfunktionerna ska vara tillgängliga och användbara. De lättnader avseende den särskilda ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet som föreslås förväntas medföra minskade kostnader med hänsyn till det större anpassningsutrymme som medges med hänsyn till dessa krav.

## 8.9 Regler om tillgänglighet och användbarhet

De ändringar på lag och förordningsnivå som föreslås i detta uppdrag medför behov av att se över de bestämmelser som finns i 4 kap. Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet (BFS 2024:12).

Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet preciserar de krav som ställs i PBL och PBF. Boverkets regler ställer funktionskrav på olika delar i byggnader och som dimensionering finns krav med mått för en viss typ av rullstol. Det finns även regler som gäller särskilt för publika lokaler respektive för bostäder. Reglerna har två preciserade föreskrifter om ändring.



## 9 Konsekvenser av författningsförslagen

Boverket ska redovisa vilka konsekvenser som författningsförslagen i utredningen kan innebära i olika avseenden. Konsekvensutredningen ska innehålla redogörelser och analyser samt bedömningar på sätt som framgår av 6–10 §§ förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar (konsekvensutredningsförordningen).

I detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av de ändringar i PBL och PBF som utretts och föreslagits i denna rapport. Konsekvenserna redovisas i detta avsnitt på en övergripande nivå. I avsnitt 9.5 redovisas de samlade konsekvenserna av de olika förslagen för olika grupper.

### 9.1 Redogörelse för problemet och vilka förändringar som eftersträvas.

Den förändring som eftersträvas är enligt uppdraget kraftigt minskade kostnader vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader och ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Detta ska uppnås genom en påtagligt minskad kravnivå. Även andra författningsförändringar som medför minskade kostnader vid ändring och ombyggnad får lämnas.

I arbetet med uppdraget har fyra problem identifierats som bidrar till höga kostnader vid ändring och ombyggnad:

- Den faktiska kravnivån
- Otydliga kravnivåer och olika bedömningar
- Osäkerhet och fördröjningar
- Svårlästa regler

Problemen beskrivs utförligare i avsnitt 6.

### 9.2 Nollalternativet

Om inga åtgärder vidtas kommer kravnivån och därmed kostnaderna att ligga kvar på samma nivå som idag. Det kommer fortsättningsvis råda skilda uppfattningar om vilken kravnivå som gäller. Det finns risk för övertillämpning av reglerna och att reglerna kommer att tillämpas olika i olika kommuner. Det finns risk att byggherrar avstår från projekt eftersom de missbedömer kravnivån. Detta kan leda till att det befintliga byggnadsbeståndet inte utnyttjas lika effektivt som annars vore möjligt. Möjligheterna att anpassa kraven vid ändring kan främja resurshushållning och att byggnaders kulturvärden tas tillvara. Detta uppnås inte om inga åtgärder vidtas.

De utformningskrav och tekniska egenskapskrav som ställs vid ändring syftar till att bland annat förhindra olyckor, säkerställa att inomhusmiljön inte skadar människors hälsa, främja tillgänglighet och användbarhet samt främja energihushållning. Ökar anpassningsutrymmet vid ändring av byggnader medför detta att byggnadernas egenskaper i dessa avseenden inte förbättras i samma utsträckning som hade skett om åtgärderna inte hade vidtagits.

## 9.3 Alternativa lösningar

I arbetet med uppdraget har flera alternativa lösningar utretts. Här presenteras både de lösningar som valts och de som förkastats. Utifrån hur uppdraget är formulerat har utredningen främst övervägt ändringar på lag- och förordningsnivå. Uppdragets korta utredningstid har också begränsat vilka förslag som har kunnat belysas.

### 9.3.1 Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs

Möjligheten att anpassa de krav som gäller för nya byggnader vid ändring och ombyggnad är idag otydligt uttryckta i PBL. Till delar beror det på att kraven vid nybyggnad, ombyggnad och ändring behandlas i en gemensam paragraf. Genom att reglera situationerna i varsin paragraf kan anpassningsutrymmet tydliggöras.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1.

#### 9.3.1.1 Effekt på problemet

- Vilket utrymme det finns att anpassa kraven vid ombyggnad och annan ändring av byggnad än ombyggnad tydliggörs.
- En mera enhetlig tillämpning av reglerna leder till en minskad osäkerhet om kravnivån.
- Mindre risk för en övertillämpning av kraven och missbedömning av vilka krav som gäller vid ombyggnad
- Reglerna blir tydligare och enklare att förstå och tillämpa.
- Minskade kostnader för byggherrar då tillämpningen av reglerna blir tydligare och förenklas.
- Bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet då fler omvandlingsprojekt kan bli verklighet.

#### 9.3.1.2 Konsekvenser

- Minskade kostnader för byggherrar i de situationer det har funnits en överimplementering av reglerna.
- Minskade kostnader för byggherrar då tillämpningen av reglerna blir tydligare och enhetligare. Projektering förenklas och osäkerhet minskas.
- Förtydligade regler förenklar handläggningen för kommunernas byggnadsnämnder.

#### **9.3.1.3 Sammanvägd bedömning**

Förslaget bedöms framför allt innebära fördelar för tillämpningen. Förslaget har därför valts.

#### **9.3.1.4 Skapa samsyn om anpassningsutrymmet**

För att förslaget om att tydliggöra möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad ska få avsedd effekt krävs det att det skapas en samsyn mellan samhällsbyggnadssektorns olika aktörer om hur kraven vid ändring och ombyggnad ska tillämpas. Regeringen bör därför överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn i hur kraven vid ändring och ombyggnad ska tillämpas.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1.

### **9.3.2 Resurshushållning som anpassningsgrund**

Resurshushållning införs som ytterligare ett skäl för att anpassa kraven vid ändring. Detta ökar möjligheten att bibehålla befintligt material vid ändring av byggnad.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.2.

#### **9.3.2.1 Effekt på problemet**

- Minskade kostnader för byggherrarna.

#### **9.3.2.2 Konsekvenser**

- Cirkulär ekonomi främjas. Mindre avfall och mindre förbrukning av jungfruliga resurser.
- Boverket behöver anpassa ändringsavsnitten i sju förordningar som ingår i Boverkets nya byggregler.
- Införandet av resurshushållning som anpassningsgrund gör att kommunernas byggnadsnämnder, konsulter och byggherrar får ytterligare ett begrepp att förhålla sig till.

#### **9.3.2.3 Sammanvägd bedömning**

Fördelarna bedöms överväga nackdelarna. Förslaget har därför valts.

### **9.3.3 Utökning av undantag för vindar**

Undantag finns från krav på tillgänglighet vid inredning av vind för bostäder som är högst 35 kvadratmeter. Undantaget innebär att det inte heller krävs hiss när sådana bostäder inreds på vind. Areabegränsningen kan dock medföra tekniska och planlösningsmässiga svårigheter. Sådana problem kan undvikas genom att undantaget utvidgas till att gälla större bostäder. Undantaget kan även utvidgas till att gälla motsvarande situation i suterräng.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.1.

#### **9.3.3.1 Effekt på problemet**

- Den minskade kostnaden för byggherren när hiss inte måste installeras kan utnyttjas för fler situationer.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Större delar av vindar kan utnyttjas eftersom tillgång till trapphus inte begränsar planlösningarna.
- Större bostäder innebär färre installationer (kök, hygienrum) och mindre omfattande ingrepp. Det blir även enklare att samordna installationer med underliggande våningar.
- Bättre överensstämmelse med nya byggreglerna om bostäders lämplighet, på så sätt att det inte finns någon reglering kopplad till bostadsarea i kvadratmeter.
- Fler bostäder kan tillföras.
- Det blir möjligt att bygga bostäder i vissa situationer.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Tydlig regel, underlättar tillämpning och handläggning.

#### **9.3.3.2 Konsekvenser**

- Tillför nya bostäder som inte är tillgängliga och användbara.
- Kan innebära att förvaringsutrymmen tas bort.
- Färre bostäder tillförs om man väljer att bygga större bostäder.
- Risk att framför allt bostäder som är exklusiva och dyra tillförs.
- Boendetiden är typiskt sett längre i större bostäder än i små. Detta kan medföra ökad risk för problem med brist på tillgänglighet när personer blir äldre, och kan exempelvis försvåra för hemtjänstpersonal.
- Ökat behov av bostadsanpassningar då fler bostäder inte uppfyller generella tillgänglighetskrav. Fler anpassningar blir berättigade till bidrag.

#### **9.3.3.3 Sammanvägd bedömning**

Fördelarna bedöms överväga nackdelarna. Förslaget har därför valts.

#### **9.3.4 Tillgänglighetskraven ges samma status som övriga krav**

Krav på tillgänglighet och användbarhet har en förstärkt ställning vid ändring, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven får samma status som övriga tekniska egenskapskrav och som utformningskravet på lämplighet om den reglering som anger tillgänglighetskravens förstärkta ställning tas bort. Grundkravet på tillgänglighet och användbarhet påverkas inte, det kvarstår oförändrat. De retroaktiva kraven på tillgänglighet och användbarhet, enkelt avhjälpna hinder, påverkas inte heller.

Närmare övervägande finns i avsnitt 7.3.2.

#### **9.3.4.1 Effekt på problemet**

- Tillgänglighetskraven får samma kravnivå som övriga tekniska egenskapskrav; tillgänglighetskraven behöver inte särbehandlas i handläggningen.
- Mindre otydligheter kring tolkningen av kravet. Risken minskar för att byggnadsnämnden ställer högre eller lägre krav än vad som avses i lagstiftningen.
- Åtgärder av mindre omfattning utlöser inte tillgänglighetskraven.
- Minskade kostnader för byggherren.
- Ombyggnad/påtaglig förnyelse utlöser inte följdkrav i delar av byggnaden som inte berörs.
- Minskad risk att byggherren väljer att begränsa åtgärder för att slippa följdkrav.
- Minskade kostnader för byggherren när följdkrav inte ställs.

#### **9.3.4.2 Konsekvenser**

- Minskad omfattning av förbättringen av tillgängligheten i samband med att byggnader ändras.
- I arbetslokaler gäller Arbetsmiljöverkets regler. Situationer kan uppstå när något uppfyller PBL:s ändringskrav men ändå inte uppfyller reglerna om arbetsmiljö.
- Lokaler kan anses strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet och användbarhet.
- Möjligheten begränsas att ställa krav på tillgänglighet och användbarhet, vilket medför att den inte kan förbättras i samma utsträckning eller i samma takt som med gällande regler.

#### **9.3.4.3 Sammanvägd bedömning**

Fördelarna bedöms vara tillräckliga för att uppväga de nackdelar som har identifierats. Förslaget har därför valts.

### **9.3.5 Nytt undantag från krav på hiss**

När det gäller byggnader som innehåller bostäder så gäller enligt nuvarande regler ett undantag från krav på hiss för byggnader som har färre än tre våningar. Undantag från kravet på hiss kan utökas till att vid ändring gälla för ändring av byggnader som innehåller bostäder och har färre än fyra våningar. Undantaget omfattar kravet på att tillföra ny hiss i samband med ändring, men befintliga hissar får inte tas bort.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.3.

#### **9.3.5.1 Effekt på problemet**

- Minskad kostnad för byggherren när hiss inte måste installeras.

- Risken minskar att byggherren begränsar ändringsåtgärder för att undvika att utlösa kravet på hiss.
- Tydlig regel, vilket underlättar tillämpning och handläggning. Byggherren och byggnadsnämnden behöver inte bedöma om hiss behövs i varje enskilt fall.

#### **9.3.5.2 Konsekvenser**

- Bristande tillgänglighet för kvarboende äldre personer eller personer som förvärvar en rörelsenedsättning.
- Förmåner som är knutna till lägenheten kan inverka på bruksvärdet, till exempel hiss. Avsaknaden av hiss innebär att hyresgäster inte riskerar ökade boendekostnader.
- Försvårar för arbetstagare som verkar i byggnaden (exempelvis hemtjänstpersonal, driftspersonal, med flera).
- Fler bostadsanpassningsärenden avseende åtgärden hiss eller lyftanordning.

#### **9.3.5.3 Sammanvägd bedömning**

Fördelarna bedöms vara tillräckliga för att uppväga de nackdelar som har identifierats. Förslaget har därför valts.

### **9.3.6 Slopas tillgänglighetskrav i byggnader som inte har hiss**

Byggnader som ändras ska uppfylla ändringskraven på tillgänglighet och användbarhet. Det gäller även för byggnader där krav inte ställs på att sätta in en hiss, eller för byggnader där hissen är så liten att den inte kan anses vara tillgänglig. En lättnad skulle kunna vara att ändringskrav inte ställs på tillgänglighet och användbarhet i byggnader som inte har eller tillförs tillgänglig hiss.

#### **9.3.6.1 Effekt på problemet**

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.
- Tydligt att det inte ställs krav på tillgänglighet.

#### **9.3.6.2 Konsekvenser**

- Att helt och hållet ta bort kravet på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen, om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- För byggnader med publika lokaler: bristande tillgänglighet och användbarhet kan innebära diskriminering.
- För byggnader med arbetslokaler: inte i överensstämmelse med krav enligt arbetsmiljölagstiftningen.
- För bostadsbyggnader: ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt.

#### **9.3.6.3 Sammanvägd bedömning**

Fördelarna bedöms inte vara tillräckliga för att uppväga nackdelarna som identifierats. Detta förslag till lättnad har därför förkastats.

#### **9.3.7 Slopas tillgänglighetskrav i byggnader som inte uppfyller krav på tillgänglighet i övrigt**

När en byggnad ändras ställs krav i den ändrade delen. Det kan innebära att det krävs en högre nivå av tillgänglighet och användbarhet i de delar som ändras än den nivå som finns i övriga delar av byggnaden. Det kan bero på att det är en äldre byggnad, uppförd innan tillgänglighetskrav ställdes, och som inte har ändrats. En lättnad skulle kunna vara att de delar som ändras inte ska uppfylla högre krav på tillgänglighet och användbarhet än den nivå som finns i delar av byggnaden som inte ändras.

##### **9.3.7.1 Effekt på problemet**

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.

##### **9.3.7.2 Konsekvenser**

- Otydligt och svårtillämpat krav, eftersom det är svårt att avgöra vilka krav som faktiskt har gällt vid tidigare ändringar. Det kan dessutom vara olika i olika delar av byggnaden, beroende på när de tidigare ändringarna har genomförts.
- Att generellt ställa lägre krav än utifrån gällande regler på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen, om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- Ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt i bostadsbyggnader.

#### **9.3.7.3 Sammanvägd bedömning**

Fördelarna bedöms inte vara tillräckliga för att uppväga nackdelarna. Detta förslag till lättnad har därför förkastats.

#### **9.3.8 Det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF**

Det retroaktiva kravet på taksäkerhet i PBF bibehålls oförändrat men kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som angavs i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.4.

##### **9.3.8.1 Effekt på problemet**

1. Reglerna blir enklare att förstå och tillämpa genom att en krånglig och svårbegriplig bestämmelse med tveksam rättskraft tas bort.

#### **9.3.8.2 Konsekvenser**

2. Kravet på taksäkerhet utformas som ett funktionskrav utan detaljreglering på förordningsnivå.
3. Minskad administrativ börda för såväl enskilda som myndigheter.
4. Minskad risk för krav på onödiga kostnadskrävande lösningar.
5. Minskad risk för skada på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

#### **9.3.8.3 Sammanvägd bedömning**

Inga tydliga nackdelar har identifierats. Förslaget har därför valts.

### **9.3.9 Införa preciserade krav vid ändring i PBL eller PBF**

När kraven vid ändring ska fastställas finns det ett stort utrymme för att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Detta gör att reglerna kan upplevas som oförutsägbara och svårförståeliga.

Reglerna omfattar alla byggnader från medeltidsslott till fritidshuset som färdigställdes igår. De omfattar alla ändringar från den totala ombyggnaden ned till marginella förändringar. Antalet möjliga ändringssituationer kan därmed betraktas som oändligt. Detta medför att även vid en mycket hög detaljeringsgrad skulle reglerna bli så schablonartade att de i många situationer skulle upplevas som oskäliga, antingen för att rimliga krav inte kunde ställas eller för att kravnivån skulle uppfattas som för hög.

Ska kraven vid ändring av byggnad kunna tillämpas på en rimlig nivå, krävs det att det finns ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Bedömningen har därför varit att det inte är meningsfullt att närmare utreda hur mera preciserade kravnivåer hade kunnat utformas på lag eller förordningsnivå.

En variant av ovanstående hade varit att reglera vissa utvalda situationer motsvarande undantaget från hisskravet. Generellt kan det anses tveksamt att i alltför hög grad specialreglera vissa situationer på lag- eller förordningsnivå eftersom det riskerar att göra reglerna svårlästa och krångliga att tillämpa. För att identifiera olika situationer där det hade kunnat vara relevant att precisera undantag i förhållande till utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, hade det fordrats ett betydligt bredare kartläggningsarbete än vad som rymts inom ramen för detta uppdrag.

#### **9.3.9.1 Sammanvägd bedömning**

Förslaget skulle ge omfattande negativa konsekvenser. Förslaget har därför förkastats.



## 9.4 Redogörelse för lämpligast alternativ

Boverket har identifierat ett antal förslag som bedöms

- medföra lättnader i kravnivån
- öka anpassningsutrymmet
- minska risken för en överimplementering av kraven
- göra reglerna mera lättlästa och lättare att förstå.

Eftersom Boverket anser att den nuvarande utgångspunkten är att kraven vid ändring ska kunna anpassas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet har Boverket efter en sammanvägd bedömning valt att lämna följande förslag:

- Tydliggör anpassningsutrymmet vid ändring och ombyggnad genom att reglera ändring och ombyggnad i separata paragrafer och tydliggör att kraven för nya byggnader ska anpassas i dessa situationer.
- Inför resurshushållning som ett skäl att anpassa kraven vid ändring av byggnad.
- Utöka undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind. Motsvarande undantag föreslås även för bostäder som inreds i suterräng.
- Ge kravet på tillgänglighet och användbarhet samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort, vilket även medför att möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad utgår avseende tillgänglighet och användbarhet.
- Inför ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring. Det omfattar byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.
- Förenkla tillämpningen av det retroaktiva kravet om taksäkerhet.

## 9.5 Analys av de valda alternativen

I följande avsnitt redovisas konsekvenserna av samtliga förslag tematiskt uppdelat efter vilka aktörer som påverkas.

### 9.5.1 Sammanfattning av konsekvenserna

Förslagen medför lättnader i kraven vid ändring och ombyggnad. Detta medför:

- sänkta kostnader för fastighetsägare och byggherrar.
- ett bättre utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.
- ökade möjligheter att tillvarata byggnaders kulturvärden.

Samtidigt medför förslagen:

- att byggnader inte i samma utsträckning tillförs förbättrade egenskaper avseende exempelvis hälsa, tillgänglighet och användbarhet samt energiprestanda vid ändring av byggnader.
- ökade kostnader för bostadsanpassning.

### 9.5.2 Vilka som berörs av förslagen

Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader berör fastighetsägare, byggherrar, entreprenörer, konsulter, byggnadsnämnder och andra som har att tillämpa föreskriften i praktiken. Även myndigheter och utbildningsföretag kan beröras. Användare av byggnader berörs också, och bland dem särskilt gruppen personer med nedsatt funktionsförmåga.

Boverket påverkas som ansvarig myndighet av föreskriftsarbete samt upplysning och vägledning kring byggreglerna.

### 9.5.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Enligt SCB:s statistik gav ombyggnader 2024 ett tillskott på 2 160 nya lägenheter vilket är 35 procent färre än under 2023.<sup>54</sup> Ungefär 77 procent av dessa lägenheter tillkom genom att lokaler byggdes om till lägenheter och Umeå kommun är den som toppar med ett tillskott av 148 lägenheter. Ombyggnad avser i SCB:s statistik skillnaden mellan antalet lägenheter som tillkommer och antalet som försvinner vid ombyggnad eller ändrad användning.

Genom att öka och tydliggöra anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad kan en omvandling av lokalbyggnader antas underlättas. Underlag för att bedöma omfattningen saknas.

De föreslagna lättnaderna i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan förbättra förutsättningarna för ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Förslagen kan underlätta framför allt för bostadsprojekt. Det handlar om undantag för att inreda bostäder på vind och i suterräng, om undantag från krav på att tillföra hiss i vissa byggnader som innehåller bostäder och om begränsning av möjligheten att ställa följdkrav.

Boverket bedömer att förutsättningarna för bostäder i det befintliga byggnadsbeståndet förbättras genom förslagen till lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet. Förslagen kan ge incitament för snabbare och billigare byggande.

---

<sup>54</sup> [Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2024 uppgår till 48 024 lägenheter](#). Hämtad 2025-05-28.

## **9.5.4 Konsekvenser för staten**

### **9.5.4.1 Boverket**

Författningsförslagen i PBL och PBF medför att det behöver göras följdändringar i Boverkets nya byggregler. Reglerna behöver uppdateras utifrån att resurshushållning införs som en anpassningsgrund och att tillgänglighetskravets förstärkta ställning tas bort så att kravet får samma ställning som övriga utformnings- och egenskapskrav.

De förändrade reglerna medför ett utbildningsbehov och att Boverket behöver ta fram nytt vägledningsmaterial.

### **9.5.4.2 Överklagade beslut i byggprocessen och beslut om bostadsanpassningsbidrag**

Vid överklagade beslut i byggprocessen är länsstyrelserna, mark- och miljödomstolarna och mark- och miljööverdomstolen överklagandeinstanserna.

Författningsförslagen förenklar och förtydligar reglerna vid ändring och ombyggnad. Till exempel genom att krav på tillgänglighet och användbarhet inte ställs alls vid inredning av vind eller suterräng med bostäder, oavsett bostadens storlek.

Boverket bedömer att effekterna blir begränsade för överklagandeinstanserna.

Beslut om bostadsanpassningsbidrag överklagas till förvaltningsdomstolar. Antalet beslut om bostadsanpassningsbidrag som överklagas till förvaltningsdomstolar kan komma att öka.

Angående handläggning av bostadsanpassningsbidrag, se avsnitt 9.5.5.1.

### **9.5.4.3 Diskrimineringsombudsmannen**

Vid anmälan av diskriminering till Diskrimineringsombudsmannen (DO) rörande bristande tillgänglighet tar DO ställning till om anmälan ska utredas. Om anmälan utreds kommer DO bland annat bedöma om skäliga tillgänglighetsåtgärder har vidtagits. Vid den bedömningen är utgångspunkten de regler som gäller för verksamheten, till exempel krav i PBL och PBF. När det i PBL och PBF ställs lägre krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring kan det komma fler anmälningar till DO om bristande tillgänglighet. Samtidigt kommer fler situationer att anses vara inte diskriminerande på grund av de föreslagna lägre kraven i PBL och PBF. Bostäder omfattas av de lägre kraven i PBL och PBF, men omfattas inte av bristande tillgänglighet enligt diskrimineringslagen. Sammantaget bedöms DO:s verksamhet påverkas marginellt.

### **9.5.4.4 Konsekvenser för övriga myndigheter**

Utöver vad som framgår ovan förväntas författningsförslaget inte innebära några påtagliga konsekvenser för andra statliga myndigheter.

### **9.5.5 Konsekvenser för kommuner**

Förtydligade regler förenklar handläggningen för kommunernas byggnadsnämnder. Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.

I förlängningen kan tydligare och mera lättförståeliga regler innebära att byggnadsnämndens kontakter med byggherrar och allmänheten underlättas.

Vissa initiala kostnader kan uppstå till följd av ett ökat behov av kompetensutveckling i de nya reglerna och upparbetande av nya rutiner.

Vid införande av ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar skulle följden bli att utredning av om åtgärden utlöser krav på hiss inte behöver genomföras. Undantaget gäller självklart för byggnadstypen. Detta underlättar processen och minskar den administrativa belastningen.

#### **9.5.5.1 Bostadsanpassningsbidraget**

I lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag finns regler om bidrag som har till syfte att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende.

Behovet av bostadsanpassningsbidrag påverkas av förslagen i rapporten. Förslagen innebär en sänkt kravnivå i de generella kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring, och detta medför att behovet av bostadsanpassningsbidrag kommer att öka. Det kommer också bli fler situationer där de boende har rätt till bostadsanpassningsbidrag, när den generella kravnivån sänks. Närmare redogörelse om vad som gäller för bostadsanpassningsbidrag finns i avsnitt 4.1.3.

Exempel på regellättnader som föreslås i rapporten är att det inte krävs hiss vid inredning av vind eller suterräng, oavsett storleken på den bostad som inreds. Hiss eller andra lyftanordningar är kostsamma typer av bostadsanpassningsåtgärder. Det skulle kunna bli så att kostnader som inte längre läggs på byggherren genom krav på hiss i bygglagstiftningen, i vissa fall i stället kommer att hamna som kostnader hos kommunen i form av bostadsanpassningsbidrag.

Dock kan förslaget att slopa möjligheten att ställa krav på följdändringar på tillgänglighet innebära att risken minskar att byggherren avgränsar eller låter bli att genomföra åtgärder för att undvika följdkrav. Det kan i så fall göra att fler ändringsåtgärder genomförs. Detta får i så fall till följd att behovet av bostadsanpassningsåtgärder minskar, eftersom det fortfarande finns grundkrav i reglerna på tillgänglighet och användbarhet för ändrad del.

I handläggningen av om villkoren för bidrag är uppfyllda behöver man titta på och utgå från de regler som gällde när byggnaden uppfördes eller ändrades, det vill säga i många fall äldre regler. Därför kommer det att dröja innan de nya reglerna om krav vid ändring slår igenom i en större omfattning, vad beträffar om villkoren för bidrag är uppfyllda.

#### **Antal beviljade bidrag och kostnader**

Med början år 2020 publicerar Boverket rapporter om bostadsanpassningsbidraget vartannat år.<sup>55</sup> Åren däremellan publicerar Boverket en sammanställning av statistik om bostadsanpassningsbidraget i en handbok.<sup>56</sup>

Antal beviljade bidrag (inklusive delvis beviljade bidrag) år 2023 uppgick sammanlagt till 53 943 (varav 40 612 bostadsanpassningsbidrag och 13 331 reparationsbidrag). Detta innebär en ökning med 6 procent jämfört med totalt 50 885 bidrag under 2022. Den sammanlagda kostnaden för bostadsanpassningsbidrag och reparationsbidrag för kommunerna under 2023 blev cirka 951 miljoner kronor, vilket är det högsta beloppet sedan 2018. Motsvarande kostnad för år 2022 uppgick till 872 miljoner kronor, vilket är drygt 9 procent lägre än 2023 (i löpande priser).

#### **Vanligaste åtgärderna**

De fem vanligaste åtgärderna i ett ärende om bostadsanpassningsbidrag har uppskattats av varje kommun. Åtgärderna innefattar både bostadsanpassningsbidrag och reparationsbidrag, samt åtgärder i flerbostadshus såväl som i småhus.

År 2023 uppskattades följande åtgärder vara den vanligaste förekommande åtgärden (den åtgärd kommunen nämnt först) i fallande ordning:

1. Jämna ut nivåskillnad vid tröskel (32 procent).
2. Sätta upp stödhandtag (23 procent).
3. Montera ramp (16 procent).
4. Montera spistimer/spisvakt (14 procent).
5. Service/reparation/besiktning av teknisk utrustning (7 procent).

#### **Hissar i flerbostadshus**

Av enkätsvar om BAB från 2020 framgår att det har beviljats 1 272 ärenden om bostadsanpassningsbidrag gällande hiss eller annan lyftanordning i flerbostadshus.<sup>57</sup> Medelkostnaden ligger på 85 911 kronor per bidrag.

---

<sup>55</sup> [Rapport om bostadsanpassningsbidragen 2023 - Bostadsanpassningsbidraget - Boverket](#). Hämtad 2025-05-28.

<sup>56</sup> [Bostadsanpassningsbidraget – en handbok - Bostadsanpassningsbidraget - Boverket](#). Hämtad 2025-05-28.

<sup>57</sup> [Sammanställning av bostadsanpassningsbidragen 2020](#). Hämtad 2025-05-31.

Totalt 168 kommuner har angett att det under 2020 har beviljats ansökningar om bostadsanpassningsbidrag som avser installation av hiss eller annan lyftanordning i flerbostadshus.

#### **Typfall bostadsanpassning**

Boverket har tagit fram en beräkning av kostnaden för en bostadsanpassning som ett typfall. Det utgör ett exempel där bostadsanpassning kan bli nödvändig, om behovet av tillgänglighet uppstår för en boende i bostaden. Typfallet utgörs av en bostad på vinden i en byggnad utan hiss. Bostaden är utformad och utförd med undantag från tillgänglighetskraven. Anpassningen som görs är att installera en trapphiss (stolllift), att bredda entrédörren och att utöka hygienrummet.

Kostnaden totalt uppgår till cirka 630 000 kronor. Av den summan utgör hissen cirka 250 000 kronor.

#### **9.5.5.2 Åtgärder för att begränsa konsekvenser**

I bedömningen av vilka förslag som lämnas om lättnader i tillgänglighetskraven har vägts in att förslagen inte ska medföra mer långtgående konsekvenser än nödvändigt för att uppnå syftet. Det handlar exempelvis om att det föreslagna nya undantaget från krav på att tillföra hiss är begränsat till att gälla för byggnader under fyra våningar.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.

#### **9.5.5.3 Kommunala självstyret**

Bostadsanpassningsbidraget är ett kommunalt ansvar. Som framgått ovan bedömer Boverket att förslagen i denna utredning kommer att medföra att kostnader förs över från byggherrar till kommuner.

Boverket bedömer dock inte att förslagen får så långtgående konsekvenser att de inskränker på det kommunala självstyret.

### **9.5.6 Konsekvenser för företag**

Avsnittet inleds med en översikt över antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen. Vid ändringar i PBL berörs generellt samtliga konstruktionsföretag och entreprenadföretag som åtar sig att stå för uppförande och ändring av byggnader, professionella byggherrar, byggmaterialindustrier med flera verksamma i byggsektorn. Dessutom konsulter såsom projektörer av byggnader.

#### **9.5.6.1 Bostadsutvecklare, entreprenadföretag och konsulter**

Tabell 1 i bilaga 3 (tabellbilaga) visar antal berörda företag och deras storlek 2024 inom bostadsutveckling, entreprenadverksamhet och inom konsultverksamhet. Byggmaterialindustrierna är utelämnade från tabellen

i bilagan. Den branschen sysselsätter cirka 50 000 personer.<sup>58</sup> Enligt statistiken i tabellen som kommer från Statistiska Centralbyrån (SCB) fanns det cirka 27 000 verksamma företag som sysslade med byggtreprenad 2024. En stor andel, 61 procent, av företagen hade noll anställda, det vill säga var ensamföretagare.

Det finns ingen tydlig statistik som visar antalet arkitekter och andra konsulter inom byggprojektering.

#### **9.5.6.2 Konsekvenser för byggherrar**

Uppdraget syftar till att påtagligt minska kostnaderna vid ändring, omvandling och ombyggnad.

Detta görs genom:

- Utökning och tydliggörande av anpassningsutrymmet vid ändring av byggnader.
- Lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet.
- Begränsning av möjligheterna att ställa följdkrav vid ombyggnad.

Dessa förslag medför sänkta kostnader för byggherrar.

Förslagen syftar även till att få till stånd en enhetligare tillämpning av reglerna. Detta skulle minska osäkerheten för byggherrar och risken för utdragna tillståndsprocesser, vilket också skulle leda till sänkta kostnader.

#### **Lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet**

När det gäller kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga föreslås tre lättnader:

- Utökning av undantaget för vindar.
- Tillgänglighetskravet ges samma status som övriga krav.
- Nytt undantag från krav på hiss.

Utan att behöva uppfylla krav på tillgänglighet kan projekttiden kortas och kostnaderna sänkas för projektledning och bygglovsprocesser. Byggherrar slipper bedöma om hissar eller andra anpassningar behövs, vilket kan snabba upp byggprocessen och minska de administrativa kostnaderna.

När det gäller inredning på vind så handlar det om att bygga nya bostäder i utrymmen som tidigare inte använts. Genom att bostäderna inte behöver uppfylla krav på tillgänglighet kan boarean optimeras, vilket möjliggör fler bostäder på samma yta. Detta kan ytterligare minska kostnaden per kvadratmeter boarea. Vad beträffar suterräng är det tänkta fallet att det

---

<sup>58</sup> [Ny startsida - Byggmateriellindustrierna](#). Hämtad 2025-05-27.

finns en suterräng som byggherren inreder, liknande som det görs på vind.

När bland annat krav på hiss tas bort ökar sannolikheten för att åtgärden blir lönsam för byggherren och att åtgärden därmed faktiskt kommer till stånd.

Att införa ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring om byggnaden har färre än fyra våningar skulle få betydande konsekvenser för både äldre och nyare byggnader vid ombyggnad.

Byggnader som innehåller bostäder, som har tre våningar och som saknar hiss kan med förslaget genomföra ändringar utan att ett krav på hiss ställs. Detta minskar kostnaderna för sådana ändringsprojekt. Fler byggnader av denna typ kan tänkas få mer omfattande ändringar innebärande högre kvalitet, eftersom krav på hiss inte kommer att ställas.

Ett nytt undantag från hisskrav för trevåningshus vid ändringar skulle främst påverka byggnader från perioden 1930–1977 som saknar hiss.

#### **9.5.6.3 Tre scenarier som visar ekonomiska konsekvenser**

För att konkretisera kostnaderna som förslagen medför för företag har vi tagit fram tre scenarier som representerar olika storlek på om- och tillbyggnad. Scenarierna baseras på beräkningar utförda av WSP och har tagits fram i samråd med Boverket.<sup>59</sup> Metod för beräkning av kostnader visas i bilaga 2.

Beräkningarna visar att de kostnadsbesparingar som är möjliga med förslagen ligger i spannet mellan 10 och 26 procent av den totala projektkostnaden om tillgänglighetskravet för hiss tas bort och att krav på tillgänglighet som medför breddning av dörrar hamnar på mellan 2 och 3 procent av den totala projektkostnaden.

#### **Metod för beräkning av kostnader**

Förslagen till lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt denna rapport kan leda till minskade kostnader för byggherrar, det vill säga en positiv kostnadskonsekvens.

Tre scenarier har tagits fram, som exemplifierar lättnaderna i tillämpningen. I scenarierna har vissa antaganden gjorts.

Ett första övergripande antagande är att kravlättning och därmed kostnadsminskning endast inträffar i samband med de byggnadsarbeten som görs i övrigt för ändringen/tillbyggnaden. Det vill säga att kostnadsminskningen inte är jämförbar med den kostnad som samma åtgärder skulle innebära,

---

<sup>59</sup> WSP (2025). Kostnadsberäkning i ändringsprojekt. Kostnadsberäkning ombyggnadskostnader för hiss och dörrar.



om de utförs som ett eget avgränsat byggprojekt. Kostnadskonsekvensen ställer vi därför i relation till totalkostnaden för hela projektkostnaden.

I kalkylerna har åtgärderna att tillföra hiss och att bredda dörrar redovisats särskilt, för att belysa påverkan på kostnaderna. För att förstå relationen mellan kostnaden för åtgärderna och totalkostnaden beräknas tre scenarier på en övergripande nivå. Scenarierna är valda för att ge ett spann av totalkostnader i relation till kostnadskonsekvensen. Ett projekt med bättre eller sämre förutsättningar för att installera hissen ger olika kostnader för hissen. Generellt kan man säga att ett mindre omfattande projekt kan ha svårare att bära kostnaden för installationen av en hiss än ett större projekt.

#### **Kalkylmetodik**

En grundstruktur för kalkylarbetet togs fram gemensamt för scenarierna med hjälp av Excel, en flik per scenario. Gemensamt är att åtgärder delats upp på ingående byggdelar och mängdats upp med stöd av skisserna i respektive scenario. För prissättningsarbetet har marknadsledande kalkylprogram och prisdatabaser innehållande allmänt rådande priser och enhetstider för den svenska byggbranschen använts.

#### **9.5.6.4 Närmare beskrivning av scenarier**

För att kunna relatera kostnaderna till ändringar kopplade till åtgärderna att tillföra hiss respektive att bredda dörrar till en totalkostnad för projektet har tre scenarier tagits fram. Scenarierna är valda för att exemplifiera olika utfall. Scenarierna är också valda med olika typer av hissar och med olika grad av påverkan på den befintliga byggnaden och dess stomme. Varje scenario är en så pass omfattande ändring att hisskravet utlöses med dagens regler.

Intäkter eller intäktsbortfall för tillkommande bostadsdelar ingår inte i kalkylen, men resonemang förs kring detta i avsnittet om slutsatser. Antaganden om standard i ombyggda och tillkommande bostäder antas vara motsvarande allmännyttans.

Hissar, som är till för att uppfylla kravet på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara, ska vara projekterade och utförda så att de kan användas av personer med nedsatt rörelseförmåga, och personer med nedsatt orienteringsförmåga. Transport med sjukbår ska kunna ske i hiss, i ett bostadshus som har fler än fyra plan.

Plats för bår i hissen krävs i byggnader med fler än fyra våningar.

Scenario 1 innebär att en mindre verksamhetsbyggnad (kontorsbyggnad eller liknande) i tre plan byggs om till ett bostadshus. Verksamhetsbyggnaden har ett befintligt trapphus utan hiss i ena änden av byggnaden. Entré till de nya bostäderna ordnas genom att en loftgång byggs på en långsida av byggnaden. Loftgången anknyter till både den befintliga trappan

och ett nytt externt hisschakt. Byggnaden har färre än fyra våningar och hissen behöver inte rymma bår.

Scenario 2 innebär inredning av vinden i en byggnad med tre plan. Trapphuset ligger centralt i byggnaden. Entrén har halvpansförskjutning. Vinden inreds med bostäder och takkupor byggs. Bostäderna är större än 35 kvadratmeter. Installationen av hissen innebär ett intrång med ändrad planlösning i en lägenhet per plan.

Scenario 3 innebär att vinden i en byggnad med fem plan inreds med bostäder som är större än 35 kvadratmeter. Byggnaden saknar hiss. En hiss som rymmer bår behöver tillföras för att nå bostäderna på vinden. Ett nytt trapphus byggs upp och en bostad per plan får ändringar i planlösningen till följd av det.

#### Kostnadsberäkningar

Nedan visas en sammanställning i en tabell av kostnadsberäkningarna för scenarierna 1, 2 och 3. Tabellen är en sammanställning av projektens kostnader i miljoner kronor. Inom parentes visas den procentuella fördelningen av kostnaderna i förhållande till de totala projektkostnaderna.

Tabell 1. Sammanställning av kostnadsberäkningar för scenario 1, 2 och 3.

Miljoner kronor	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
<b>Total projekt-kostnad</b>	20,5 (100%)	15,5 (100%)	25,9 (100%)
<b>Åtgärden att till-föra hiss</b>	2,1 (10%)	3,9 (25%)	6,6 (26%)
<b>Åtgärden att bredda dörrar</b>	-	0,5 (3%)	0,8 (3%)

Sammanställning av projektens kostnader i miljoner kronor. Procent av total projektkostnad inom parentes. Utförliga beskrivningar av scenarier i bilaga 2.

Scenarierna visar att lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet som innebär att hissinstallationer undviks, kan minska byggkostnaderna med cirka 10–26 procent i relation till den totala projektkostnaden. Den exakta besparingen beror på projektets omfattning, byggnadens tekniska förutsättningar och antalet bostäder som tillskapas.

#### 9.5.6.5 Särskilda hänsyn till små företag

Tidigare erfarenheter av regelförändringar visar att mindre aktörer kan få svårare att konkurrera om de saknar resurser för att snabbt anpassa sig till nya krav. Vid utformning av de föreslagna reglerna har det inte framkommit något skäl till att ta särskilda hänsyn till små företag. Inredning av vind är till exempel en typ av byggprojekt som passar mindre företag.

#### **9.5.6.6 Andra konsekvenser för företag**

I samband med arbetet har Boverket inte noterat att förslaget påverkar företag i något annat avseende än vad som redan beskrivits. Några tillkommande kostnader eller andra konsekvenser till följd av förslaget utöver vad som har berörts ovan kan inte förutses. De föreslagna regeländringarna kan inte anses påverka konkurrensförhållanden, till exempel mellan de företag som bygger bostäder på vindar i befintliga byggnader.

#### **9.5.7 Konsekvenser för andra enskilda**

Förslagen i denna rapport får konsekvenser för användare av byggnader. Om förslagen innebär att fler ändringar genomförs påverkar det användare av byggnader generellt, både i positiv och negativ riktning.

Om förslagen leder till att fler bostäder tillförs och det sker där behovet och efterfrågan är stor kan det påverka privatpersoner positivt. Fler kan få tillgång till en bostad där de behöver det.

När det gäller förslagen till lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet berörs särskilt gruppen personer med nedsatt funktionsförmåga.

##### **9.5.7.1 Ekonomiska konsekvenser**

Förslagen i denna utredning kan medföra att ändringar och ombyggnader av bostäder kan genomföras till lägre kostnader, vilket kan göra att fler sådana faktiskt genomförs. Bostäder som ändras och ändras mer omfattande kan å andra sidan medföra höjda hyror för de boende. Det får negativa följder för enskildas privatekonomi. Det kan innebära att fler inte kan tillgå den bostad de har behov av eller får svårt att betala för sin bostad.

Tillgången till hiss utgör en väsentlig faktor som påverkar en lägenhets bruksvärde inom det svenska hyressättningssystemet. Hiss klassificeras som en förmån som direkt inverkar på en bostads praktiska värde ur hyresgästens perspektiv. Avsaknaden av hiss innebär därför att hyresgäster inte riskerar ökade boendekostnader efter ändringar och ombyggnader av bostäder.

##### **9.5.7.2 Särskilt om kraven på tillgänglighet och användbarhet**

Förslagen om kraven på tillgänglighet och användbarhet påverkar personer med funktionsnedsättning, huvudsakligen i negativ riktning, men kan även till viss del vara positiv.

Förslag som innebär att följdkrav inte längre kan ställas kan medföra att tillgängligheten och användbarheten bara uppfylls i de delar byggnaden som är direkt påverkad av ändringen.

Förslagen till lättnader kan medföra att ändringar och ombyggnader av bostäder kan genomföras till lägre kostnader. Det kan göra att fler faktiskt genomförs. Det kan påverka personer med funktionsnedsättning positivt,

när man ser till att de ändringar som genomförs ska uppfylla ändringskrav på tillgänglighet och användbarhet.

Den borttagna möjligheten att ställa krav på följdändringar kan innebära att risken minskar att byggherren avgränsar eller låter bli att genomföra åtgärder för att undvika följdkrav. Det kan i så fall göra att fler ändringsåtgärder genomförs. Detta påverkar i så fall personer med funktionsnedsättning positivt, eftersom de ändringar som genomförs ska uppfylla ändringskrav på tillgänglighet och användbarhet.

Förslaget till undantag från krav på hiss vid ändring av bostäder i byggnader som har färre än fyra våningar får till följd att hiss installeras i färre byggnader. Samtidigt kan denna kravsänkning innebära att fler byggnader med färre än fyra våningar ändras och ändras i större omfattning, på grund av bättre ekonomiska förutsättningar. Det kan vara värt att särskilt uppmärksamma att trots undantaget från krav på hiss ska bostäder som ändras i byggnader med färre än fyra våningar uppfylla ändringskrav på tillgänglighet och användbarhet. Skälet till det är att det förbättrar möjligheten för en person med nedsatt funktionsförmåga att använda bostaden, vilket förbättrar möjligheten att bo kvar även om man får en funktionsnedsättning. Man kan dock behöva ha hjälp att ta sig till och från den våning man bor på. Det kan också innebära att behovet av hiss som bostadsanpassningsåtgärd ökar.

Det finns en risk att fler bostäder blir otillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Utan hiss i byggnader med färre än fyra våningar riskerar därför personer med nedsatt rörelseförmåga, äldre och även småbarnsfamiljer att exkluderas från vissa delar av bostadsmarknaden.

#### **Personer med nedsatt rörelseförmåga**

Det finns inget register i Sverige som täcker alla personer med funktionsnedsättning. Det gör att den statistik som finns kommer från olika undersökningar där personer med funktionsnedsättning kan jämföras med den övriga befolkningen.<sup>60</sup> Andelen personer med nedsatt rörelseförmåga i Sverige som är 16 år och äldre uppgick 2024 till cirka 19 procent enligt Nationella folkhälsoenkäten, vilket är en undersökning som publiceras av Folkhälsomyndigheten. Andelen personer med rörelsehinder var 2024 cirka 9 procent och andelen med svårt rörelsehinder cirka 5 procent. Dessa siffror är självrapporterade. Med svår rörelsenedsättning menas i allmänhet att personen behöver hjälp eller hjälpmedel för att förflytta sig.

Att antalet och andelen äldre ökar får effekter på befolkningens folkhälsa i stort. Även om vi är friska allt högre upp i åldrarna, lever fler personer

---

<sup>60</sup> [Statistik - MFD](#). Hämtad 2025-05-27.

också med sjukdom och funktionsnedsättningar när det finns många äldre i befolkningen.

Tabell 2 i bilaga 3 (tabellbilaga) visar att andelen personer i befolkningen med rörelseproblem ökar med stigande ålder. Av tabellen i bilaga 3 framgår också att det är vanligare med självskattad nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder bland kvinnor, med visst undantag för den yngsta åldersklassen.

Socialstyrelsen har tidigare fått i uppdrag av regeringen att kontinuerligt samla in och publicera data och statistik i syfte att följa upp hjälpmedelsområdet.<sup>61</sup> Statistiken ska ge möjlighet att följa hjälpmedelsområdet över tid. I tabell 3 i bilaga 3 visas den första nationella kartläggningen av hjälpmedelsförskrivning för rollatorer och manuella rullstolar som publicerades 2022.

Enligt statistiken från Socialstyrelsen hade cirka 335 000 personer i Sverige fått en rollator förskrivna i februari 2021. Av rollatoranvändarna var cirka 66 procent kvinnor. Cirka 114 000 personer hade manuella tvåhjulsdrivna rullstolar. Av dessa innehades cirka 57 procent av kvinnor. Dessutom tillkom cirka 24 000 eldrivna rullstolar, för vilka könsfördelningen var jämn med 50 procent för kvinnor och 50 procent för män.

#### **9.5.7.3 Åtgärder för att begränsa konsekvenser**

I bedömningen av vilka förslag som lämnas om lättnader i tillgänglighetskraven har vägt in att förslagen inte ska medföra mer långtgående konsekvenser än nödvändigt för att uppnå syftet. Det handlar exempelvis om att det föreslagna nya undantaget från krav på att tillföra hiss är begränsat till att gälla för byggnader under fyra våningar.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.

#### **9.5.8 Europeiska unionen**

Boverket bedömer att förslagen inte står i strid med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU.

#### **9.5.9 Funktionsrättskonventionen**

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning gäller i Sverige sedan år 2009, och medför att lagar och offentlig verksamhet ska följa artiklarna i den. Det övergripande syftet är att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får sina mänskliga rättigheter i likhet med alla andra samhällsmedborgare.

---

<sup>61</sup> Socialstyrelsen (2022). Uppdrag statistik på hjälpmedelsområdet – slutrapport. Baserad på data insamlad februari 2021.

När det gäller den byggda miljön gäller bland annat att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand genom att normer för tillgänglighet införs och följs upp.

I detta uppdrag lämnas förslag som har koppling till konventionen.

Förslag som innebär att tillgänglighetskraven får samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet innebär inte att kraven tas bort vid ändring av byggnader. Förslaget är avgränsat till att ta bort den förstärkta ställning som tillgänglighetskraven har i gällande reglering. Det kommer att kunna medföra en lägre grad av förbättring av tillgängligheten och användbarheten i befintliga byggnader än med gällande krav. Men åtaganden enligt FN-konventionen fullföljs fortfarande, eftersom det fortsatt finns krav på att det som redan finns ska göras mer tillgängligt i efterhand genom normer. PBL innehåller inte enbart regler för befintliga byggnader i samband med ändring, ombyggnad, flyttning och underhåll. Det finns också så kallade retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet i befintliga publika lokaler. Dessa retroaktiva krav (enkelt avhjälpna hinder) förändras inte.

Förslag om att inte ställa krav på att tillföra hiss vid ändring av byggnader som innehåller bostäder och har färre än fyra våningar innebär att fler typer av byggnader inte behöver sätta in hiss. Men det föreslagna undantaget är avgränsat till att gälla för bostäder. Det är också avgränsat till att gälla kravet på att tillföra hiss. Det betyder dels att kraven på tillgänglighet och användbarhet i bostäderna som ändras kvarstår, dels att om det före ändringen finns hiss så kan den inte tas bort. Undantaget kan även medföra att vissa åtgärder genomförs, som bidrar till tillgängligheten, och som med nuvarande reglering inte utförs. Detta beskrivs närmare i avsnitt 9.5.7.2.

Förslag om att utvidga undantaget från tillgänglighetskrav vid inredning av vindar samt till att även gälla vid inredning av suterräng innebär att fler typer av bostäder kan tillföras enligt undantaget. Fler bostäder kan alltså tillskapas utan att behöva uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet. Det medför att andelen bostäder totalt sett som är tillgängliga och användbara minskar. När det gäller vindar och suterräng är det dock fråga om sådana befintliga delar av byggnader som inte används som bostäder. Inredning av sådana utrymmen skapar bostäder som utan avsteg från tillgänglighet och användbarhet inte skulle utföras. Konventionen ställer visserligen höga krav på vilken standard som bör gälla, men konventionen ger ändå utrymme för åtgärder som staterna kan vidta genom att ange att åtgärderna ska vara ändamålsenliga. Förslaget innebär ett avgränsat undantag och Boverket bedömer att ändamålsenliga åtgärder vidtas för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång till bostäder på samma villkor som andra.

Sammantaget anser Boverket att förslagen i denna rapport är förenliga med funktionsrättskonventionen. Förslagen bedöms vara proportionerliga för att tillskapa fler bostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Närmare beskrivning av gällande tillgänglighetskrav vid ändring finns i avsnitt 3.3.1.

#### **9.5.10 Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö**

Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö innefattar bland annat att kulturvärden i bebyggd miljö, det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.

Ett ökat anpassningsutrymme vid ändring av byggnader underlättar återbruk av byggnader och att ta hänsyn till byggnadens kulturvärden vid ändring. Ur den aspekten kan förslagen vara positiva för kulturvärdena.

Takfall och taklandskapet är ofta en väsentlig del av bebyggelsemiljön och en byggnads kulturvärden. Förslaget att underlätta vindsinredningar kan leda till ett ökat tryck på takkupor och andra åtgärder på takfallen som medför negativa konsekvenser för kulturmiljön.

För äldre hus från 1930–1977 medför ombyggnader ofta komplicerade ingrepp i trapphus och stomme. Undantag för kulturhistoriskt värdefulla hus eller tekniska hinder kan sänka kostnaderna, men kräver omfattande motiveringar till kommunen. Med det föreslagna nya undantaget från krav på hiss vid ändring om byggnaden har färre än fyra våningar minskar kostnaderna för dessa äldre hus.

#### **9.5.11 Miljö och klimat**

Tydliggörandet av anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad och regellättnader underlättar återbruk och omvandling av byggnader, till exempel genom att lokaler byggs om till bostäder. Detta har en positiv effekt på miljön då en avsevärd del av en byggnads klimatavtryck under sin livscykel uppstår i samband med att byggnaden uppförs, se avsnitt 7.2.

Genom att underlätta för fler vindsinredningar kan behovet av nya byggnader minskas, vilket är positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv.

Installation av hiss kan medföra stora ingrepp i en byggnad, vilket ger en klimatpåverkan. Vid inredning av bostäder om högst 35 kvadratmeter på vindar får avsteg göras från kraven på tillgänglighet och användbarhet. I utredningen föreslås att undantaget utvidgas till att även gälla större bostäder. Detta innebär att nya hissar inte behöver installeras eller befintliga hissar inte behöver förlängas till vinden. Dessutom föreslås ett nytt undantag från krav på hiss för byggnader med färre än fyra våningar. Dessa

förslag, som innebär att färre hissar kommer att installeras i befintliga byggnader, medför minskade klimatutsläpp jämfört med nuvarande situation.

Syftet med att införa resurshushållning som anpassningsgrund är att underlätta att befintligt material bibehålls i byggnader vid ändring och flytt av byggnader. Det ökar möjligheterna att få acceptans för utformningar och lösningar som bidrar till samhällsnytta genom att det minskar behovet av att ta jungfruliga material i anspråk och minskar uppkomsten av avfall.

Inom bygg- och fastighetssektorn har det med tiden blivit allt större fokus på resurshushållning. Det finns flera skäl till att byggherrar och fastighetsägare kan vilja minska sitt klimatavtryck. Det kan till exempel påverka möjligheten att få gröna lån, liksom möjligheten att erhålla olika typer av miljömärkningar för byggnader. Att behålla befintligt material i byggnaden kan också spara kostnader för byggherren och fastighetsägaren.

#### **9.5.12 Konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser**

I miljöbalken finns krav om hälsoskydd som gäller för bostäder. Det kan till exempel avse buller, termisk komfort, dagsljus och luftkvalitet. Om en bostad inte har tillräckliga egenskaper avseende skydd för människors hälsa, är det möjligt att ingripa enligt miljöbalken. I 9 kapitel 9 § miljöbalken anges att bruket av bostäder, och lokaler för allmänna ändamål, inte ska leda till olägenheter för människors hälsa.

Förslagen i denna utredning bedöms inte medföra konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser.

#### **9.5.13 Konsekvenser för barn och jämställdhet**

Boverkets förslag bedöms inte medföra konsekvenser för barn och för jämställdheten mellan män och kvinnor, utom när det gäller förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Förslag om kraven på tillgänglighet och användbarhet kan medföra negativa konsekvenser för barn och för jämställdheten mellan män och kvinnor.

Bostäder som tillförs utan att hiss samtidigt införs kan få konsekvenser för hushåll med barn. Hushåll som behöver barnvagn till sina barn kan behöva flytta ifrån en bostad där byggnaden inte har hiss. Förslaget kan därför påverka barnfamiljer negativt.

Nedsatt rörelseförmåga uppstår ofta med stigande ålder, både hos män och kvinnor. Äldre personer använder ofta hjälpmedel som rollator och



ibland rullstol. Eftersom kvinnor i genomsnitt lever längre än män utgörs äldre personer oftare av kvinnor. Konsekvensen kan bli att äldre kvinnor i fler fall tvingas flytta från en otillgänglig lägenhet eftersom den inte kan nås med hiss. Detta har en negativ konsekvens för jämställdheten – fler kvinnor än män kan komma att påverkas negativt av Boverkets förslag.

## 9.6 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering

### 9.6.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Ikraftträdandet föreslås till den 1 januari 2027. Det beror på att tid ska finnas för lagstiftningsarbete samt arbete för Boverket att ändra föreskrifter.

Regeländring avseende tillägg av krav på att vid ändring ta hänsyn till resurshushållning innebär att Boverkets nya byggregler behöver ändras. Det är sammanlagt sju olika författningar som behöver ändras. Författningen om byggnaders tillgänglighet och användbarhet behöver ändras i större omfattning eftersom den förstärkta ställningen för tillgänglighet tas bort.

En övergångsbestämmelse föreslås för att tydliggöra att ifall beslut om bygglov meddelats före den 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027, så ska äldre regler tillämpas.

### 9.6.2 Speciella informationsinsatser

Genomförs förslagen kommer Boverket att behöva informera om det genom sina sedvanliga kanaler, PBL kunskapsbanken, webinarier och konferenser där Boverket medverkar etcetera. Ska de föreslagna regelförändringarna få önskat resultat om en enhetligare tillämpning av reglerna fordras dock en bredare informationsinsats i samverkan med samhällsbyggnadssektorns parter.

### 9.6.3 Utvärdering

Boverket ska enligt sin instruktion följa och analysera tillämpningen av PBL. Genomförs de föreslagna förändringarna i PBL innefattas de i detta uppdrag.

## 10 Författningskommentarer

### 10.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

#### 8 kap. 2 §

Paragrafen har ändrats. Den har renodlats och reglerar nu enbart i vilken utsträckning kraven i 8 kap. 1 § ska tillgodoses vid nybyggnad, det vill säga dels vid uppförande av en ny byggnad, dels vid flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Motsvarande reglering finns i tidigare 8 kap. 2 och 7 §§.

Behovet av resurshushållning införs som ett nytt skäl att anpassa de krav som gäller vid flyttning av byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas. Avsikten är däremot inte att möjliggöra bruket av begagnade produkter som inte har de egenskaper som krävs för att byggnaden ska kunna uppfylla de krav som ställs på nya byggnader. Formuleringarna har också anpassats till vad som gäller vid ändring av byggnad. Se även författningskommentaren till 8 kap. 2 a §.

Den nya formuleringen innebär också att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid flyttning av byggnader tas bort. Därigenom får utformningskravet på tillgänglighet och användbarhet samma ”ställning” som övriga utformningskrav vid flyttning av byggnader.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1, 7.2, och 7.3.

#### 8 kap. 2 a §

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras i vilken utsträckning kraven i 8 kap. 1 § ska tillgodoses vid ändring av byggnad. Motsvarande reglering finns i tidigare 8 kap. 2 och 7 §§. Jämfört med den tidigare reglering har formuleringen ”i fråga om ändringen” ändrats till ”för den ändrade delen”. Den föreslagna formuleringen bedöms vara tydligare och överensstämmer med hur innebörden av nuvarande formulering hittills har förklarats. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

I paragrafen anges vilka skäl det finns för att anpassade de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader vid ändring av byggnad. Som en ny anpassningsgrund har införts behovet av resurshushållning. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas. Avsikten är däremot inte att möjliggöra bruket av begagnade produkter som inte har de egenskaper som krävs för att byggnaden ska kunna uppfylla de krav som ställs på nya byggnader.

Den tidigare formuleringen att kraven ”får anpassas och avsteg från kraven göras” har ändrats till att kraven ska anpassas. ”Ska” används för att tydliggöra att även om utgångspunkten ska tas i de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader så ska alltid en bedömning göras av om det finns skäl att anpassa kraven. Här används enbart ordet anpassas. Detta tydliggör att det måste finnas ett skäl för att anpassa kraven. Ordet avsteg reserveras för de generella undantag som görs i lag och förordning. I sak innebär den förändrade formuleringen ingen skillnad då en anpassning i vissa situationer kan vara så långt gående att inga nya krav ställs. Minst är anpassningsutrymmet när det gäller föreskrifter som ska skydda mot allvarliga olyckor där människor riskerar att dö eller skadas allvarligt.

Den nya formuleringen innebär också att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring tas bort. Därigenom får utformningskravet på tillgänglighet och användbarhet samma ställning som övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid ändring.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1, 7.2 och 7.3.

#### **8 kap. 2 b §**

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras vilka delar av byggnaden som det går att ställa krav på vid ombyggnad avseende uppfyllnad av utformningskraven enligt 8 kap. 1 §. Motsvarande reglering finns i de tidigare 8 kap. 2 och 7 §§. Av bestämmelsen framgår att vid ombyggnad är det inte bara den ändrade delen som det kan ställas krav på utan även hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, på den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Genom att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring som finns i tidigare 8 kap 7 § tas bort, så är det samma krav som följer av 2 a, med de där angivna skälen för anpassning av kraven, som vid ombyggnad ska tillämpas på hela byggnaden eller på den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1 och 7.3.

#### **8 kap. 2 c**

Paragrafen är ny och beskriver det retroaktiva kravet på tillgänglighet och användbarhet. Motsvarande reglering finns i nuvarande 8 kap. 2 § andra stycket. Att regleringen getts en egen paragraf innebär ingen ändring i sak utan är en följd av att tidigare 8 kap. 2 § har delat upp i skilda paragrafer utifrån situationerna nybyggnad, ändring och ombyggnad. Det blir också tydligare att kravet till sin karaktär skiljer sig från de krav som ställs vid nybyggnad och ändring av byggnad.

## **8 kap. 5 §**

Paragrafen har ändrats. Den har renodlats och reglerar nu enbart i vilken utsträckning kraven i 4 kap. 1 § ska tillgodoses vid nybyggnad, det vill säga dels vid uppförande av en ny byggnad, dels vid flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Motsvarande bestämmelser finns i tidigare 8 kap. 5 och 7 §§.

Behovet av resurshushållning införs som ett nytt skäl att anpassa de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader. Syftet med detta kommenteras i författningskommentaren till 8 kap. 2 a §. Formuleringarna har också anpassats till vad som gäller vid ändring av byggnad. Motiven till ändringen av formuleringarna anges under författningskommentaren till 8 kap. 2 a §. Av pedagogiska skäl har paragrafen också redigerats om så att den får samma uppbyggnad som 8 kap. 2 §. Därmed behöver inte heller någon hänvisning göras till 2 §. Förändringen bedöms inte innebära någon förändring i sak.

Den nya formuleringen innebär också att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid flyttning av byggnader tas bort. Därigenom får det tekniska egenskapskravet på tillgänglighet och användbarhet samma ”ställning” som övriga tekniska egenskapskrav vid flyttning av byggnader.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1, 7.2 och 7.3.

## **8 kap. 5 a §**

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras i vilken utsträckning kraven i 8 kap. 4 § ska tillgodoses vid ändring av byggnad. Motsvarande reglering finns i tidigare 8 kap. 5 och 7 §§. Formuleringarna i paragrafen har anpassats för att i möjligaste mån vara likalydande med motsvarande reglering rörande utformningskraven i 8 kap. 2 a §. I författningskommentaren till den paragrafen kommenteras även förändringarna i formuleringarna.

## **8 kap. 5 b §**

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras vilka delar av byggnaden som det går att ställa krav på vid ombyggnad avseende uppfyllnad av de tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 §. Motsvarande reglering finns i tidigare i 8 kap. 5 och 7 §§. Av bestämmelsen framgår att vid ombyggnad är det inte bara den ändrade delen som det kan ställas krav på utan även hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, på den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Genom att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring som tidigare fanns i 8 kap 7 § tas bort, så är det samma krav som följer av 5 a, med de där angivna skälen för anpassning av kraven, som vid ombyggnad ska tillämpas på hela byggnaden eller på den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1 och 7.3.

### **8 kap. 5 c §**

Paragrafen är ny. Motsvarande reglering finns i nuvarande 8 kap. 5 §. Överflyttningen av innehållet till en separat paragraf är en konsekvens av den valda strukturen och bedöms inte medföra någon förändring i sak.

### **8 kap. 7 §**

Paragrafen har ändrats. Bestämmelsen har begränsats till att endast omfatta avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt 8 kap. 1 § 3 och 4 § 8. Det tidigare undantaget vid inredning av vind innebär att avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet får göras för små bostäder (högst 35 kvadratmeter). Undantaget utökas nu till att gälla alla bostäder oavsett storlek. Dessutom utökas undantaget så att det också gäller vid inredning av bostad i suterräng. Även för inredning av suterräng gäller undantaget oavsett hur stora bostäderna är. Undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet får alltid göras vid dessa ändringar och det gäller både krav på tillgänglighet fram till bostaden på vinden eller suterrängen och tillgänglighet och användbarhet inne i bostaden.

Med inredning av vind eller suterräng avses att tillskapa bostäder i utrymmen som inte tidigare använts för bostadsändamål. Vind definieras inte i PBL, men är inget nytt begrepp utan har använts tidigare i regeln. Suter-räng är ett nytt begrepp i regeln, det definieras inte i PBL. Med suterräng avses här utrymme delvis beläget under mark i en byggnad som är belägen i en sluttning. Gränsen mellan källare och suterräng kan vara svår att dra, men utrymmet måste åtminstone delvis vara beläget ovan mark och kan bara finnas i en byggnad som är belägen i en sluttning.

Närmare övervägande finns i avsnitt 7.3.1 och **Fel! Hittar inte referenskälla..**

### **8 kap. 8 §**

Paragrafen har ändrats. Den ändras så att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet för byggåtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan tas bort. Det är en följdändring till att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring och flyttning av byggnad i nuvarande 8 kap. 7 § tas bort.

### **9 kap. 19 §**

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

### **9 kap. 30 §**

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

#### **9 kap. 31 §**

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

#### **9 kap. 31 a §**

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

#### **16 kap. 2 §**

Paragrafens har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 och 5 §§ delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

#### **16 kap. 3 §**

Paragrafen har ändrats till följd av att regleringen av enkelt avhjälpna nu sker i 8 kap. 2 c §.

#### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2027.

Den 1 januari 2027 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in den tid som behövs för lagstiftningsarbete och arbete med att ändra Boverkets byggregler.

De nya reglerna ska tillämpas direkt från ikraftträdandetidpunkten. Tillämpningen av utformningskraven görs av byggnadsnämnden vid bygglovsprövningen. Det innebär att om byggnadsnämnden beslutar om bygglov 1 januari 2027 eller senare ska de nya reglerna tillämpas. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven i ärendet görs senare i byggprocessen, bland annat när byggnadsnämnden beslutar om startbesked och även då ska de nya reglerna tillämpas.

Ifall beslut om bygglov meddelats före den 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027 så ska äldre regler tillämpas. Det tydliggörs genom en övergångsbestämmelse. Ärendet är påbörjat genom beslutet om bygglov. Det ska då ses som ett och samma ärende som inleds med bygglov. Pågående ärenden ska fullföljas enligt samma regler, det ska inte blandas mellan äldre och nya regler.

Om det är ett ärende hos byggnadsnämnden med åtgärder som inte är bygglovspliktiga, men som är anmälningspliktiga så ska så ska de nya reglerna tillämpas om byggnadsnämnden beslutar om startbesked den 1 januari 2027 eller senare.



## 10.2 Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)

### 3 kap. 4 §

Paragrafen har ändrats. I andra stycket finns regler med undantag från krav på hiss eller annan lyftanordning. Sedan tidigare gäller att vid uppförande, ändring eller flyttning av en byggnad med färre än tre våningar behöver en bostad inte vara tillgänglig genom hiss eller annan lyftanordning. Om bostaden inte kan nås från marken behöver dock byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Nu införs ett nytt tredje stycke som gäller just för ändring eller flyttning av byggnader. Den nya regeln innebär att det andra stycket inte längre är tillämplig vid ändring eller flyttning. Det tydliggörs genom att det andra stycket avgränsas till att gälla vid uppförande av ny byggnad.

Regeln i tredje stycket innebär att bostäder inte behöver vara tillgängliga med hiss eller annan lyftanordning om byggnaden har färre än fyra våningar. Om det sedan tidigare finns hissar i byggnaden får tillgängligheten inte försämrats genom att hissarna tas bort. Det följer av att begreppet tillföras används i regeln. Även om bostaden inte kan nås från marken behöver byggnaden inte vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Undantaget från krav på tillgänglighet är begränsat till hiss eller annan lyftanordning. Bostaden ska i övrigt uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring.

Våning definieras i 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen, PBF, som utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Ett plan är golvplanet i en våning, vilket framgår av TNC:s publikation Plan- och byggtermer 1994. I aktuell bestämmelse om krav på hiss i byggnader med bostäder står det att med våning ska jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Så om det på en vind finns en bostad eller huvuddelen av en bostad räknas den som en våning vid tillämpningen av bestämmelsen om undantag från krav på hiss. Denna specialbestämmelse tar över den generella bestämmelsen som finns i 1 kap. 4 § andra stycket PBF om när vind ska räknas som våning. 1 kap. 4 § andra stycket PBF ska alltså inte tillämpas vid bedömning av om hiss krävs enligt 3 kap. 4 § PBF.

Närmare övervägande finns i avsnitt 3.3.2.

### 3 kap 6 §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak



### 3 kap. 12 §

Paragrafen har ändrats. I paragrafen redogörs för hur de retroaktiva kraven i 3 kap. 11 § ska uppfyllas. I paragrafens första punkt angavs tidigare att det krav på taksäkerhet som framgick av 11 § 1 skulle uppfyllas genom att byggnader som uppförts före den 1 juli 1960 skulle ha sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960. Vid den tidpunkten gällde Byggnadsstadga 30 december 1959 (SFS 1959:612). Som ledning för tillämpningen av Byggnadsstadgans bestämmelser publicerade byggnadsstyrelsen Anvisningar till byggnadsstadgan (BABS 1960). Det grundläggande kravet på taksäkerhet framgår av 11 § 1 och är oförändrat. Ändringen innebär att kravet blir mer funktionsbaserat. Även andra lösningar än de som framgår av just BABS 1960 kan framdeles godtas.

Som en följd av att den tidigare första punkten utgår ändras numreringen av de två kvarvarande punkterna.

Närmare överväganden finns i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla..**

### 3 kap. 18 §

Paragrafen har ändrats. Bestämmelsen reglerar kravet på hiss som tekniskt egenskapskrav. Utformningskravet i 4 § reglerar att hiss finns och preciseras i Boverkets byggregler med närmare angivelser av krav på hissens utrymme, med mera. Det tekniska egenskapskravet reglerar hissar med inriktning mot de tekniska aspekterna, och preciseras i Boverkets byggregler med närmare angivelser av krav på hissens funktioner, med mera.

I tredje stycket finns regel med undantag från krav på hiss eller annan lyftanordning. Sedan tidigare gäller att vid uppförande, ändring eller flyttning av en byggnad med färre än tre våningar behöver en bostad inte vara tillgänglig genom hiss eller annan lyftanordning. Om bostaden inte kan nås från marken behöver dock byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Nu införs en ny regel med undantag i fjärde stycket som gäller just för ändring eller flyttning av byggnader. Den nya regeln i fjärde stycket innebär att tredje stycket inte längre är tillämplig vid ändring eller flyttning. Det tydliggörs genom att det i tredje stycket anges att undantaget gäller vid uppförande av ny byggnad.

Regeln i fjärde stycket innebär att bostäder inte behöver vara tillgängliga med hiss eller annan lyftanordning om byggnaden har färre än fyra våningar. Om det sedan tidigare finns hissar i byggnaden får tillgängligheten inte försämrats genom att hissarna tas bort. Det följer av att begreppet tillföras används i regeln. Även om bostaden inte kan nås från marken

behöver byggnaden inte vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Undantaget från krav på tillgänglighet är begränsat till hiss eller annan lyftanordning. Bostaden ska i övrigt uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring.

Våning definieras i 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen, PBF, som utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Ett plan är golvplanet i en våning, vilket framgår av TNC:s publikation Plan- och byggtermer 1994. I aktuell bestämmelse om krav på hiss i byggnader med bostäder står det att med våning ska jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Så om det på en vind finns en bostad eller huvuddelen av en bostad räknas den som en våning vid tillämpningen av bestämmelsen om undantag från krav på hiss. Denna specialbestämmelse tar över den generella bestämmelsen som finns i 1 kap. 4 § andra stycket PBF om när vind ska räknas som våning. 1 kap. 4 § andra stycket PBF ska alltså inte tillämpas vid bedömning av om hiss krävs enligt 3 kap. 18 § PBF.

Närmare övervägande finns i avsnitt 3.3.2.

### **3 kap. 22 §**

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 5 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak

### **3 kap. 23 §**

Paragrafen har ändrats. Följdändring av att det förstärkta kravet på tillgänglighet och användbarhet vid ändring och flyttning tas bort i 8 kap. 7 § PBL. Det finns då inte längre stöd för att ha en regel i förordning som reglerar vad det förstärkta kravet innebär.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2027.

Den 1 januari 2027 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in den tid som behövs för lagstiftningsarbete och arbete med att ändra Boverkets nya byggregler.

De nya reglerna ska tillämpas direkt från ikraftträdandetidpunkten. Tillämpningen av utformningskraven görs av byggnadsnämnden vid bygglovsprövningen. Det innebär att om byggnadsnämnden beslutar om bygglov 1 januari 2027 eller senare ska de nya reglerna tillämpas. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven i ärendet görs senare i byggprocessen, bland annat när byggnadsnämnden beslutar om startbesked och även då ska de nya reglerna tillämpas.

Ifall beslut om bygglov meddelats före den 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027 så ska äldre regler tillämpas. Det tydliggörs genom en övergångsbestämmelse. Ärendet är påbörjat genom beslutet om bygglov. Det ska då ses som ett och samma ärende som inleds med bygglovet. Pågående ärenden ska fullföljas enligt samma regler, det ska inte blandas mellan äldre och nya regler.

Om det är ett ärende hos byggnadsnämnden med åtgärder som inte är bygglovspliktiga, men som är anmälningspliktiga så ska så ska de nya reglerna tillämpas om byggnadsnämnden beslutar om startbesked den 1 januari 2027 eller senare.

# 11 Referenser

## 11.1 Tryckta källor

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

Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3.

Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

Boverket (2024). Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Rapport 2024:9.

Boverket (2024). Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg och fastighetssektorn. Rapport 2024:26.

Boverket (2024). Omvandling av lokaler till bostäder - förstudie med förslag till fortsatt arbete för Boverket för att främja omvandling.

Folkhälsomyndigheten (2024). Tillsynsvägledning om inomhusmiljö i bostäder – Fokus på tillsyn på eget initiativ och i förebyggande syfte. Artikelnummer 23210.

Fojab (2025). Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad. Boverkets diarienummer 6948/2024.

Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Bostadiserings – Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder. [SBUF 14220 Slutrapport Entreprenörers hinder och möjligheter omvandla lokaler till bostäder.pdf](#). Hämtad 2025-03-10.

Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder. Bilaga 3: Hinder och möjligheter för bostadisering ur ett entreprenörsperspektiv. Rapport TVIT-24/7132. [Bilaga 3 SBUF 14220 AP3 Hinder och möjligheter \(1\).pdf](#). Hämtad 2025-03-10.

Socialstyrelsen (2022). Uppdrag statistik på hjälpmedelsområdet – slutrapport. Baserad på data insamlad februari 2021.

WSP (2024). Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet. Redovisning av intervjustudie med 28 kommuner. Boverkets diarienummer 238/2024.

WSP (2025). Byggkrav vid ändring och ombyggnad – tillämpning i praktiken. Fallstudier av 11 ombyggnadsprojekt. Boverkets diarienummer 6948/2024.

WSP (2025). Kostnadsberäkning i ändringsprojekt. Kostnadsberäkning ombyggnadskostnader för hiss och dörrar. Boverkets diarienummer 6948/2024.

## 11.2 Icke-tryckta källor

Boverket (2020). [Återbostadisering och bostadisering - PBL kunskapsbanken - Boverket](#). Hämtad 2025-03-17.

Boverket (2023). [Exempel - krav vid ändring - PBL kunskapsbanken - Boverket](#). Hämtad 2025-03-17.

Boverket (2024). [Cirkulär ekonomi i byggsektorn i dag - Boverket](#). Hämtad 2025-03-05.

Boverket (2025). [Växthusgaser - Boverket](#). Hämtad 2025-03-05.

Byggmaterialindustrierna (2025). [Ny startsida - Byggmaterialindustrierna](#). Hämtad 2025-05-27.

Myndigheten för delaktighet (2022). [Statistik - MFD](#). Hämtad 25-05-27.

Regeringen (2024). [Uppdrag till Boverket att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad - Regeringen.se](#). Hämtad 2025-4-28.

## 11.3 Författningar och andra rättsakter

Anvisningar till byggnadsstadgan (1960:1).

Arbetsmiljölagen (1977:1160).

Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:12) om utformning av arbetsplatser.

Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:3) om projektering och byggarbetsmiljösamordning – grundläggande skyldigheter.

Boverkets byggregler (2011:6).

Boverkets föreskrifter om aktsamhets vid bygg-, rivnings- och markåtgärder (BFS 2024:4).

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnad (BFS 2024:7).

Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8).

Boverkets föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader (BFS 2024:9).

Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10).

Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sig ändamål (BFS 2024:11).

Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (BFS 2024:12).

Boverkets föreskrifter om krav på tomter m.m. (BFS 2024:13).

Byggnadsstadgan (1959:612).

Diskrimineringslagen (2008:567).

Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:18) om ventilation.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:22).

Lagen om skydd mot olyckor (2003:778).

Mark- och miljööverdomstolen dom 2020-09-28 mål nr P 4317–19.

Mark- och miljödomstolen i Växjö dom 2014-03-05, mål nr P 5109–13.

Miljöbalken (1998:808).

Plan- och byggförordningen (2011:338).

Plan- och bygglagen (2010:900).

Plan- och bygglagen (1987:10).

Proposition 1985/86:1. med förslag till ny plan- och bygglag.

Proposition 2008/09:28. Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

SOU 2009/10:170 (2010). En enklare plan- och bygglag.

SOU 2019:68 (2019). Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.

## Bilaga 1 – Sammanfattning av dagsljusutredning

Boverket har låtit utföra en utredning om dagsljus. I denna bilaga sammanfattas rapporten Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad.<sup>62</sup>

I utredningen studerades i en första del (del A) de kravlättnader för dagsljus som förväntas komma för bostäder då Boverkets nya byggregler träder i kraft, jämfört med nu gällande BBR-krav. I en andra del (del B) studerades möjligheten att uppfylla dagsljuskrav vid ändring av byggnad i byggnadskroppar med en variation av byggnadsdjup, fönsterglasandel samt avskärningsvinkel till motstående byggnader.

Utöver de två studierna har även en tidigare forskningsrapport om dagsljusstillgång i svenska bostäder byggda över en hundraårsperiod sammanfattats.<sup>63</sup> Forskningsrapporten har sammanfattats för att redogöra för hur dagsljusstillgång ser ut i det befintliga bostadsbeståndet.

Sammanfattningsvis visar utredningen att de nya byggreglerna innebär en märkbar lättnad av dagsljuskraven, främst genom borttagandet av solljuskravet och att dagsljuskravet ställs på hela lägenheten i stället för varje rum. Detta förväntas underlätta omvandlingen av lokaler till bostäder, särskilt i projekt som tidigare haft svårt att uppfylla kraven i BBR.

### Del A – Analys av kravlättnader med Boverkets nya byggregler

I studien studerades utfallet (kravuppfyllnaden) av de nya dagsljuskraven jämfört med kraven i BBR. Studien gjordes genom ett antal stickprov av rum och lägenheter i nio nyproducerade eller nyprojekterade flerbostadshus med svåra förutsättningar vad gäller dagsljus. Studien omfattade alla vistelserum på de två mest kritiska våningsplanen i respektive projekt (de två lägst belägna planerna med bostäder). Totalt studerades 675 rum i 248 lägenheter med svåra förutsättningar.

För varje studerad lägenhet kontrollerades om den uppfyllde BBR respektive de nya byggreglerna om dagsljus. Med de nya reglerna klarar de

---

<sup>62</sup> Fojab (2025). Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad. Boverkets diarienummer 6948/2024.

<sup>63</sup> Jason Bournas (2021). Daylight compliance of multi-dwelling apartment blocks Design considerations, evaluation criteria and occupant responses. Doktorsavhandling. Lunds universitet. Report EBD-T—21/24.

flesta (75 procent i svåra lägen) av de studerade lägenheterna de nya kraven för dagsljus.

Resultaten visar att de nya byggreglerna för dagsljus ger en betydlig kravlättnad gentemot BBR:s krav för alla lägenheter utom för små lägenheter med endast ett rum. Omkring 30 procent fler lägenheter i svåra lägen klarar det nya kravet. De nya reglerna är särskilt gynnsamma vid fall av lägenheter med enstaka djupare rum.

## Del B – Analys av ändring/ombyggnad av lokaler till bostäder

I del B identifierades ett antal typologier/storlekar för lägenheter som är utformade ur ett marknadsperspektiv. Lägenheterna var cirka 40, 55 och 75 kvadratmeter stora. Lägenheterna placerades ut i olika djupa byggnadskroppar (12, 15 respektive 18 meter). Endast lägen mitt på en huskropp studerades, det vill säga mer gynnsamma lägen som gavelläge studerades inte. En parameterstudie utfördes därefter med två avskärmningsvinklar (låg, 25 grader respektive hög, 45 grader) och två stycken glasandelar i fasad (låg 35 procent och hög 60 procent).

Resultatet visar att flera av lägenheterna uppfyller det nya nybyggnadskravet dagsljusfaktor, DF, 1,0 procent (för minst halva den bedömda ytan i lägenheten). Vid DF 0,8 procent klarades dagsljuskravet i det flesta fall som studerades.

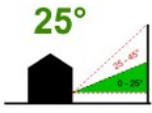
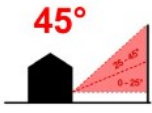
Kravet visade sig dock vara omöjligt att uppfylla vid en kombination av hög avskärmning (45 grader) och små fönster, samt vid en kombination av djup huskropp (18 meter) och små fönster.

För att dagsljuskravet ska kunna uppfyllas i alla de scenarierna som studerats, även de med små fönster och hög avskärmningsvinkel, krävs en ytterligare sänkning av DF-målvärdet till 0,5 procent. Detta skulle dock innebära att lägenheter tillåts vara mörka över en stor del av ytan, vilket kan befaras innebära en oacceptabel risk för människors hälsa.

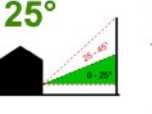
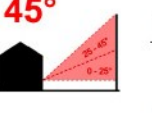
Figurerna 1–3 redovisar resultatet av analys B. Vilka typlägenheter som klarar det nya kravet för dagsljus, dagsljusfaktor DF 1,0 men även om de klarar målvärdena DF 0,8 och DF 0,5. Det framgår under vilka förutsättningar som typlägenheterna klarar de olika målvärdena. De olika förutsättningarna är byggnadskroppens djup, avskärmningsvinkel till motstående byggnad och andelen fönster i fasad.



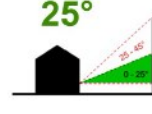
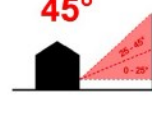
Figur 1. Lägenheter som klarar dagsljusfaktor 1,0.

		12m 76m <sup>2</sup>	15m 41m <sup>2</sup>	15m 55m <sup>2</sup>	15m 74m <sup>2</sup>	18m 55m <sup>2</sup>
	35%	✓	✓	✓	✓	✗
	60%	✓	✓	✓	✓	✓
	35%	✗	✗	✗	✗	✗
	60%	✓	✓	✓	✓	✗

Figur 2. Lägenheter som klarade dagsljusfaktor 0,8.

		12m 76m <sup>2</sup>	15m 41m <sup>2</sup>	15m 55m <sup>2</sup>	15m 74m <sup>2</sup>	18m 55m <sup>2</sup>
	35%	✓	✓	✓	✓	✓
	60%	✓	✓	✓	✓	✓
	35%	✓	✗	✗	✗	✗
	60%	✓	✓	✓	✓	✓

Figur 3. Lägenheter som klarade dagsljusfaktor 0,5.

		12m 76m <sup>2</sup>	15m 41m <sup>2</sup>	15m 55m <sup>2</sup>	15m 74m <sup>2</sup>	18m 55m <sup>2</sup>
	35%	✓	✓	✓	✓	✓
	60%	✓	✓	✓	✓	✓
	35%	✓	✓	✓	✓	✓
	60%	✓	✓	✓	✓	✓

## Forskning kring dagsljusstillgång i bostäder

I en doktorsavhandling presenterad vid Lunds universitet<sup>64</sup> har dagsljus-tillgången i svenska bostäder utretts för ett urval av bostäder som speglar olika tidsideal vad gäller arkitektonisk gestaltning och stadsplanering.

I avhandlingen undersöktes andelen rum som uppfyller det nuvarande dagsljuskravet i BBR, det vill säga en dagsljusfaktor som är större eller lika med 1 procent.

Studien visar tydligt att många rum i det befintliga byggnadsbeståndet inte har tillräckliga dagsljusnivåer och uppfyller således ej det nuvarande kravet i BBR.

Det framgår även att det finns skillnader mellan byggnadstyper och byggnadsperioder. Den period som hade i särklass flest bostadsprojekt med god tillgång till dagsljus var åren mellan 1930 och 1961, en tid som kännetecknades av glesare bebyggelse och byggnadstyper som ofta gav ett lågt antal lägenheter per trapphus. Sådana förutsättningar är svåra att uppnå inom dagens ekonomiska beslutsprocess i byggsektorn.

### Effekt av omgivning

Studien jämförde kravuppfyllnaden för olika byggnader beroende på bebyggelsetätheten i deras närmaste fysiska omgivning, och fann att ju högre täthet desto lägre kravuppfyllelse.

Oavsett individuella rums-, fasad- eller byggnadsegenskaper så spelar den urbana omgivningen i sig en avgörande roll för hur mycket dagsljus ett bostadsrum får.

### Skillnader inom enskilda byggnader

Studien analyserade hur kravuppfyllelsen för rum varierar inom en byggnad. Det framgick att variationerna i dagsljusfaktorvärden mellan rum inom en och samma byggnad är stora. Variationen beror på rums- och fasadgeometri, men också i hög grad på om rummen är placerade på bottenvåningen eller högre upp i byggnaden.

### Skillnad mellan rumstyper

Studien jämförde individuella rum utifrån deras funktion (kök, vardagsrum, sovrum, matplats) med avseende på kravuppfyllelse. Resultaten visade att det finns tydliga skillnader mellan rumstyper, där vissa rum (till exempel kök) konsekvent har lägre dagsljusnivåer än andra rum. Denna information tyder på att de kommande reglerna kan vara lättare att uppfylla, eftersom de medger flexibilitet mellan rum – vissa rum kan vara

---

<sup>64</sup> Iason Bournas (2021). Daylight compliance of multi-dwelling apartment blocks Design considerations, evaluation criteria and occupant responses. Doktorsavhandling. Lunds universitet. Report EBD-T—21/24.

mörkare medan andra är mycket ljusa och därmed kompenserar för lägenhetens totala dagsljusprestanda.

### **Typisk geometri för olika rumstyper**

När man utreder möjligheter till omvandling av lokaler till flerbostadshus är det relevant att ha i åtanke vilka rumsdimensioner och andra geometriska egenskaper som vanligtvis förekommer i typiska flerbostadshus. Följande kunde konstateras:

- Rumsdjup över 8 meter är ytterst ovanliga.
- Rumshöjder (golv till tak) ligger oftast mellan 2,5 och 2,7 meter.
- Avskärningsvinkeln är nästan alltid under 45 grader, och för 75 procent av rummen ligger den under 20 grader.

## Bilaga 2 – Metod för beräkning av kostnader

De förslag som har kostnadsberäknas utgör underlag för bedömning av förslagen till lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ytterligare information om kostnadsberäkningarna återfinns i WSP:s rapport (2025) ”Kostnadsberäkning i ändringsprojekt – kostnadsberäkning ombyggnadskostnader för hiss och dörrar”.

För att möjliggöra en beräkning för denna konsekvens har vissa antaganden gjorts.

Ett första övergripande antagande är att kravlättning och därmed kostnadsminskning endast inträffar i samband med de byggnadsarbeten som görs i övrigt för ändringen/tillbyggnaden. Det vill säga kostnadsminskningen är inte jämförbar med den kostnad som samma åtgärder skulle innebära, om de utförs som ett eget avgränsat byggprojekt. Kostnadskonsekvensen ställer vi därför i relation till totalkostnaden för hela projektkostnaden.

De åtgärder som redovisas särskilt i beräkningarna är att tillföra hiss och att bredda dörrar i bostadsbyggnader. För att förstå relationen mellan kostnaden för åtgärderna och totalkostnaden beräknas tre scenarier på en övergripande nivå. Scenarierna är valda för att exemplifiera olika utfall. Ett projekt med bättre eller sämre förutsättningar för att installera hissen ger olika kostnader för hissen. Ett mindre omfattande projekt kan ha svårare att bära kostnaden för installationen av en hiss än ett större projekt.

### Kalkylmetodik

En grundstruktur för kalkylarbetet togs fram gemensamt för scenarierna med hjälp av Excel, en flik per scenario. Gemensamt är att åtgärder delats upp på ingående byggdelar och mängdats upp med stöd av skisserna i respektive scenario. För prissättningsarbetet har marknadsledande kalkylprogram och prisdatabaser innehållande allmänt rådande priser och enhetstider för den svenska byggbranschen använts.

### Antaganden

En rad antaganden har gjorts för kalkylerbarhet, bland dessa är:

- Kostnadsläget är april 2025.
- Kalkylerna förutsätter upphandling i konkurrens och att entreprenören skall ha skälig ersättning för sina kostnader varför entreprenörsarvodet är antaget till 12 procent påslag på nettokostnaderna.

- Kalkylerna tar ej hänsyn till geografiska variationer eller tillfälliga marknadslägen.
- Kalkylerna förutsätter att arbetet utförs under normal arbetstid och i samband med gynnsam årstid och goda väderförhållanden.
- Fördelning mellan arbete och material i entreprenadkostnaderna antas till 60 procent respektive 40 procent.
- I kalkylerna ingår både direkta och indirekta entreprenadkostnader. Indirekta kostnader är omkostnader såsom etablering, bodar, maskiner, platsorganisation, städning, administration med mera.
- Kalkylerna redovisar även normalt förekommande byggherrekostnader, såsom egen projektadministration, utredningar, besiktningar, byggleddning, projektering, försäkringar med mera.

Kostnader som kan tillkomma men som inte kalkylerats är;

- Evakueringslösningar för boenden under byggtid.
- Utbyggnad av elkraft.
- Kapacitetsutbyggnad av ledningar i mark.

Övriga antaganden specificeras i de tre scenarier som har tagits fram i samråd med Boverket.

Intäkter eller intäktsbortfall för tillkommande bostadsdelar ingår inte i kalkylen, men resonemang förs kring detta i avsnittet om slutsatser i WSP:s rapport. Antaganden om standard i ombyggda och tillkommande bostäder antas vara ungefär som för allmännyttan. Kostnader för dörrar beräknas separat, men kan sättas i relation till totalkostnaderna för de tre scenarierna.

## De tre scenarierna

Tre scenarier har tagits fram för att kunna relatera kostnaderna för vissa ändringsåtgärder till en totalkostnad för projektet. Varje scenario är en så pass omfattande ändring att hisskravet utlöses med dagens regler. Scenarierna är valda för att visa på några olika utfall. De ändringsåtgärder som redovisas särskilt är att tillföra hiss och att bredda dörrar. Scenarierna är valda med olika typer av hissar och med olika grad av påverkan på den befintliga byggnaden och dess stomme. I alla scenarier förutsätts maskinrumslösa hissar, främst av utrymmesskäl.

### Om kraven på hiss vid ändring

Krav på hiss anges i PBF, och i Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2024:12) preciseras kravet på hiss vid ändring.

Hissar, som är till för att uppfylla kravet på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara, ska vara projekterade och utförda så att de kan användas av personer med nedsatt rörelseförmåga och av personer med

nedsatt orienteringsförmåga. Transport med sjukbår ska kunna ske i hiss, i ett bostadshus som har fler än fyra plan.

Vid ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar ska en tillgänglig och användbar hiss installeras, om sådan saknas. Kravet gäller om ändringen innefattar större ingrepp i trapphus, omdisposition av planlösningar eller omfattande ingrepp i byggnadens stomme.

Det finns också ett undantag för inredning av bostäder under 35 kvm på vind. I de fallen krävs aldrig hiss.

Plats för bår i hissen krävs endast i byggnader med fler än fyra våningar. I byggnader med fyra eller färre våningar kan sjuktransport ske i trappan, förutsatt att trappan är tillräckligt bred för att medge detta.

Vid ombyggnad/ändring kan dock hänsyn tas till varsamhetskravet, förvanskingsförbudet och ändringens omfattning (skäl enligt 1 § 2, 4, 6 eller 7).

Gällande rätt vid ändring av byggnader redogörs närmare för i avsnitt 3.

## Scenario 1

En mindre verksamhetsbyggnad (kontorsbyggnad eller liknande) i tre plan byggs om till ett bostadshus.

Verksamhetsbyggnaden har ett befintligt trapphus utan hiss i ena änden av byggnaden. Entré till de nya bostäderna ordnas genom att en loftgång byggs på ena långsidan av byggnaden. Loftgången anknyter både till den befintliga trappan och ett nytt externt hisschakt. Byggnaden är under 4 våningar och hissen behöver inte rymma bår.

Hisskorgen är 1 100 x 1 400 mm. Den utvändiga installationen kräver ett ordentligt och uppvärmt hisschakt.

Stommen, taket och fasaden behålls som de är (utöver att nya dörrhåll tas upp mot loftgången). Ändringen inne i byggnaden är omfattande med nya lägenhetsskiljande väggar, nya installationer för värme, ventilation och VA samt inredning av fyra bostäder per plan med ett kök och badrum per bostad. Area BTA är cirka 200 kvadratmeter per plan.

Antaganden:

- I lägenhetsanpassning ingår uppbyggnad av lägenheter inom stomren lokal.
- Kostnadskonsekvensen för scenariot avgränsas till enbart hissinstallationen.
- Utförandet av hissen antas till enkel standard och till en låg kostnad utan särskilda gestaltningsmässiga krav.

## Scenario 2

Vinden i en byggnad med tre plan inreds. Trapphuset finns centralt i byggnaden. Entrén har halvplansförskjutning. Att placera hissen utvändigt skulle ge minst lika stort intrång i befintliga bostäder som att bygga in den i byggnaden, om den ska nå alla plan.

Vinden inreds med bostäder och takkupor byggs för att rymma bostadsfunktionerna. Bostäderna är större än 35 kvadratmeter, det vill säga att de inte är undantagna från krav på tillgänglighet och användbarhet. Byggnaden har inte mer än fyra plan så hissen behöver inte rymma bår. Installationen av hissen innebär ett intrång med ändrad planlösning i en bostad per plan. Ändringen berör sovrum och vardagsrum, men inte badrum eller kök.

Scenariot tar höjd för en mer omfattande renovering av ytskikt (inklusive badrum) och ventilation i befintliga bostäder. Fasaden och fönster antas renoveras, men inte tilläggsisoleras.

Vinden inreds med två nya bostäder. Det tillkommer också en kostnad för att befintliga vindsförråd ska flyttas till källarutrymmen.

Antaganden:

- Projektet antas kunna genomföras inom gällande detaljplan.
- Fasad antas vara putsad och renoveringen begränsas till 10-procentig lappning/lagning samt ommålning.
- Fönster antas vara av trä och endast ytterst begränsad renovering görs samt ommålas både in- och utvändigt.
- Mekanisk frånluftsventilation installeras för samtliga lägenheter.
- Kostnadskonsekvensen för scenariot avgränsas till hissinstallationen från källarplan till vindsplan, anpassningar av byggnaden i form av flytt av väggar på entréplan och normalplan samt därtill nödvändiga håltagningar.
- Utförande antas till enkel standard och till en låg kostnad utan särskilda gestaltningssmässiga krav.

## Scenario 3

Vinden i en byggnad med fem plan utan hiss inreds med bostäder som är större än 35 kvadratmeter. I detta scenario tillförs en hiss som rymmer sjukbår, vilket innebär att trapporna och en av trapphusets väggar behöver rivas och ett nytt trapphus byggs upp. Det medför att en bostad per plan behöver få ändrad planlösning och att en bärande vägg växlas av. Ett fönster per våning flyttas för att passa med den nya planlösningen.

Scenariot tar höjd för en mer omfattande renovering av ytskikt (inklusive badrum) och ventilation i befintliga bostäder. Fasaden och fönster antas renoveras, men inte tilläggsisoleras.

Två bostäder inreds på vinden. Det tillkommer också en kostnad för att befintliga vindsförråd ska flyttas till källarutrymmen.

Antaganden:

- Ändrad planlösning på varje våningsplan och därav mer omfattande ytskiktsrenovering.
- Ny ventilation till samtliga bostäder.
- Fasad antas vara putsad och renoveringen består i 10 procentig lappning/lagning samt ommålning.
- Fönster antas vara av trä och att en begränsad renovering görs samt ommålning både in- och utvändigt.
- Kostnadskonsekvensen för scenariot utgörs utav hissinstallationen från markplan till vindsplan, anpassningar av byggnaden i form av flytt av väggar på alla plan, trapphusutbyggnad och därtill nödvändiga håltagningar.
- Utförande antas till enkel standard och till en låg kostnad utan särskilda gestaltningsmässiga krav.

## Kostnadsberäkningar per scenario

För scenario 1 har en modulhiss i stålschakt kalkylerats. För scenarier 2 och 3 har MRL-hiss, det vill säga maskinrumslös linhiss i stålschakt kalkylerats.

### Scenario 1

Att tillföra hiss utgör en kostnad på cirka 2,1 miljoner kronor eller cirka 10 procent av den totala projektkostnaden. Kalkylen förutsätter att ingen markinlösen behövs och att det är gynnsamma förhållanden för hissens placering. Om det ställs särskilda gestaltningsmässiga krav på utformning kan den kalkylerade kostnaden öka betydligt.

### Scenario 2

Att tillföra hiss utgör en kostnad på minst 3,9 miljoner kronor vilket motsvarar 25 procent av den totala projektkostnaden.

Om man breddar lägenhetsdörrarna på varje plan i samband med ombyggnaden medför det en kostnad på 461 tusen kronor eller cirka 3 procent av den totala projektkostnaden.

Projektet innebär tillkommande boarea på vinden, men också minskad boarea på vardera av de övriga planen. Detta medför sannolikt lägre hyresintäkt för berörda lägenheter.

### Scenario 3

Att tillföra hiss medför en kostnad på minst cirka 6,6 miljoner kronor eller cirka 26 procent av den totala projektkostnaden. Att bredda dörrar



medför en kostnad på cirka 767 tusen kronor, vilket motsvarar cirka 3 procent av den totala projektkostnaden.

Projektet innebär tillkommande boarea på vinden, men också minskad boarea på vardera av de övriga planen. Detta medför sannolikt lägre hyresintäkt för berörda lägenheter.

## Bilaga 3 – Tabellbilaga

I denna tabellbilaga visas tre tabeller som diskuteras i kapitel 9 Konsekvenser av författningsförslagen. Tabellerna redovisar antalet byggaktörer och personer med funktionsnedsättning som berörs av förslagen till regelförändringar. De tre tabellerna visar (1) antal bostadsutvecklingsföretag, entreprenadföretag och konsultföretag indelade i storleksklasser, (2) självrapporterad nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder efter kön och ålder, samt (3) antal förskrivna rollatorer och rullstolar efter kön och ålder.

Tabell 1. Antal bostadsutvecklingsföretag, entreprenadföretag och konsultföretag indelade i storleksklasser.

Antal och storleksklass 2024	0	1–9	10–49	50–500+	Summa
Utvecklare av byggprojekt	821	174	22	3	1 020
Byggentreprenörer	16 485	8 976	1 263	175	26 899
Tekniska konsultbyråer inom bygg- och anläggningsteknik	8 787	5 208	392	60	14 447
Övriga tekniska konsultbyråer	1 963	729	75	20	2 787
Summa	28 056	15 087	1 752	258	45 153

Fördelning utifrån storleksklasser mätt som antal anställda i företaget. Källa: SCB:s företagsregister. SNI 2007: 41 100, 41 200, 71 121 och 71 129.

Tabell 2. Självrapporterad nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder efter kön och ålder.

Andel och åldersgrupp 2024	16–29 år	30–44 år	45–64 år	65–84 år	85+ år
Nedsatt rörelseförmåga, kvinnor	3,2 %	5,6%	17,5%	50,6%	90,2%
Nedsatt rörelseförmåga, män	2,1%	3,0%	10,2%	37,5%	73,1%
Nedsatt rörelseförmåga, totalt	2,6%	4,2%	13,8%	44,2%	83,6%
Rörelsehinder, kvinnor	1,1%	2,0%	7,1%	22,3%	64,2%
Rörelsehinder, män	1,5%	1,5%	4,4%	17,0%	46,0%
Rörelsehinder, totalt	1,3%	1,8%	5,7%	19,7%	57,2
Svårt rörelsehinder, kvinnor	0,5%	0,6%	1,8%	11,1%	55,2%
Svårt rörelsehinder, män	1,0%	0,2%	1,3%	7,6%	29,7%
Svårt rörelsehinder, totalt	0,8%	0,4%	1,5%	9,4%	45,4%

Funktionsnedsättning 2024 (självrapporterat) efter ålder, kön och år. Nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder. Andel (procent). Källa: Folkhälsomyndigheten, Nationella folkhälsoenkäten.

Tabell 3. Antal förskrivna rollatorer och rullstolar efter kön och ålder.

<b>Antal och åldersgrupp 2020</b>	<b>0–17 år</b>	<b>18–64 år</b>	<b>65–74 år</b>	<b>75–85+</b>	<b>Summa</b>
<b>Rollatorer, kvinnor</b>	364	16 911	28 606	173 979	219 860
<b>Rollatorer, män</b>	437	9 894	19 924	85 313	115 568
<b>Rollatorer, totalt</b>	801	26 805	48 530	259 292	335 428
<b>Manuella tvåhjulsdrivna rullstolar, kvinnor</b>	1 899	15 226	10 660	37 122	64 907
<b>Manuella tvåhjulsdrivna rullstolar, män</b>	2 508	14 288	10 389	21 808	48 993
<b>Manuella tvåhjulsdrivna rullstolar, totalt</b>	4 407	29 514	21 049	58 930	113 900

Förskrivna hjälpmedel, ögonblicksbild februari 2021, samtliga regioner, kön och ålder. Antal rollatorer och rullstolar. Källa: Socialstyrelsen (2022). Uppdrag statistik på hjälpmedelsområdet – slutrapport.

## Bilaga 4 – Kombinerade författningsförslag

Inom ramen för ett regeringsuppdrag lämnade Boverket 2021 ett förslag till översyn av reglerna kring ombyggnad.<sup>65</sup> Det förslaget bedöms vara fortsatt aktuellt. För att bedöma hur det förslaget påverkas av de förslag som läggs i denna rapport har nedanstående test gjorts där de bägge förslagen har kombinerats.

### Plan- och bygglagen

<i>Nuvarande lydelse</i>	<i>Ändrad lydelse</i>
<b>1 kap. Syfte, innehåll och definitioner</b>	
4 §	
<p>I denna lag avses med</p> <p>allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,</p> <p>bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,</p> <p>bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,</p> <p>byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,</p> <p>byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,</p> <p>byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,</p> <p>byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,</p> <p>byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,</p> <p>exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,</p> <p>genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,</p> <p>kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,</p> <p>markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med</p>	

<sup>65</sup> Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

<p>kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,</p> <p>medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,</p> <p>miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,</p> <p>nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,</p>	
<p><i>ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,</i></p>	
<p>omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,</p> <p>planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser, sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,</p>	
	<p><i>påtaglig förnyelse: en ändring av en byggnad som är lov- eller anmälningspliktig, innebär att hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, genomgår sådana omfattande åtgärder som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § samt medför en stor ekonomisk investering,</i></p>
<p>tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,</p> <p>tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,</p> <p>underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och</p> <p>ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde</p>	
<p><b>8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser</b></p>	
<p>2 §</p>	

<p>Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,</li> <li>2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och</li> <li>3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.</li> </ol> <p>När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.</p>	<p>Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid nybyggnad uppfyllas på så sätt att de vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden.</p> <p><i>Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. flyttningens syfte</li> <li>6. byggnadens förutsättningar</li> <li>7. behovet av resurshushållning, och</li> <li>8. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.</li> </ol>
	<p>2 a §</p> <p><i>Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.</i></p> <p><i>Kraven ska dock anpassas med hänsyn till</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ändringens omfattning</li> <li>2. byggnadens förutsättningar</li> <li>3. behovet av resurshushållning, och</li> <li>4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.</li> </ol>
	<p>2 b §</p> <p><i>När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.</i></p>
3 §	

<p>I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och</li> <li>2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.</li> </ol>	<p>I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. enligt 1, 2 och 2 a §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och</li> <li>2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.</li> </ol>
5 §	
<p><i>Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och</li> <li>2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.</li> </ol> <p><i>De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.</i></p> <p><i>Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.</i></p>	<p><i>Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden.</i></p> <p><i>Vid flyttning av byggnad <b>ska</b> dock kraven anpassas med hänsyn till</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. flyttningens syfte</li> <li>6. byggnadens förutsättningar</li> <li>7. behovet av resurshushållning, och</li> <li>8. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.</li> </ol>
	<p>5 a §</p> <p><i>Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.</i></p> <p><i>Kraven ska dock anpassas med hänsyn till</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ändringens omfattning</li> <li>2. byggnadens förutsättningar</li> <li>3. behovet av resurshushållning, och</li> <li>4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.</li> </ol> <p><i>De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket</i></p>



	<i>är de krav som gäller när ändringen görs.</i>
	<p>5 b §</p> <p><i>Vid påtaglig förnyelse ska, utöver vad som framgår av 5 §,</i></p> <p>1. sådana brister i förhållande till kraven 4 § 1–5 som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet, undanröjas i hela byggnaden, och</p> <p>2. kraven i 4 § första stycket 10 och 11 tillgodoses i den utsträckning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.</p>
	<p>5 c §</p> <p><i>De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5 och 5 a §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.</i></p> <p><i>Det som gäller enligt 5 och 5 a §§ samt första stycket i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.</i></p>
7 §	
<p><i>Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.</i></p> <p><i>Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.</i></p> <p><i>Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.</i></p>	<p><i>Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får alltid göras om ändringen innebär att bostäder inreds på en vind eller i en suterräng.</i></p>

8 §	
I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. <i>Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.</i>	I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.
Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.	
9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.	
19 §	
Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.	Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1, 2 och 2 a §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.
30 §	
<p>Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser <ol style="list-style-type: none"> <li>överensstämmer med detaljplanen, eller</li> <li>avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),</li> </ol> </li> <li>åtgärden inte strider mot detaljplanen,</li> <li>åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och</li> </ol> <p>Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser <ol style="list-style-type: none"> <li>överensstämmer med detaljplanen, eller</li> <li>avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),</li> </ol> </li> <li>åtgärden inte strider mot detaljplanen,</li> <li>åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och</li> </ol>	

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § <i>första stycket</i> , 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.	4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, 2 a, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.
<p>Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.</p> <p>Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.</p>	
31 §	
Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden	
1. inte strider mot områdesbestämmelser,	
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och	
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § <i>första stycket</i> , 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.	3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1, 2, 2 a, 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
31 a §	
Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden	
1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,	
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och	
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § <i>första stycket</i> , 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.	3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, 2 a, 2 b, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
<b>16 kap. Bemyndiganden</b>	
2 §	
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om	
1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,	1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1, 2, 2 a och 5 b §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,
2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,	

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,	
4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, <i>ombyggnad</i> eller <i>annan</i> ändring av en byggnad,	4. att vissa krav trots 8 kap. 2, 2 a, 5, och 5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad,
5. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, <i>ombyggnad</i> eller <i>annan</i> ändring av en byggnad,	5. att vissa krav trots 8 kap. 2, 2 a, 2b, 5 och 5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad,
6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, <i>och</i>	6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5, 5 a och 5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,
7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.	7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5, 5 a och 5 b §§ alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, <i>och</i>
	8. vilka åtgärder som ska anses vara omfattande vid tillämpningen av reglerna om påtaglig förnyelse.
3 §	
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.	Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 b eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

## Plan- och byggförordningen

Nuvarande lydelse	Ändrad lydelse
<b>3 kap. Krav på byggnadsverk</b>	
<b>Utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet</b>	
3 kap. 4 §	
Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.	
Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om	Vid uppförande av ny byggnad behöver, trots första stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har

bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.	färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.  <i>Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots första stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.</i>
Vid tillämpningen av <i>detta stycke</i> ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.	Vid tillämpningen av <i>andra och tredje styckena</i> ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.
<b>Uppfyllandet av utformningskraven</b>	
6 §	
Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. 2 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.	Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. 2 och 2 a §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.
<b>Särskilda säkerhetskrav avseende redan uppförda byggnader</b>	
12 §	
<p>Kraven i 11 § 1–3 ska alltid vara uppfyllda genom att</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. en byggnad som avses i 11 § 1 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960,</li> <li>2. portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och</li> <li>3. en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977</li> </ol>	<p>Kraven i 11 § 2–3 ska alltid vara uppfyllda genom att</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och</li> <li>2. en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977.</li> </ol>
Kravet i 11 § 5 ska uppfyllas senast när hissen genomgår en större ändring eller en väsentlig del i hissen byts ut.	
<b>Egenskapskrav avseende tillgänglighet och användbarhet</b>	
18 §	

<p>För att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.</p> <p>Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.</p>	
<p><i>Trots andra stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.</i></p> <p>Vid tillämpningen av <i>detta</i> stycke ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.</p>	<p><i>Vid uppförande av ny byggnad behöver trots, andra stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.</i></p> <p><i>Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots andra stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.</i></p> <p>Vid tillämpningen av <i>tredje och fjärde</i> styckena ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.</p>
<b>Genomförande av egenskapskraven vid senare tidpunkt</b>	-
21 §	-
<b>Uppfyllandet av egenskapskraven</b>	
22 §	
<p>Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel.</p> <p><i>De krav som gäller bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 10 plan- och bygglagen och 20 a § detta kapitel behöver dock inte uppfyllas vid</i></p>	<p>Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. 5 och 5 a §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel.</p> <p><i>Vid en ändring av en byggnad behöver de krav som gäller bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 10</i></p>

<p><i>annan ändring av en byggnad än ombyggnad.</i></p> <p><i>De krav som gäller laddning av elfordon i 8 kap. 4 § första stycket 11 plan- och bygglagen och 20 b § detta kapitel behöver inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än</i></p> <p><i>1. ombyggnad som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då parkeringen är belägen i byggnaden, och</i></p> <p><i>2. ombyggnad som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på parkeringen i fall då parkeringen är belägen på tomten till byggnaden.</i></p>	<p><i>plan- och bygglagen och 20 a § detta kapitel uppfyllas endast om ändringen innebär en påtaglig förnyelse.</i></p> <p><i>Vid en ändring av en byggnad behöver de krav som gäller laddning av elfordon i 8 kap. 4 § första stycket 11 plan- och bygglagen och 20 b § detta kapitel endast uppfyllas</i></p> <p><i>1. om ändringen av byggnaden innebär en påtaglig förnyelse som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då parkeringen är belägen i byggnaden, eller</i></p> <p><i>2. om ändringen av byggnaden innebär en påtaglig förnyelse som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på parkeringen i fall då parkeringen är belägen på tomten till byggnaden.</i></p>
<p><b>Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk</b></p>	<p><b>Omfattande åtgärder</b></p>
<p>23 §</p>	
<p><i>I fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver</i></p> <p><i>1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och</i></p> <p><i>2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.</i></p>	<p><i>Vid tillämpningen av bestämmelserna om påtaglig förnyelse ska bedömningen av om åtgärderna är omfattande göras utifrån en samlad bedömning av om</i></p> <p><i>1. åtgärden innefattar större ingrepp i stomme,</i></p> <p><i>2. åtgärden innefattar större ändringar av planlösningen,</i></p> <p><i>3. byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål, och</i></p> <p><i>4. merparten av de tekniska systemen byts ut.</i></p> <p><i>För att vara omfattande ska åtgärderna, trots första stycket, innefatta 1 eller 2.</i></p>
<p><b>Särskilda undantag för tillfälligt anläggningsboende</b></p>	
<p>27 §</p>	
<p>Kraven som gäller energihushållning, hushållning med vatten och avfall och bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 6, 9 och 10 plan- och bygglagen (2010:900) och 14, 20 och 20 a §§ detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de</p>	<p>Kraven som gäller energihushållning, hushållning med vatten och avfall och bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 6, 9 och 10 plan- och bygglagen (2010:900) och 14, 20 och 20 a §§ detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de</p>

paragraferna behöver inte uppfyllas vid nybyggnad, <i>ombyggnad</i> eller <i>annan</i> ändring <i>än ombyggnad</i> avseende ett tillfälligt anläggningsboende.	paragraferna behöver inte uppfyllas vid nybyggnad eller ändring avseende ett tillfälligt anläggningsboende.
28 §	
I fråga om nybyggnad, <i>ombyggnad</i> eller <i>annan</i> ändring <i>än ombyggnad</i> avseende ett tillfälligt anläggningsboende ska kraven i 8 kap. 1 § och 4 § första stycket 2–5, 7 och 8 plan- och bygglagen (2010:900) och 8–10, 13 och 16 §§ och 18 § första stycket detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de paragraferna anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.	I fråga om nybyggnad eller ändring avseende ett tillfälligt anläggningsboende ska kraven i 8 kap. 1 § och 4 § första stycket 2–5, 7 och 8 och 5 a, 5 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) och 8–10, 13 och 16 §§ och 18 § första stycket detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de paragraferna anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.
Anpassningar och avsteg som görs enligt första stycket får inte medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet.	
<b>7 kap. kontrollplan, funktionskontrollanter, kontrollansvariga och sakkunniga</b>	
<b>Kontrollplan</b>	-
1 §	-
Om en ombyggnad ska genomföras i etapper, ska de tidpunkter som avses i 3 kap. 21 § framgå av kontrollplanen enligt 10 kap. plan- och bygglagen (2010:900).	-
<b>10 kap. Bemyndiganden</b>	
<b>Byggnadsverks utformning</b>	
2 §	
Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. 2 § <i>andra stycket</i> plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpbara hinder och om undantag från sådana krav.	Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. 2 c § plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpbara hinder och om undantag från sådana krav.



