Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-10-20

Vår referens
Victor Pastorino Nyman
Utvecklingssamordnare
victor.pastorinonyman@malmo.se

Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

STK-2026-1165

Sammanfattning

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.

Boverket föreslår bygglovsbefrielse för vissa förprövade fristående enbostadshus samt ett utökat system för typgodkännande. Bygglovsbefrielsen föreslås gälla enbostadshus avsedda för permanent bruk, med en byggnadsarea på högst 120 m² och en taknockshöjd på högst 5,5 meter. En ny förprövning hos Boverket ska bedöma husmodellens form-, färg- och materialverkan samt vissa storlekskrav. Utanför detaljplan föreslås lokaliseringen kunna hanteras genom ett förenklat lokaliseringsbesked eller genom ett vanligt förhandsbesked. Bygglovsprövningen ersätts av anmälan och informationsmöte, varefter den ordinarie byggprocessen i huvudsak kvarstår.

Förslaget innebär därmed ett större ansvar för byggherren. Typgodkännande föreslås även kunna omfatta utformningskrav för lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet.

Ärendet har skickats på internremiss till stadsbyggnadsnämnden som har inkommit med yttrande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar yttrandet till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

SIGNERAD
2026-10-19

Beslutsunderlag

- Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
- Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
- Följebrev Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typg
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 261102 Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
- Förslag till yttrande KSAU 261102 Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 260923 § 284 med reservation (M+C)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-11-02
Kommunstyrelsen 2026-11-04

Beslutet skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Stadsbyggnadsnämnden
Stadskontoret, avdelningen för omvärld och näringsliv
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Regeringen gav i maj 2025 Boverket i uppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Syftet med uppdraget är att påtagligt underlätta småhusbyggandet och därigenom bidra till ett ökat bostadsbyggande, med särskilt fokus på småhus. I uppdraget ingick även att undersöka möjligheterna att undanta typgodkända småhus från krav på bygglov och andra krav enligt plan- och bygglagstiftningen.

Boverket har i rapporten *Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras* lämnat två separata förslag. Det ena innebär att vissa fristående enbostadshus för permanent bruk ska kunna uppföras utan bygglov, under förutsättning att husmodellen har förprövats. Det andra innebär att möjligheten till typgodkännande utvidgas till att även omfatta vissa utformningskrav för bostadshus. Förslagen kan genomföras var för sig eller kombineras.

Förslag om bygglovsbefrielse

Förslaget innebär att nya fristående enbostadshus med en byggnadsarea på högst 120 kvadratmeter och en taknockshöjd på högst 5,5 meter ska kunna undantas från bygglov, om husmodellen först har prövats av Boverket. Förprövningen ska bland annat omfatta husmodellens form-, färg- och materialverkan samt vissa storlekskrav.

Utanför detaljplanelagt område föreslås ett nytt och förenklat lokaliseringsbesked som alternativ till förhandsbesked. Inom detaljplanelagt område ska de bygglovsbefriade husen kunna uppföras inom detaljplaner som tillåter enbostadshus, under förutsättning att åtgärden inte strider mot planbestämmelserna. Bygglov ska fortfarande kunna sökas frivilligt.

Förslaget innebär därmed att delar av den prövning som idag sker genom kommunens bygglovshandläggning i stället hanteras genom en nationell förprövning av Boverket och genom byggherrens ansvar för att övriga krav är uppfyllda. Boverket bedömer att detta kan ge en mer enhetlig och förutsebar process samt minska kostnader och handläggningstider.

Förslag om utökat typgodkännande
Boverket föreslår även att typgodkännandesystemet utvidgas så att ett helt enbostadshus, eller delar av ett hus såsom rumsmoduler, kan typgodkännas även avseende utformningskrav på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet. Detta innebär exempelvis att husets planlösning kan omfattas av ett typgodkännande och därmed inte behöver bedömas på nytt i varje enskilt byggprojekt.

Förslaget syftar till att minska den dokumentation och prövning som behöver göras upprepade gånger för likartade hus. Boverket bedömer att detta kan förkorta kommunernas handläggningstider, minska risken för kostsamma ändringar under byggprocessen och underlätta ett mer standardiserat och industriellt småhusbyggande.

Konsekvenser av förslagen
Förslagen påverkar kommunernas ansvar i plan- och byggprocessen. Byggnadsnämndernas arbetsinsats kan minska genom att bygglovsprövningen utgår och vissa krav prövas genom förprövning eller typgodkännande. Samtidigt kan behovet av rådgivning och tillsyn öka. Förslagen kan även påverka kommunernas översiktsplanering och behovet av aktuella planeringsunderlag.

Boverket framhåller även att förslagen kan innebära förändrade förutsättningar för olika aktörer på bostadsmarknaden. Återanvändning av förprövade och typgodkända husmodeller kan särskilt gynna ett mer seriemässigt och industriellt byggande.

Internremiss
Ärendet har skickats på internremiss till stadsbyggnadsnämnden som har inkommit med yttrande och sammanfattas nedan.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig sammantaget negativ till de föreslagna förändringarna. Stadsbyggnadsnämnden framhåller att bygglovsprocessen har fördelen att fel kan upptäckas och åtgärdas innan ett hus uppförs, medan förslagen i större

utsträckning innebär att brister kan behöva hanteras genom tillsyn i efterhand. Nämnden bedömer att detta kan medföra ökade kostnader, resursanvändning, avfall och klimatpåverkan.

Stadsbyggnadsnämnden framhåller vidare att förslaget innebär ett betydande ansvar för byggherren att bedöma bland annat planenlighet, placering, tomtens förutsättningar, hänsyn till omgivningen och tillgänglighet. Sådana bedömningar kan vara komplexa och byggherren har inte alltid tillräcklig kompetens. Även om huset är standardiserat kvarstår behovet av att hantera lokala förutsättningar som geoteknik, buller, naturvärden och anslutningar.

Stadsbyggnadsnämnden uppmärksammar även risker kopplade till äldre detaljplaner och inaktuella planeringsunderlag samt till att förprövningen föreslås sakna giltighetstid. Nämnden ser även en risk för att bedömningar inför startbesked kan komma att hanteras olika mellan kommuner och därmed minska den förutsägbarhet som reformen syftar till att skapa.

Stadsbyggnadsnämnden framhåller slutligen att det är oklart om de föreslagna lättnaderna är tillräckliga för att ge den avsedda effekten på bostadsbyggandet. Den föreslagna storleken och höjden på de bygglovsbefriade enbostadshusen bedöms inte vara tillräcklig för att påverka bostadsbyggandet nämnvärt.

Reservationer (M) och (C)

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret bedömer att förslagen kan bidra till ett enklare och mer förutsägbart småhusbyggande genom minskad bygglovsprövning, kortare processer och ökade möjligheter till standardiserat byggande. Boverket bedömer samtidigt att effekten på uppförandet av enbostadshus är något positiv, men svår att kvantifiera. Stadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens bedömning att det finns skäl att ifrågasätta om de tidsvinster som uppstår är tillräckliga i förhållande till de konsekvenser och risker som kan följa av förslagen.

Förslagen innebär förändrad ansvarsfördelning där byggherren får ett större ansvar för bedömningar som rör bland annat byggnadens planenlighet, placering och anpassning till tomt och omgivning. Stadskontoret bedömer att det finns en risk att brister som tidigare kunnat hanteras genom förebyggande prövning i stället behöver hanteras genom tillsyn i efterhand, vilket kan medföra ökade kostnader och resursanvändning.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv behöver den förändrade ansvarsfördelningen vägas mot kommunens möjligheter att verka för en sammanhållen stadsutveckling. Möjligheten att uppföra förprövade enbostadshus på fler platser kan bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus med ökat markanspråk och en mer utspridd bebyggelsestruktur som följd. En möjlig utveckling om ett begränsat antal standardiserade husmodeller får stor spridning kan bli ökad likriktighet. För Malmö är det därför angeläget att även fortsättningsvis kunna ta hänsyn till stads- och landskapsbild, befintlig bebyggelse och platsens förutsättningar.

Stadskontoret saknar en tydlig helhetsbild av fördelarna med förenklade processer när de vägs mot konsekvenserna av en förändrad ansvarsfördelning, ökade behov av efterhandskontroll samt kommunens möjligheter att säkerställa en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Även de ekonomiska och organisatoriska konsekvenserna för kommunen behöver beaktas.

Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna förslag till yttrande och skicka det till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare
Micael Nord Näringslivsdirektör
Jonas Rosenkvist Stadsdirektör