Malmö stad
Kommunstyrelsen

Datum
2026-10-12
Adress
Kalendegatan 1
Diarienummer
STK-2026-1165

Yttrande

Till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
LI2026/ 01158

Kommunstyrelsen föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning
Malmö stad ställer sig sammantaget tveksam till de föreslagna förändringarna. Även om förslagen syftar till att förenkla och effektivisera småhusbyggandet är det inte tydligt att de förväntade tids- och kostnadsbesparingarna uppväger de risker och konsekvenser som förändringarna kan medföra. Det gäller framför allt den förändrade ansvarsfördelningen mellan kommun och byggherre, risken för att brister upptäcks först genom tillsyn i efterhand samt konsekvenserna för kommunens möjligheter att beakta lokala förutsättningar och verka för en sammanhållen stadsutveckling. Även förslagens faktiska effekt på bostadsbyggandet, liksom de ekonomiska och organisatoriska konsekvenserna för kommunerna, behöver enligt Malmö stad tydliggöras.

Yttrande
Malmö stad ser syftet med ambitionen att förenkla och effektivisera byggprocessen för småhus. Förslagen om bygglovsbefrielse för vissa förprövade enbostadshus och utökade möjligheter till typgodkännande kan bidra till kortare processer, minskad handläggning och ökade möjligheter till standardiserat byggande. Förslagen innebär dock en förändrad ansvarsfördelning mellan byggherre och kommun. Ett större ansvar läggs på byggherren för att säkerställa att byggnaden är lämplig på den aktuella platsen och att krav på exempelvis planenlighet, tillgänglighet och hänsyn till omgivningen är uppfyllda. När delar av den förebyggande kommunala prövningen minskar behöver det samtidigt säkerställas att förändringen inte leder till ökade behov av tillsyn, rådgivning eller efterhandsåtgärder. En central fråga är därför om de föreslagna förenklingarna i praktiken kan uppnå de effektiviseringar som reformen syftar till, utan att motsvarande eller större resursbehov uppstår i andra delar av processen.

Boverket bedömer att effekten av förslagen på uppförandet av enbostadshus är svår att kvantifiera. Malmö stad ställer sig tveksam till om den föreslagna storleken och höjden

på de bygglovsbefriade enbostadshusen är tillräckligt väl tilltagna för att motsvara de behov som finns på bostadsmarknaden för att påverka bostadsbyggandet nämnvärt.

Även om ett hus är förprövat eller typgodkänt kvarstår de platsbundna förutsättningarna i varje enskilt projekt. Regelverket behöver därför ge tillräckliga möjligheter att beakta lokala förutsättningar.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv behöver förslagen även vägas mot kommunens möjligheter att verka för en sammanhållen och effektiv 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. Malmö stad vill därför betona vikten av att den fortsatta utformningen av regelverket inte begränsar möjligheterna att styra bebyggelsens lokalisering och utveckling utifrån lokala förutsättningar.

Malmö stad vill även uppmärksamma risken för ökad likriktning i bebyggelsen om ett begränsat antal förprövade och standardiserade husmodeller får stor spridning. Standardisering kan bidra till effektivare byggprocesser, men behöver kombineras med möjlighet till lokal anpassning utifrån stads- och landskapsbild, befintlig bebyggelse och platsens förutsättningar.

De förändringar som föreslås kan samtidigt få ekonomiska och organisatoriska konsekvenser för kommunen. En minskad omfattning av bygglovsprövningen kan minska arbetsinsatsen inom vissa delar av kommunens verksamhet, men samtidigt öka behovet av tillsyn, rådgivning och aktuella planeringsunderlag.

Tillgänglighet och ansvarsfördelning *(kapitel 2.3.1 och 5.1.4 samt 6.4.1.1.9)*

I kapitel 2.3.1 anger Boverket att inga lättnader ska göras avseende kraven på tillgänglighet och användbarhet, vilket Malmö stad ser positivt på. I kapitel 5.1.4 nämns även att prövning för lämplighet och tillgänglighet vid förprövning flyttas till byggprocessen. Malmö stad anser att det behöver tydliggöras hur dessa krav ska säkerställas och behandlas lika mellan kommuner när delar av den förebyggande prövningen tas bort och ersätts av tillsyn i efterhand. I kapitel 6.4.1.1.9 behandlar Boverket även frågan om bostadsanpassningsbidrag och ansvarsfördelningen om brister i exempelvis tillgänglighet inte upptäcks förrän efter att huset uppförts. Malmö stad anser att dessa frågor behöver beaktas i den fortsatta beredningen.

Lokala förutsättningar och hänsyn till platsen *(kapitel 6.7.1.4 och 5.1.6)*

Förslagen innebär en betydande förändring av ansvarsfördelningen mellan byggherre och kommun, bland annat genom att byggherren får ett större ansvar för att säkerställa planenlighet, placering och anpassning till tomt och omgivning. Även när ett hus är förprövat eller typgodkänt kvarstår de platsbundna förutsättningarna, exempelvis geoteknik, buller, naturvärden och anslutningar, som behöver hanteras i det enskilda projektet.

Boverket lyfter i kapitel 6.7.1.4 risken för att byggherrar kan ha svårt att tolka äldre planer och identifiera värden som ska skyddas, exempelvis genom art- och strandskydd. Malmö stad delar denna bedömning och vill särskilt framhålla risken för att felaktiga bedömningar kan leda till irreversibla skador på natur- och kulturvärden.

Malmö stad vill även uppmärksamma att förprövningen enligt kapitel 5.1.6 föreslås sakna giltighetstid. Förutsättningarna på platsen och det regelverk som gäller kan förändras över tid, vilket innebär en risk för att förprövade lösningar används trots att de inte längre är anpassade till aktuella förhållanden. Malmö stad anser därför att den förenklade processen behöver utformas så att brister i exempelvis lokalisering, tillgänglighet eller hänsyn till omgivningen så långt som möjligt upptäcks och hanteras innan byggnaden uppförs.

Ekonomiska och organisatoriska konsekvenser *(kapitel 4.1 och 5.1.3)*

Malmö stad vill även lyfta de ekonomiska och organisatoriska konsekvenserna av en förändrad kommunal roll. Även om en minskad omfattning av bygglovsprövningen kan minska arbetsinsatsen inom vissa delar av kommunens verksamhet, kan behovet av tillsyn, rådgivning och uppdaterade planeringsunderlag samtidigt öka.

I kapitel 4.1 beskriver Boverket att det kan uppstå höga kostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus till följd av att teknisk dokumentation och kontroll behöver upprepas i varje projekt. Malmö stad vill i detta sammanhang framhålla att det kan finnas anledning att även undersöka hur serietillverkning och återkommande teknisk dokumentation kan effektiviseras, snarare än att enbart flytta själva prövningen till en annan aktör.

Förslagen kan även innebära ökade krav på att detaljplaner och andra planeringsunderlag är aktuella. I kapitel 5.1.3 framgår att kommunerna kan behöva upphäva eller ändra inaktuella detaljplaner för att säkerställa att byggherren får tillgång till rätt och aktuell information. Malmö stad vill uppmärksamma att detta kan kräva betydande resurser, särskilt eftersom det finns äldre detaljplaner där exempelvis buller, geotekniska förutsättningar och naturvärden inte är utredda eller där tidigare utredningar inte längre är aktuella.

Malmö stad anser sammantaget att förslagen kan bidra till ett enklare och mer effektivt småhusbyggande. För att uppnå detta behöver dock regelverket utformas så att förenklingarna inte sker på bekostnad av kommunens möjligheter att säkerställa en långsiktigt hållbar stadsutveckling, ta hänsyn till lokala förutsättningar och upprätthålla viktiga kvaliteter i den byggda miljön. Det behöver också säkerställas att förändringen av ansvarsfördelningen inte leder till ökade kostnader, resursbehov eller efterhandsåtgärder för kommun och byggherre.

Ordförande [Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel] [Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]