Malmö stad
Stadsbyggnadsnämnden

Datum
2026-09-30
Adress

Diarienummer
SBN-2026-651

Yttrande

Till
Kommunstyrelsen

Yttrande över Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras STK-2026-1165

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig sammantaget negativ till de föreslagna förändringarna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, som presenteras i Boverkets rapport 2026:21.

Förslagets innebörd är att förenkla och göra processen billigare, men själva bygglovsprocessen som den ser ut idag har fördelen att upptäcka felen innan huset byggs. Med de föreslagna ändringarna kommer felen upptäckas via tillsyn i efterhand.

Sammantaget är det därför inte tydligt att de tidsvinster som kan uppnås genom att vissa delar av bygglovsprövningen tas bort är tillräckliga för att motivera förändringar som i stället kan innebära ökad klimatpåverkan och fördyrande dubbelarbete när fel behöver åtgärdas i efterhand. Det gäller båda förslaget för förprövning och förslaget för typgodkännande.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig sammantaget negativ till de föreslagna förändringarna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, som presenteras i Boverkets rapport 2026:21.

Det gångna året har stora förändringar skett i syfte att stimulera bostadsbyggandet. Dessa omfattar både Boverkets nya byggregler och ändringar i plan- och bygglagen där byggbedömare är en ny roll och bygglovsbefrielse för vissa byggåtgärder införts. Implementeringen av förändringarna pågår fortfarande hos kommuner och byggherrar, vilket har inneburit ökad arbetsbelastning och längre svarstider.

Det har inte gått tillräckligt lång tid för att någon analys av förändringarnas effekt kan göras. Att införa ytterligare förändringar gör att kommuner behöver lägga ytterligare tid på ändrade handläggningsstöd, arbetssätt och så vidare, som kommer att öka komplexiteten i kommunernas uppdrag, vilket Boverket själv framför i kapitel 6.7.1.5.

Enligt kapitel 2.3.1. ska inga lättnader göras för tillgänglighet och användbarhet, vilket stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiva till. Samtidigt blir frågan hur dessa krav i praktiken kommer att säkerställas och att risken är att de förbises under byggprocessen och får hanteras i efterhand med tillsyn.

I kapitel 6.4.1.1.9. behandlar Boverket frågan om kommunen kan behöva betala bostadsanpassningsbidrag om sökande för bidraget inte varit byggherre och huset vid uppförandet inte uppfyllde gällande krav. Det är otydligt hur förslaget kommer att fungera och vilket ansvar som kommer att ligga på den enskilde byggherren och kommunen om brister i exempelvis tillgänglighet inte upptäcks förrän efter det att huset är uppfört.

I kapitel 4.1 beskriver Boverket att det kan uppstå höga kostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus, på grund av att teknisk dokumentation och kontroll behöver upprepas i varje projekt. Förslagen som presenteras i rapporten innebär dock inte att denna problematik försvinner. Stadsbyggnadsnämnden menar att det kan finnas anledning att i stället undersöka om en större effektivisering kan uppnås genom att se över hur serietillverkning bedrivs och hur tekniskt underlag och dokumentation tas fram. Om det är den återkommande dokumentationen och kontrollen som står för en betydande del av kostnaderna bör frågan vara hur denna del av processen kan förenklas, snarare än att enbart flytta själva prövningen till en annan aktör.

Enligt kapitel 5.1. ska *förprövade enbostadshus* kunna medges inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus. I kapitel 5.1.3. anges att det därför kommer att bli mer angeläget för kommunen att upphäva eller ändra inaktuella detaljplaner så att byggherren får tillgång till rätt och aktuell information. Det är dock oklart om detta faktiskt kommer att ske i den omfattning som förutsätts. Det kan exempelvis finnas begränsade resurser för att se över äldre detaljplaner. Det behöver också övervägas om kommunerna verkligen kommer att ha incitament att aktivt förhindra förprövade, bygglovsbefriade enbostadshus inom äldre planområden vars tekniska förutsättningar för bebyggande med dagens mått är osäkra. Det finns många äldre detaljplaner där exempelvis buller, geotekniska förutsättningar och naturvärden inte är utredda, eller där tidigare utredningar inte längre är aktuella.

Stadsbyggnadsnämnden instämmer i de risker som framförs i kapitel 6.7.1.4 gällande svårigheten för byggherrar att tolka äldre planer där planbestämmelser över tid ändrat innebörd samt den bristande kunskapen hos byggherren om värden som ska skyddas, som art- och strandskydd som kan medföra att irreversibla värden går förlorade.

Stadsbyggnadsnämnden menar också att den föreslagna storleken och höjden på de bygglovsbefriade enbostadshusen inte är tillräcklig för att påverka bostadsbyggandet nämnvärt. Om förändringarna framför allt riktar sig mot en viss typ av standardiserade kataloghus behöver det visas att denna kategori är tillräckligt välplanerad för att förslaget om typgodkända och förprövade enbostadshus ska få den effekt på bostadsbyggandet som eftersträvas.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiva till att det enligt kapitel 5.1.3. inte föreslås någon möjlighet till avvikelse från de förprövade förutsättningarna. Samtidigt uppstår en annan problematik i de fallen brister i utformningen i ett förprövat enbostadshus upptäcks först genom tillsyn. Det kan leda till att många byggnader har samma fel, jämfört med när varje byggnad går genom kommunens enskilda granskning. En efterhandsprövning kan bli kostsam för både byggherre och kommun och innebär även en ökad resursanvändning samt avfallsmängd då byggfel ska åtgärdas i efterhand.

I kapitel 5.1.4. framgår det att prövningen för lämplighet och tillgänglighet vid förprövning flyttas till byggprocessen, det vill säga till byggnadsinspektörerna. Detta innebär ett ökat ansvar och uppdrag jämfört med idag, och inte alla kommunala byggnadsinspektörer har den kompetensen i nuläget. Boverket har bemött detta delvis under 6.4.1.1.2. där man menar att det bara ska göras en *bedömning* inför startbesked och inte en *granskning*. Detta kommer högst troligen att tolkas och därmed hanteras olika i olika kommuner och den förutsägbarhet man är ute efter kommer utebli.

I dag finns stora möjligheter för bygglovshandläggare och byggnadsinspektör att ha en tidig dialog med byggherren gällande frågor som visserligen berör genomförande-processen men som hänger ihop med bygglovsprocessen, till exempel krav på dagsljus och bedömningen om rumshöjd. Att ändra tex fönstersättning för att klara dagsljus är möjligt att föra en dialog om under bygglovsprocessen, men om ett enbostadshus är förprövat av Boverket kommer sådana frågor att upptäckas först vid starbesked, vilket är för sent.

Även om förprövningen är nationell finns det därför en risk för att bedömningar i praktiken ändå kommer att skilja sig åt mellan olika kommuner. Om centrala delar av frågan om husets lämplighet och anpassning till platsen ska avgöras genom kommunal tillsyn kvarstår därför ändå en stor del av den osäkerhet som reformen är tänkt att minska. Stadsbyggnadsnämnden menar därför att förslaget inte ger den trygghet och förutsägbarhet för byggherren som förslaget syftar till.

I kapitel 5.1.6. och i författningskommentaren på s. 114–115 framgår att förprövningen inte har någon giltighetstid. Det anser Stadsbyggnadsnämnden är olämpligt då viktiga förutsättningarna på platsen eller regelverk förändras över tid. Om förprövningen ska kunna gälla utan begränsning finns risk att förlegade förslag kommer att byggas under lång tid.

De krav som kataloghus inte alltid uppfyller när en bygglovsansökan lämnas in är exempelvis planenlighet, hänsyn till omgivningen, tillgänglighet på tomten samt lämplighet. Enligt förslaget ska ansvaret för säkerställandet av dessa krav överlåtas på byggherren, i många fall en privatperson utan erfarenhet av eller kunskap om byggande och arkitektur. Det kan innebära att frågor som berör hantering av dagvatten, hur tomten anordnas för att klara markförhållandena, och hur byggnader placeras med hänsyn till värdena och grannars intressen inte kommer att hanteras korrekt. Istället får det säkerställas genom tillsyn, det vill säga rättelse i efterhand genom till exempel rivning.

Även om själva enbostadshuset är standardiserat kommer varje tomt fortfarande att ha sina egna förutsättningar. Det är därför inte konstigt att olika bedömningar behöver göras i olika projekt. Tomten är en stor del av projektets förutsättningar och kostnader. Geoteknik, buller, naturvärden, anslutningar och andra lokala förhållanden kvarstår att beakta trots ett förprövat enbostadshus.

Med förslaget flyttas ett betydande ansvar från den offentliga prövningen till den enskilde byggherren. Konsekvenserna av den enskildes felaktiga bedömningar kan för den enskilde komma att bli omfattande i form av kostnader, resurser och tidsförluster. Detsamma gäller konsekvenserna för det allmänna gällande till exempel irreversibla skador på natur- och kulturvärden samt klimatpåverkan genom uppförda åtgärder som behöver rättas i efterhand.

Förslaget kan även göra rättelsen i sig mer komplicerad. En byggnad som till exempel placerats på ett planstridigt sätt kommer inte att kunna förändras för att uppnå planenlighet, då den genom detta frångår den utformning som är förhandsprövad och eventuellt typgodkänd. Själva bygglovsprocessen som den ser ut idag har dessutom fördelen att upptäcka felen innan huset byggs. Med de föreslagna ändringarna så kommer felen att upptäckas via tillsyn i efterhand.

Sammantaget anser stadsbyggnadsnämnden att det inte har redogjorts tillräckligt för att de tidsvinster som kan uppnås genom att vissa delar av bygglovsprövningen tas bort är tillräckliga för att motivera förändringarna, beaktat de risker och negativa effekter det kan ge. Det gäller både förslaget för förprövning och förslaget för typgodkännande.

ordförande	Stefana Hoti (MP)
sekreterare	Kristina Andersson

Reservation

Tony Rahm (M), Mats Brogren (M), Danica Srnic (M) och Martin Molin (C) lämnar in en gemensam reservation, bilaga § 284a.