

# Civilutskottets betänkande

## 2025/26:CU39

# Förenklade regler vid ändring av en byggnad

---

## Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ändringar i bl.a. plan- och bygglagen. Lagändringarna innebär till att börja med att regelverket förtydligas genom att ordet ”ombyggnad” ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring” som förklaras i plan- och bygglagen och att möjligheten att ställa följdkrav på hela byggnaden vid en större byggnadsändring begränsas.

Det införs vidare vissa lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga vid en ändring av en byggnad. Det innebär bl.a. att om en bostad inreds på en vind eller i suterräng ska kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inte gälla för den bostaden.

Syftet med lagändringarna är att förtydliga och förenkla bestämmelserna om ombyggnad och andra ändringar av en byggnad.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns sex reservationer (S, V, MP) och ett särskilt yttrande (C).

### *Behandlade förslag*

Proposition 2025/26:180 Förenklade regler vid ändring av en byggnad.

Nio yrkanden i följdmotioner.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	5
Utskottets överväganden .....	6
Regeringens lagförslag .....	6
Regler om tillgänglighet .....	12
Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning .....	13
Uppföljning och utvärdering .....	14
Reservationer .....	16
1. Regler om tillgänglighet för bostäder på vind och i suterräng, punkt 1 (S, V, MP) .....	16
2. Regeringens lagförslag i övrigt, punkt 2 (MP) .....	17
3. Regler om tillgänglighet, punkt 3 (S) .....	18
4. Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning, punkt 4 (S) ...	19
5. Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning, punkt 4 (MP) .....	19
6. Uppföljning och utvärdering, punkt 5 (S).....	20
Särskilt yttrande.....	21
Regeringens lagförslag i övrigt, punkt 2 (C) .....	21
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	22
Propositionen .....	22
Följdmotionerna .....	22
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	24

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## *Regeringens lagförslag*

### **1. Regler om tillgänglighet för bostäder på vind och i suterräng**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 7 §.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:180 punkt 1 i denna del och avslår motionerna

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 1 och 2 samt

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 3 i denna del.

*Reservation 1 (S, V, MP)*

### **2. Regeringens lagförslag i övrigt**

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar som inte omfattas av utskottets förslag ovan,

2. lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,

3. lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:180 punkterna 1 i denna del, 2 och 3 samt avslår motion

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 3 i denna del och 4.

*Reservation 2 (MP)*

## *Lagstiftningens framtida utformning m.m.*

### **3. Regler om tillgänglighet**

Riksdagen avslår motion

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 3.

*Reservation 3 (S)*

### **4. Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning**

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 4 och

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 1 och 2.

*Reservation 4 (S)*

*Reservation 5 (MP)*

### **5. Uppföljning och utvärdering**

Riksdagen avslår motion

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 5.

*Reservation 6 (S)*

Stockholm den 19 maj 2026

På civilutskottets vägnar

*Andreas Lennkvist Manriquez*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Andreas Lennkvist Manriquez (V), Mikael Eskilandersson (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Roger Hedlund (SD), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Rashid Farivar (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Markus Kallifatides (S) och Patrik Karlson (L).

## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2025/26:180 Förenklade regler vid ändring av en byggnad. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Två motioner med totalt nio yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

# Utskottets överväganden

## Regeringens lagförslag

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag som bl.a. innebär att begreppet ombyggnad i plan- och bygglagen ersätts med ”större byggnadsändring” och att möjligheten att ställa utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid ändring av en byggnad begränsas. Därmed avslås motionsyrkanden om att riksdagen ska avslå förslaget till ändrade regler om krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och rikta tillkännagivanden till regeringen om att ta fram förslag till nödvändiga följdändringar.

Jämför reservation 1 (S, V, MP) och 2 (MP) samt det särskilda yttrandet (C).

### Propositionen

#### *Allmänt*

Det har framkommit att regleringen om ombyggnad i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, kan uppfattas som svår att överblicka och förstå. Regeringen anser därför att det behövs förenklingar och lättnader både när det gäller begreppet ombyggnad och av de krav som kan ställas i samband med att en byggnad eller anläggning ändras.

#### *Ordet ombyggnad ersätts med uttrycket ”större byggnadsändring”*

Ordet ombyggnad föreslås ersättas av uttrycket ”större byggnadsändring”. Uttrycket passar in i PBL:s systematik och språkbruk och är samtidigt förklarande på så sätt att det blir tydligt att det handlar om omfattande ändringsåtgärder. Valet av böjningsformen ”större” syftar till att understryka att det är omfattande ändringar som avses. Ordet används vidare både i nationell rätt och i EU-rätten.

Definitionen av uttrycket föreslås vara en lov- eller anmälningspliktig ändring av en byggnad som innebär en stor ekonomisk investering och så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas. Definitionen ska framgå av 1 kap. 4 § PBL.

#### *Utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid ändring av byggnad*

Regeringen föreslår till en början att reglerna om i vilken omfattning utformningskrav och tekniska egenskapskrav ska uppfyllas vid nybyggnad och vid

ändring av en byggnad ska tydliggöras genom att bestämmelserna delas upp i separata paragrafer.

När det sedan gäller i vilken omfattning kraven ska kunna ställas vid ändring av en byggnad föreslår regeringen att kraven ska gälla ”för det som ändras” genom åtgärden. Det är dock under förutsättning att annat inte följer av andra regler i 8 kap. PBL eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § PBL. Med uttrycket ”för det som ändras” avses den del av byggnaden som rent faktiskt ändras. Regeringen anger följande om förslaget i denna del på s. 32:

Om det t.ex. byggs en dörr mellan två rum går det att ställa krav på att dörröppningen ska ha en tillräcklig bredd och tillgodose kravet på bärförmåga. Däremot går det normalt inte att ställa krav på de anslutande rummen. Om ändringen avser ändrad användning, så kan krav ställas på hela den del som ges en ändrad användning. Bedömningen av vilka krav som ska ställas vid en ändrad användning påverkas dock även av om den nya användningen medför några nya eller längre gående krav än den tidigare användningen. Utformningskrav och tekniska egenskapskrav ska alltså ställas på de delar av en byggnad som byggherren faktiskt ändrar vid alla typer av ändringar. Som exempel kan nämnas att det vid inredande av nya bostäder krävs att de nya bostäderna uppfyller utformningskraven vid ändring. För att en ändring ska uppfylla utformningskraven kan dock åtgärder behöva vidtas även i andra delar av byggnaden än den del som den aktuella ändringen avser. Med anledning av den nya bostaden kan det t.ex. ställas krav på att byggnaden förses med hiss eller att byggnadens entré eller trappuppgång tillgänglighetsanpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Sådana åtgärder vidtas på grund av krav som ställs på det som ändras i byggnaden och alltså inte med anledning av så kallade följdkrav.

### *Anpassning av utformningskrav och tekniska egenskapskrav*

Som framgår ovan är utgångspunkten att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas för det som ändras. Eftersom en ändring kan vara av större eller mindre omfattning bör det vara möjligt att ta hänsyn till förutsättningarna i varje enskild situation. Regeringen föreslår därför ett förtydligande av att kraven ska anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till följande angivna kriterier:

1. ändringens omfattning
2. byggnadens förutsättningar
3. resurshushållning
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 8 kap. 13, 17 och 18 §§ PBL.

Även detta gäller under förutsättning att annat inte följer av andra regler i 8 kap. PBL eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § PBL.

Anpassningsgrunden i punkt 3 ovan är ny, se mer under Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning nedan.

### *Möjligheten att ställa följdkrav begränsas*

Vid en ombyggnad enligt nuvarande regler kan krav ställas på att hela byggnaden ska uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 1 och 4 §§ PBL, s.k. följdkrav. Om det inte är rimligt ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven dock endast ställas på den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Enligt regeringens förslag ska möjligheten att ställa följdkrav vid en större byggnadsändring vara mer begränsad, och den ska enbart kunna avse att åtgärda brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt att uppfylla krav i fråga om bredbandsanslutning, energihushållning, värmeisolering och hållbar mobilitet. Möjligheten att ställa andra följdkrav tas bort.

Detta innebär att det i fråga om utformningskrav inte längre kommer att vara möjligt att ställa följdkrav på att den del av byggnaden som inte omfattas av ändringen ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan eller vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I fråga om tekniska egenskapskrav kommer det inte längre att vara möjligt att ställa följdkrav på att den del av byggnaden som inte ändras ska uppfylla tekniska egenskaper när det gäller lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller hushållning med vatten och avfall.

### *Särskilt om krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga*

#### **Borttagande av möjligheten att ställa följdkrav**

Regeringen anger följande om borttagandet av möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet (s. 45 f.):

Om möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet tas bort bedömer regeringen att fler bostäder kan komma till stånd genom att byggherrar inte avskräcks från att företa större byggnadsändringar, såsom omvandling av lokaler till bostäder, på grund av risken för kostnadsdrivande följdändringar. Det torde även kunna leda till att mer omfattande renoveringsåtgärder, som förnyar byggnadsbeståndet, genomförs i större utsträckning. Eftersom tillgänglighetskraven ska uppfyllas i den del som omfattas av den större byggnadsändringen torde detta vara positivt för tillgängligheten och användbarheten. Att ta bort möjligheten att ställa följdkrav på den mindre del av en byggnad som omfattas av en större byggnadsändring bedöms därmed inte motverka en fortsatt tillgänglighetsanpassning av byggnadsbeståndet, utan snarare öka möjligheterna till en förnyelse av bostadsbeståndet.

Flera remissinstanser [...] lyfter risken för negativa effekter för bl.a. personer med funktionsnedsättning och ifrågasätter förslagets överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Regeringen vill understryka att kraven på tillgänglighet och användbarhet fortfarande är tillämpliga på det som ändras på en

byggnad, både vid en större byggnadsändring och vid övriga ändringar av en byggnad. Det som tas bort är endast möjligheten att ställa sådana krav på den del av byggnaden som inte ändras vid en större byggnadsändring. Trots att det är tillåtet att ställa sådana krav enligt dagens regler så är det enligt Boverket inte vanligt att sådana följdkrav ställs. I praktiken bör det därmed inte innebära någon större ändring. I fråga om lokaler bör det även framhållas att enkelt avhjälpna hinder mot tillgänglighet och användbarhet alltid ska åtgärdas, även i lokaler som inte ändras. Dessa retroaktiva krav påverkas inte av förslaget.

Krav på utformning av en byggnad finns även enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagstiftningen. Några remissinstanser [...] anser att det är olyckligt att kravnivåerna skiljer sig åt mellan olika områden. Eftersom regler inom olika områden kan ha skilda syften är det dock inte orimligt att även de krav som ställs kan skilja sig åt. Det bör vidare påpekas att samtliga krav gäller oberoende av varandra. Sammantaget anser regeringen att nyttan med förslagen, att få till stånd fler bostäder och en ökad upprustning av det befintliga bostadsbeståndet, överväger risken för negativa effekter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### **Borttagande av kravens särskilda ställning**

Enligt de nuvarande reglerna har kraven på tillgänglighet och användbarhet en förstärkt ställning jämfört med övriga krav. Avsteg från sådana krav får göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Enligt regeringens förslag ska alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav ha samma ställning. Regeringen anför att den förstärkta ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet medför att de behöver särbehandlas. Att olika regler gäller för olika krav bidrar till de svårigheter som lyfts fram med att tolka utrymmet för att anpassa utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Kraven kan också bli kostnadsdrivande och leda till att byggprojekt inte blir av.

I slutändan bör ett borttagande av tillgänglighetskravets förstärkta ställning enligt regeringen kunna möjliggöra byggandet av fler bostäder samt leda till fler ändrings- och ombyggnadsprojekt i det befintliga byggnadsbeståndet. Det framhålls också att det grundläggande kravet på tillgänglighet och användbarhet fortfarande är tillämpligt på de nya och ändrade byggnaderna. Det innebär att fler bostäder kan skapas som ska uppfylla alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav, inklusive kravet på tillgänglighet och användbarhet, dock med möjlighet till vissa anpassningar. Det rör sig sannolikt om bostäder som i stor utsträckning inte hade kommit till stånd annars.

### **Avsteg från kraven för bostäder på vind och i suterräng**

Enligt nuvarande regler får avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet alltid göras om den ändring som ska utföras innebär att en bostad på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Enligt regeringens förslag ska bostäder på vind och i suterräng, inklusive studentbostäder i sådant läge, helt undantas från kraven. Följande anges på s. 51 f.:

Frågan är dock om det är skäligen att bostäder i suterräng och större bostäder på vind inte behöver uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Utgångspunkten bör givetvis vara att bostäder ska uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet och därmed kunna nyttjas av alla. Mot det måste dock ställas intresset av att få till stånd fler bostäder och att outnyttjade ytor i befintliga byggnader nyttjas bättre. Att underlätta tillskapandet av bostäder på vind och i suterräng kan leda till totalt sett fler och mer differentierade bostäder. Det torde gynna alla på bostadsmarknaden, även de som får svårigheter att nyttja de bostäder som byggs på vind och i suterräng genom att tillämpa undantaget.

Det är i dag möjligt att göra avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av bostad som är större än 35 kvadratmeter på vind, men det är då upp till byggnadsnämnden att göra en bedömning av om avsteg från kraven är motiverade. Utfallet av kommunens bedömning kan variera och det är därför en fördel om byggherren tidigt vet att bygglovets inte kommer att prövas utifrån kraven på tillgänglighet och användbarhet. Att tydliggöra möjligheten till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i plan- och bygglagen kan minska osäkerheter för byggherrar.

Statistik från Statistiska centralbyrån visar att under det senaste decenniet har i genomsnitt cirka 350 bostäder årligen tillkommit genom bostadsinredning av vindar. Undantaget kommer alltså att tillämpas på ett begränsat antal bostäder, särskilt i relation till det totala årliga tillskottet av bostäder genom nybyggnad och ändring. [...]

Flera remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen*, lyfter risken för negativa effekter för personer med funktionsnedsättning eller nedsatt orienteringsförmåga och ifrågasätter förslaget överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Regeringen bedömer att förslaget är proportionerligt för att tillskapa fler prisvärda bostäder. Vidare konstaterar regeringen att det rör sig om ett litet antal bostäder och att det trots lättnaderna i kraven kommer fortsätta skapas tillgänglighetsanpassade bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### **Förslagens överensstämmelse med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning**

Regeringen gör följande bedömning på s. 68 f.:

Bestämmelserna behöver [...] beakta rättigheterna som fastställs i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som Sverige har ratificerat. Konventionens syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och att främja respekten för deras inneboende värde. När Sverige tillträdde konventionen 2009 ansågs svensk rätt stå i överensstämmelse med konventionens bestämmelser. Konventionen är utgångspunkt för det nationella målet för funktionshinderspolitiken.

Flera remissinstanser som är negativa till förslagen, t.ex. *Diskrimineringsombudsmannen*, *Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet* och *Myndigheten för delaktighet*, menar att förslagen strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning eller försvårar möjligheterna att uppnå åtaganden enligt konventionen.

Det finns ett stort behov av att bygga fler, ändamålsenliga och prisvärda bostäder i många delar av landet, genom exempelvis omvandling eller tillbyggnader. Dessutom finns det ett stort behov av renovering och

upprustning av det befintliga byggnadsbeståndet. Byggherrar har framhållit att krav och följdkrav på tillgänglighet och användbarhet, t.ex. gällande krav på installation av hiss, ger konsekvenser för renoverings- och omvandlingsprojekts genomförbarhet. Exempelvis framhåller *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna* att krav på tillgänglighet i vissa situationer har medfört att projekt inte har varit möjliga att genomföra. [...]

Det är viktigt att det fortsatt finns ett tillräckligt utbud av bostäder som uppfyller gällande krav på tillgänglighet och användbarhet som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För bostäder som tillkommer vid nybyggnad, vilka är betydligt större i antal jämfört med bostadstillskottet vid ombyggnad, ska kraven på tillgänglighet och användbarhet uppfyllas. Därmed tillkommer det bostäder som kan nyttjas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare kan det påpekas att borttagandet av möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet samt den särskilda ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet inte påverkar grundkravet på tillgänglighet. [...]

I sammanhanget är det också viktigt att nämna Boverkets roll inom funktionshinderpolitiken. Boverket är en av de myndigheter som i Strategin för systematisk uppföljning av funktionshinderspolitiken (S2021/06595) har i uppdrag att årligen följa upp det nationella målet för funktionshinderpolitiken, inom sitt verksamhetsområde. [...]

Sammantaget bedömer regeringen att förslagen inte innebär en inskränkning i rättigheter för personer med funktionsnedsättning, då det fortsatt är möjligt för personer med funktionsnedsättning att välja sin boställningsort och bostad, ha tillgång till den fysiska miljön och att kunna delta i samhället. Dessutom ser regeringen goda möjligheter för Boverket att noga följa upp frågan givet myndighetens viktiga roll inom funktionshinderpolitiken.

## Motionerna

Joakim Järrebring m.fl. (S) föreslår i kommittémotion 2025/26:4010 yrkande 1 att regeringens förslag ska avslås i de delar det avser ändrade regler om tillgänglighet och användbarhet för bostäder på vind och i suterräng (8 kap. 7 § PBL). I yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med de följdändringar som krävs med anledning av att 8 kap. 7 § PBL avslås. Motionärerna anser att de utökade undantagen för bostäder på vindar och i suterräng är särskilt problematiska eftersom grundläggande krav på tillgänglighet och användbarhet kan sättas åt sidan.

Amanda Palmstierna m.fl. (MP) föreslår i kommittémotion 2025/26:4059 yrkande 3 att regeringens förslag ska avslås när det gäller begränsningar av kraven på tillgänglighet och användbarhet i form av begränsade möjligheter att ställa följdkrav samt ändrade regler för bostäder på vind och i suterräng (8 kap. 2 a, 5 b och 7 §§ PBL). I yrkande 4 föreslår motionärerna ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med förslag som återställer de krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som gäller enligt den nuvarande lagstiftningen. Motionärerna framhåller att regeringen frångår den viktiga principen om universell utformning och FN:s funktionsrättskonvention. Vidare anser de att förslagen innebär en kraftig försämring av jämlikheten i samhället.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet ställer sig bakom regeringens ambition att förenkla byggregelverket, och välkomnar förslagen som ska förtydliga bestämmelserna om ändring av byggnader.

Som regeringen anför i propositionen finns det ett stort behov av nya bostäder. Det är viktigt att byggprojekt inte hindras av kostnadsdrivande regler om det kan undvikas. Samtidigt behöver det ställas rimliga krav på utformning och tekniska egenskaper när en byggnad eller anläggning ändras.

Utskottet anser att regeringens bedömning i fråga om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet är väl avvägd och konstaterar att sådana krav alltså kommer att kunna ställas på hela byggnaden vid nybyggnad och på det som ändras både vid en större byggnadsändring och vid övriga ändringar av en byggnad. Med hänsyn till detta och av de skäl som i övrigt anförs i propositionen bör riksdagen anta förslaget i dess helhet.

Sammanfattningsvis anser utskottet att riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motionsyrkandena.

Utskottet övergår nu till att behandla förslag på tillkännagivanden till regeringen om lagstiftningens framtida utformning.

## Regler om tillgänglighet

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ett tillkännagivande om möjligheterna att ställa krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Jämför reservation 3 (S).

## Motionen

Joakim Järrebring m.fl. (S) föreslår i kommittémotion 2025/26:4010 yrkande 3 ett tillkännagivande om att regeringen ska säkerställa att förslagen inte leder till försämrade tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Motionärerna framhåller att det finns en risk att viktiga brister i tillgänglighet och boendekvalitet inte åtgärdas i samband med större förändringar när möjligheten att ställa följdkrav på hela byggnaden begränsas.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet har ställt sig bakom regeringens lagförslag och de överväganden som regeringen har gjort. Utskottet anser mot den bakgrunden att det saknas skäl att rikta något tillkännagivande till regeringen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

## Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om tillkännagivanden om krav på att åtgärda väsentliga brister och om resurshushållning.

Jämför reservation 4 (S) och 5 (MP).

### Motionerna

Joakim Järrebring m.fl. (S) föreslår i kommittémotion 2025/26:4010 yrkande 4 ett tillkännagivande om att begränsningen av följdkrav vid större byggnadsändringar inte ska leda till att väsentliga brister i byggnader kvarstår. Motionärerna anför att det finns en risk för att förenklingar i regelverket går ut över grundläggande kvalitet i byggandet och att viktiga brister inte åtgärdas.

Amanda Palmstierna m.fl. (MP) föreslår i kommittémotion 2025/26:4059 yrkandena 1 och 2 tillkännagivanden om att anpassningsgrunden resurshushållning även ska kunna användas för att underlätta möjligheten att använda begagnat material från andra byggnader, och att det bör utredas om begreppet ska utvidgas till att även avse andra resurser, såsom energi och vatten. Motionärerna anför att det ur ett hållbarhetsperspektiv är väsentligt att begagnat material från andra byggnader kan återbrukas i samband med en ändring och att andra resurser också bör kunna omfattas.

### Propositionen

Som framgår ovan föreslår regeringen förändringar av möjligheten att ställa följdkrav vid större byggnadsändringar. Följdkrav ska dock kunna ställas på att åtgärda sådana brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet. Regeringen anför följande på s. 41:

Det är viktigt att följdkrav kan ställas i situationer då det finns ett starkt samhällsintresse av att åtgärderna faktiskt vidtas eller där fastighetsägaren har ett mindre egenintresse av att åtgärderna utförs. Som bl.a. *Malmö* och *Sollentuna kommuner* och *Folkhälsomyndigheten* påpekar, får en ändring av en byggnad aldrig medföra oacceptabla risker för människors hälsa eller säkerhet. Det bör därmed även fortsatt vara möjligt att ställa följdkrav på att åtgärda brister avseende hälsa och säkerhet för hela byggnaden vid en större byggnadsändring. Regeringen anser dock att det ur samhällelig synvinkel inte är motiverat att ställa sådana följdkrav om det inte är fråga om betydande risker. Möjligheten att ställa följdkrav bör därför begränsas till att åtgärda sådana brister med avseende på hälsa och säkerhet som medför betydande risker. Det kan exempelvis röra sig om brister i fråga om bärförmåga eller säkerhet i händelse av brand. Det bör dock poängteras att de grundläggande utformningskraven och tekniska egenskapskraven gäller oförändrade för den del av byggnaden som ändras. Vidare gäller t.ex. miljöbalkens regler om hälsoskydd oförändrade för hela byggnaden.

Med anledning av bygg- och fastighetssektorns miljö- och klimatpåverkan har intresset för resurshushållning ökat i branschen de senaste åren. Regeringen framhåller att det dock saknas stöd i gällande byggregelverk för att medge anpassning av byggkraven med hänsyn till resurshushållning vid ändring av en byggnad. Därför bör reglerna i större utsträckning möjliggöra resurseffektiva utformningar och lösningar som dessutom kan innebära kostnadsbesparingar för byggherren. Flera remissinstanser uppger att betydelsen av resurshushållning bör breddas. Regeringen anger följande på s. 37:

Syftet med att införa resurshushållning som en anpassningsgrund är att underlätta möjligheten att behålla befintligt material i en byggnad vid en ändring eller flyttning av byggnaden. Avsikten är alltså inte, som *Bostadsrätterna, IQ samhällsbyggnad* och *Sveriges arkitekter m.fl.* önskar, att generellt underlätta möjligheten att använda begagnat material vid ändring av en byggnad. Det bör poängteras att bestämmelsen inte möjliggör bruket av begagnade produkter som inte anses lämpliga för den avsedda användningen enligt 8 kap. 19 §. De bör därmed inte finnas fog för de farhågor som bl.a. *Sollentuna kommun* för fram avseende miljö- och hälsoskydd. Resurshushållning bör inte heller, som *Naturvårdsverket* vill, omfatta andra resurser än materialresurser. En sådan utvidgning av begreppet resurshushållning skulle kräva ytterligare utredning och överväganden.

### Utskottets ställningstagande

Utskottet har ställt sig bakom regeringens lagförslag och de överväganden som regeringen har gjort. Utskottet anser mot den bakgrunden att det saknas skäl att rikta något tillkännagivande till regeringen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

## Uppföljning och utvärdering

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ett tillkännagivande om att lagändringarnas konsekvenser ska följas upp.

Jämför reservation 6 (S).

### Motionen

Joakim Järrebring m.fl. (S) föreslår i kommittémotion 2025/26:4010 yrkande 5 ett tillkännagivande om att följa upp reformens konsekvenser för bostadskvalitet, tillgänglighet, hälsa och rättssäker tillämpning. Motionärerna anför att det förändrade regelverket påverkar balansen mellan kostnadseffektivitet och kvalitetskrav, vilket får till följd att effekterna av regeländringarna behöver utvärderas.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet förutsätter att regeringen följer utvecklingen på området och överväger att följa upp och utvärdera lagstiftningen om det skulle behövas. Utskottet anser därför inte att det finns skäl för ett sådant tillkännagivande som motionärerna föreslår. Motionsyrkandet bör därför avslås.

# Reservationer

## **1. Regler om tillgänglighet för bostäder på vind och i suterräng, punkt 1 (S, V, MP)**

av Andreas Lennkvist Manriquez (V), Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen

a) avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 7 §,

b) ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 1 och 2 samt

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 3 i denna del och avslår proposition 2025/26:180 punkt 1 i denna del.

### *Ställningstagande*

Vi välkomnar delar av regeringens förslag men ställer oss kritiska till lättnaderna i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vi delar flera remissinstansers farhågor att förslagen kommer att få negativa konsekvenser för jämlikheten i samhället. De utökade undantagen för bostäder på vindar och i suterräng är särskilt problematiska. Detta förslag innebär att grundläggande krav på tillgänglighet och användbarhet kan sättas åt sidan, vilket riskerar att leda till bostäder med lägre standard och att vi bygger in nya brister i det befintliga beståndet. Vi anser därför att regeringens förslag ska avslås i de delar det avser 8 kap. 7 §.

Som en konsekvens av detta behöver regeringen återkomma med förslag på de följdändringar som krävs med anledning av avslaget. Det är regeringens uppgift att vidta nödvändiga åtgärder. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## 2. Regeringens lagförslag i övrigt, punkt 2 (MP)

av Amanda Palmstierna (MP).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen

a) avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 2 a och 5 b §§ och rubriken närmast före 8 kap. 2 a § och antar lagförslaget i övrigt i de delar som inte omfattas av förslagspunkt 1,

b) antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,

2. lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader,

c) ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:180 punkterna 2 och 3 samt motion

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 3 i denna del och 4 samt

bifaller delvis proposition 2025/26:180 punkt 1 i denna del.

### *Ställningstagande*

Regeringens förslag innebär lättnader i kraven när det gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Jag kan konstatera att regeringen därmed på nytt frångår den viktiga principen om universell utformning. Senast det hände gällde det byggkrav för studentbostäder, och från mitt parti framfördes då att det inte var svårt att föreställa sig en utveckling där regeringen också börjar luckra upp regelverken för andra typer av bostäder med argumentationen att personer med funktionsnedsättning är en liten grupp i antal. Nu är vi redan där.

Vi har som land länge haft som princip att alla ska kunna delta i samhället, studera, arbeta och försörja sig, bilda familj och delta i de demokratiska processerna. Under många decennier har principen om universell utformning präglat samhällsbygget. Att regeringen återigen vill frångå den principen är allvarligt och anmärkningsvärt. Det är inte rimligt att sänka våra allmänna tillgänglighetskrav vid vare sig ny- eller ombyggnad. Även mindre avsteg får konsekvenser, och misslyckade omvandlingar blir svåra och dyra att rätta till i efterhand. Förslagen kommer också att få en negativ påverkan för många äldre som i olika grad har behov av god tillgänglighet.

Jag anser i likhet med flera remissinstanser att förslagen går emot FN:s funktionsrättskonvention och jag delar remissinstansernas kritik.

Sammanfattningsvis motsätter jag mig de ändrade reglerna när det gäller tillgänglighet och användbarhet och att det inte ska vara möjligt att ställa sådana följdkrav. Jag anser därför att regeringens förslag ska avslås i de delar det avser 8 kap. 2 a och 5 b §§ PBL.

Som en konsekvens av detta behöver regeringen återkomma med förslag som återställer de krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som gäller enligt den nuvarande lagstiftningen. Det är regeringens uppgift att vidta nödvändiga åtgärder. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### **3. Regler om tillgänglighet, punkt 3 (S)**

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 3.

#### *Ställningstagande*

Vi välkomnar förslagen i de delar de innebär förenklingar som underlättar ombyggnad och därmed också ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Det är rimligt att regelverket moderniseras och görs mer flexibelt och förutsägbart. Det är också positivt att regelverket blir tydligare, bl.a. genom att begreppet ”ombyggnad” ersätts med ”större byggnadsändring”.

Vi delar dock flera remissinstansers oro för förslagets konsekvenser. Förenklingar behövs men får inte ske på bekostnad av grundläggande krav på bl.a. tillgänglighet och användbarhet, hälsa och god boendestandard. Regelverket måste spegla att bostaden inte är vilken vara som helst. Mot denna bakgrund anser vi att regeringen ska säkerställa att lättnaderna i regelverket inte leder till försämrad tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Det är regeringens uppgift att vidta de åtgärder som behövs med anledning av vårt förslag. Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

#### **4. Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning, punkt 4 (S)**

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 4 och avslår motion

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 1 och 2.

##### *Ställningstagande*

I ett läge där bostadsbyggandet bromsar in är det avgörande att vi använder de hus vi redan har på ett smartare och mer resurseffektivt sätt. I likhet med flera remissinstanser ser vi en risk för att förenklingar i regelverket kommer att gå ut över den grundläggande kvaliteten i byggandet. När möjligheten att ställa följdkrav på hela byggnaden begränsas finns det en påtaglig risk att viktiga brister inte åtgärdas i samband med större förändringar. Det gäller t.ex. sådant som boendekvalitet och långsiktig hållbarhet, vilket riskerar att leda till bostäder med lägre standard och att vi bygger in nya brister i det befintliga beståndet. Begränsningen av möjligheten att ställa följdkrav ska inte kunna leda till att väsentliga brister i byggnader kvarstår och regeringen behöver vidta åtgärder för att säkerställa att regelverket inte tillåter det.

Det är regeringens uppgift att ta de initiativ som krävs med anledning av vårt förslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

#### **5. Åtgärdande av väsentliga brister och resurshushållning, punkt 4 (MP)**

av Amanda Palmstierna (MP).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 1 och 2 samt

avslår motion

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 4.

### *Ställningstagande*

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges totala inhemska utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv. Dessutom bidrar sektorn till klimatpåverkan utomlands genom import av byggmaterial. Det finns stora behov av att minska sektorns klimatpåverkan för att nå uppsatta klimatmål. Därför är det positivt att regeringen föreslår resurshushållning som en anpassningsgrund i utformningskraven och i de tekniska egenskapskraven. Jag anser dock att regeringen inte ska stanna vid att det är befintligt byggmaterial som ska avses. Återbrukat material från andra byggnader bör också omfattas.

Vidare anser jag att begreppet resurshushållning även bör inbegripa annat än materialresurser, t.ex. energi och vatten, för att förslagen ska ha positiva konsekvenser för miljön. En sådan utvidgning av begreppet skulle kräva ytterligare utredning, och regeringen bör därför tillsätta en sådan.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **6. Uppföljning och utvärdering, punkt 5 (S)**

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 5.

### *Ställningstagande*

Vi anser att det finns skäl att noga följa konsekvenserna av regeringens förslag. När regelverket förändras på ett sätt som påverkar balansen mellan kostnads-effektivitet och kvalitetskrav behöver staten ta ansvar för att utvärdera utfallet. Det gäller särskilt effekterna på bostadskvalitet, tillgänglighet och hälsa, men också hur regelverket tillämpas i praktiken. Lagändringarnas konsekvenser bör därför följas upp.

Det är regeringens uppgift att se till att en sådan uppföljning kommer till stånd. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## Särskilt yttrande

### **Regeringens lagförslag i övrigt, punkt 2 (C)**

Alireza Akhondi (C) anför:

Jag välkomnar förslagen som förtydligar och förenklar bestämmelserna om ändringar av byggnader. Det är angeläget att regelverket underlättar för aktörerna i branschen, i synnerhet eftersom behovet av bostäder är stort i en lång rad svenska kommuner. Jag ställer mig alltså bakom regeringens förslag och har valt att inte väcka någon följdmotion.

I sammanhanget vill jag dock framhålla att även sådana ändringsåtgärder som inglasning av balkonger bör underlättas. Sådana åtgärder innebär att en bostad kan anpassas utifrån behov och önskemål och ökar därmed individens frihet. De skulle därtill gynna den i dagsläget hårt pressade byggsektorn, vilket jag också framhållit i bl.a. interpellation 2023/24:672 till infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson (KD).

Jag kommer att noga följa regeringens fortsatta arbete och återkommer med förslag i andra sammanhang om det finns skäl för det.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

### Propositionen

*Proposition 2025/26:180 Förenklade regler vid ändring av en byggnad:*

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader.

### Följdmotionerna

*2025/26:4010 av Joakim Järrebring m.fl. (S):*

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 7 §.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag om eventuella följdändringar och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa att lättnader i regelverket inte leder till försämrad tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsningen av följdkrav vid större byggnadsändringar inte ska leda till att väsentliga brister i byggnader kvarstår, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att följa upp reformens konsekvenser för bostadskvalitet, tillgänglighet, hälsa och rättssäker tillämpning och tillkännager detta för regeringen.

*2025/26:4059 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att anpassningsgrunden resurshushållning även ska kunna användas för att underlätta möjligheten att använda begagnat material från andra byggnader, och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att resurshushållning även bör inbegripa andra resurser utöver materialresurser, t.ex. energi och vatten, och att regeringen ska utreda

och återkomma till riksdagen med ett förslag, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

3. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 2 a, 5 b och 7 §§.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som återställer de krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som gäller enligt den nuvarande lagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

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

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

*dels* att 1 kap. 4 §, 8 kap. 2, 3, 5, 6, 7 och 8 §§, 9 kap. 56, 57 och 59 §§, 11 kap. 19 § och 16 kap. 2 och 3 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas sju nya paragrafer, 8 kap. 2 a–2 c och 5 a–5 d §§, och närmast före 8 kap. 2–3 och 5–5 d §§ nya rubriker av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**1 kap.**4 §<sup>1</sup>

I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

*bebygga*: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

*bebyggelse*: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

*byggherre*: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

*byggnad*: en varaktigt 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,

*byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning,

*byggprodukt*: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

*ekonomibyggnad*: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln,

*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,

*fasadändring*: en ändring av en byggnad som innebär att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2025:974.

*genomförandetiden*: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

*komplementbostadshus*: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

*komplementbyggnad*: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

*kvartermark*: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

*markavvisning*: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

*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,

*miljönämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

*nybyggnad*: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

*ombyggnad*: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

*omgivningsbullen*: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

*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,

*studentbostad*: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

*större byggnadsändring*: en lov- eller anmälningspliktig ändring av en byggnad som innebär en stor ekonomisk investering och så omfattande åtgärder att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas,

*tillbyggnad*: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

*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,

*underhåll*: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

*ändring av en byggnad*: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

## 8 kap.

### **Utformningskrav vid nybyggnad**

#### 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 avhjälpas.*

*Vid nybyggnad ska kraven i 1 § uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad ska kraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

1. *flyttningens syfte,*

2. *byggnadens förutsättningar,*

3. *resurshushållning, och*

4. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.*

*Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

### **Utformningskrav vid en ändring av en byggnad**

#### 2 a §

*Vid en ändring av en byggnad ska kraven i 1 § uppfyllas för det som ändras. Kraven ska dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

1. *ändringens omfattning,*

2. byggnadens förutsättningar,
3. resurshushållning, och
4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.

*Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

#### **Utformningskrav i fråga om tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler**

##### **2 b §**

*När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots 2 och 2 a §§ alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.*

#### **Hur utformningskraven ska uppfyllas**

##### **2 c §**

*De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 2 och 2 a §§ är de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven enligt 2–2 b §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.*

#### **Utformningskrav på andra anläggningar än byggnader**

##### **3 §<sup>2</sup>**

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1–2 c §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2025:974.

**Egenskapskrav vid nybyggnad**

## 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.*

*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.*

*Vid nybyggnad ska kraven i 4 § uppfyllas för hela byggnaden. Vid flyttning av en byggnad ska kraven dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

*1. flyttningens syfte,*

*2. byggnadens förutsättningar,*

*3. resurshushållning, och*

*4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.*

*Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

**Egenskapskrav vid en ändring av en byggnad**

## 5 a §

*Vid en ändring av en byggnad ska kraven i 4 § uppfyllas för det som ändras. Kraven ska dock anpassas om och i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till*

*1. ändringens omfattning,*

*2. byggnadens förutsättningar,*

*3. resurshushållning, och*

*4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 13, 17 och 18 §§.*

*Första stycket gäller inte om något annat följer av detta kapitel*

eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

#### 5 b §

Vid en större byggnadsändring ska, utöver det som framgår av 5 a §,

1. sådana brister i förhållande till kraven i 4 § första stycket 1–5 som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet undanröjas i hela byggnaden, och

2. kraven i 4 § första stycket 6, 10 och 11 tillgodoses i den utsträckning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

#### **Hur egenskapskraven ska uppfyllas**

#### 5 c §

De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5 och 5 a §§ är de krav som gäller när byggnaden uppförs eller ändringen görs. Kraven enligt 5–5 b §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

#### **Egenskapskrav på andra anläggningar än byggnader**

#### 5 d §

Det som enligt 5–5 c §§ gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

#### 6 §<sup>3</sup>

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder,
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven, och

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2025:519.

4. högst 80 procent av  
 a) det totala antalet studentbostäder i en byggnad, eller  
 b) det antal studentbostäder som tillkommer i en byggnad när en åtgärd vidtas.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

En studentbostad som omfattas av undantaget i första stycket 4 och som inte ligger på en vind eller i suterräng ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### 7 §<sup>4</sup>

*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.*

*Vid en ändring av en byggnad som innebär att bostäder inreds på en vind eller i suterräng gäller inte kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 för den bostaden.*

#### 8 §<sup>5</sup>

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ska

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2014:224.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2011:335.

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

kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras om och i den utsträckning det är skäligt 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.

### 56 §<sup>6</sup>

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen,
  - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
  - c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § 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 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

### 57 §<sup>7</sup>

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en 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 och 9–11 §§, 12 §
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2025:974.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2025:974.

första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

### 59 §<sup>8</sup>

Bestämmelserna i 57 § första stycket ska inte tillämpas, om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med

a) en liten tillbyggnad, eller

b) en liten komplementbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–2 a, 2 c, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

*Lydelse enligt prop. 2025/26:172*

*Föreslagen lydelse*

## 11 kap.

### 19 §

Om en byggherre, byggbedömare, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap. 2 § *andra stycket* eller 8 kap. 12 § *andra stycket* ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman.

Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap. 2 b § eller 12 § *andra stycket* ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2025:974.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***16 kap.****2 §<sup>9</sup>**

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,

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. 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 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, *ombyggnad* eller annan ändring av en byggnad,

5. 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,

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

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1–2 c §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

3. 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, *en större byggnadsändring* eller *en annan ändring* av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2–2 b, 5 och 5 a §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, *en större byggnadsändring* eller *en annan ändring* av en byggnad,

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

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

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för, *och*

8. *när en bygglovspliktig eller anmälningspliktig åtgärd avseende en byggnad uppfyller kriterierna för att vara en större byggnadsändring.*

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2025:974.

## 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.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.
  2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

## 2 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs att 4 a § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt prop. 2025/26:159*      *Föreslagen lydelse*

### 4 a §

Den som äger en byggnad där det utförs en ombyggnad som omfattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att det finns en energideklaration upprättad för den ombyggda byggnaden.

Den som äger en byggnad där det utförs en *sådan större byggnadsändring som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)* som omfattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att det finns en energideklaration upprättad för den ombyggda byggnaden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som avses med en betydande del av byggnadens klimatskärm.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

### 3 Förslag till lag om ändring i lagen (2022:333) om energimätning i byggnader

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (2022:333) om energimätning i byggnader ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

2 §

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad eller utför eller låter utföra en *ombyggnad* av en byggnad ska se till att elanvändningen i varje lägenhet kan mätas.

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad eller utför eller låter utföra en *sådan större byggnadsändring som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)* ska se till att elanvändningen i varje lägenhet kan mätas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om undantag från skyldigheterna i första stycket.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.