



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Kommande regeländringar

Yvonne Svensson  
Rättschef

# Fem aktuella lagändringar och lagförslag



- Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd
- Fler bostäder åt unga och studenter
- Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov
- En enklare planprocess
- Samordnade bullerregler

# Kravet på byggfelsförsäkring tas bort



Prop. 2013/14:125

Röstades igenom i riksdagen 10 april

Träder i kraft 1 juni 2014

- Byggfelsförsäkringen slopas
- Ny lag om färdigställandeskydd: Krav på färdigställandeskydd i de flesta fall
- Övergångsregler: Om startbesked ges efter 1 juni behövs ingen byggfelsförsäkring

# Fler bostäder åt unga och studenter



Prop. 2013/14:59

Röstades igenom i riksdagen 10 april

Träder i kraft 1 juni 2014

- Avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet för vindsinredning 35 m<sup>2</sup>
- Översiktsplanen ska ange hur det långsiktiga bostadsbehovet ska tillgodoses
- Tidsbegränsat bygglov upp till 15 år
- Inget tekniskt samråd vid flytt av byggnad

# Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov



Proposition 2013/14:127

Riksdagsbeslut planerat 4 juni

Ändringar föreslås träda i kraft 2 juli 2014

- Lovbefriade åtgärder som kräver anmälan
  - "Attefallshus" 25 kvm
  - Tillbyggnad 15 kvm
  - Inredande av ytterligare bostad i enbostadshus
  - Två takkupor (ingen anmälan eller ??)



# Komplementbyggnader/mindre bostadshus upp till 25 kvm



- I anslutning till en- eller tvåbostadshus
- Högst 25 kvm *ytermått*
- Får innehålla *självständig* bostad (ändringar i BBR på gång)
- Komplementbostadshus – Komplementbyggnad
- Taknockshöjd högst 4,0 meter
- Inte närmare gränsen än 4,5 meter utan grannens medgivande
- Får strida mot detaljplan
- Kan kombineras med ”vanlig friggebod”
- Medför ingen rätt till fastighetsbildning
- Inte möjligt att lovfritt bygga komplementbostadshus till komplementbostadshus etc.

# Komplementbyggnader/mindre bostadshus upp till 25 kvm



- PBL, PBF, BBR måste ändå följas!
- Anmälan enligt PBF ska ske.
- Tekniskt samråd behövs inte om inte byggnadsnämnden beslutar annat.

Lovfriheten gäller även vid motsvarande ändringar.

Undantag från lovfrihet: Förordnande i detaljplan, kulturhistoriskt värdefullt område e.d.

Ej undantag från krav enligt annan lagstiftning

# En tillbyggnad om högst 15 kvm



- En- eller tvåbostadshus
- Inte komplementbostadshus
- Får strida mot detaljplan
- Inte närmare gränsen än 4,5 m utan grannens medg.
- En tillbyggnad = Inte flera gånger

## Undantag från lovfrihet

- Förordnande i detaljplan
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad e.d.

Anmälan enligt PBF ska ske. Tekniskt samråd behövs inte om inte byggnadsnämnden beslutar annat.



# Inredning av ytterligare bostad



- Gäller enbostadshus (1 → 2, inte 2 → 3)
- Inte komplementbostadshus (omöjligt)
- Får strida mot detaljplan

## Undantag från lovfrihet

- Förordnande i detaljplan
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad e.d.

Anmälan enligt PBF ska ske. Tekniskt samråd behövs inte om inte byggnadsnämnden beslutar annat.

# Byggnadsnämndens bedömning inför startbesked



”Kan antas” komma att uppfylla ...

- Utformningskrav och tekniska egenskapskrav (8 kap. 1 och 4 § § PBL)
- Utformning/placering lämplig med hänsyn till ...
  - skydd mot uppkomst och spridning av brand/olyckor (2 kap. 6 § första stycket 2 PBL)
  - fara för hälsa och säkerhet m.m. (2 kap. 9 § PBL)

Startbesked kan inte meddelas om byggnadsnämnden bedömer att bygglov borde ha sökts.

Beslut om startbesked kan inte överklagas av grannar.

# Två takkupor



- En- eller tvåbostadshus
- Inte komplementbostadshus
- Får strida mot detaljplan
- Högst halva takfallet
- Inte ingrepp i bärande konstruktion

## Undantag från lovfrihet

- Förordnande i detaljplan
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad e.d.

Ingen anmälan. Men observera PBF 6 kap 5 § !

# En enklare planprocess



Prop. 2013/14:126

Riksdagsbeslut planerat 25 juni

Tänkt att träda i kraft till större delen 1 januari  
2015 och i vissa delar 1 juli 2015

- Plankravet begränsas
- Enkelt planförfarande som huvudregel
- Planbestämmelser om utformning upphör att gälla efter genomförandetidens slut

# En enklare planprocess



- Planbeslut ska kunna tas på lägre nivå
- Enklare att upphäva och förlänga planer
- Lättare för BN att godta avvikelser från plan
- Hinder mot kommunala särkrav (?)
- Nya regler om exploateringsavtal

# Bullersamordning



- Förbättra samordning mellan PBL och miljöbalken för att underlätta planläggning och byggande av bostäder
- Nya krav på redovisning av bullervärden vid planläggning och bygglovsprövning



# Planerade ikraftträdanden



## **Juni 2014**

Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd

## **Juli 2014**

Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov

Ändrade regler om studentbostäder

## **Januari/Juli 2015**

En enklare planprocess

Samordnade bullerregler



Boverket

# BBR



- Flera olika ändringar på gång och fler kommer
- EU-notifiering pågår
- Ikraftträdande 1 juli 2014
- Ikraftträdande senast 1 januari 2015 för energi
- Bostadsutformning, Brand, Luft, Vatteninstallationer, Inomhusbuller och Energi





# Bostadsutformning



Ikraft 1 juli 2014

Samma yta kan användas för flera funktioner

Behöver inte vara avskiljbara (jo,  
hygienutrymmet 😊)

Lite olika för studentbostäder och andra  
mindre bostäder (högst 35 kvm)

Detta innebär att studentbostäder kan bli 16-  
17 kvm (boarea)

Andra små bostäder kan bli 20 kvm (synkade  
med Atterfallshusen)





# Energi

## Byggnader mindre än 50 kvm

Krav på max specifik energianvändning och  
eleffektkrav slopas

Endast krav på värmeisolering (U-medelvärde)

Och krav på täthet på byggnadens  
klimatskärm

En och samma kravnivå för hela landet

Samordning med EU:s energiprestandadirektiv



# Luft



Är kolfilterfläktar tillåtna eller inte?

BBR är funktionskrav, och teknikneutrala

Kolfilterfläktar är tillåtna och detta förtydligas  
nu i BBR

Luftkvalitetskraven behöver inte uppfyllas  
enbart genom ventilation

Även andra tekniska lösningar där  
funktionerna till viss del uppfylls genom  
andra installationer än ventilation



# Brand



- Ny verksamhetsklass för gemensamhetsboende där flera av varandra oberoende personer delar bostad
- S k kompisboende



# Vad gör vi?

- Flera nya och uppdaterade artiklar på PBL kunskapsbanken om de tre första lagförslagen
- Läsanvisningar till BBR tas in i PBL kunskapsbanken när BBR ändras
- Broschyr om bygglov: Uppdaterad version av "När behöver jag bygglov?"
- Informationsfilm / ev webbseminarie
- Vad gäller "en enklare planprocess" och bullersamordning tar vi fram vägledning först i höst

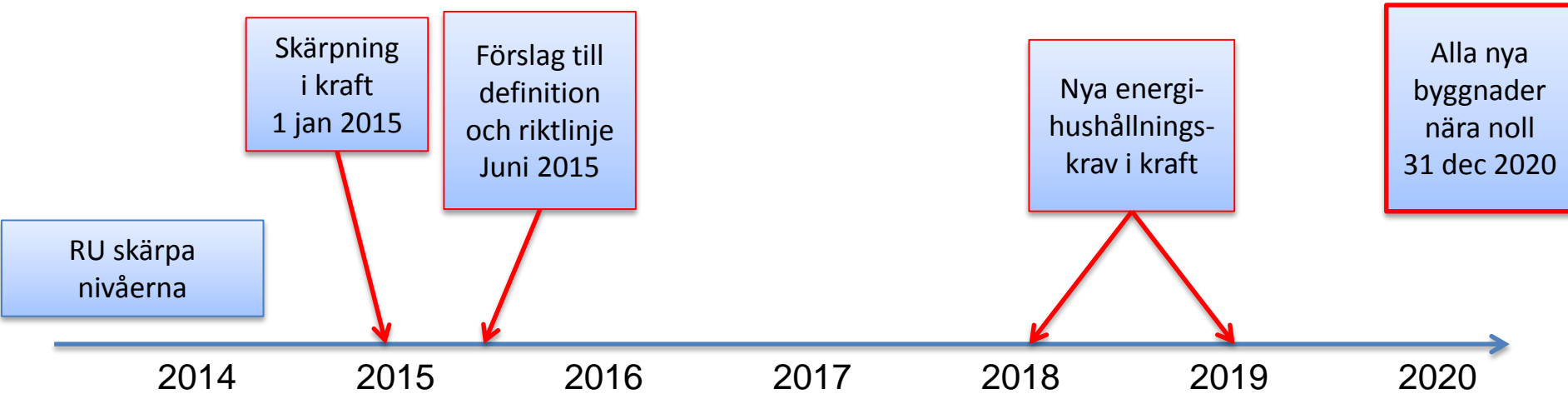


# Regeringsuppdrag om energihushållningskrav



- Uppdrag att se över och skärpa nivåerna för energihushållningskrav, 2 juni 2014
- Uppdrag att utvärdera lågenergibyggnader, tillsammans med Energimyndigheten, 9 juni 2015
- Uppdrag att föreslå en definition och kvantitativ riktlinje nära-nollenergibyggnader, 15 juni 2015

# Energikrav nära noll



RU, Bov:

Definition och riktlinje

RU, Bov + STEM: Utvärdering lågenergibygnader

RU, STEM: Stöd till demoprojekt

Utvärdering nya lågenergibygnader



Boverket

# Regeringsuppdrag



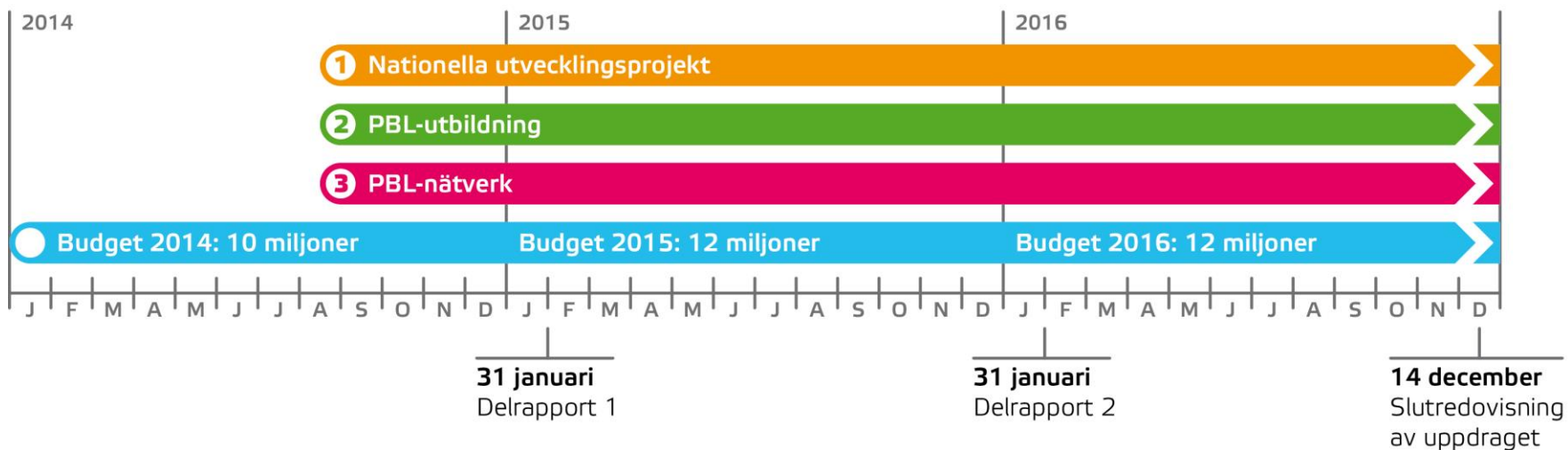
Boverket har fått ett regeringsuppdrag att genomföra kompetensinsatser kring plan- och bygglagen

Målsättningen med kompetenssatsningen är att främja en mer enhetlig och effektiv tillämpning av plan-och bygglagen.





## Program för kompetensinsatser PBL





Uppdraget ska genomföras i samverkan med länsstyrelserna, Lantmäteriet och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL).

Ett kansli för genomförandet av kompetensinsatserna ska inrättas på Boverket.