



# Konsekvensutredning BBR

Ändring av Boverkets byggregler, BBR,  
bland annat avsnitt 1:22, 3:2, 3:5, 5:215,  
6:2, 6:3 och övergångsbestämmelser

Remiss

Titel: Konsekvensutredning BBR  
Utgivare: Boverket, december, 2015  
Sökord: (fylls i av informationsenheten)  
Diarienummer: 137/2015, 2508/2015

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)  
E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)  
Telefon: 0455-35 30 00  
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.  
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

# Innehåll

Inledning .....	5
Mål och utgångspunkter .....	6
Arbetsmetod .....	8
Tidigt samråd .....	8
Remissförfarandet .....	9
Nordisk jämförelse .....	10
Övergripande svar på frågor i konsekvensutredningsförordning ..	11
Beskrivning av problemet och vad man vill uppnå .....	11
Beskrivning av alternativa lösningar för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd .....	13
Uppgifter om vilka som berörs av regleringen .....	15
Uppgifter om de bemyndiganden som myndighetens beslutanderätt grundar sig på .....	16
Uppgifter om kostnadsmässiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen .....	16
Förslagets överensstämmelse med EU-rätten .....	17
Bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser .....	17
Beskrivning av antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen .....	18
Beskrivning av vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader .....	18
Beskrivning av vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen ...	19
Beskrivning av i vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen .....	19
Beskrivning av hur regleringen i andra avseenden kan komma att påverka företagen .....	19
Beskrivning av om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning .....	19
Regeringens medgivande till beslut om vissa föreskrifter .....	20
Konsekvenser .....	21
Allmänt .....	21
Ekonomiska konsekvenser .....	24
Konsekvenser för barn .....	26
Konsekvenser för miljön .....	27
Konsekvenser för personer med nedsatt funktionsförmåga .....	28
Konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv .....	29
Integration, boendesegregation, folkhälsa m.m. ....	29
Föreslagna författningsändringar med konsekvenser .....	30
Allmänt .....	30
Avsnitt 1 Inledning .....	30
Avsnitt 3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen .....	44

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader.....	52
6:2 Luft .....	57
6:3 Ljus .....	58
Övergångsbestämmelserna till BFS 2014:3 .....	59
<b>Bilaga 1 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader</b>	<b>61</b>
Avsnitt 1:2241 Betydande och avgränsbar del .....	61
Avsnitt 1:2242 Påtaglig förnyelse .....	61
Avsnitt 1:2243 Särskilt om ändringens omfattning vid ombyggnad ...	63
Avsnitt 3:5111 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus .....	68
<b>Bilaga 2 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Förslag till ändrade regler om enpersonsboende med gemensamma utrymmen</b>	<b>71</b>
Sammanfattning av ändringarnas konsekvenser .....	71
Ekonomiska konsekvenser .....	72
<b>Bilaga 3 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid</b>	<b>79</b>
Generell kostnadsökning för förskolor.....	79
Kostnadsökning för förskolor i V5A som bedrivs kvälls eller nattetid	80

# Inledning

I detta inledande kapitel redovisas bakgrunden till de föreslagna ändringarna i BBR och en övergripande beskrivning av vilka ändringar som föreslås samt hur arbetet genomförts. I kommande kapitel redovisas övergripande svar på frågorna i konsekvensutredningsförfordningen<sup>1</sup> och vilka konsekvenser i övrigt som ändringarna ger upphov till. I det avslutande kapitlet *Författningsändringar med konsekvenser* redovisas motiv och konsekvenser för var och en av ändringarna i BBR.

Denna konsekvensutredning avser i huvudsak förslag till ändrade regler om:

- ombyggnad och annan ändring av byggnader,
- enpersonsboende med gemensamma utrymmen m.m.,
- brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid och
- radon i inomhusluften.

Dessutom ändras övergångsbestämmelserna för avsnitt 6:62 *Installationer för tappvatten* i BFS 2014:3. Följande avsnitt i BBR omfattas av föreslagna ändringar:

- 1:22 Krav vid ändring av byggnader
- 1:41 Samexistensperiod
- 3:14 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader
- 3:21 Allmänt
- 3:22 Allmänt om utformning av bostäder
- 3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- 3:52 Bostadsutformning
- 5:21 Verksamhetsklasser
- 5:34 Brandtekniska installationer
- 5:35 Särskilda krav för de olika verksamhetsklasserna
- 5:54 Särskilda förutsättningar
- 6:23 Radon i inomhusluften
- 6:25 Ventilation
- 6:32 Ljusförhållanden
- 6:33 Utblick

---

<sup>1</sup> Förfordning (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning

## Mål och utgångspunkter

### Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader

Ett mål med denna föreslagna ändring av BBR är att förtydliga de gällande reglerna för att få en bättre och enhetligare rättstillämpning av reglerna för ombyggnad och andra ändringar av byggnader. Avsikten är alltså inte att ändra kravnivån.

De föreslagna ändringarna i BBR omfattar varsamhetskravet, kravet på förbud mot förvanskning och vad som avses med en särskilt värdefull byggnad. Innebörden av hänsyn till ändringens omfattning vid ändrad användning och tillbyggnad förtydligas. Innebörden av ombyggnadsbegreppet och vilka ändringar som är att hänföra till ombyggnad förtydligas, liksom vilka krav som kan ställas med anledning av att en åtgärd betecknas som en ombyggnad.

I avsnitt 3:51 införs ett avsnitt som förtydligar hur kravet om tillgänglighet och användbarhet bör tillämpas vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.

Ändringarna är gjorda som kompletterande föreskrifter och allmänna råd som förtydligar hur kraven ska/bör tillämpas vid ändring av byggnad.

### Förslag till ändrad lydelse om samexistensperiod

Beskrivningen av samexistensperiod för produkter där harmoniserad standard har offentliggjorts ändras så att den stämmer överens med nu gällande förfarande enligt byggproduktförordningen (CPR) och standardiseringsförordningen. Samexistensperiod bestäms av kommissionen och offentliggörs i Europeiska unionens officiella tidning (EOT) och i samband med att man anger referens till aktuell harmoniserad standard.

### Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.

Avsikten med denna föreslagna ändring är att se över avsnitt 3:2 Bostadsutformning för att göra lättnader i kraven på bostäder för en grupp boende avsedda för en person, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök för flera boende (avsnitt 3:227).

Följande ändringar föreslås också:

- komplettera med förtydligande om plats för medhjälpare i studentbostäder om högst 35m<sup>2</sup> (avsnitt 3:146),
- ta bort kravet på utrymme för hemarbete (avsnitt 3:22 m.fl.),

- förtydliga att det räcker med plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin) för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden (3:22),
- ta bort kravet på plats för parsäng i bostäder större än 35 m<sup>2</sup> (avsnitten 3:222 och 3:223),
- föreslå följdändringar för brandkrav, vädring, ljus och utblick motsvarande de regler som gäller för studentbostäder med gemensamma utrymmen (avsnitten 5:213, 6:253, 6:322, 6:33),
- justera och komplettera hänvisningar och språk.

En utgångspunkt för översynen har varit Boverkets rapport 2015:10 *Nyanländas boendesituation – delrapport*, där Boverket anger att man avser att utreda möjligheten att göra lättnader i kraven som gäller bostäder för en grupp boende så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök.

Ett mål med dessa föreslagna ändringar av BBR är att möjliggöra ökad produktion av och tillgång på bostäder för bland annat nyanlända, men även för ungdomar och studerande. Boverket förslår att samma möjlighet att dela bl.a. kök och hygienrum som nu finns för studentbostäder för en person ska gälla för samtliga enpersons bostäder oavsett om de är avsedda för studenter eller för andra personer. Förslaget till ändrade regler innebär därför en förenkling och samordning av de regler som finns för olika grupper av boende med gemensamma utrymmen.

Reglerna om hemarbete och parsäng föreslås utgå för att främja regelförenkling.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Förslaget till regeländringen syftar till att tydliggöra vilka krav på brandskydd som ska ställas på barnomsorg som bedrivs kvälls- och nattetid.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Genom förslaget att ändra avsnitt 6:23 avser Boverket att korrigera en missvisande formulering. Ändringen innebär inte någon ändring i sak.

### **Ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

Den förlängda övergångstiden för det allmänna rådet till avsnitt 6:62 om avgivning av bly från vissa tappvatteninstallationer syftar till att underlätta för branschen på så vis att de får ytterligare tid för att hinna ställa om sin produktion till armaturer vars avgivning av bly inte överskrider det gränsvärde som anges i rådet.

## Arbetsmetod

Arbetet med att ta fram föreslagna ändrade föreskrifter och allmänna råd samt denna konsekvensutredning har bedrivits i två projekt. I projekten har civilingenjörer, arkitekter, antikvarie, jurister, ekonom och administratör deltagit. Arbetet har granskats av interna kvalitetssäkringsgrupper. Avstämningar har skett löpande under projektens gång med rättschef, avdelningschef och enhetschefer.

## Tidigt samråd

I arbete med regelskrivning har Boverket haft kontakt med ett antal myndigheter, organisationer och expertgrupper. Dessa har fått möjlighet att framföra synpunkter vid möten och seminarier.

### **Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader**

Arbetet med de föreslagna ändrade reglerna för ombyggnad och annan ändring av byggnader grundar sig på vägledningstexter som tagits fram till Boverkets PBL Kunskapsbanken. Dessa texter har varit föremål för ett brett förankringsarbete genom samråd med en expertgrupp med representanter från olika företag och organisationer. Bland annat har Förening Sveriges Byggnadsinspektörer FSB, Föreningen Sveriges Bygglov-granskare och Byggnadsnämndssekreterare, FSBS, Kontrollansvarigas riksförening, KARF, Fastighetsägarna Sverige, Humlegården, Villaägarnas riksförbund, Statens Fastighetsverk, Stockholms stad, Göteborgs stad och SABO medverkat. Innebörden av varsamhetskravet och förvanskningförbudet har diskuterat på en workshop på Riksantikvarieämbetet där även representanter från kommun och universitet deltog.

### **Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.**

För samråd om föreslagna ändrade regler för bostäder för en person med gemensamma utrymmen har Boverket hållit en workshop med Boverkets nätverk för mindre bostäder, som bl.a. består av deltagare från Boverkets samråd 2014 om ändrade regler för studentbostäder. I nätverket ingår cirka sjuttio personer från kommuner, myndigheter, organisationer, konsulter, entreprenörer och fastighetsförvaltare. I workshopen deltog 21 personer som framförde synpunkter på förslag till ändrade regler om bostäder för en grupp boende m.m. och som gällde gemensamma utrymmen för kök och hygienrum, plats för hemarbete i bostaden, plats för parsäng i bostäder större än 55 m<sup>2</sup> samt plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Gruppen diskuterade olika aspekter på frågorna och fram-



förde olika synpunkter som arbetats in i förslaget, men det framkom inga väsentliga invändningar mot något av förslagen till ändringar.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Förslaget bygger på inkomna synpunkter från remissinstanser från 2014 när en liknande reglering föreslogs. Principerna för att reglera förskolors nattetid har även diskuterats med branschföreträdare vid Boverkets referensgruppsmöten om brandskydd under 2015.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Den föreslagna ändrade lydelsen av bestämmelsen om radon i inomhusluften har tagits fram i samråd med Strålskyddsmyndigheten.

### **Förslag till ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

I fråga om förlängning av övergångstiden för det allmänna rådet till avsnitt 6:62 om avgivning av bly från vissa tappvatteninstallationer har Boverket fört diskussioner med företrädare för VVS-företagen, Svensk Armaturindustri och Rörgrossistföreningen samt med de ackrediterade typgodkännandeorganen Kiwa Sverige och SP Sveriges tekniska forskningsinstitut.

### **Remissförfarandet**

Förslaget till ändringar i BBR skickas ut på remiss till ett stort antal myndigheter och organisationer. Boverket informerar också på webben om remissen. Alla som så önskar har möjlighet att svara på remissen. Remissen löper från den 9 december 2015 till den 9 mars 2016.

### **Anmälningsskyldighet till EU**

Boverket bedömer att föreslagna ändringar inte omfattas av anmälningsskyldigheten enligt direktivet (EU) 2015/1535<sup>2</sup>, anmälningdirektivet.

Enligt artikel 5.1 i anmälningdirektivet ska EU:s medlemsländer anmäla förslag till tekniska föreskrifter till Europeiska kommissionen. Tekniska föreskrifter, i anmälningdirektivets mening, omfattar bl.a. tekniska specifikationer, s.k. andra krav samt vissa förbudsbestämmelser.

Några av de nu föreslagna reglerna innehåller preciseringar av centrala begrepp i den överordnade lagstiftningen, såsom vad begreppet ombygg-

---

<sup>2</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535/EG av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster.

nad betyder. Andra regler berör hur stora areor som behövs för vissa utrymmen i byggnader, såsom utformningskrav på bostäder. Några regler ställer krav på att vissa funktioner ska finnas i vissa utrymmen, såsom brandskyddsreglerna om utrymmen för barnomsorg. De tekniska lösningar som rekommenderas i allmänna råd är i de fallen sådana som redan är etablerade i reglerna. Några nya tekniska specifikationer för dessa lösningar införs inte.

Det allmänna rådet till avsnitt 6:62 om avgivning av bly från vissa tappvatteninstallationer var föremål för anmälan till EU-kommissionen innan det infördes år 2014. Den nu aktuella förlängningen av övergångstiden för det allmänna rådet utgör i sig inte en teknisk föreskrift och föranleder därmed ingen sådan anmälan.

Reglerna innehåller inga tekniska specifikationer. Reglerna innebär inte heller i övrigt att krav ställs på utformning av produkter eller tekniska lösningar som används i byggprojekt.

Enligt Boverkets bedömning innehåller de föreslagna ändringarna inte några tekniska föreskrifter i anmälningsdirektivets mening.

## Nordisk jämförelse

Remissen skickas till byggmyndigheterna i de övriga nordiska länderna.

Ett nordiskt samarbete har existerat länge när det gäller byggregler. Detta samarbete gjordes ursprungligen inom ramen för den *Nordiska kommittén för byggbestämmelser, NKB*.

Under 2015 har det nordiska samarbetet kring byggregler utökats när det gäller tillgänglighetsfrågor. Det är ett projekt som initierats av Boverket och som finansieras av regeringen.

# Övergripande svar på frågor i konsekvensutredningsförordning

I detta avsnitt svarar Boverket övergripande på frågor i förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Bakgrund, motiv och konsekvenser för varje enskild ändring redovisas i avsnittet *Författningsändringar med konsekvenser*.

## Beskrivning av problemet och vad man vill uppnå

### **Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader**

Reglerna om ombyggnad finns formulerade på lagnivå. Ombyggnad är också definierat i PBL, men definitionen innehåller två mycket svårtolkade begrepp. Den vägledning som ges i förarbetena till PBL är också mycket begränsad. Detta har lett till en mycket stor osäkerhet om hur lagen ska tolkas och även en variation i den faktiska tillämpningen. Syftet med att införa regler om ombyggnad i BBR är att skapa tydligare regler, undanröja osäkerhet och missuppfattningar och att säkerställa en enhetlig tillämpning av reglerna.

Vid olika informationsinsatser om BBR och i annat vägledningsmaterial har Boverket lämnat råd om hur begreppet ”hänsyn till ändringens omfattning” bör förstås i samband med ”tillbyggnad” och ”ändrad användning”. Det är lämpligt att Boverkets uttolkning framgår direkt av föreskriften. Även varsamhetskravet och förvanskningförbudet har uppfattats som diffusa och otydliga. Av det skälet finns det ett behov att förtydliga innebörden av dem.

Denna ändring av BBR avser att förtydliga gällande regler för att få en bättre och enhetligare tillämpning av reglerna för ombyggnad och annan ändringar av byggnader. Genom att förtydliga reglerna blir det mera förutsägbart för den enskilde och transparensen ökar. Avsikten är inte att ändra kravnivån.

### **Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.**

Nuvarande byggregler för olika former av boende i grupp är uppdelade på Bostäder för en grupp boende, avsnitt 3:225, Särskilda boendeformer för äldre, avsnitt 3:226, samt Studentbostäder, avsnitt 3:227. Av dessa behandlar ”bostäder för en grupp boende” boende med delvis gemensamma

funktioner för matlagning, måltider och daglig samvaro, oavsett bostadens storlek och antal boende per bostad, samt utan möjlighet till delat hygienrum. ”Särskilda boendeformer för äldre” avser endast bostäder enligt 5 kap. 5 § andra stycket i socialtjänstlagen (2001:453), SoL, och ”studentbostäder” avser endast bostäder för studeranden vid högskolor och universitet. Däremot finns i nuvarande regler inget alternativ för andra bostäder för en person att helt eller delvis dela på gemensamma funktioner och på hygienrum för flera boende i grupp, på samma sätt som för studenter med gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen*.

Syftet med detta förslag till ändrade byggregler är att även andra än studenter med bostäder för en person ska kunna bo i grupp med möjligheter till gemensamma funktioner t.ex. personhygien, kök och matplats. Därmed skapas förutsättningar för produktion av enpersonsostäder med gemensamma utrymmen.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Det blir allt vanligare att kommunerna bedriver förskoleverksamhet under obekväm arbetstid, ibland kallat nattis. De verksamhetsklasser och de brandskyddskrav som finns i gällande byggregler är inte anpassade efter den situationen utan enbart för förskoleverksamhet som bedrivs under dagtid med vaken personal.

Vilket brandskydd som ska tillämpas för verksamhet nattetid har därmed varit oreglerat vilket lett till olika lösningar och säkerhetsnivå i olika delar av landet. Genom att komplettera dagens krav på förskolor blir det tydligare vad som gäller vid uppförande av nya nattöppna förskolor och även enklare att utnyttja befintliga lokaler genom att brandskyddet kan anpassas om verksamheten ändras.

Boverket inventerade under sommaren 2015 förekomsten av nattöppna förskolor och i dagsläget beräknas att ca 40 % av kommunerna bedriver någon form av förskoleverksamhet på kvällar och nätter. Inom något år beräknas detta öka till runt 50 % av kommunerna. Det har visat sig att det är vanligt att personalen sover under natten, se Boverkets rapport ”Brandskydd på nattisverksamheter” med dnr: 1638/2015.

Dagens förskolor har ett förhållandevis lågt krav på brandskydd med enbart brandvarnare som förutsätter att det finns vaken personal som kan upptäcka en brand och snabbt utrymma. De nya reglerna för barnomsorg under kvälls- och nattetid är avsedda att ge ett acceptabelt brandskydd

och innebära en mer enhetlig tillämpning av brandskyddskraven om verksamhet bedrivs nattetid.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Den föreslagna ändrade lydelsen av avsnitt 6:23 bidrar till ökad tydlighet då den nya lydelsen på ett mer korrekt sätt beskriver vad det i bestämmelsen angivna gränsvärdet är ett mått på.

### **Förslag till ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

I BBR infördes den 1 juli 2014 ett allmänt råd till avsnitt 6:62 om tappvatteninstallationer. Rådet, som endast avser tappställen där man normalt tar vatten att dricka, anger att mängden bly i vattnet inte bör överstiga vissa angivna värden. Övergångsbestämmelserna medger att det allmänna rådet inte behöver tillämpas förrän den 1 juli 2016. Företrädare för branschen har påtalat för Boverket att de inte kommer att hinna ställa om sin produktion inom denna tid. Boverket föreslår därför att övergångsbestämmelserna ändras så att övergångstiden för det allmänna rådet utsträcks till den 1 januari 2017.

### **Beskrivning av alternativa lösningar för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd**

Det bästa sättet att öka reglernas tillämpning och verifierbarhet är att förtydliga dem. Ett alternativ är att ge ut vägledningar och handböcker. Information till allmänheten, såsom allmänna frågor och svar, är också ett bra komplement.

Ett exempel på när det inte finns någon alternativ lösning är regeländringar som avser att göra det äldre bostadsbeståndet mera tillgängligt. Där har Boverket i några fall funnit skäl att öka tydligheten i kraven i reglerna. Sådana förtydliganden kan inte åstadkommas på annat sätt än genom att ändra i BBR.

Boverket ser inga realistiska alternativa lösningar än att göra föreslagna ändringar i BBR för att uppnå avsedd effekt med reglerna eftersom flera av ändringsförslagen avser regelförenkling. Regeländringarna kommer också att kompletteras med mer information i PBL Kunskapsbanken som finns att tillgå på Boverkets webbplats.

### **Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader**

Syftet med förslaget att införa bindande regler om ombyggnad är att säkerställa en likformig tillämpning av reglerna.

I början av 2015 publicerade Boverket ett antal vägledningstexter på PBL Kunskapsbanken. Så länge det inte finns någon bindande regel kan byggherrar och kommuner trots det göra olika bedömningar av hur lagens krav bör förstås.

De nu föreslagna ändringarna syftar till att förtydliga reglerna vid ombyggnad och ändring av byggnader för att få en bättre och enhetligare tillämpning. Om det råder osäkerhet om vad lagens krav innebär kan följden bli att reglerna inte tillämpas som det var tänkt. Avsaknaden av tydliga rättsregler leder till osäkerhet för byggherrarna och risken för utdragna rättsprocesser ökar. Om förändringar inte genomförs kvarstår osäkerheten hur reglerna ska tillämpas.

Alternativet till att ta fram bindande regler hade varit att avvakta såpass många domstolsutslag att en tydlig rättspraxis kunde anses vara etablerad.

### **Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.**

För att kunna bygga med gemensamma utrymmen för enpersonsbostäder generellt på samma sätt som studentbostäder måste ändringar göras i BBR. Det är inte möjligt att åstadkomma detta på annat sätt.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Alternativ till att inte införa någon ändring är att området förblir oreglerat. Detta skulle innebära fortsatt oklarhet kring vilka krav som gäller enligt PBL. Förutom att säkerhetsnivån då kan variera över landet finns risken att brandsäkerheten i enstaka fall inte blir tillräcklig. Det är också rättsosäkert för den enskilde om reglerna är otydliga då kravet på skälighetsbrandsyn vid tillsyn enligt lagen om olyckor också kan bli svårare att förutse.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Alternativet till att inte ändra lydelsen av avsnitt 6:23 om radon i inomhusluften är att låta föreskriften behålla sin nuvarande lydelse. Även om det gränsvärde som anges i föreskriften inte går att missförstå är den nuvarande lydelsen något missvisande eftersom den på ett felaktigt sätt beskriver vad det angivna gränsvärdet avser.

## **Förslag till ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

Alternativet till att förlänga övergångstiden för det allmänna rådet till avsnitt 6:62 är att låta övergångsbestämmelserna kvarstå oförändrade. Det allmänna rådet ska då börja tillämpas senast den 1 juli 2016. Det uppges innebära problem för dem som tillverkar tappvattenarmatur av aktuellt slag, eftersom de inte hinner ställa om sin produktion i tid.

## **Uppgifter om vilka som berörs av regleringen**

Samtliga ändringar berör bygg- och entreprenadföretag som åtar sig bygg-, installations- och konstruktionsarbeten, tillverkare, byggprodukt-tillverkare, byggherrar, projektörer och andra aktörer som är verksamma i byggsektorn. Även centrala myndigheter, kommuner och länsstyrelser, utbildnings- och informationsföretag berörs.

Exempel på aktörer som berörs är:

- Centrala myndigheter; Boverket, Trafikverket, Transportstyrelsen, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Arbetsmiljöverket, Fortifikationsverket, Statens Fastighetsverk
- Länsstyrelser
- Byggnadsnämnder (kommuner)
- Branschorganisationer
- Antikvarier
- Arkitekter och byggkonsulter
- Universitet/högskolor, forskning
- Byggherrar – privata
- Byggherrar – offentliga
- Byggentreprenörer
- Tillverkare av byggprodukter
- Standardiseringsinstitut
- Byggutbildare
- Certifieringsorgan

Se vidare under rubriken *Beskrivning av antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen.*

Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader berör främst byggherrar, konsulter, byggnadsnämnder och andra som har att tillämpa föreskriften i praktiken. De ändrade reglerna om varsamhetskravet och förvanskningförbudet berör också yrkesverksamma inom kultur- miljösektorn.

Förslag till ändrade regler om enpersonsboendestad med gemensamma utrymmen avser bostäder med gemensamma utrymmen, avsnitt 3:2, berör i första hand boende i bostäder för en person. Bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) är inte berörda av de aktuella förslagen till ändringar. För studenter överensstämmer förslaget med nuvarande regler för bostäder för en person med gemensamma utrymmen.

Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid berör främst de kommuner och de verksamhetsutövare som för kommunens räkning bedriver barnomsorg kvälls- och nattetid.

Förslag till ändrad regel om radon i inomhusluften i avsnitt 6:23 som formuleras på ett tydligare sätt berör i viss mån byggherrar, konsulter, byggnadsnämnder och andra som har att tillämpa föreskriften i praktiken. De kan dock inte anses beröras i någon större utsträckning, eftersom justeringen av texten inte innebär någon ändring i sak utan endast en korrigering av en inkorrekt formulering.

Förslaget till ändrade övergångsbestämmelser för det allmänna rådet till avsnitt 6:62 om avgivning av bly från vissa tappvatteninstallationer berör privatpersoner, byggherrar, tillverkare, grossister, detaljister och entreprenörer. Även kommunernas byggnadsnämnder kan beröras.

## **Uppgifter om de bemyndiganden som myndighetens beslutanderätt grundar sig på**

Boverkets bemyndigande att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av utformningskrav, tekniska egenskapskrav och krav vid ändring av byggnader, regleras i plan- och byggförordningen (2011:338) 10 kap. 1, 3, 4 och 8 §§.

## **Uppgifter om kostnadsmässiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen**

Vid ändringar i BBR ska en konsekvensutredning genomföras som identifierar, beskriver och bedömer de ekonomiska konsekvenserna och andra, som bedöms följa av ändringarna. Det innebär att identifiera och kvantifiera och värdera konsekvenserna om detta är möjligt. Minimnivån är att endast identifiera konsekvenserna.

Ändringarna som nu genomförs omfattar flera avsnitt av BBR. Vissa av ändringarna leder till ekonomiska konsekvenser, andra ändringar innebär



inga ekonomiska konsekvenser av vikt. I avsnittet *Konsekvenser* redovisas översiktligt de ändringar som innebär mer betydande ekonomiska konsekvenser för berörda aktörer. Även ändringar som innebär konsekvenser för barn, miljökvalitetsmål, personer med nedsatt funktionsförmåga, jämställdhet, integration, boendesegregation och folkhälsa redovisas särskilt i detta avsnitt.

Konsekvenserna för respektive regel som införs eller ändras redovisas i sin helhet i avsnittet *Författningsändringar med konsekvenser*.

## Förslagets överensstämmelse med EU-rätten

Boverket bedömer att genomförda ändringar överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

## Bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser

Med hänsyn till byggprocessens utsträckning i tiden tillämpas övergångsbestämmelser när ändrade regler träder i kraft. Normalt förfarande är att ändrade regler har en övergångsperiod på ett år. Detta innebär att tidigare regler får tillämpas ytterligare ett år efter det att de ändrade reglerna trätt ikraft. Någon särskild hänsyn utöver en sådan övergångsperiod på ett år bedöms inte vara nödvändig.

Reglerna planeras träda ikraft den 1 juli 2016.

Boverket ser det som lämpligt med en övergångstid om ett år. Det innebär att för byggnader för vilka bygglov har sökts, anmälan har gjorts eller arbetena påbörjats före den 1 juli 2017 kan äldre föreskrifter tillämpas.

För avsnitt 1 bedöms inte någon övergångstid behövas. Anledning är att ändringarna huvudsakligen omfattar förtydligande av reglerna och överensstämmer med vägledningen som finns på PBL Kunskapsbanken. I reglerna tydliggörs det när de ska börja tillämpas.

Boverket kommer att göra särskilda informationsinsatser till byggsektorn om ändringarna via våra informationskanaler som Boverkets webbplats, nyhetsbrev etc.

## Beskrivning av antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen

Berörda företag är arkitektföretag, brandkonsultföretag, konstruktionsföretag och entreprenadföretag, byggherrar, byggmaterialindustrier och andra verksamma i byggsektorn. Andra företagare som kan beröras är kontrollansvariga, funktionskontrollanter av ventilationssystem samt tillverkare och försäljare av installationer, t.ex. för ventilation och armatur.

Antalet företag som berörs redovisas i nedanstående tabell via data från Statistiska centralbyrån (SCB). Sedan 2014 uppger inte SCB antalet anställda i företagen. Istället anges storleken på företagen.

Detta innebär sammantaget att drygt 149 000 företag som berörs.

Tabell 1

	Antal företag med mindre än 10 anställda	Antal företag med 10 eller fler anställda	Totalt antal företag
Tillverkning av trä och varor av trä	1 769	346	2 115
Tillverkning av metallvaror	766	340	1106
Byggande av hus	21 283	1 361	22 644
Specialiserad bygg- och anläggningsverksamhet	28 964	1 031	29 995
Fastighetsverksamhet	75 890	854	76 744
Arkitekt- och teknisk konsultverksamhet	16 029	613	16 642

Källa: SCB

## Beskrivning av vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader

Ändringarna är i stor utsträckning av sådan art att de förenklar och förtydligar gällande regler. Någon ökning i fråga om tidsåtgång och administrativa kostnader förutses inte uppkomma till följd av ändringarna förutom att de kräver tid för inläring.

Av tidningsartiklar och olika uttalanden från branschföreträdare har det framgått att det har funnits en stor osäkerhet om innebörden av plan- och bygglagens regler om ombyggnad. Att undanröja osäkerhet och oklarhet är ett sätt att minska företagens administrativa börda.

Genom att göra BBR mer lättförståelig bidrar Boverket till regeringens mål att företagens administrativa kostnader för att följa statliga regler ska

minska. Regelförenklningar är ett av medlen för att nå regeringens övergripande mål om fler jobb i fler växande företag.

### **Beskrivning av vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen**

Genom föreslagna förändringar i BBR ges bättre förutsättningar för en enhetlig tillämpning av byggreglerna. Boverket bedömer inte att ändringarna kommer att medföra några nämnvärda kostnadsökningar för berörda företag.

### **Beskrivning av i vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen**

Flera av de föreslagna ändringarna skapar tydligare regler vilket torde innebära att konkurrensen sker på ett mer likartat sätt. En ökad konkurrens kan leda till lägre priser som kan komma till nytta för de slutliga konsumenterna.

Förslaget till ändrade övergångsbestämmelser för det allmänna rådet till avsnitt 6:62 om avgivning av bly från vissa tappvatteninstallationer innebär en konkurrensmässig fördel för de tillverkare som saknar möjlighet att ställa om sin produktion i tid till den 1 juli 2016. För de tillverkare som klarar att producera armatur som inte överskrider gränsvärdena i tid till detta datum innebär ändringen att de går miste om en konkurrensfördel framför övriga tillverkare.

### **Beskrivning av hur regleringen i andra avseenden kan komma att påverka företagen**

Ändringarna i BBR förutsätts inte medföra någon påverkan på företagen utöver vad som anges i avsnittet ovan.

### **Beskrivning av om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning**

Syftet med BBR är att säkerställa samhällets miniminivå vad gäller krav på byggnader. Ett sätt att ta hänsyn till mindre företag är att vara tydlig i regelskrivningen. Större företag har ofta resurser att hålla sig med en bredare kompetens och kan därmed på egen hand uttolka reglernas innebörd.

## Regeringens medgivande till beslut om vissa föreskrifter

Boverket gör bedömningen att genomförda ändringar i BBR inte medför sådana väsentliga effekter på kostnader för staten, kommuner eller lands-ting att medgivande krävs av regeringen. I stället är förhoppningen att arbetsbördan för kommunernas byggnadsnämnder och för tjänstemännen på stadsbyggnadskontoren kommer att minska något genom de förtydliganden och förenklingar av reglerna som Boverket inför.

Remiss

# Konsekvenser

I detta avsnitt redovisas de ändringar som innebär betydande ekonomiska eller andra konsekvenser av vikt för berörda aktörer samt konsekvenser för barn, miljökvalitetsmål, personer med nedsatt funktionsförmåga, jämställdhet, integration, boendesegregation och folkhälsa.

## Allmänt

Krav som uppfattats som diffusa och otydliga kan leda till ett antal oönskade effekter. Osäkerhet kring reglerna innebär att det kan vara svårt för kommunernas byggnadsnämnder att tillämpa reglerna och svårt för byggherrar att förutse kraven. Detta kan medföra att vissa regler inte följs och samhällets krav inom olika områden inte tillgodoses. Det kan också leda till det motsatta problemet, nämligen att reglerna tillämpas för hårt genom brist på annan vägledning. Sammantaget kan det leda till ökad risk för ohälsa och personskador liksom höga kostnader både för de inblandade parterna och för samhället.

Osäkerheten kan även leda till att extra tid måste läggas på att tyda reglerna och till ökade administrativa kostnader och även till omprojektering och försenad byggstart. I värsta fall kan det leda till utdragna rättsprocesser för att klargöra innebörden av reglerna. Osäkerheten har också resulterat i att reglerna tolkas olika på olika håll i landet. Sammanfattningsvis riskerar otydliga regler att leda till ineffektivitet, och det finns därför samhällsekonomiska vinster med att utforma reglerna så det skapas en förutsebarhet och transparens för alla berörda parter.

## Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader

Det är framför allt genom förslaget att införa avsnitt 1:224, Ombyggnad som reglerna vid ändring av byggnader blir tydligare. I föreskrifter och allmänna råd förtydligas kriterierna för när en åtgärd ska anses utgöra en ombyggnad och vad hänsyn till ändringens omfattning medför i ombyggnadsfallet.

Kraven vid ombyggnad är formulerade på lagnivå och till stöd för uttolkningen av dem finns förarbeten och två rättsfall. Inom dessa ramar finns ett visst utrymme för tolkningar. I den mån det finns ett tolkningsutrymme har Boverket valt att i huvudsak göra en snäv tolkning av när ombyggnad ska anses föreligga och vilka krav som kan ställas med anledning av detta. Motivet för detta är en önskan om att undvika kontraproduktiva effekter. Kontraproduktiva effekter kan uppstå om en byggherre

avstår från att genomföra önskvärda förbättringar antingen för att förbättringsåtgärderna skulle riskera att utlösa ombyggnadskrav eller för att ombyggnadskraven skulle medföra att byggherren inte har råd att utföra åtgärden. Ombyggnadskraven ska inte heller leda till ett irrationellt byggande i form av att det blir lönsamt att dela upp ett projekt i flera separata projekt enbart för att undgå ombyggnadskraven. Enligt Boverkets uppfattning bör ombyggnadskrav enbart utlösas i sådana situationer där det finns en tydlig samordningsfördel i att utföra åtgärderna i ett sammanhang.

När det gäller kriteriet ”bygglovs- eller anmälningspliktig åtgärd” så hade det eventuellt funnits utrymme för snävare tolkning. Det hade dock lett till ologiska och svårförklarliga regler där mer eller mindre slumpartade förhållanden kunde avgöra om en åtgärd skulle anses vara en ombyggnad eller inte. Det hade också inneburit ett incitament för en byggherre att på ett irrationellt sätt dela upp ett projekt i inre och yttre åtgärder.

I olika sammanhang har Boverket mött en övertolkning av vad ombyggnadsreglerna innebär. Detta har lett till en oro och osäkerhet hos olika branschföreträdare. Boverket har också mött påståendet att enskilda byggherrar har avstått från förbättringsåtgärder avseende energieffektivisering och tillgänglighet av det enda skälet att undvika ombyggnadskrav. Det finns också exempel på att enskilda kommuner har övertolkat lagens krav.

Den sammantagna bedömningen är att reglerna om ombyggnader kommer att underlätta för såväl byggherrar som för kommuner. Genom tydligare regler undanröjs en osäkerhet och otydlighet vilket bedöms medföra minskade kostnader för företagare. Finns det kommuner som inte har brytt sig om att tillämpa de gällande reglerna om ombyggnad, så kan dock förtydligandet av reglerna leda till en kostnadsökning i de kommunerna.

Den förhållandevis snäva tolkningen av ombyggnadsbegreppet innebär en begränsning av de situationer där samhället kan ställa krav på att byggnadens egenskaper förbättras. Det kan t.ex. avse tillgänglighet och användbarhet och energihushållning. Samtidigt medför det en minskad risk för att fastighetsägaren avstår från förbättringsåtgärder enbart för att inte utlösa ombyggnadskrav.

Övriga förändringar av avsnitt 1:22 avser olika former av förtydligande. Då dessa inte bedöms medföra några större konsekvenser diskuteras de under respektive avsnitt.

### **Förslag till ny lydelse om samexistensperiod**

Förslaget till ändring innebär att rätt information lämnas om var man finner uppgifter om samexistensperioder. Förslaget bedöms i övrigt inte leda till några konsekvenser.

### **Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.**

Detta förslag till ändring gäller lättnader i kraven för enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök för flera boende på samma sätt som gäller för bostäder för en student med gemensamma utrymmen. Dessutom innehåller förslaget förtydliganden och ändringar av några allmänna krav på bostäder som avser plats för medhjälpare, utrymme för hemarbete, plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare samt plats för parsäng. Redovisningen av allmänna konsekvenser delas därför upp på bostäder med gemensamma utrymmen och på de allmänna kraven på bostäder.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Regeländringen syftar till att tydliggöra vilka krav på brandskydd som ska ställas på barnomsorg som bedrivs kvälls- och nattetid.

Genom att utgå från kraven som gäller generellt på förskolor blir det enklare att bygga nya förskolor som kan användas såväl dag- som nattetid, men även att enklare att anpassa befintliga byggnader om verksamheten ändras.

De krav som tillkommer vid nattverksamhet är att ett heltäckande automatiskt brandlarm ska finnas samt krav på nödbelysning och brandcellsindelning i de delar av lokalerna som används till nattverksamhet.

Mindre justering på brandcellskraven görs även för förskolor i allmänhet.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Ändringen innebär inte någon ändring i sak och bedöms inte leda till några konsekvenser.

### **Förslag till ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

Den förlängda övergångstiden avseende det allmänna rådet till avsnitt 6:62 innebär en ökad möjlighet för tillverkarna av aktuellt slag av tappvattenarmatur att få fram produkter vars avgivning av bly inte överskrider det gränsvärde som anges i rådet.

## Ekonomiska konsekvenser

En konsekvensutredning ska identifiera och kvantifiera och värdera konsekvenserna ekonomiskt om detta är möjligt. Minimnivån är att endast identifiera konsekvenserna.

När BBR ändras kan konsekvenserna vara ökade eller minskade kostnader. Kostnaderna kan uppstå för olika aktörer, individer, fastighetsägare, byggherrar, tillverkare, kommuner eller stat. Ändringar i byggreglerna kan även få konsekvenser på företags konkurrensförmåga.

Med samhällsekonomiska kostnader avses alla kostnader, oavsett vem som bär dem. På motsvarande sätt ska man se på intäktssidan av en regeländring. Detta innebär att en regeländring kan innebära en samhällsekonomisk vinning samtidigt som specifika grupper eller individer får ökade kostnader.

Vissa ändringar leder till ekonomiska konsekvenser som kan vara svåra att värdera i pengar. Andra ändringar innebär inga ekonomiska konsekvenser av vikt. Dessa typer av ändringar utvärderas mer genom ett generellt resonemang.

En del av ändringarna innebär att föreskrifterna och de allmänna råden blir tydligare och enklare att förstå. Genom att göra BBR tydligare och mer lättförståelig bidrar Boverket till statens mål om att både minska företagens administrativa kostnader och regelförenkling.

### **Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader**

Det har rått en stor osäkerhet om hur reglerna om ombyggnad ska förstås. Det har därför funnits ett stort behov av förtydliganden. Genom att förtydliga BBR och förbättra vägledningen uppnås en bättre och mer enhetlig tillämpning av reglerna.

Även om avsikten inte är att ändra kraven, kan de nya föreskrifterna och allmänna råden i vissa fall ge upphov till ökade eller minskade kostnader beroende på hur reglerna tidigare har tolkats. De avsnitt i BBR där olika tolkningar av reglerna bedöms göra störst skillnad vad gäller kostnader är avsnitten:

- 1:2241 Betydande och avgränsbar del,
- 1:2242 Påtaglig förnyelse,
- 1:2243 Särskilt om ändringens omfattning vid ombyggnad och
- 3:5111 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.



För utförligare beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna för dessa avsnitt hänvisas till Bilaga 1 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader*.

Jämför även diskussionen under rubriken *Allmänt* ovan.

### **Förslag till ändrade regler om enpersonsboendestad med gemensamma utrymmen m.m.**

För beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna hänvisas till Bilaga 2 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om bostäder med gemensamma utrymmen*.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Då området tidigare varit oreglerat är det svårt att uppskatta vilka konsekvenser det får mot tidigare byggnader utförda enligt dagens gällande regler. Hittills har istället brandskyddet projekterats i varje enskilt fall med olika säkerhetsnivå och kostnader som följd. Jämfört med förskolor som enbart är avsedda att bedrivas under dagtid blir det däremot en kostnadsökning på kanske runt 100 000–150 000 kr. Det finns dock inget som hindrar att de flesta förskolor fortsatt byggs enligt de krav som gäller för dagverksamhet med i stort oförändrade kostnader. Dessutom är det redan idag mycket vanligt att förskolor har ett fullständigt brand- och utrymningslarm varför den faktiska kostnadsökningen blir mindre omfattande.

En mindre justering har gjorts även i de allmänna kraven för förskolor vad det gäller brandcellsindelning. Kostnadsökningen för den bedöms däremot som relativt ringa, runt 10 000–25 000 kr för en normalstor förskola och i vissa fall ingen förändring.

För utförligare beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna hänvisas till Bilaga 3 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid*.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Ändringen innebär inte någon ändring i sak och bedöms inte leda till några ekonomiska konsekvenser.

### **Förslag till ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

Den förlängda övergångstiden avseende det allmänna rådet till avsnitt 6:62 innebär en ökad möjlighet för tillverkarna av aktuellt slag av tappvattenarmatur att få fram produkter vars avgivning av bly inte överskrider det gränsvärde som anges i rådet.

Ekonomiskt innebär den gällande ordningen med en övergångstid som löper till den 1 juli 2016 en konkurrensfördel för de aktörer på marknaden som före detta datum lyckas få ut produkter, vars blyavgivning överensstämmer med det allmänna rådet, i tillräcklig mängd på marknaden. En förlängning av övergångstiden kan i någon mån förväntas undanröja denna konkurrensfördel, eftersom övriga aktörer då får ökade möjligheter att anpassa sina produkter.

## **Konsekvenser för barn**

Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) ska barnets bästa komma i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barn, vare sig åtgärderna vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ.

### **Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader**

Reglerna om ombyggnad bedöms inte medföra några nämnvärda konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Preciseringen av vilka krav som ska tillgodoses vid ändrad användning tydliggör att när en lokal som tidigare har använts för ett annat ändamål tas i anspråk för ett nytt ändamål, så kan krav ställas utifrån den nya användningen även om inga byggnadstekniska ingrepp har planerats. Ett exempel på detta är om en tidigare bostadslägenhet tas i anspråk för en förskola. Då kan krav ställas på säkerhet vid användning, utrymningssäkerhet osv. Detta bedöms vara en fördel ur ett barnperspektiv.

### **Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.**

Det kan vara så att en del använder plats för hemarbete till att ha plats för barnsäng. Om plats för hemarbete försvinner och man ändå placerar barnsäng i rum trots att det finns mindre utrymme, kan det påverka möjligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga att sköta ett barn i barnsäng. Plats för barnsäng är utifrån de krav som finns om utrymmen i 3 kap. 1 § PBF kopplat till utrymme för sömn och vila.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid?**

Genom att särskilda regler införs för förskolor som används nattetid blir det en av samhället säkerställd säkerhetsnivå för de barn som inte har möjlighet att bo hos sina föräldrar alla nätter i veckan.

Barn får därmed bättre förutsättningar och likvärda rättigheter till ett tillfredsställande brandskydd oberoende av vilken kommun de bor i.

### **Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften**

Ändringen innebär inte någon ändring i sak och bedöms inte leda till några konsekvenser för barn.

### **Förslag till ändrade övergångsbestämmelser för avsnitt 6:62 Installationer för tappvatten i BFS 2014:3**

Då Boverket år 2014 införde det rekommenderade gränsvärdet för bly i det allmänna rådet till avsnitt 6:62 gjordes det bland annat med hänsyn till barns hälsa. Förekomsten av bly i livsmedel har betydelse för utvecklingen av hjärnan hos barn och hos foster. Rådet avsåg att bidra till att minska risken för att barn och foster drabbas av neurotoxicitet, en störning i nervsystemet som uppstår efter exponering av t.ex. bly.

En förlängning av övergångstiden för det allmänna rådet kan därmed innebära en konsekvens för barn på så vis att den förväntade positiva effekten av det allmänna rådet skjuts framåt i tiden. Den effekten får dock betecknas som mycket marginell med hänsyn till dels att det är fråga om endast sex månaders senareläggning, dels att rådet i sig saknar effekt på all befintlig tappvattenarmatur i byggnader.

### **Konsekvenser för miljön**

Boverket ska enligt interna miljömål redovisa i konsekvensutredningar vilken miljönytta som uppnås och vilka miljökostnader som undviks genom att föreskrifter ändras.

Miljökonsekvenserna kan analyseras utifrån relevanta delar av miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och etappmål.

Den förhållandevis snäva tolkningen av ombyggnadsbegreppet innebär en begränsning av de situationer där samhället kan ställa krav på att byggnadens egenskaper förbättras. Det kan t.ex. avse tillgänglighet och användbarhet och energihushållning. Samtidigt medför det en minskad risk för att fastighetsägaren avstår från förbättringsåtgärder enbart för att inte utlösa ombyggnadskrav.

Förtydligandet av innebörden av varsamhetskravet och förvanskningförbudet kan förmodas leda till bättre förutsättningar för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Boverkets bedömning är att det i övrigt inte går att dra några särskilda slutsatser om att föreslagna förändringar i BBR innebär konsekvenser för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

## Konsekvenser för personer med nedsatt funktionsförmåga

När Boverket skriver regler utifrån Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är kraven på tillgänglighet och användbarhet avgränsade till att omfatta personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Men när Boverket beskriver konsekvenserna av ändrade regler har verket ett bredare perspektiv och beaktar alla funktionsnedsättningar. Då ingår även till exempel personer med astma och allergi.

## Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader

Den förhållandevis snäva tolkningen av ombyggnadsbegreppet innebär en begränsning av de situationer där samhället kan ställa krav på att byggnadens egenskaper förbättras. Det kan t.ex. avse tillgänglighet och användbarhet samt energihushållning. Samtidigt medför det en minskad risk för att fastighetsägaren avstår från förbättringsåtgärder enbart för att inte utlösa ombyggnadskrav.

## Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m.

### Plats för medhjälpare

Det allmänna rådet i avsnitt 3:146 *Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan* kompletteras med förtydligande till tidigare ändring av krav för studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>, nuvarande avsnitt 3:225, om att studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> inte behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida.

### Utrymme för hemarbete

Det kan vara så att en del använder plats för hemarbete till att ha plats för barnsäng. Om plats för hemarbete försvinner och man ändå placerar barnsäng i rum trots att det finns mindre utrymme, kan det påverka möjligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga att sköta ett barn i barnsäng. Plats för barnsäng är utifrån de krav som finns om utrymmen i 3 kap. 1 § PBF kopplat till utrymme för sömn och vila.

### Plats för parsäng

Kravet på att det alltid ska finnas plats för parsäng i bostäder större än 55 m<sup>2</sup> utgår. Om man trots att sovrummet inte har utrymme för parsäng,

placerar in en parsäng i sovrummet påverkas tillgängligheten till sängen för personer med nedsatt rörelseförmåga. I det fallet kan det försvåra för äldre att dela sovrum. Det blir mindre flexibilitet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Fortfarande kommer det dock att gälla att minst en sängplats i bostaden efter ommöblering ska kunna anordnas med plats för medhjälpare på sängens bortsida enligt normalnivån i SS 91 42 21.

### **Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid**

Förändringen medför inga konsekvenser för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

### **Konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv**

Ändringarna i BBR förutses inte medföra några konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

### **Integration, boendesegregation, folkhälsa m.m.**

Integration och boendesegregation är en komplex frågeställning. Det är dock i första hand en planlägningsfråga, inte en fråga om enskilda byggnader.

I avsnitt 3:227 föreslås att i bostäder för en person med gemensamma ytrummen får rum för personhygien högst delas av tre enskilda bostäder avsedda för en person. Boverket har vid diskussioner, seminarier och expertgruppsmöten samt efter remissbehandlingen av tidigare konsekvensutredning utrett frågan om hur många personer som lämpligen bör kunna dela på ett rum för personhygien. Det är dock svårt att ange någon definitiv gräns för antal personer, ju fler som delar ett rum för personhygien desto större smittorisk blir det. Boverket bedömde därför i tidigare konsekvensutredning att tre personer bör kunna dela på ett rum för personhygien utan någon väsentligt ökad risk ur hälsosynpunkt.

Det rekommenderade gränsvärdet för bly som infördes genom BFS 2014:3 i det allmänna rådet till avsnitt 6:62 är motiverat av hänsyn till folkhälsan. En förlängning av övergångstiden för det allmänna rådet kan därmed innebära en konsekvens för folkhälsan på så vis att den förväntade positiva effekten av det allmänna rådet skjuts framåt i tiden. Den effekten får dock betecknas som mycket marginell med hänsyn till dels att det är fråga om endast sex månaders senareläggning, dels att rådet i sig saknar effekt på all befintlig tappvattenarmatur i byggnader.

# Föreslagna författningsändringar med konsekvenser

## Allmänt

Redaktionella ändringar så som stavfel och grammatiska fel har åtgärdats. Redaktionella ändringar bedöms inte medföra ekonomiska eller andra konsekvenser och är inte markerade i BBR.

Genom plan- och bygglagen (2010:900), PBL, skedde en uppdelning av kraven på byggnader/byggnadsverk i tekniska egenskapskrav och utformningskrav. Föreskrifterna och de allmänna råden har anpassats till de nya begreppen.

## Avsnitt 1 Inledning

### 1:22 Krav vid ändring av byggnader

#### Ändring

Det första stycket i det allmänna rådet, som anger att i grunden är det samma krav som ska tillämpas såväl vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring, stryks.

#### Motiv

Texten innehöll endast en upplysning av vad som gäller enligt lag. Syftet är att renodla BBR så att de allmänna råden enbart anger ett sätt för hur någon kan eller bör göra för att uppfylla ett krav i en tvingande bestämmelse. Upplysningar av handbokskaraktär överförs i stället till PBL-kunskapsbanken. Detta bedöms leda till ett minskat behov av framtida BBR-revideringar.

#### Konsekvenser

Ett minskat antal BBR-revideringar leder till minskade kostnader för användaren och gör det lättare att hålla rätt på vilken BBR-version som gällde vid ett visst tillfälle.

Användarvänligheten minskar då det förutsätts att användaren tar del av material från flera olika kanaler för att få en helhetsbild av hur regelverket är tänkt att fungera. Det finns också en ökad risk för att reglerna tillämpas på ett icke avsett sätt.

## **1:221 Varsamhetskravet och förbudet mot förvanskning**

### **Ändring**

Allmänt råd om att även varsamhetskravet och förvanskningsförbudet ska tillämpas vid ändring av byggnader och att dessa kan påverka tillämpningen av utformningskraven och de tekniska egenskapskraven stryks.

### **Motiv**

Texten innehöll endast en upplysning av vad som gäller enligt lag och förordning. Syftet är att renodla BBR så att de allmänna råden enbart anger ett sätt för hur någon kan eller bör göra för att uppfylla ett krav i en tvingande bestämmelse. Upplysningar av handbokskaraktär överförs i stället till PBL-kunskapsbanken. Detta bedöms leda till ett minskat behov av framtida BBR-revideringar.

### **Konsekvenser**

Ett minskat antal BBR-revideringar leder till minskade kostnader för användaren och gör det lättare att hålla rätt på vilken BBR version som gällde vid ett visst tillfälle. När rådet stryks ökar risken för att varsamhetskravet och förvanskningsförbudet inte tillämpas på avsett sätt i samband med det tekniska samrådet och efterföljande beslut.

## **1:2211 Varsamhet**

### **Ändring**

Nytt avsnitt med allmänt råd om varsamhetskravet. Rådet ger genom exempel en vägledning i hur man kan resonera när man ska avgöra om en åtgärd är varsam.

### **Motiv**

Förtydliga innebörden av varsamhetskravet. Rådet syftar till att ange en metodik för hur man kan analysera vilka konsekvenser för en byggnad olika åtgärder kan medföra. Formuleringen ”respektera karaktär” har valts för att tydliggöra att varsamhetskravet inte behöver utgöra ett hinder mot förändringar. I ett antal rättsfall har det klargjorts att man utifrån varsamhetskravet kan ställa krav på att ett antal, för byggnadens karaktär väsentliga, detaljer ska bibehållas till sin huvudsakliga utformning. Ett exempel kan vara fält med blå glasmosaik (Mark- och miljödomstolen i Växjö mål nr P 182-14). Detta tydliggörs genom den avslutande mening- en i rådet.

### **Konsekvenser**

Det allmänna rådet bedöms ha stöd i rättspraxis. Ändringen bedöms därför inte medföra några andra konsekvenser utöver att varsamhetskravet

blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa. Det förbättrar förutsättningarna för en likformig tillämpning av reglerna. Detta underlättar för byggherrar, speciellt sådana som bygger i mer än en kommun. Det leder också till att kommunerna tillämpar regler på ett likvärdigt sätt och prövar samma saker i byggloven.

## **1:2212 Förvanskningförbudet**

### **Ändring**

Nytt allmänt råd om förvanskningförbudet.

### **Motiv**

Förtydliga innebörden av vilka åtgärder som kan utgöra en förvanskning. Rådet bygger på tre regeringsrättsdomar. Ett likalydande allmänt råd fanns i Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR 1996:4 till plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

### **Konsekvenser**

Ändringen bedöms inte medföra några konsekvenser utöver att förvanskningförbudet blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa. Det förbättrar förutsättningarna för en likformig tillämpning av reglerna. Detta underlättar för byggherrar, speciellt sådana som bygger i mer än en kommun. Det leder också till att kommunerna tillämpar regler på ett likvärdigt sätt och prövar samma saker i byggloven.

## **1:2213 Särskilt värdefull byggnad**

### **Ändring**

Nytt allmänt råd om vilka byggnader och bebyggelsemiljöer som kan anses vara särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL och därför omfattas av förvanskningförbudet. I rådet tydliggörs, genom ett antal exempel, hur man kan resonera vid bedömningen av om en byggnad eller en bebyggelsemiljö kan anses vara särskilt värdefull. I rådet tydliggörs också att det handlar om ett urval av byggnader.

### **Motiv**

Förtydliga vilka byggnader och bebyggelsemiljöer som kan anses vara särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL. I rådet anges ett antal olika kriterier för varför en byggnad kan anses vara särskilt värdefull. Genom att tydliggöra ett antal kriterier underlättar det för kommunerna att formulera tydligt motiverade beslut. Därmed kan besluten bli tydligare och mera transparenta. Stöd för de angivna kriterierna har hämtats ur förarbetena till ÄPBL och rättsfall. Av förarbetena till ÄPBL framgår att kriterierna för ”särskilt värdefulla” inte är lika stränga som de som gäller för en



byggnadsminnesförklaring enligt Kulturmiljölagen. Därmed har ett visst stöd även kunnat hämtas ur hur man motiverat olika beslut om byggnadsminnesförklaringar. Ett väsentligt kriterium vid bedömningen av en byggnads värde är dess "läsbarhet", dvs. hur väl ägnad den är att belysa en viss historia eller berättelse.

I rådet tydliggörs också att "särskilt värdefull byggnad" enbart kan avse ett begränsat urval av bebyggelsen. Finns det en stor mängd byggnader/bebyggelseområden som belyser samma förhållanden, så kan inte alla anses vara särskilt värdefulla.

I rådet anges också att flertalet byggnader från tiden före 1921, med sin huvudsakliga karaktär bevarad, kan antas vara särskilt värdefulla. Bakgrunden till detta är att Sverige i ett internationellt sammanhang har en liten andel äldre byggnader. För några år sedan angav SCB att enbart 6,8 % av byggnadsbeståndet i landets tätorter var äldre än 1921. På landsbygden kan andelen förmodas vara större. Hur stor del av dessa som "har sin huvudsakliga karaktär bevarad" finns det inga uppgifter om. Valet av 1921 som brytpunkt hänger samman med att det under första världskriget skedde en radikal minskning av byggnadsverksamheten, och under de senaste krigsåren var det i huvudsak enbart en del offentliga byggnader som uppfördes. Först omkring 1922 började byggnadsverksamheten komma igång igen. Byggnaderna hade då ofta en annan karaktär än de som uppfördes före kriget och då det fanns ett stort uppdämt byggnadsbehov finns det en förhållandevis stor mängd 1920-talsbyggnader. Exempel på äldre byggnader som inte behöver vara särskilt värdefulla även om de har sin huvudsakliga karaktär bevarad är enstaka ekonomibyggnader som har förlorat hela sitt ursprungliga sammanhang.

#### **Konsekvenser**

Reglerna för särskild värdefull byggnad vid ändring blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa. Det förbättrar förutsättningarna för en likformig tillämpning av reglerna. Detta underlättar för byggherrar, speciellt sådana som bygger i mer än en kommun. Det leder också till att kommunerna tillämpar regler på ett likvärdigt sätt och prövar samma saker i byggloven. Rådet bedöms ligga i linje med gällande rättspraxis och därför inte medföra några ekonomiska konsekvenser om reglerna har tillämpats på avsett sätt.

### **1:222 Begränsning till ändrad del**

#### **Ändring**

Allmänt råd som redogör för vad som avses med ändrad del stryks.

**Motiv**

Texten innehöll endast en upplysning av vad som utläsas ur äldre förarbetsuttalanden. Syftet är att renodla BBR så att de allmänna råden enbart anger ett sätt för hur någon kan eller bör göra för att uppfylla ett krav i en tvingande bestämmelse. Upplysningar av handbokskaraktär överförs i stället till PBL-kunskapsbanken. Detta bedöms leda till ett minskat behov av framtida BBR-revideringar.

**Konsekvenser**

Ett minskat antal BBR-revideringar leder till minskade kostnader för användaren och gör det lättare att hålla rätt på vilken BBR version som gällde vid ett visst tillfälle.

Användarvänligheten minskar då det förutsätts att användaren tar del av material från flera olika kanaler för att få en helhetsbild av hur regelverket är tänkt att fungera. Det finns också en ökad risk för att reglerna tillämpas på ett icke avsett sätt.

**1:223 Byggnadens förutsättningar och ändringen omfattning****Ändring**

Rubriken ändras. Det allmänna rådet förtydligar att det är de tekniska egenskapskraven som hanteras vid det tekniska samrådet. Hänvisning görs till det nya avsnittet 1:2243 om ändringens omfattning vid ombyggnad.

**Motiv**

Språkliga och redaktionella ändringar med anledning av att begreppet ”utformningskrav” har införts i PBL och att nytt avsnitt har införts om ”ombyggnad”.

**Konsekvenser**

Reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

**1:2231 Byggnadens förutsättningar****Ändring**

Språklig korrigering. Följdändring med anledning av att begreppet utformningskrav har införts i PBL.

**Motiv**

Tydliggöra att utformningskraven också omfattas.

**Konsekvenser**

Reglerna blir tydligare och lättare att förstå och tillämpa.

## **1:2232 Ändringens omfattning**

### **Ändring**

Språklig korrigering. Följdändring med anledning att begreppet utformningskrav har införts i PBL.

### **Motiv**

Tydliggöra att utformningskraven också omfattas.

### **Konsekvenser**

Reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

## **1:2233 Särskilt om ändringens omfattning vid ändrad användning**

### **Ändring**

Ny föreskrift och allmänt råd om vad som särskilt gäller om ändringens omfattning vid ändrad användning. I allmänt råd ges exempel på när en ny användning medför att byggnaden behöver tillföras nya eller förbättrade egenskaper för att tillgodose de tekniska egenskapskrav och utformningskrav.

### **Motiv**

Förtydliga begreppet *ändringens omfattning vid ändrad användning* för en enhetligare och mer förutsägbar tillämpning av reglerna. Av 1 kap. 4 § PBL framgår att hela den del av en byggnad som ges en ändrad användning är ändrad. Därav följer att krav kan ställas på hela den del som ges en ändrad användning. Genom föreskriften och det allmänna rådet tydliggörs att de krav som ställs ska ha en tydlig koppling till de förändrade förutsättningar som ändringen medför. Följande exempel kan illustrera detta. Ställer den ändrade användningen inga annorlunda krav på termisk komfort jämfört med den tidigare användningen, så kan den ändrade användningen inte medföra krav på att byggnadens energiprestanda ska förbättras.

### **Konsekvenser**

Ändringen bedöms inte medföra några andra konsekvenser utöver att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

## **1:2234 Särskilt om ändringens omfattning vid tillbyggnad**

### **Ändring**

Ny föreskrift och allmänt råd om vad som särskilt gäller om ändringens omfattning vid tillbyggnad. I allmänt råd ges exempel på när en tillbyggnad ur teknisk och funktionell synpunkt utgör en separat enhet. Exempel

ges också på när krav inte behöver uppfyllas vid mindre ändringar och när krav ställs på den befintliga byggnaden.

#### **Motiv**

Tydliggör att även en tillbyggnad utgör en ändring och att vid tillämpningen av kraven ska hänsyn tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I allmänt råd ges ett par exempel på vad detta kan innebära i praktiken.

En tillbyggnad kan också medföra konsekvenser för den befintliga byggnadens förmåga att tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Det kan handla om ökade laster, risk för brandspridning, försämrade ljusförhållanden etc. I sådana situationer kan åtgärder behöva vidtas för att byggnaden i dess utformning före tillbyggnaden inte ska försämrats med avseende på dess förmåga att uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

#### **Konsekvenser**

Bedömningen är att ändringen väl stämmer överens med hur kraven tillämpas idag. Ändringen bedöms därför inte medföra några andra konsekvenser utöver att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

### **1:2235 Kravnivåer vid ändring**

#### **Ändring**

Ny numrering, motsvaras av nuvarande avsnitt 1:2233, till följd av att två nya avsnitt har infogats. Det allmänna rådet har kompletterats med att omfatta även utformningskrav.

#### **Motiv**

Tydliggöra att utformningskraven också omfattas.

#### **Konsekvenser**

Reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

### **1:224 Ombyggnad**

#### **Ändring**

Ny rubrik införs. Nytt allmänt råd som förklarar vilken relevans *betydande och avgränsbar del* respektive *påtaglig förnyelse* har för tillämpningen av ombyggnadsbegreppet.

#### **Motiv**

Samla alla regler om ombyggnad under en gemensam rubrik.

#### **Konsekvenser**

Ändringen bedöms inte medföra några andra konsekvenser utöver att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

### **1:2241 Betydande och avgränsbar del**

#### **Ändring**

Ny föreskrift och allmänt råd om vad som avses med betydande och avgränsbar del av byggnad. Exempel ges i nytt allmänt råd.

#### **Motiv**

För att få en enhetligare och mer förutsägbar tillämpning av reglerna behöver begreppet "betydande och avgränsbar del" förtydligas. Precisering- en bör formuleras på ett sådant sätt att den inte riskerar att ge upphov till kontraproduktiva effekter, dvs. att fastighetsägaren skulle avstå från be- hövliga och önskvärda åtgärder t.ex. avseende tillgänglighet eller energi- prestanda, eftersom det skulle medföra krav på andra icke planerade åtgärder. Preciseringen tydliggör att en rad i sig omfattande byggnadsåtgärder som t.ex. att byta en fasad eller att genomföra ett stambyte inte är tillräckliga för att de ska anses utgöra ombyggnad. Bedömningen är att preciseringen överensstämmer med den som gjordes i förarbetena till plan- och bygglagen, PBL, (prop. 2009/10:170 sid. 151). Där exemplifieras betydande och avgränsbar del med ett trapphus med omkringliggande lägenheter. En ytterligare begränsning av "betydande och avgränsbar del" hade gjort bestämmelserna om ombyggnad i lagstiftningen ändamålslösa och bedöms inte stå i överensstämmelse med lagstiftarens intentioner.

#### **Konsekvenser**

Ändringen gör reglerna tydligare och medverkar till en enhetligare tillämpning av reglerna. Begränsningen minskar risken för kontraproduktiva effekter, vilket minskar fastighetsägarens kostnad och ökar sannolikheten för att åtgärder vidtas som förbättrar t.ex. tillgängligheten eller byggnadens energiprestanda. Samtidigt begränsas antalet situationer där samhället kan ställa krav på en förbättring av byggnaden t.ex. avseende tillgänglighet eller energiprestanda. Reglerna om ombyggnad är formulerade på lagnivå och då begränsningen väl ansluter till den i förarbetena angivna nivån, så bedöms reglerna inte medföra några ökade kostnader.

### **1:2242 Påtaglig förnyelse**

#### **Ändring**

Ny föreskrift och allmänt råd om när en ändring av en byggnad ska anses medföra en påtaglig förnyelse. I föreskriften uppställs tre kriterier som

alla ska vara uppfyllda för att ”påtaglig förnyelse” ska anses föreligga och åtgärden därmed ska kunna betraktas som en ombyggnad. I allmänt rådgives vägledning till hur man kan förhålla sig till två av de angivna kriterierna. I det allmänna rådet beskrivs också i vilka situationer enbart underhållsåtgärder kan anses medföra ”ombyggnad”.

#### **Motiv**

Förtydliga vad som ingår i begreppet ”påtaglig förnyelse”, för en enhetligare och mer förutsägbar tillämpning av reglerna. Syftet med föreskriften är att tydligt ringa in sådana situationer där det finns tekniska eller ekonomiska fördelar att utföra åtgärderna i ett sammanhang istället för som separata åtgärder. Reglerna bör också vara utformade så att byggherren inte frestas att dela upp en planerad åtgärd i flera separata projekt enbart för att kringgå ombyggnadsreglerna.

I föreskriften formuleras tre kriterier som samtliga måste vara uppfyllda för att åtgärden ska kunna betecknas som en ombyggnad. Kriterierna har stöd i förarbetena till PBL (prop. 2009/10:170 s. 147–151 och s. 260–261).

#### *Kriteriet bygglovs- eller anmälningspliktig*

Generellt sett gäller utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnad för alla byggnader som omfattas av regler oberoende av om en åtgärd är bygglovspliktig eller inte. När det gäller ombyggnad så är det dock enligt förarbetsuttalandena en förutsättning att minst en åtgärd måste vara bygglovspliktig för att kraven vid ombyggnad ska vara tillämpliga.

Med hänsyn till hur bygglovskravet är utformat så skulle detta leda till ett antal mer eller mindre svårmotiverbara skillnader i vilka byggnader som kommer att omfattas av följdkrav till följd av ombyggnadsbestämmelserna.

Utanför område med detaljplan är det generella bygglovskravet kraftigt inskränkt. Det behövs inte bygglov för byte av fasadbeklädnad, för taktäckningsmaterial eller andra åtgärder som väsentligt påverkar en byggnads yttre utseende. Det krävs inte heller bygglov t.ex. för att göra en mindre tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, om åtgärden är belägen minst 4,5 meter från tomtgräns och inte vidtas inom sammanhållen bebyggelse. I praktiken innebär detta att för landsbygden och många mindre tätorters så skulle reglerna om ombyggnad endast vara aktuella i ett mycket begränsat antal situationer, bland annat beroende var på tomten byggnaden är belägen.

Genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan bygglovsplikten minskas eller utökas. Det vanligaste motivet för att höja bygglovskravet är att man därigenom vill värna den befintliga bebyggelsens miljömässiga eller kulturhistoriska värden. En oförutsedd effekt av detta som inträdde med nya PBL är att ombyggnadskraven lättare skulle utlösas för dessa byggnader.

Genom en ändring i PBL beslutades det att ett antal åtgärder på en- och tvåfamiljshus inte längre ska vara bygglovspliktiga. Ett undantag från bygglovsbefrielsen är om byggnaden eller området är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. En konsekvens av detta är att ombyggnadsreglerna lättare skulle aktiveras för kulturhistoriskt värdefulla byggnader än för andra byggnader.

Under förutsättning att en total inre förnyelse inte medför någon yttre förändring av byggnaden eller gör att det tillkommer någon ytterligare bostad eller lokal så skulle ombyggnadskraven inte utlösas eftersom ingen åtgärd är bygglovspliktig (däremot är åtgärden med all sannolikhet anmälningspliktig). Däremot skulle en mindre genomgripande förnyelse av byggnaden kunna utlösa ombyggnadskraven om åtgärden innefattar att byggnaden byter färg.

I de situationer där det är den yttre fasadförändringen som utlöser ombyggnadskraven, så skulle det vara enkelt att kringgå detta genom att den yttre fasadförändringen genomförs och avslutas antingen före eller efter det att den invändiga förnyelsen av byggnaden genomförs. Om reglerna medför att byggherrar väljer detta tillvägagångssätt så är det en kontra-produktiv effekt.

Förslaget om att införa ombyggnadsbegreppet i PBL framfördes i utredning *Bygg – helt enkelt* SOU 2008:68. Där föreslogs även att bygganmälan och bygglov skulle sammanföras under den gemensamma benämningen bygglov. Mot den bakgrunden föreslog utredningen att minst en åtgärd skulle vara bygglovspliktig för att en åtgärd skulle kunna anses utgöra en ombyggnad. I nya PBL bibehölls dock uppdelningen mellan bygglov och bygganmälan (omdöpt till anmälan). Att bygglovsplikt inte ändrades till bygglovs- eller anmälningspliktig i de delar av utredningstexten som klipptes in i proposition 2009/10:170 synes vara ett rent förbiseende. Samma förbiseende återfinns i andra delar av propositioner. Så anges det: ”Både utformningskraven och de väsentliga tekniska egenskapskraven bör uppfyllas även om ändringsåtgärden inte är bygglovspliktig.” (sid 260) Eftersom de tekniska egenskapskraven inte prövas i samband med bygglovet är det sannolikt även här fråga om en felskrivning och egentligen bygglovs- eller anmälningspliktig som avses. Sam-

mantaget anser Boverket att propositionens skrivning om att minst en åtgärd ska vara bygglovspliktig ska förstås som att minst en åtgärd ska vara antingen bygglovspliktig eller anmälningspliktig.

#### *Kriteriet stor ekonomisk investering*

Medför åtgärden inte en stor ekonomisk investering, så är det ingen ombyggnad. Beloppet ska vara betydande i förhållande till vad det hade kostat att uppföra en byggnad av motsvarande storlek och karaktär. Hade beloppet relaterats till byggnadens marknadsmässiga värde hade det medfört stora skillnader inom landet beroende på var byggnaden var belägen. I propositionen diskuteras det om en beloppsgräns på 25 % av byggnadens värde. I slutändan väljer man dock att inte ange någon fix beloppsgräns, vilket hade varit olämpligt av flera skäl. En fix beloppsgräns hade kunnat leda till att byggherren avstod från önskvärda åtgärder eller valde en enklare standard enbart för att komma under en sådan gräns. En fix beloppsgräns förutsätter också att byggnadsnämnden har kännedom om de civilrättsliga avtalen mellan byggherren och de som utför arbetena och hur byggherren prissätter arbete som utförs i egen regi.

För en mycket enkel byggnad kan även en relativt begränsad åtgärd medföra kostnader som uppgår till en betydande del av byggnadens värde. I sådana fall måste även det faktiska beloppets storlek beaktas.

#### *Kriteriet "karaktär och omfattning"*

Kriteriet har införts för att tydliggöra att det inte räcker med att en åtgärd är bygglov- eller anmälningspliktig och medför en stor investering för att åtgärden ska kunna betecknas som en ombyggnad. Målsättningen har varit att beskriva sådana situationer där det finns tydliga samordningsvinster att utföra åtgärderna i ett sammanhang istället för som separata åtgärder. Avsikten har varit att formulera kraven på en sådan nivå att en seriös och långsiktig fastighetsägare ska uppfatta dem som rimliga. Någon exakt avgränsning av när en åtgärd ska anses vara av en sådan karaktär och omfattning att byggnaden ska anses vara påtagligt förnyad går inte att formulera på ett meningsfullt sätt. I en punktlista anges dock ett antal aspekter som kan vägas in i en sådan bedömning. Vid ombyggnad har kravet på tillgänglighet och användbarhet en stark ställning. Vid stora förändringar av befintliga lägenheters planlösning kan det vara förhållandevis enkelt att tillskapa ett tillgängligt och användbart hygienutrymme. Av det skälet är det naturligt att se stora förändringar av befintliga bostäders planlösning som ett starkt kriterium för att åtgärden utgör en ombyggnad. Likaså kan det ofta vara förhållandevis enkelt att förbättra tillgängligheten när man ändå gör stora ingrepp i en byggnads stomme. Med betydande ingrepp i byggnadens stomme förstås då så omfattande ingrepp att man



verkligen kan se sådana samordningsfördelar. Enbart utbyte av merparten av de tekniska systemen kan inte anses vara ett tillräckligt kriterium för att en åtgärd ska anses utgöra en ombyggnad. Kombineras det med andra åtgärder kan dock den sammantagna bedömningen bli att den samlade åtgärden ska anses utgöra en ombyggnad.

#### *Underhåll*

Att även rena underhållsåtgärder kan vara av den omfattningen att åtgärden ska anses vara en ombyggnad framgår uttryckligen av förarbetena till PBL (prop. 2009/10:170 s 154). I det allmänna rådet förtydligas att underhållsåtgärderna i så fall måste vara av synnerligen genomgripande art.

#### *Tillbyggnad*

Medför en tillbyggnad en stor förändring av befintliga bostäders planlösning, så finns det i det sammanhanget stora möjligheter att tillskapa t.ex. tillgängliga och användbara hygienutrymmen. Av det skälet finns det anledning att betrakta en sådan åtgärd som en ombyggnad. Det överensstämmer även med en dom från Mark- och miljödomstolen i Växjö (P 5109-13). Medför tillbyggnaden inte någon förändring av befintliga bostäders planlösning framstår det däremot som oskäligt att de befintliga bostäderna skulle försees med tillgängliga och användbara hygienutrymmen – särskilt om byggnaden är uppdelad på flera ägare.

#### **Konsekvenser**

Ändringen medför att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

I branschen och i viss mån hos olika kommuner finns idag en stor osäkerhet om när ombyggnadsreglerna blir tillämpliga. Bedömningen är att ändringen kommer att bidra till att denna osäkerhet minskar. Genom reglerna tydliggörs att det behövs omfattande ingrepp i en byggnad för att en åtgärd ska anses utgöra en ombyggnad. Reglerna om ombyggnad finns formulerade på lagnivå. Bedömningen är att en snävare tolkning av ombyggnadsreglerna inte hade hållit sig inom lagens ram och inte varit förenligt med det rättsfall som finns. Ur den aspekten kommer reglerna inte att medföra några ökade kostnader för byggherrar. I den mån några kommuner inte har tillämpat lagens krav, så kan naturligtvis ett förtydligande av regler upplevs som en kostnadsökning. Av en nyligen avgjort avkunnad dom framgår det att en kommun har haft en betydligt vidare tolkning av ombyggnadsbegreppet än vad som ges uttryck för här. (Mark- och miljödomstolen i Växjö P 4046-15.) Jämfört med det innebär ändringen minskade kostnader

I reglerna har ombyggnadsbegreppet getts en snäv uttolkning. Det innebär en begränsning av i vilka situationer samhället kan ställa krav på en förbättring av befintliga byggnader t.ex. avseende tillgänglighet eller energiprestanda.

Ovan har det argumenterats för att uttalandet i propositionen om att minst en åtgärd ska vara bygglovspliktig för att en åtgärd ska anses utgöra en ombyggnad, ska tolkas som att minst en åtgärd ska vara bygglovspliktig eller anmälningspliktig. Jämfört med tolkningen att en åtgärd måste vara bygglovspliktig för att kunna betecknas som ombyggnad innebär detta en merkostnad. Flest fall av detta torde inträffa utanför planlagt område, där färre åtgärder är bygglovspliktiga. Bedömningen är att de högsta merkostnaderna kommer att få konsekvenser för ägare av en- och tvåbostadshus som kan tvingas att anordna ett tillgängligt och användbart hygienrum. Kostnaderna för detta redovisas i Bilaga 1 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader*.

## **1:2243 Särskilt om ändringens omfattning vid ombyggnad,**

### **Ändring**

Ny föreskrift och allmänt råd om hur bestämmelsen om hänsyn till ändringens omfattning ska tillämpas vid ombyggnad.

### **Motiv**

Syftet är att få till stånd en enhetligare och mer förutsägbar tillämpning av reglerna.

En vanlig missuppfattning som har framförts av många branschföreträdare är att vid ombyggnad så gäller nybyggnadskraven ”rakt av”. Ändringen tydliggör att så inte är fallet. Ombyggnadsbegreppet har främst betydelse för vilka delar av byggnaden krav kan ställas på, inte själva kravnivån i sig. Undantaget från detta är kravet på tillgänglighet och användbarhet, som får en striktare tillämpning i ombyggnadssituationen.

Utgångspunkten vid ombyggnad är att krav kan ställas på hela byggnaden. Det är först om detta inte är rimligt som krav enbart ska ställas på de delar som påtagligt förnyas. Av 1 kap. 4 § PBL följer att en ombyggnad är en ändring. Av 8 kap. 7 § framgår det att man vid tillämpningen av kraven ska ta hänsyn till ändringens omfattning. Detta medför att det framförallt är de funktionella enheter (exempelvis bostäder eller lokaler) som påtagligt förnyas, som det går att ställa krav på. Detta tydliggörs i föreskriftens första mening.

I förarbetena till PBL anges det att synen på kraven vid ombyggnad enligt ÄPBL bör ha fortsatt giltighet (prop. 2009/10:170 s 149). I förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1) anges det i anslutning till diskussionen om ombyggnad bl.a.: ”De resurser som kan avdelas för förbättringar inom den befintliga bebyggelsen måste sättas in på att undanröja sådana brister eller missförhållande som inte kan accepteras om en byggnad ska användas under en längre tid.” (s. 502) och ”Kraven bör enligt min mening i första hand utlösas vid sådana tillfällen då det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt att vidta åtgärderna.” (s. 504). Med anledning av det har i föreskriften angivits två situationer där krav kan ställas på sådana delar av byggnaden som inte berörs av de planerade åtgärderna. Det kan dels handla om sådana funktioner eller tekniska system som lämpligen åtgärdas i ett sammanhang och dels om byggnaden uppvisar så påtagliga brister med avseende på hälsa och säkerhet att de rimligen inte kan accepteras. Genom exempel i allmänt råd tydliggörs vad det kan handla om.

#### **Konsekvenser**

Ändringen medför att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa. En vanlig missuppfattning undanröjs, vilket borde leda till mindre osäkerhet och minskade kostnader. Reglerna om ombyggnad finns formulerade på lagnivå. När det gäller föreskriftens första mening är bedömningen att en snävare tolkning av ombyggnadsreglerna inte hade hållit sig inom lagens ram. Ur den aspekten kommer reglerna inte att medföra några ökade kostnader för byggherrar.

Kravet på att sådana gemensamma funktioner eller tekniska system där det är tekniskt eller ekonomiskt lämpligt att utföra åtgärderna i ett sammanhang ska åtgärdas kan åtminstone teoretiskt medföra högre merkostnader. Det kan handla om att, om man åtgärdar en del av ett ventilations-system, så ska man åtgärda det i hela byggnaden. Ställs det krav på att ett visst våningsplan ska tillgängliggöras med en hiss, så ska den hissen angora samtliga våningsplan. För seriösa och långsiktiga fastighetsägare torde detta framstå som självklarheter. För att ändå försöka tydliggöra vilka merkostnader detta kan medföra lämnas ett räkneexempel i Bilaga 1 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader*.

Även kravet på att betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet ska undanröjas, kan medföra merkostnader. Vilka kostnaderna kan bli är helt beroende av vad risken består i. Att kapa några blindrör i källaren för att förebygga uppkomsten av legionella får anses medföra försumbara merkostnader. Har byggnaden sådana brister i sin stabilitet att den hotar att rasa, så kan merkostnaderna bli betydande, vilket då får vägas mot

konsekvenserna av en olycka. Har byggnaderna sådana betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet, så finns det ofta möjlighet att ingripa i efterhand genom miljöbalken eller lagen om skydd mot olyckor. Jämfört med ett ingripande i efterhand, medför det inga merkostnader att utföra åtgärden i samband med att andra åtgärder ändå planeras i byggnaden.

En åtgärd som kan bli något mera vanligt förekommande är när det finns brister i brandcellsindelning på vind. Sådana brister har under senare år lett till ett antal omfattande bränder. Kostnaderna för detta belyses i Bilaga 1 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader*.

### **1:41 Samexistensperiod**

#### **Ändring**

Beskrivningen av samexistensperioden för produkter där harmoniserad standard har offentliggjorts föreslås ändras så att den stämmer överens med nu gällande förfarande enligt byggproduktförordningen (CPR) och standardiseringsförordningen.

#### **Motiv**

Nuvarande skrivning stämmer inte då standarder inte innehåller något angivande av samexistensperioder. Samexistensperiod bestäms av kommissionen och offentliggörs i Europeiska unionens officiella tidning (EOT) och i samband med att man anger referens till aktuell harmoniserad standard.

#### **Konsekvenser**

Rätt information om var man finner uppgifter om samexistensperioder. Ändringen bedöms i övrigt inte leda till några konsekvenser.

## **Avsnitt 3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen**

### **3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan**

#### **Ändring**

Allmänt råd kompletterat med förtydligande till tidigare ändring (BFS 2014:3) om att studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> enligt avsnitt 3:225 ej behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida.

#### **Motiv**

Förtydligande till BBR 21 (BFS 2014:3) för studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> enligt avsnitt 3:225.

I allmänt råd till avsnitt 3:146 står att dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgänglighet och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån). I standarden finns det angivet om plats för medhjälpare, studentbostäder är inte undantagna i standarden. Nu tydliggör Boverket att studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> inte behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortre sida.

#### **Konsekvenser**

Enklare tillämpning av gällande regler för studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> enligt avsnitt 3:225.

### **3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav**

#### **Ändring**

Hänvisningar justerade till ändrad numrering av avsnitt.

#### **Motiv**

Korrekta hänvisningar.

#### **Konsekvenser**

Rätt information.

### **3:22 Allmänt om utformning av bostäder**

#### **Ändring**

1. Punkt h) utrymme för hemarbete, utgår.
2. Litterering, lista justerad efter utgående punkt h).
3. Komplettering i allmänt råd med förtydligande om att plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare uppfyller kravet på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden.
4. Hänvisningar i allmänt råd till krav på vädring, ljus och utblick justerade.

#### **Motiv**

1. I äldre byggregler (SBN, NR) fanns krav på plats för *arbetsbord* i bostäder och dessa överfördes till BBR när den infördes 1993 som *utrymme för hemarbete* och har sedan funnits kvar under avsnitt 3:21, numera 3:22.

Behovet av plats för hemarbete i bostaden har förändrats med åren. Ursprungligen handlade det främst om plats för symaskin för klädvård, som inte bedrivs på samma sätt längre och därför istället ofta er-

satts av plats för hemdator, som nu i sin tur ersätts av bärbara datorer och surfplattor.

Enligt PBF 3 kap. 1 § ska en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring för att vara lämplig för sitt ändamål enligt 8 kap. 1 § 1, plan- och bygglagen (2010:900). Däremot nämns inget om

hemarbete eller någon koppling för hemarbete till någon av de angivna funktionerna.

2. Följdändring till att punkt h) utgår.
3. Anpassning till tidigare beslut av Boverket om krav på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden.
4. Redaktionell ändring

#### Konsekvenser

1. Om utrymme för hemarbete utgår innebär det en areaminskning för bostäder större än 35 m<sup>2</sup> på minst 0,72 m<sup>2</sup> till en uppskattad produktionskostnad av 20 800 kronor per bostad, baserat på produktionskostnad enligt bilaga 2 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser*, uppräknad till 2014 års prisnivå. För mindre bostäder får utrymme för hemarbete och måltider överlappa varandra, därmed sker ingen areabesparing i dessa.

Det kan vara så att en del använder plats för hemarbete till att ha plats för barnsäng. Om plats för hemarbete försvinner och man ändå placerar barnsäng i rum trots att det finns mindre utrymme, kan det påverka möjligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga att sköta ett barn i barnsäng. Plats för barnsäng är utifrån de krav som finns om utrymmen i 3 kap. 1 § PBF kopplat till utrymme för sömn och vila.

2. Rätt information.
3. Tydligare regler och enklare tillämpning för utformning av bostäder enligt avsnittet.
4. Enklare och bättre tillämpning av reglerna.

### 3:222 Bostäder större än 55 m<sup>2</sup>

#### Ändring

Kravet på att det alltid ska finnas plats för parsäng i bostäder större än 55 m<sup>2</sup> utgår. Fastän krav på plats för parsäng tas bort i avsnitt 3:222, innebär inte det att krav på utrymme för att kunna ha en parsäng i alla situationer försvinner. Det beror bland annat på den grundläggande bestämmelsen i avsnitt 3:22 att bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning. Det vill säga att en bostad som byggs för en tänkt familj med till exempel två vuxna och två barn ska ha

utrymme för parsäng. Det är dessutom så att om det i en bygglovritning ritas in en parsäng, så ska plats för tillgänglig (normalnivå) parsäng finnas.

#### **Motiv**

Det finns en stor variation i vilka som delar bostad, till exempel olika familjekonstellationer med eller utan parförhållanden. Det är därför inte lämpligt att begränsa en regel så att det alltid ska krävas extra utrymme för parsäng i en bostad som är större än 55 m<sup>2</sup>. Genom att regeln tas bort möjliggörs mer flexibilitet i byggandet. Om det finns motiv för att inte ha plats för parsäng, till exempel om bostäderna är tänkta för ensamstående med barn så behöver inte plats för parsäng finnas.

#### **Konsekvenser**

Om man trots att sovrummet inte har utrymme för parsäng, placerar in en parsäng i sovrummet påverkas tillgängligheten till sängen för personer med nedsatt rörelseförmåga. I det fallet kan det försvåra för äldre att dela sovrum. Det blir mindre flexibilitet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Boverket avser att följa upp hur reglerna tillämpas och vad de får för effekt.

### **3:223 Bostäder större än 35 m<sup>2</sup> och högst 55 m<sup>2</sup>**

#### **Ändring**

Undantag från krav på plats för parsäng i bostäder större än 35 m<sup>2</sup> och högst 55 m<sup>2</sup> utgår.

#### **Motiv**

Krav på parsäng slopas.

#### **Konsekvenser**

Ingen konsekvens av att undantag utgår vid slopat krav.

### **3:224 Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>**

#### **Ändring**

Undantaget enligt punkt c, om att funktionerna för måltider och hemarbete helt eller delvis får överlappa varandra, utgår eftersom krav på plats för hemarbete slopas.

#### **Motiv**

Följdkrav till att krav på plats för hemarbete utgår ur avsnitt 3:22 punkt h.

#### **Konsekvenser**

Undantaget innebär att hemarbete kan bedrivas vid matbordet, utan separat hemarbetsplats i bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>. Därmed sker ingen förändring i dessa bostäder, eftersom matfunktionen kvarstår.

### **3:225 Studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>**

#### **Ändring**

1. Flyttat avsnitt med nytt nummer, nuvarande avsnitt 3:2271.
2. Plats för hemarbete utgår under punkt b) om överlapp av funktioner.

#### **Motiv**

1. Tydligare disposition av reglerna.
2. Följdändring av att utrymme för hemarbete utgår i avsnitt 3:22.

#### **Konsekvenser**

1. Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.
2. Slopande av utrymme för hemarbete innebär ingen förändring, eftersom hemarbete och måltider fick överlappa i studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>.

### **3:226 Bostäder med gemensamma utrymmen**

#### **Ändring**

1. Nytt nummer och ändrad rubrik på avsnittet, nuvarande avsnitt 3:225 *Bostäder för en grupp boende*.
2. Justerad terminologi, *bostadslägenheter* byts mot *bostäder*.
3. Justerad numrering för hänvisning till andra avsnitt.

#### **Motiv**

1. Tydligare disposition av reglerna.
2. Enklare språk.
3. Följdändring av ändrad numrering.

#### **Konsekvenser**

1. Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.
2. Minskad risk för feltolkning av begreppet *bostadslägenhet* som något som endast avser ”lägenheter” i flerbostadshus i stället för alla bostäder.
3. Rätt information.



### 3:227 Bostäder för en person med gemensamma utrymmen

#### Ändring

1. Nytt avsnitt som ersätter nuvarande avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen*, med samma innebörd för studenter. Avsnittet omfattar dessutom även övriga bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen. Däremot omfattas inte bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Föreskriften avser gemensamma utrymmen och innebär att samma regler om delade funktioner gäller för andra enpersonsboenden, med angivna undantag, som för en studentbostad, och kan därför slås ihop i en ny föreskrift om bostäder för en person med gemensamma utrymmen. Däremot gäller fortfarande avsnitt 3:224 *Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>*, för bostäder i allmänhet, respektive avsnitt 3:225 *Studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>* för de enskilda bostäderna, utan ändringar.

2. Nytt allmänt råd med hänvisning till vilka regler som gäller för respektive bostadsstorlek och typ.

#### Motiv

1. I Boverkets rapport 2015:10 Nyanländas boendesituation – delrapport, anger Boverket att man avser att utreda möjligheten att göra lättnader i kraven som gäller bostäder för en grupp boende, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök på samma sätt som gäller för studentbostäder för en person. Föreskriften innebär på så sätt en ny boendeform med gemensamma utrymmen även för andra än studenter och som inte ryms inom dagens regler. Däremot berörs inte studentbostäder för en person med gemensamma utrymmen, enligt nuvarande avsnitt 3:2273, för vilka reglerna förbli oförändrade.

Föreskriften skiljer sig från avsnitt 3:226 Bostäder med gemensamma utrymmen som avser bostäder oavsett antal och antal boende (storlek), och som innebär att endast vissa funktioner bara delvis får sammanföras, men med fullgod kompensation för inskränkningar i de enskilda bostäderna. Gemensamma funktioner enligt avsnitt 3:226 får dessutom delas av obegränsat antal bostäder och placeras på valfri plats i byggnaden, motsvarande traditionella ”kollektivhus”.

Den nya föreslagna föreskriften i avsnitt 3:227 omfattar endast bostäder för en person, där ett antal funktioner inklusive hygienrum får de-

las helt eller delvis för ett begränsat antal boende enligt föreskriften, och mot skälig kompensation i gemensamma utrymmen. Gemensamma funktioner ska dessutom finnas i anslutning till de enskilda bostäderna, motsvarande traditionella studentbostäder med ”korridor”.

Det är viktigt att notera att reglerna för utformning av enskilda studentbostäder avsedda för en person inte har samma kravnivå som reglerna för övriga bostäder avsedda för en person. Detta för att man utgår från olika regler för bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>. När det gäller studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> finns reglerna i avsnitt 3:225, medan för övriga bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> finns reglerna i avsnitt 3:224. Exempel på skillnad är att inredningslängd för matlagning kan vara kortare i studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> jämfört med övriga bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>. Detta får sedan följd effekter på utformningen av gemensamma utrymmen vid utflyttning av funktioner.

## 2. Anpassning till ändrad numrering.

### Konsekvenser

1. Syftet med detta förslag till ändrade byggregler är att även andra än studenter med bostäder för en person ska kunna bo i grupp med möjligheter till gemensamma funktioner t.ex. personhygien, kök och matplats. Därmed skapas möjlighet till produktion av bostäder för en person med gemensamma utrymmen, som inte finns idag och ökar också utbudet av olika sorters bostäder, med inriktning på mer yteffektiva bostäder till lägre kostnad.

Nya bostadsformer bör även bedömmas med avseende på social hållbarhet vad gäller integration, boendesegregation och folkhälsa.

Förslaget till ändring av föreskrifterna kommer från Boverkets regeringsuppdrag ”Nyanländas boendesituation” och Boverkets rapport ”Nyanländas boendesituation – delrapport” (Rapport 2015:10). Förslaget avser boenden för en person, som är en stor grupp av de nyanlända, men boendet kan även vara av intresse för andra grupper som yngre och personer i behov av tillfällig bostad. Boendet kan därför bli ett alternativ med större rörlighet på bostadsmarknaden än traditionella bostäder, och som kan främja inträde på bostadsmarknaden för mer resurssvaga grupper och kan därmed också främja en bättre integration för olika grupper i samhället.

Inom ramarna för de begränsningar som anges för gemensamma utrymmen, högst tre boende per hygienrum och högst tolv för matlagning, bedöms förslaget inte ha någon väsentlig betydelse för de boen-

des hälsa och hygien.

För ekonomiska konsekvenser av förslaget, se bilaga 2.

## 2. Rätt information.

### **3:2271 Utformning av studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>**

#### **Ändring**

Avsnittet flyttat till nytt nummer och ny rubrik 3:225 Studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>.

#### **Motiv**

Ändrad indelning av berörda avsnitt för tydligare disposition av reglerna.

#### **Konsekvenser**

Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.

### **3:2272 Rum för matlagning utan fönster mot det fria**

#### **Ändring**

Avsnittet utgår.

#### **Motiv**

I nuvarande regler för studentbostäder finns inget krav på avskiljbarhet. Därför är regeln onödig.

#### **Konsekvenser**

Enklare och bättre tillämpning av reglerna.

### **3:2273 Bostäder för en student med gemensamma utrymmen**

#### **Ändring**

Avsnittet utgår och ersätts av avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen*.

#### **Motiv**

Samma regler som för en student med gemensamma utrymmen, om möjlighet till gemensamma funktioner, införs även för andra enpersonsboenden, med vissa angivna undantag. Avsnittet slås därför samman med avsnitt 3:227.

#### **Konsekvenser**

Regelsystemet förenklas genom att samma regler föreslås gälla för att flytta ut gemensamma funktioner för övriga bostäder för en person som för studentbostäder för en person.

### **3:2274 Rum för sömn och vila i bostäder större än 55 m<sup>2</sup>**

#### **Ändring**

Avsnittet utgår.

#### **Motiv**

Följdändring av att krav på parsäng slopas i avsnitt 3:222. Avsnitt 3:2274 avser undantag för studentbostäder större än 55 m<sup>2</sup> från krav på parsäng enligt (avsnitt 3:222) och kan därmed utgå när krav på parsäng slopas. Därmed kan också avsnitt 3:2274 utgå.

#### **Konsekvenser**

Rätt information.

### **3:228 Särskilda boendeformer för äldre**

#### **Ändring**

1. Ändrad numrering på avsnittet.
2. Justerad terminologi, *bostadslägenheter* byts mot *bostäder*.
3. Justerad numrering i hänvisning till andra avsnitt.

#### **Motiv**

1. Tydligare disposition av reglerna.
2. Enklare språk.
3. Följdändring av ny numrering.

#### **Konsekvenser**

1. Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.
2. Minskad risk för feltolkning av begreppet *bostadslägenhet* som något som endast avser ”lägenheter” i flerbostadshus i stället för alla bostäder.
3. Rätt information.

### **3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader**

#### **3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader**

#### **Ändring**

I allmänt råd görs förtydligande av tillgänglighetskravet när det gäller höjd och lutning av golv i badrum.

**Motiv**

Formuleringen i det allmänna rådet kunde vara missledande i förhållande till vad som föreskrivs i avsnitt 1:2233. Genom omformulering undanröjs risk för missförstånd.

**Konsekvenser**

Ändringen bedöms inte medföra några andra konsekvenser utöver att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

**3:5111 Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus****Ändring**

Ny föreskrift och allmänt råd som tydliggör hur kravet på tillgänglighet och användbarhet ska tillämpas vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.

**Motiv**

När man bygger till en äldre byggnad med hög sockel med t.ex. ett vardagsrum är det vanligt att byggherren önskar förlägga tillbyggnaden i markplanet, så att det uppstår en nivåskillnad mot den äldre bostadsdelen. Skälet att behandla detta specialfall är att det råder stor osäkerhet om hur kravet på tillgänglighet och användbarhet ska tillämpas i den situationen. De signaler Boverket har fått är också att det finns en mycket stor spridning i hur olika kommuner tolkar reglerna i denna situation.

I föreskriften tydliggörs att en tillbyggnad inte får medföra att tillgängligheten försämras t.ex. genom att tillbyggnaden blockerar den enda tillgängliga och användbara entrén till bostaden eller genom att ett tillgängligt och användbart kök förflyttas till en tillbyggnad med nivåskillnad mot den övriga bostaden.

Kommer tillbyggnaden att utgöra en utökning av en befintlig bostad, är utgångspunkten att tillbyggnaden ska ligga i samma nivå som den övriga bostaden så att tillbyggnaden blir tillgänglig och användbar tillsammans med den övriga bostaden. Finns det skäl får dock avsteg göras från detta. Skälen exemplifieras i det allmänna rådet. Finns det skäl att medge en nivåskillnad mellan tillbyggnaden och den övriga bostaden, så ska dock tillbyggnaden utan svårighet kunna göras tillgänglig i efterhand, om det inte finns synnerliga skäl. Skrivningen om synnerliga skäl har tillkommit för att ge en möjlighet att beakta sådana specialsituationer där det inte är möjligt att finna lösningar som tillgodoser kravet på ett acceptabelt sätt.

**Konsekvenser**

Reglerna blir enklare och tydligare att förstå. Större enhetlighet i tillämpningen av reglerna. Motivet för ändringen var att det finns en mycket stor

spridning av tillämpningen idag. Beroende på den tidigare tillämpningen kommer regeln att både uppfattas som en lättnad och som en skärpning. Kostnaden för att förlägga en tillbyggnad i nivå med den övriga byggnaden jämfört med att förlägga den i markplanet tydliggörs i Bilaga 1 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader*.

### **3:52 Bostadsutformning (ändring av byggnad)**

#### **Ändring**

1. Ändrad hänvisning i allmänt råd andra stycket, till avsnitt 3:225–3:228.
2. Komplettering med hänvisning till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen*, som ersätter avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen* och även omfattar andra boende än studenter.

#### **Motiv**

1. Följdändring till ändrad numrering avsnitt 3:225–228.
2. Följdändring till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen*.

#### **Konsekvenser**

1. Rätt information.
2. Rätt information.

### **5:213 Verksamhetsklass 3 – Bostäder**

#### **Ändring**

Exempel och hänvisning i allmänt råd justerat till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen*.

#### **Motiv**

Anpassning till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen* som ersätter tidigare avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen*.

#### **Konsekvenser**

Rätt information.

### **5:215 Verksamhetsklass 5 – Vårdmiljöer m.m.**

#### **Ändring**

1. Daglig verksamhet ändras till *främst verksamhet som bedrivs under dagtid* i föreskriften.

2. Barnomsorg på kvälls- och nattetid läggs till som exempel på verksamhet som tillhör verksamhetsklass 5A.

#### **Motiv**

1. Begreppet daglig har tolkats olika. Dels som något regelbundet återkommande dels som verksamhet som bedrivs endast under dagtid. Det är det sistnämnda som var avsikten.
2. Så kallat nattis är en verksamhet som inte riktigt passar in i någon verksamhetsklass. Rimligen bör förskola som bedrivs på natten då föräldrarna arbetar obekväma arbetstider tillhöra verksamhetsklass 5 då mindre barn är att betrakta som personer som inte har möjlighet att sätta sig själva i säkerhet. Det är dock inte rimligt att verksamheten ska placeras i verksamhetsklass 5B eller 5C. En stor skillnad mellan förskola på dag- och nattetid är att barnen och även personalen kan vara sovande. Personaltätheten är också lägre nattetid även om antalet barn oftast är mer begränsat. I många fall används samma lokaler som dagtid. Det gör att trots att verksamheten bedrivs på natten bör den kunna tillhöra verksamhetsklass 5A.

#### **Konsekvens**

1. Tydligare att det är verksamhet som främst bedrivs på dagen som avses.
2. Jämnare brandskydd för förskoleverksamheten som bedrivs nattetid i landet.

### **5:343 Nödbelysning**

#### **Revidering**

Avsnitt 5:355 läggs till i upprädningsdelen av avsnitt där det krävs nödbelysning

#### **Motiv**

Följdändring av nytt nödbelysningskrav i avsnitt 5:355.

#### **Konsekvens**

Se konsekvens för avsnitt 5:355 nedan.

### **5:355 Verksamhetsklass 5A**

1. Nytt krav på utrymningslarm som aktiveras med automatiskt brandlarm för barnomsorg på obekväma arbetstider.

2. I de delar som används till nattverksamhet och dess utrymningsvägar ställs krav på nödbelysning.

#### **Motiv**

1. Då personaltätheten ofta är lägre och barnen oftast är sovande behövs en säkerställd tidig varning i händelse av brand med bättre täckning än brandvarnare. Detta för att skapa möjligheter för personalen att dels få reda på om en brand startat i ett dolt utrymme och dels möjlighet att vakna och hinna agera i tid.
2. Även om en brand leder till strömbrott ska det vara möjligt för personalen att utrymma barnen så snabbt och säkert som möjligt.

#### **Konsekvens**

1. Det blir en högre kostnad för larmet än med enbart brandvarnare. Samtidigt har det varit svårt att placera barnomsorg på obekvämt arbetstid i någon verksamhetsklass vilket lett till olika lösningar i varje enskilt fall. Genom att få en tydlig nivå för vilket brandskydd som gäller minskas till viss del kostnader för projektering av brandskydd i det enskilda fallet.  
Kostnaden för automatiskt brand- och utrymningslarm beror på storleken av verksamheten men kan grovt uppskattas till ca 50 000 kr för en förskola. I många kommuner har dock automatiskt brandlarm sedan länge varit standard i förskolor.
2. Kostnaden för nödbelysningen beror liksom brandlarmet på storleken på förskolan. En uppskattning är mellan 5 000-15 000 kr för en normalstor förskola. I många fall kan nödbelysning som redan finns i vägledande markeringar utnyttjas till att uppfylla kravet helt eller delvis. Krav på vägledande markeringar finns dock ej för förskolor i BBR men är ofta vanligt förekommande av till exempel arbetsmiljöskäl.

### **5:545 Verksamhetsklass 5A**

#### **Revidering**

1. Krav på brandcellsgräns runt den del av verksamheten som används till övernattning.
2. Ändring av det generella brandcellskravet för större förskolor med fler än två avdelningar från E 30 till EI 30 eller EI 60 beroende på byggnadsklass.

#### **Motiv**

1. Att den del som används som övernattning utförs i egen brandcell har flera syften. För det första säkerställs att brandspridning begränsas in till den del där barnen sover vilket ger personalen längre tid att ut-



rymma alla. För det andra så säkerställs att det finns en utrymningsväg direkt från utrymmet som används till övernattning. Risken att behöva utrymma genom rökfyllda utrymmen minskas därmed.

2. Kravet på att avskilja fler än två funktionella enheter (avdelningar) med klass E 30 har varit ett jämförelsevis lågt krav som främst syftat till att underlätta utrymning dagtid i stora förskolor genom att inte riskera att hela verksamheten rökfylls samtidigt.

Boverket har fått många frågor varför det inte är en riktig brandcellsgräns och hur den ska betraktas vid t.ex. beräkning av gångavstånd och utrymning över annan brandcell. Genom att ändra det allmänna rådet till brandcell gäller istället de generella kraven. I de flesta fall är det EI 30 om förskolan inte är i flera våningsplan.

#### **Konsekvens**

1. Ändringen möjliggör en säkrare utrymningssituation. Kostnaden är svår att beräkna eftersom den beror på utformningen av brandskyddet. En kostnadsuppskattning finns i bilaga 3.
2. Samtliga större förskolor får ett bättre brandskydd. Framförallt förstärks egendomsskyddet med en brandcellgräns som motsvarar kraven i övriga byggnaden vilket kan underlätta för räddningstjänsten att begränsa en brand och förhindra en totalskada av byggnaden. Kostnad att gå från E 30 till EI 30 är marginell för en vanlig vägg då kravet troligen uppfylls från början. Det som kan bli något dyrare är dörren och om det finns glaspartier i den vägg som utgör brandcellsgräns, se bilaga 3.

## **6:2 Luft**

### **6:23 Radon i inomhusluften**

#### **Ändring**

Föreskriften ändras så att orden ”den joniserande strålningen från radongas” ersätts med ”aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften”.

#### **Motiv**

Boverket har uppmärksammat på att bestämmelsens gällande lydelse inte är korrekt, eftersom joniserande strålning inte är en mätstorhet. Det korrekta är att det är aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften som avses med det i föreskriften angivna gränsvärdet. Gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> kvarstår oförändrat, och justeringen av föreskriftens lydelse innebär inte någon ändring i sak.

#### **Konsekvenser**

Bestämmelsen blir tydligare då den missvisande formuleringen korrigeras. Även det förhållandet att preciseringen till inomhusluften framgår direkt av föreskriftens lydelse efter ändringen, och inte endast av dess rubrik, bidrar till ökad tydlighet.

Ändringen innebär därutöver inte några konsekvenser eftersom den inte innebär någon ändring i sak.

### **6:253 Vädring**

#### **Ändring**

1. Studentbostäder har tagits bort.
2. Gemensamma utrymmen har lagts till.

#### **Motiv**

1. Behövs inte eftersom avskiljbarhetskravet är borttaget.
2. Det räcker med indirekt vädring till de gemensamma utrymmena enligt avsnitt 3:227.

#### **Konsekvenser**

1. Inga
2. Ökad flexibilitet

### **6:3 Ljus**

#### **6:322 Dagsljus**

#### **Ändring**

1. Studentbostäder har tagits bort.
2. Gemensamma utrymmen har lagts till.

#### **Motiv**

1. Behövs inte eftersom avskiljbarhetskravet är borttaget.
2. Det räcker med indirekt ljus till de gemensamma utrymmena enligt avsnitt 3:227.

#### **Konsekvenser**

1. Inga
2. Ökad flexibilitet

## 6:33 Utblick

### Ändring

Föreskriftens omfattning kompletterad med att gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen* inte behöver ha tillgång till utblick.

### Motiv

Följdändring till nytt avsnitt 3:227 som avser samma krav som i tidigare avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen*.

### Konsekvenser

Samordnade regler för allmän och enklare tillämpning.

## Övergångsbestämmelserna till BFS 2014:3

### Ändring

I punkterna 2 a, 2 b och 2 c i övergångsbestämmelserna till ändringsförfattningen BFS 2014:3 ändras datumet den 1 juli 2016 till den 1 januari 2017.

### Motiv

I en föreskrift i avsnitt 6:62 anges att tappvatteninstallationer ska utföras av sådana material att inte ohälsosamma koncentrationer av skadliga ämnen kan utlösas i tappvattnet. Föreskriften kompletterades år 2014 med ett allmänt råd, i vilket anges att mängden bly i vattnet inte bör överstiga vissa angivna värden vid testning enligt någon av två angivna standardiserade testmetoder. Rådets tillämpning är begränsat till tappställen där man normalt tar vatten för att dricka.

Boverket har under hösten 2015 uppvaktats av branschorganisationerna VVS-Fabrikanternas Råd, Svensk Armaturindustri och Rörgrossistföreningen. I en skrivelse till Boverket den 4 november 2015 har de bland annat anfört följande.

”Branschen är överens om att bly och andra ämnen uppsatta på EUs kandidatförteckning över farliga ämnen ska fasas ut ur produkterna. Detta behöver dock ske i en takt som tillåter industrin att hinna ställa om. Nya material måste tas fram och testas och produktionsprocesser behöver ställas om. Branschen är övertygad om att Boverkets förändrade regler är ett steg i rätt riktning men som det ser ut idag skjuts problemen på framtiden då de material som finns på marknaden inte uppfyller den ambitionsnivå som vare sig myndigheter eller bransch riktat in sig på. Osäkra testmetoder och avsaknaden av material riskerar snarare att stjälpa än att främja en process mot ett miljövänligare byggande. Det är dessutom inte bara miljö- och hälsoaspekter som bör tas i beaktning i detta fall då det även står stora ekonomiska värden på spel.”

Branschföreträdarna har upplyst Boverket om svårigheter med att få fram nya material samt att få dessa material godkända och testade enligt den europeiska standarden EN 15664, som Boverkets nya allmänna råd hänvisar till. Ett ”nålsöga” för de hälsomässiga testerna är att det finns endast ett testlaboratorium i Europa som utför fullständiga tester. Vidare har branschen informerat om att det har förekommit problem med tillverkningsprocessen, som har visat sig vara mer komplicerad än vad man tidigare förutsett<sup>3</sup>.

Ändringen av övergångsbestämmelserna avser att underlätta för tillverkare av aktuella produkter på så vis att de får ytterligare tid för att hinna ställa om sin produktion till armaturer vars avgivning av bly inte överskrider det gränsvärde som anges i rådet.

#### **Konsekvenser**

Ändringen innebär en konkurrensmässig fördel för de tillverkare som saknar möjlighet att ställa om sin produktion i tid till den 1 juli 2016. För de tillverkare som klarar att producera armatur som inte överskrider gränsvärdena i tid till detta datum innebär ändringen att de går miste om en konkurrensfördel framför övriga tillverkare.

Förslaget torde därutöver inte få några nämnvärda negativa konsekvenser. De nuvarande högre gränsvärdena, som används som underlag för typgodkännande, har gällt under lång tid. Det sänkta gränsvärdet kommer endast att få betydelse på lång sikt eftersom äldre kranar kommer att finnas kvar i byggnader under överskådlig tid. Den som vill kan redan idag välja att köpa kranar som uppfyller det nya sänkta gränsvärdet. För köpare av de aktuella produkterna kan ändringen innebära att det under en längre tid kommer att finnas produkter på marknaden med högre avgivning av bly till vattnet än vad som annars skulle ha varit fallet. Den konsument som är angelägen om att få en produkt med låg avgivning av bly till vattnet kan dock redan idag efterfråga produkter vars avgivning inte överskrider värdet i det allmänna rådet.

---

<sup>3</sup> Vidare har branschföreträdarna upplyst om att Boverkets allmänna råd i praktiken får effekt även för tillverkningen av andra produkter än tappställen där man normalt tar vatten för att dricka. Svenska ackrediterade typgodkännandeorgan kräver att det aktuella gränsvärdet för blyavgivning enligt SS-EN 15664 uppfylls även vid typgodkännande av andra produkter i kontakt med dricksvatten än tappställen där man normalt tar vatten för att dricka, dvs. även för andra produkter än dem som omfattas av det allmänna rådet.

# Bilaga 1 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Förslag till ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader

För ändringar som avser ombyggnad och annan ändring av byggnader baseras de ekonomiska konsekvenserna på kostnadsberäkningar utförda av konsult<sup>4</sup>.

I denna bilaga beskrivs först förändringen i respektive avsnitt. Därefter följer exempel på fall där de förtydliganden som nu görs i BBR bör minska risken för feltolkningar. Ekonomiska beräkningar är gjorda för avsnitt 1:2241, 1:2242, 1:2243 och 3:5111.

## Avsnitt 1:2241 Betydande och avgränsbar del

Här definieras en avgränsbar del som en funktionell enhet av byggnadens volym. Vidare definieras en betydande och avgränsbar del som en eller flera funktionella enheter som tillsammans utgör en betydande del av byggnadens volym.

För att förtydliga begreppen finns det under allmänt råd exempel på en funktionell enhet respektive en betydande och avgränsbar del. Detta tydliggör således när en ändring ska klassas som en ombyggnad. Det allmänna rådet ger även vägledning i att en åtgärd som endast berör en begränsad del av en byggnad normalt inte ska klassas som en ombyggnad. Ett exempel i det allmänna rådet på en sådan åtgärd är ett stambyte.

Utrymmet för feltolkningar, dvs. i det här fallet att en viss åtgärd felaktigt bedöms vara en ombyggnad, minskar i och med det här förtydligandet. Eftersom det normalt ställs högre krav vid ombyggnad än vid en vanlig ändring, kan aktörer som tidigare till exempel har tolkat ett stambyte som en ombyggnad därmed uppleva en lättnad av kraven och att kostnaderna blir lägre.

## Avsnitt 1:2242 Påtaglig förnyelse

I detta avsnitt klargörs vad som krävs för att en åtgärd ska medföra en *påtaglig förnyelse* och därmed klassas som ombyggnad. Enligt föreskriften ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, medföra en stor

---

<sup>4</sup> Wikells

ekonomisk investering samt ha en sådan karaktär och omfattning att byggnaden påtagligt förnyas.

Under allmänt råd anges att begreppet stor ekonomisk investering bör bedömas i förhållande till vad det skulle ha kostat att uppföra en byggnad av motsvarande storlek och karaktär, inte byggnadens marknadsmässiga värde. Investeringen måste även vara stor i absoluta tal.

Vidare anges att vid bedömning av huruvida åtgärden är av den karaktär och omfattning som krävs för att anses vara en påtaglig förnyelse bör en samlad bedömning av hela projektet göras. Här anges även vilka kriterier som bör vägas in vid en sådan bedömning. Exempel ges även på när det finns skäl för att en tillbyggnad ska anses medföra att byggnaden påtagligt förnyas och tvärtom.

Även i detta avsnitt bidrar de klargöranden som görs till att minska utrymmet för feltolkningar. Om en aktör tidigare inte har tolkat en åtgärd som en ombyggnad, men utifrån detta förtydligande nu gör det, kan det innebära att aktören upplever det som att kraven skärps och att kostnaderna är större jämfört med tidigare.

### **Kostnadsberäkningar kopplade till avsnitt 1:2241 och 1:2242**

Detta fall belyser skillnader i kostnad som kan uppstå om reglerna som nu klargörs genom avsnitt 1:2241 och 1:2242 tidigare har tolkats annorlunda.

Exemplet avser ett enbostadshus i en våning från 1940-talet som byggs på med ytterligare en våning. Badrum finns i källaren och på entréplan finns endast en mindre toalett.

Med stöd av avsnitt 1:2241 och 1:2242 bör ytterligare en våning på detta envåningshus utgöra en betydande och avgränsbar del som innebär att byggnaden påtagligt förnyas, dvs. det är en ombyggnad<sup>5</sup>.

Då åtgärden klassas som en ombyggnad, kan tillgänglighetskrav ställas på hela byggnaden<sup>6</sup>. Eftersom enbostadshuset i detta exempel ursprungligen saknar badrum på entréplan, måste detta åtgärdas i samband med ombyggnaden<sup>7</sup>.

---

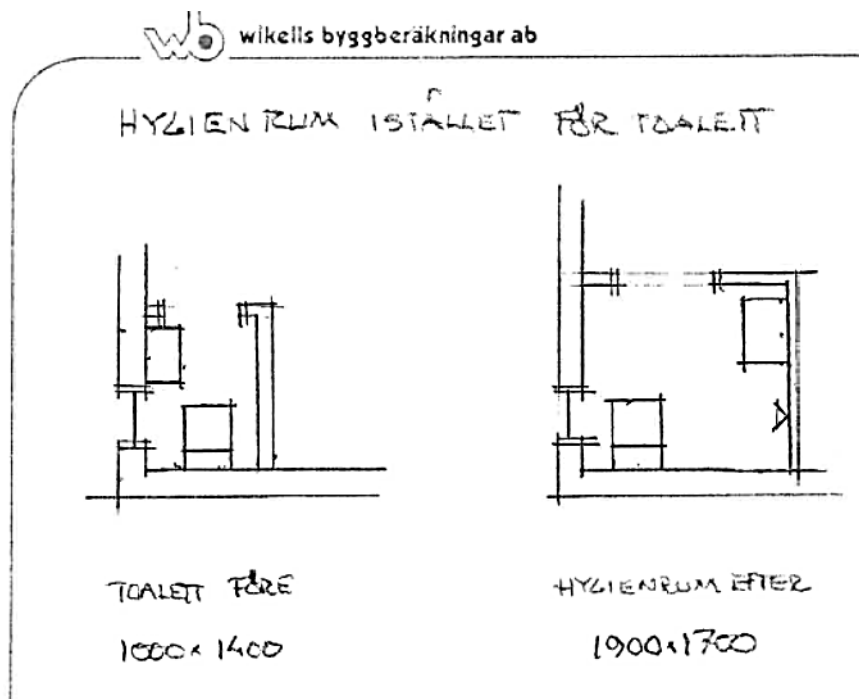
<sup>5</sup> En ombyggnad definieras i 1 kap. 4§ PBL som en ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

<sup>6</sup> Se BBR avsnitt 3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader.

<sup>7</sup> Se BBR avsnitt 3:147 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan.

Vid kostnadsberäkningar har följande antaganden gjorts:

- Den mindre toaletten rivs och ett större hygienrum byggs på samma plats (se skiss).



Kostnaden för att bygga ett tillgängligt hygienrum på entréplanet, vilket krävs vid en ombyggnad, har med dessa antaganden beräknats till 135 875 kr inkl. moms.<sup>8</sup> Detta utgör den kostnad som tillkommer förutsatt att åtgärden tidigare inte har tolkats som en ombyggnad.

### Avsnitt 1:2243 Särskilt om ändringens omfattning vid ombyggnad

Här behandlas de krav som ställs utöver kraven på de funktionella delar av byggnaden som omfattas av en åtgärd. Dessa krav avser gemensamma funktioner eller tekniska system liksom krav på att åtgärda betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet.

I ett allmänt råd under detta avsnitt ges bland annat exempel på att en gemensam funktion kan vara en hiss. Här anges att om ett våningsplan behöver göras tillgängligt med hiss, så bör hissen nyttjas för att även göra under- och överliggande våningsplan tillgängliga och användbara. Detta

<sup>8</sup> Exkl. moms (25 %) 108 700 kr, varav materialkostnad 9 425 kr, varav arbetslön 10 468 kr, varav underentreprenörer 56 685 kr, varav omkostnadspålägg arbete (253 %) 26 484 kr och varav omkostnadspålägg underentreprenörer (10 %) 5 669 kr.

förtydligande innebär att det blir svårt att begränsa en installation av hiss till att endast angöra ett våningsplan.

Det allmänna rådet ger även exempel på betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet. Ett exempel kan vara om byggnaden inte uppfyller dagens krav vad gäller brandcellsindelning på vinden.

### **Kostnadsberäkningar kopplade till avsnitt 1:2243**

Dessa fall belyser kostnaderna för att uppfylla kraven på gemensamma funktioner vid ombyggnad, liksom kraven på att åtgärda betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet.

#### **Kraven på gemensamma funktioner vid ombyggnad**

Detta exempel avser ett femvåningshus med bostäder från 1950-talet. Plan två ändras till kontorslandskap. För att tillgodose kraven på tillgänglighet ska en hiss installeras vid ändring<sup>9</sup>.

Om man betraktar ändringen av plan två som en vanlig ändring räcker det att kraven i BBR tillämpas på den del av byggnaden som ändras<sup>10</sup>. Kraven på tillgänglighet skulle då tillgodoses genom att bygga en hiss som endast angör plan två.

Med stöd av avsnitt 1:2242 bör dock ändringen av plan två medföra en påtaglig förnyelse och därmed klassas som en ombyggnad. Begränsningen att kraven i BBR tillämpas på ändrad del gäller då inte<sup>11</sup>, utan hissen ska med stöd av avsnitt 1:2243 i detta fall angöra samtliga våningsplan<sup>12</sup>.

Vid kostnadsberäkningar har följande antagande har gjorts:

- Hissen har placerats utanför trapphuset<sup>13</sup> (se skiss).

---

<sup>9</sup> Se BBR avsnitt 3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader och avsnitt 3:144, Hissar och andra lyftanordningar.

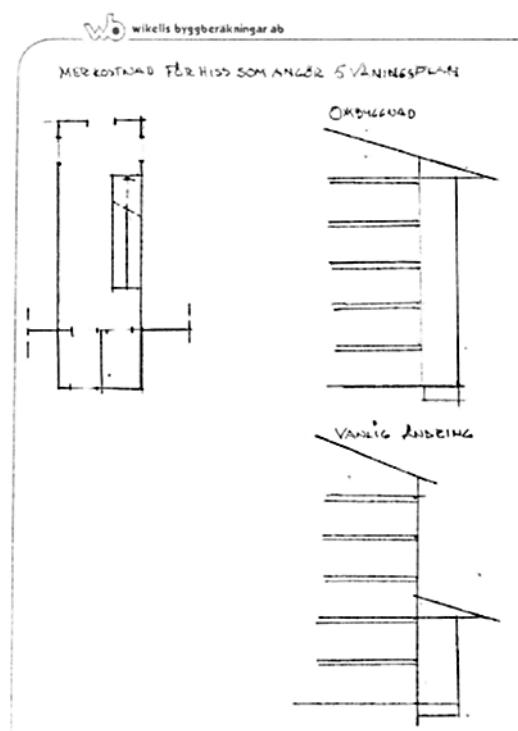
<sup>10</sup> Se BBR avsnitt 1:122, Begränsning till ändrad del.

<sup>11</sup> Se BBR avsnitt 1:122, Begränsning till ändrad del.

<sup>12</sup> Se BBR avsnitt 1:2243, Särskilt om ändringens omfattning vid ombyggnad.

<sup>13</sup> I äldre hus går det enligt konsulten i många fall inte att installera hissen inne i det befintliga trapphuset till en rimlig kostnad. Därför läggs hissen utanför trapphuset.





Skillnaden i kostnad mellan fallet då ändringen av plan två betraktas som en vanlig ändring och fallet där den betraktas som en ombyggnad har med dessa antaganden beräknats till 339 000 kr (inkl. moms).<sup>14</sup>

#### **Kraven på att åtgärda betydande brister**

Detta exempel belyser en situation där en del av byggnaden som inte är direkt berörd av en ändring ändå omfattas av ombyggnadskraven.

Exemplet utgår från en radhuslänga i två våningar från 1970-talet. Vinden är enbart sektionerad genom nätväggar, vilket innebär att kraven på brandcellsindelning enligt BBR avsnitt 5:53 inte är uppfyllda. Lägenheterna är dock byggda med brandsäker lucka upp till vinden.

Byggnaden i exemplet har byggnadsklass 2 (byggnader med måttligt skyddsbehov) och verksamhetsklass 3 (bostäder).<sup>15</sup>

Den åtgärd som genomförs i detta exempel är att brandluckan i vissa lägenheter tas bort och vinden inreds med enklare väggar utan säkerställd brandklass. Detta gör att de ändrade lägenheterna tillsammans med vinden utgör en enda brandcell.

<sup>14</sup> Exkl. moms (25 %) 271 200 kr, varav materialkostnad 6 846 kr, varav arbetslön 31 503 kr, varav underentreprenörer 139 187 kr, varav omkostnadspålägg arbete (253 %) 79 704 kr och omkostnadspålägg underentreprenörer (10 %) 13 919 kr.

<sup>15</sup> Se BBR avsnitt 5:22, Byggnadsklasser, och avsnitt 5:21, Verksamhetsklasser.

Med stöd av avsnitt 1:2442 bör denna ändring anses medföra påtaglig förnyelse och därmed klassas som en ombyggnad. Betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet ska med stöd av avsnitt 1:2243 därmed åtgärdas.

Kraven på brandcellsindelning för byggnader i klass 2 och 3 i avsnitt 5:532 anger att för dessa byggnader ska brand- och brandgasspridning begränsas mellan brandceller med avskiljande konstruktion. De särskilda förutsättningar som gäller för bostäder<sup>16</sup> i avsnitt 5:543 anger vidare att brand- och brandgasspridning även ska begränsas mellan bostadslägenheter med en avskiljande konstruktion och bör utformas i lägst brandklass EI 60.

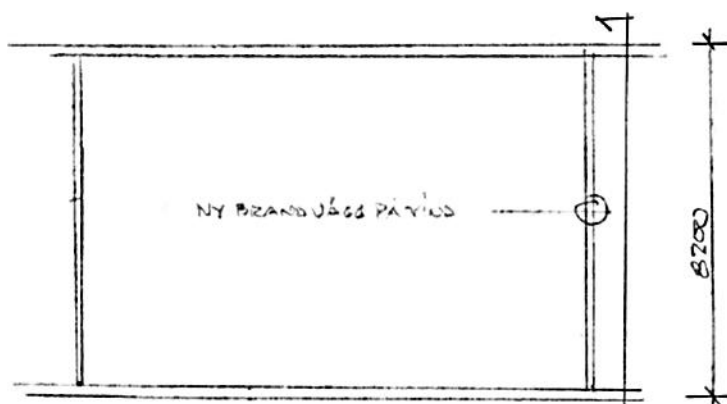
Vid kostnadsberäkningar görs följande antaganden:

- Vid genomförd åtgärd, dvs. att brandluckan har tagits bort och vinden har inretts med enklare väggar i vissa lägenheter, antas att de enklare väggarna som har satts upp är isolerade och skivbeklädda och uppnår brandklass EI 30.
- De enklare väggarna måste därför förstärkas för att uppnå brandklass EI 60.
- En invändig trappa som kan användas för materialtransporter antas finnas.

---

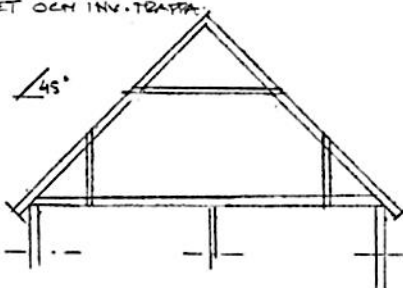
<sup>16</sup> Verksamhetsklass 3A, bostäder där det vistas personer som kan förväntas ha god lokal-kännedom, som har förutsättningar att själva sätta sig i säkerhet och som inte kan förväntas vara vakna (se BBR avsnitt 5:213).

# BRANDSEKTIONERING AV VIND I RADHUS



\* I DENNA FALL FÖRHÄLLER VI MATERIALTRANSPORT  
SLICK GENOM PERVISORISK TRANSPORT ÖPPNING I VITENTAL

\*\* I DENNA FALL FÖRLITSÄTTAR VI MATERIALTRANSPORT GENOM  
HUSET OCH INV. TRAPPA



VIND MED BEF. TRÄDISÄTTSVÄGGAR - BBR 5:543	E1 60
VIND MED BEF. TRÄDISÄTTSVÄGGAR - BBR 5:532	E1 30 -
VIND MED BEF. ENKLARE VÄGGAR - BBR 5:532	E1 30
* -	5:543 E1 60

Merkostnaden för brandsektionering av vinden genom att förstärka de enkla befintliga väggarna, vilket krävs vid ombyggnad, har med dessa antaganden beräknats till 20 125 kr inkl. moms.<sup>17</sup> Denna merkostnad avser en avskiljande vägg med ytan 19 m<sup>2</sup>, dvs. kostnaden för varje lägenhet att uppfylla kraven på brandsäkerhet.

<sup>17</sup> Exkl. moms (25 %) 16 100 kr, varav materialkostnad 1 336 kr, varav arbetslön 3 644 kr, varav underentreprenörer 1 691 kr, varav omkostnadspålägg arbete (253 %) 9 220 kr och varav omkostnadspålägg underentreprenörer (10 %) 169 kr.

### Avsnitt 3:5111 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i byggnader förtydligas genom avsnitt, 3:5111, avseende tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.

Bakgrunden är att det idag råder stor osäkerhet om hur kravet på tillgänglighet ska tillämpas när man bygger till ett en- eller tvåbostadshus i markplanet. I avsnittet förtydligas att utgångspunkten är att tillbyggnaden ska läggas på en sådan nivå att den är tillgänglig och användbar inifrån den övriga delen av bostaden. Under vissa förutsättningar finns det dock möjlighet att göra avsteg från det kravet. Skälen för att göra avsteg från kravet preciseras i allmänt råd.

I avsnittet förtydligas också att en tillbyggnad inte får medföra att tillgängligheten och användbarhet i den ursprungliga delen av bostaden inte får försämrats. Exempel på sådana försämringar kan vara om tillbyggnaden blockerar den enda tillgängliga och användbara entrén eller om köket flyttas ned till en ny del som inte ligger i nivå med den övriga bostaden.

Enligt vad Boverket har erfarit råder det stora skillnader i hur olika kommuner tillämpar kravet på tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus i markplanet. I en del kommuner har i princip inga avsteg från kravet medgetts. I andra kommuner har det accepterats att tillbyggnaden medför en försämring.

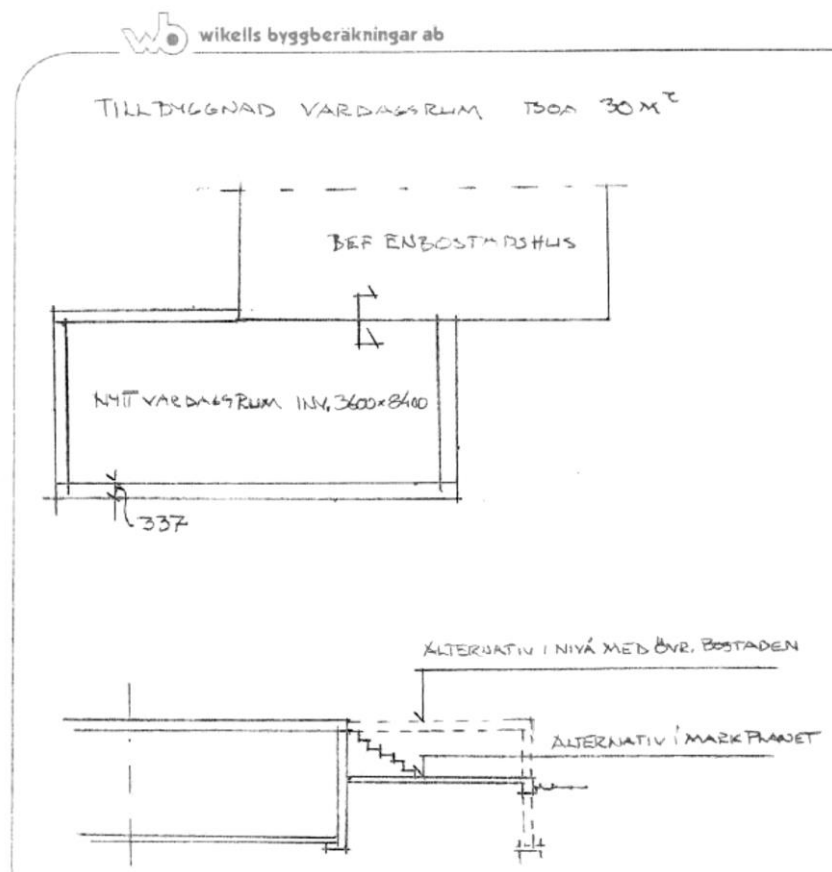
Förtydligandet av hur kraven på tillgänglighet och användbarhet ska tillämpas vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus bör medföra större enhet i tillämpningen av reglerna. Då reglerna idag tillämpas på ett mycket olikartat sätt, kommer förtydligandet att leda till både kostnadsminskningar och kostnadsökningar beroende på var i landet åtgärden vidtas.

#### **Kostnadsberäkningar kopplade till avsnitt 3:5111**

Detta exempel utgår från en enfamiljsvilla med en 1,2 meter hög sockel. Villan byggs till med ett vardagsrum om 30 m<sup>2</sup> som utförs med platta på mark så att en nivåskillnad uppstår mot den övriga bostaden.

Enligt avsnitt 3:5111 ska man för en tillbyggnad i markplan eftersträva samma nivå på tillgänglighet och användbarhet som gäller för uppförande av nya byggnader.

Förutsatt att det inte finns skäl för att göra avkall på kraven på tillgänglighet och användbarhet ska tillbyggnaden byggas med en hög sockel, så att den blir tillgänglig och användbar inifrån den ursprungliga delen av bostaden (se skiss).



Vid kostnadsberäkningar har följande antaganden gjorts:

- I kalkylerna är endast medtaget det som skiljer de båda alternativen<sup>18</sup> åt.
- Ytterväggar, yttertak, snickerier, plåt, målning etc. blir samma kostnad i de båda fallen och är således inte medräknade i kalkylerna.

<sup>18</sup> Två alternativ; ett där vardagsrummet läggs i markplan och ett där vardagsrummet läggs i plan med den övriga bostaden. Endast merkostnaden för att bygga vardagsrummet i plan med den övriga bostaden jämfört med att bygga det i markplan redovisas.

Merkostnaden för att förlägga tillbyggnaden på en sockel jämfört med ett utförande med platta på mark är enligt beräkningar 222 625 kr inkl. moms.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Detta belopp utgör skillnaden mellan att lägga tillbyggnaden på en högre sockel (332 875 kr inkl. moms) och att lägga tillbyggnaden i markplan (110 200 kr inkl. moms). Total merkostnad exkl. moms (25 %) är 178 100 kr, varav materialkostnad 38 539 kr, varav arbetslön 28 525 kr, varav underentreprenörer 35 394 kr, varav omkostnadspålägg arbete (253 %) 72 167 kr och varav omkostnadspålägg underentreprenörer (10 %) 3 539 kr.

# Bilaga 2 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Förslag till ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen

## Sammanfattning av ändringarnas konsekvenser

I Boverkets rapport 2015:10 Nyanländas boendesituation – delrapport, anger Boverket att man avser att utreda möjligheten att göra lättnader i kraven som gäller bostäder för en grupp boende, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök på samma sätt som gäller för studentbostäder för en person. Föreskriften innebär på så sätt en ny boendeform med gemensamma utrymmen även för andra än studenter och som inte rymms inom dagens regler. Däremot berörs inte studentbostäder för en person med gemensamma utrymmen, enligt nuvarande avsnitt 3:2273, för vilka reglerna förbli oförändrade.

Syftet med detta förslag till ändrade byggregler är att även andra än studenter med bostäder för en person ska kunna bo i grupp med möjligheter till gemensamma funktioner t.ex. personhygien, kök och matplats. Därmed skapas förutsättningar för produktion av enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen och ökar också utbudet av olika sorters boende, med inriktning på bostäder till lägre kostnad.

Föreskriften skiljer sig från avsnitt 3:226 *Bostäder med gemensamma utrymmen* som avser bostäder oavsett antal och antal personer de är avsedda för (storlek), och som innebär att vissa funktioner endast delvis får sammanföras, och med fullgod kompensation för inskränkningar i de enskilda bostäderna. Gemensamma funktioner enligt avsnitt 3:226 får dessutom delas av obegränsat antal bostäder och placeras på valfri plats i byggnaden, motsvarande traditionella ”kollektivhus”.

Den nya föreslagna föreskriften i avsnitt 3:227 omfattar endast bostäder för en person, där ett antal funktioner inklusive hygienrum får delas helt eller delvis för ett begränsat antal personer enligt föreskriften, och mot skälig kompensation i gemensamma utrymmen. Gemensamma funktioner ska dessutom finnas i anslutning till de enskilda bostäderna, motsvarande traditionella studentbostäder med ”korridor”.

Föreskriften innebär att funktionerna personhygien, matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider helt eller delvis får sammanföras till gemensamma utrymmen som ska vara så stora och välutrustade att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

## Ekonomiska konsekvenser

För bedömning av förslagets ekonomiska konsekvenser behövs dels ett nollalternativ för vad som gäller enligt nuvarande föreskrifter utan ändring, dels en bedömning av ändringens omfattning i förhållande till nollalternativet samt en kalkylkostnad för ändringen.

### Nollalternativ

Nollalternativet för allmänna bostäder med gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 är nuvarande avsnitt 3:224 *Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>*, utan gemensamma utrymmen enligt följande:

#### 3:224 Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>

Bostäder med en BOA om högst 35 m<sup>2</sup> ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder får utrymmena för funktionerna

- a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara,
- b) daglig samvaro samt sömn och vila överlappa varandra helt eller delvis, och
- c) måltider samt hemarbete överlappa varandra helt eller delvis. (BFS 2014:3).

#### Allmänt råd

I bostäder med en BOA om högst 35 m<sup>2</sup> bör

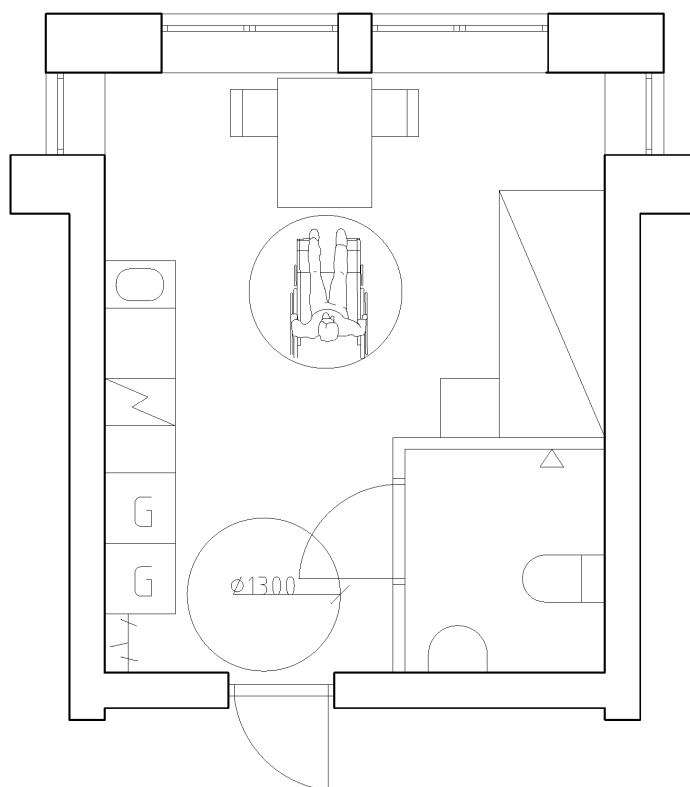
- a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter brett,
- b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter brett, och
- c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara som minst 0,40 meter bred.

I bostäder med en BOA om högst 35 m<sup>2</sup> bör

- a) inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter bred, och
- b) inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter bred. (BFS 2014:3).



Figur 1      Exempel på bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>



### Ändringsalternativ

Ändringsalternativet som nollalternativet ska jämföras med är förslaget till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder för en person med gemensamma utrymmen* enligt följande:

### **3:227 Bostäder för en person med gemensamma utrymmen**

För en grupp boende i enskilda bostäder avsedda för en person får dock de enskilda bostädernas rum för personhygien, matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider, helt eller delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

För en grupp boende i enskilda bostäder avsedda för en person får dessutom de enskilda bostädernas inredning och utrustning för matlagning, helt eller delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska också vara så välutrustade att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Gemensamma rum för personhygien ska finnas i nära anslutning och på samma plan som de enskilda bostäderna.

Varje rum för personhygien får högst delas av tre enskilda bostäder för en person.

Gemensamma rum med inredning och utrustning för matlagning som ersätter motsvarande funktioner i de enskilda bostäderna, får inte delas av fler än tolv enskilda bostäder avsedda för en person.

Avsnitt 3:227 gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL. (*BFS 2014:3*).

#### *Allmänt råd*

Regler om bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> finns i avsnitt 3:224.

Regler för studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> finns i avsnitt 3:225

Regler om särskilda boendeformer för äldre finns i avsnitt 3:228

Regler om vädring, ljus och utblick finns i avsnitt 6:253 respektive 6:3.

### **Ändringens omfattning**

Ändringens omfattning utgörs av skillnaden mellan dessa alternativ som består av att vissa funktioner får flyttas ut, helt eller delvis, till gemensamma utrymmen som ska utgöra skälig kompensation för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. För att beräkna maximal skillnad mellan alternativen bör därför tillåtna gemensamma funktioner flyttas ut helt ur de enskilda bostäderna, vilket i så fall omfattar utrymmen för personhygien, matlagning och daglig samvaro samt måltider, inklusive tillgängliga betjäningsytor för *normalnivå* enligt standarden SS 91 42 21 *Byggnadsut-*

*formning – Bostäder – Invändiga mått*, men exklusive överlappande betjäningsytor som annars dubbelräknas.

Dessutom måste justering av möbleringsareor göras för tillåtna överlappande funktioner för daglig samvaro samt sömn och vila respektive måltider och hemarbete enligt nollalternativet. Det innebär att area för daglig samvaro sammanfaller med säng som inte kan flyttas ut. Däremot kan plats för måltider flyttas ut medan utrymme för hemarbete enligt avsnitt 3:22 *Allmänt om utformning av bostäder* föreslås utgå på annan plats i detta förslag (se avsnitt 3:22). Dessutom kan utrymme för matlagning samt hygienrum flyttas ut ur den enskilda bostaden.

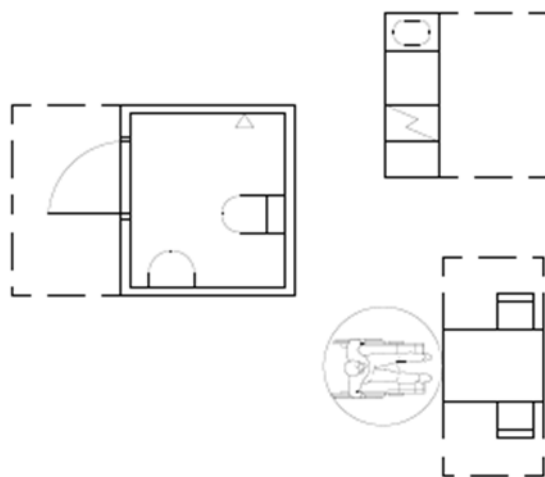
Sammantaget innebär detta att avgående areor som kan flyttas till gemensamma utrymmen utgörs av matplats, kök och hygienrum exklusive eventuellt överlappande betjäningsytor enligt normalnivå.

Från denna areabesparing måste sedan den tillkommande arean för ”skäliga” gemensamma funktioner dras för att få fram nettobesparingen för bostäder med gemensamma utrymmen.

### Utflyttade funktioner

Den sammanlagda arean för utflyttade funktioner enligt ändringsförslaget blir enligt nedan 10,13 m<sup>2</sup> fördelade på matplats, utrymme för matlagning och personhygien.

Figur 2 Sammanförda funktioner inklusive betjäningsytor



### **Matplats**

Matplats ska dimensioneras för antalet personer som bostaden är avsedd för plus två personer, varav en plats ska vara tillgänglig enligt normalnivån i SS 91 42 21. Minsta måttet för sådan matplats för tre personer, varav en plats tillgänglig med rullstol, består av två platser mitt emot varandra med plats för rullstol på gaveln, vilket kräver en yta på  $2,40 \times 2,30$  meter, varav betjäningsytan för rullstolsplatsen ( $1,20 \times 2,40$ ) kan sammanfalla med t.ex. betjäningsytan för köksinredningen och kommunikationsyta i bostaden ( $0,60 \times 1,20$ ). Nettoytan för matplatsen blir därmed  $2,40 \times 1,10 = 2,64 \text{ m}^2$ .

### **Utrymme för matlagning**

Inredningslängden för matlagning är enligt nollalternativet (avsnitt 3:224) 1,80 meter med skåpbredd och betjäningsarean på  $0,60 + 1,20 = 1,80$  meter, sammanlagt  $3,24 \text{ m}^2$ , inklusive betjäningsyta för matplats som därför ej kan räknas bort för köksinredningen i detta exempel.

### **Personhygien**

Det minsta utrymmet för personhygien enligt normalnivå i SS 91 42 21 är  $1,70 \times 1,90$  meter, summa  $3,23 \text{ m}^2$ . Därtill kommer kommunikationsarea i bostaden med minsta korridormått mellan väggar på  $1,20 \times 1,70$  (bredd hygienrum) =  $2,04 \text{ m}^2$ . Av denna area kan uppskattningsvis hälften bedömmas som samutnyttjad för andra funktioner som entré och kapphylla och då återstår  $1,02 \text{ m}^2$  och sammanlagt betyder det en area på  $4,25 \text{ m}^2$  per hygienrum.

### **Gemensamma utrymmen**

Den sammanlagda arean för gemensamma funktioner enligt ändringsförslaget, avsnitt 3:227, avseende matplats, utrymme för matlagning och personhygien blir  $43,34 \text{ m}^2$  per tolv bostäder för en person, eller  $3,61 \text{ m}^2$  per bostad plus tillkommande kommunikationsyta som för små utrymmen kanske kan uppskattas till 25 % vilket i så fall blir sammanlagt  $4,51 \text{ m}^2$  gemensamma utrymmen per bostad.

### **Matplats**

Enligt ändringsförslaget avsnitt 3:227 får gemensamma rum med inredning och utrustning för matlagning inte delas av fler än tolv bostäder för en person. Enligt standarden SS 91 42 21 innebär det plats för tolv personer plus två besökare. Med en tillgänglig plats innebär det en möblerings- och betjäningsarea på  $2,40 \times 3,50$  per sju personer, sammanlagt  $16,80 \text{ m}^2$  för tolv boende.

### Utrymme för matlagning

För bostad för fler än fyra personer anger standarden en inredningslängd på 5,30 meter med bredd och betjäningsarea på 1,80 meter, sammanlagt 9,54 m<sup>2</sup> per tolv personer.

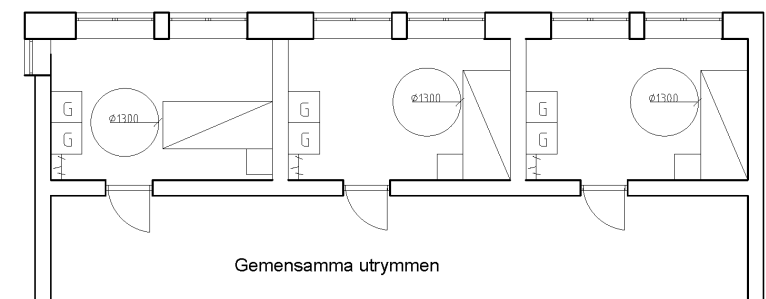
### Personhygien

För personhygien enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227 gäller att ett gemensamt hygienrum högst får delas av tre enskilda bostäder avsedda för en person vilket innebär en yta på 4,25 m<sup>2</sup> per hygienrum, enligt samma beräkning som för nollalternativet, och per bostad blir det  $4,25/3 = 1,42 \text{ m}^2$ .

### Summa areaminskning

Avgående area för nollalternativet, avsnitt 3:224, vid utflyttade funktioner enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227, blir således 10,13 m<sup>2</sup> per bostad, medan tillkommande gemensamma funktioner enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227 kräver en area per bostad på 4,51 m<sup>2</sup>, vilket innebär en areaminskning för enpersonsbostäder med gemensamma utrymmen på cirka 5,62 m<sup>2</sup> per bostad.

Figur 3 Exempel på bostäder för en person med gemensamma utrymmen



### Kostnadsbesparing

Räknat på en medelkostnad per kvadratmeter BOA för bostäder om 28 893 kronor innebär en areaminskning om 5,5 m<sup>2</sup> en kostnadsbesparing på 158 911 kronor per bostad enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227, och en minskad produktionskostnad per tusen bostäder på cirka 159 miljoner kronor. Medelkostnaden baseras på SCB:s redovisade genomsnittliga produktionskostnad för hyresrätter i storstadsområden 2011, enligt

Boverkets rapport *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter* (Rapport 2013:20), uppräknat till 2014 års prisnivå. Per bostad för en person med gemensamma utrymmen innebär det grovt räknat en uppskattad kostnadsbesparing på upp till 25 procent jämfört med nollalternativet, avsnitt 3:224 Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> och en bostad på cirka 20 m<sup>2</sup>.

Remiss

# Bilaga 3 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid

## Generell kostnadsökning för förskolor

Genom att öka kraven på brandavskiljande konstruktion vid fler än två avdelningar från E 30 till brandcellsgräns i EI 30 eller EI 60 ökas kostnaden även för förskolor i Vk5A som enbart bedrivs dagtid.

### Förskolor i byggnadsklass Br2 eller Br3

Om förskolan är i markplan och brandcellsgränsen går i en vanlig vägg blir kostnadsökningen liten då en sådan vägg av andra skäl som ljudisoleri normalt ändå uppfyller klass EI 30. Om väggen innehåller glaspartier kan däremot kostnaden öka. Skillnaden mellan glaspartier i EI 30 och E 30 uppskattas vara ca: 2 000 kr/m<sup>2</sup>. Till det tillkommer kostnadsökning för en dörr i klass EI 30 jämfört med E 30 vilket främst beror på om det finns glaspartier i dörren eller inte. Kostnadsökningen för dörren uppskattas till max 4 000 kr/dörr. Eventuellt kan även viss kostnad tillkomma för att förhindra brandspridning via ventilation beroende på om dess utformning från början uppfyller EI 30 eller inte.

Totalt uppskattas fördyringen till runt 10 000 kr för en normalstor förskola. Om större glaspartier finns i aktuell vägg kan kostnadsökningen däremot bli betydligt högre.

### Förskolor i byggnadsklass Br1

För förskolor med verksamhet på flera plan i byggnadsklass Br1 blir kostnadsökningen större då kravet ökar från E 30 till EI 60. Om brandsäkert glas ingår i konstruktionen blir kostnadsökningen snarare runt 4 000 kr/m<sup>2</sup>. Å andra sidan blir skillnaden i skydd betydligt större då en brandcellsgräns i EI 60 kan antas begränsa en brand under ett helt brandförlopp.

Totalt uppskattas kostnadsökningen för Br1 byggnader enligt följande:

Förstärkta väggar med extra gips och isolering. 10 000 kr

Dyrare brandspjäll med styrning med mera 8 000 kr

Dyrare branddörr 5 000 kr

Eventuellt brandsäkert glas 4 000 kr/m<sup>2</sup>.

Det blir totalt 25 000 kr för en normalstor förskola om inte brandsäkert glas ingår i den brandavskiljande väggen. Om det är en mycket stor förskola med t.ex. sex avdelningar fördubblas kostnaden då två avskiljningar behövs.

## Kostnadsökning för förskolor i Vk5A som bedrivs kvälls eller nattetid

### Krav på brandlarm och nödbelysning

Den största enskilda kostnadsökningen är att det krävs automatiskt brand- och utrymningslarm istället för brandvarnare. För en normalstor förskola kan den kostnadsökningen grovt uppskattas till ca 50 000 kr. I många kommuner är dock brandlarm redan standard för åtminstone förskolor i egen regi.

Till det tillkommer krav på nödbelysning i de delar och i utrymningsvägar där nattverksamheten avses bedrivas. En uppskattning är att kostnaden blir mellan 10 000–15 000 kr för en normalstor förskola.

### Krav på brandcellsindelning

Kravet på brandcellsindelning runt den del som avses användas till övernattning ger en rad olika kostnader som tillsammans motsvarar en kostnadsökning av ungefär samma nivå som brandlarm och nödbelysning.

Förstärkta väggar med extra gips och isolering. 10 000 kr

Två stycken brandspjäll med styrning 15 000 kr

Extra branddörr med dörröpnare 15 000 kr

Totalt ca: 40 000 kr

Kostnaden kan dock variera mycket mellan olika storlekar och typer av förskolor bland annat beroende på byggnadsklass.

Att beräkna alla kostnaderna är svårt då det beror på utformningen i det enskilda fallet. Om det till exempel krävs en extra ytterdörr tillkommer en kostnad på minst 10 000 kr för den och sannolikt mer om den ska ha särskilda styrningar. En sådan utrymningsväg hade troligen ändå krävts för att klara de korta gångavstånden till utrymningsväg som gäller i förskolor och då kan dörren lämpligen placeras i del som är avsedd för övernattning.



### **Sammanfattning av kostnader**

Flertalet förskolor beräknas med förslaget få en kostnadsökning på runt 10 000–25 000 kr eller mer beroende på utformning och förekomst av glaspartier m.m.. För förskolor med max två avdelningar blir kostnaden oförändrad.

För nattöppna förskolor tillkommer därutöver en kostnad på runt 100-150 000 kr beroende på förskolans storlek, byggnadsklass och i vilken mån planlösningen behöver anpassas.

Remiss