Boverket

RAPPORT 2026:21

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

– Förslag på bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus samt förslag på utökande av typgodkännandesystemet

Del 2 Bilagor

www.boverket.se

Titel: Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras
Rapportnummer: 2026:21
Utgivare: Boverket, juni, 2026
ISBN pdf: 978-91-89581-99-9
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 4193/2025

Innehållsförteckning

Bilaga 1 - Uppdraget 4

Bilaga 2 – Det svenska huset, finns det? 8

Bilaga 3 - Kostnadseffektivitet vid nyproduktion av småhus 50

Bilaga 4 – Överväganden och bedömning av alternativa lösningar 71

Bilaga 1 – Uppdraget

Regeringen

Regeringsbeslut **II:8**

2025-05-22
LI2025/01072

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Regeringens beslut

Regeringen ger Boverket i uppdrag att, i enlighet med vad som anges under rubriken Närmare om uppdraget, ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Boverket ska även undersöka förutsättningarna för att, med de begränsningar som Boverket anser befogade, undanta typgodkända småhus från krav på bygglov och andra krav enligt plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförordningen (2011:338) samt föreskrifter som har meddelats med stöd av förordningen. Syftet med uppdraget är att påtagligt underlätta småhusbyggande. I det ingår även att föreslå regellättnader mot bakgrund av en översyn av regleringar som hindrar, försvårar eller fördyrar byggnation och som inte på ett betydande vis bidrar till småhusens standard. Exempelvis genom förslag om besökstillgänglighet för typgodkända småhus.

Boverket ska lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget ingår även att redovisa konsekvenserna av de författningsförslag som myndigheten lämnar, inklusive förslagens påverkan på den kommunala självstyrelsen och kommunernas administrativa kostnader, utifrån regionala och lokala förhållanden samt samhällsekonomiska konsekvenser och påverkan på kostnadseffektiviteten.

Boverket ska när uppdraget utförs inhämta kunskap från relevanta myndigheter.

Boverket ska löpande informera Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) om hur arbetet med uppdraget fortskrider.

Boverket ska senast den 13 juni 2026 redovisa uppdraget till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet). Redovisningen ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

För uppdraget får Boverket under 2025 använda 2 000 000 kronor, varav 1 100 000 kronor ska redovisas mot det under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik för budgetåret 2025 uppförda anslaget 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagsposten 1 Bostadspol. utv. - del till KamK och 900 000 kronor ska redovisas mot det under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostads-försörjning och byggande samt konsumentpolitik för budgetåret 2025 uppförda anslaget 1:4 Boverket, anslagsposten 3 Till nationellt arbete inom boende-, samhällsplanerings- och byggområdet. Medlen betalas ut engångs-vis efter rekvisition till Kammarkollegiet senast den 1 september 2025.

Medel som inte har använts för avsett ändamål ska återbetalas senast den 1 mars 2026 till Kammarkollegiet. Vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning av använda medel lämnas till Kammarkollegiet. Redovisning, rekvisition och återbetalning ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

Bakgrund och skälen för regeringens beslut

Boverket har tidigare fått i uppdrag av regeringen att lämna förslag som bidrar till enhetlighet i kontrollen av egenskaper hos serietillverkade hus (N2016/05609). Boverket redovisade uppdraget i rapporten En mer förutsägbar byggprocess, Förenklad kontroll av serietillverkade hus (rapport 2017:23). Även Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet undersökte möjligheterna att främja serietillverkande av hus men lämnade inget förslag om typgodkännande i sitt betänkande Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggande (SOU 2020:75).

Produktivitetskommissionen, som bl.a. har granskat tidigare utredningar, har föreslagit införande av typgodkännande av flerbostadshus i sitt delbetänkande Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29). Produktivitetskommissionen har även föreslagit att tillåta uppförande av bygglovsfria ”typsmåhus” på tomter avsedda för bostadsändamål.

I budgetpropositionen för 2025 aviserade regeringen att Boverket ska få i uppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genom-föras, och undersöka förutsättningarna för att, med vissa begränsningar, bygglovsbefria uppförande av sådana typgodkända småhus, det s.k. ”Sverigehuset” (prop. 2024/25:1, utg.omr.18, avsnitt 3.5).

Regeringen, liksom samarbetspartiet Sverigedemokraterna, vill att fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar. För att åstadkomma detta behöver det bli betydligt enklare och billigare att bygga bostäder i hela

landet, sam-tidigt som vi värnar att hus som byggs passar väl in i boendemiljön. I finansplanen för 2025 anför regeringen att staten inte bör ställa högre krav på byggandet av bostäder än vad som är nödvändigt och samhälls-ekonomiskt motiverat. Därför avser regeringen att genomföra regelförenklingar och lättnader i byggkraven för bostäder. Bostadsbyggandet behöver bättre motsvara människors boendepreferenser. Småhusens andel av bostadsbeståndet har sedan lång tid minskat, samtidigt som en majoritet av befolkningen i opinionsundersökningar anger att de vill bo i småhus. Det är därför angeläget att öka småhusens andel av bostadsbeståndet.

Ett hinder för byggande som ofta påtalas är kommunernas olika tolkningar av byggreglerna. I vissa fall krävs ändringar av konstruktion och utförande för att byggnader ska kunna uppföras i olika kommuner. Vilka handlingar som krävs i ett bygglovsärende varierar också mellan olika kommuner. Tillsammans försvårar och fördröjer detta byggprocessen samt genererar mer-kostnader.

Ett sätt att mot denna bakgrund främja småhusbyggandet kan vara att tillåta typgodkännande av sådana byggnader. I Sverige finns det i dag ingen möjlighet att få ett hus typgodkänt för uppförande i hela landet. Med typgodkännande skulle förutsägbarheten öka och standardiserat byggande förenklas. Med typgodkännande minskar också behovet av kommunal prövning. Genom att möjliggöra typgodkännande av småhus och genomföra regellättnader i plan- och byggregelverket för dessa småhus bedöms byggprocesser bli både kortare och effektivare, vilket främjar småhusbyggande.

I vårändringsbudgeten för 2025 (prop. 2024/25:99) föreslår regeringen att 4 000 000 kronor avsätts till anslag 1:4 Boverket under 2025, för att Boverket ska ges förutsättningar att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Denna finansiering för genomförandet av uppdraget gäller under förutsättning att riksdagen beviljar medel för det aktuella ändamålet.

Regeringen beräknar att 1 000 000 kronor kommer att avsättas för uppdraget för 2026 under förutsättning att riksdagen anvisar medel för det aktuella ändamålet.

Närmare om uppdraget

För att underlätta byggandet av typgodkända småhus ska Boverket få i uppdrag att ta fram förslag på hur ett typgodkännande av småhus kan genomföras, och undersöka förutsättningarna för att, med vissa begränsningar, bygglovsbefria uppförande av dessa typgodkända småhus. I enlighet med konceptet för ”Sverigehuset” ska minst en av de typgodkända småhusmodellerna utformas i traditionell svensk byggnadsstil.

Boverket ska även föreslå regellättnader mot bakgrund av en översyn av regleringar som hindrar, försvårar eller fördyrar byggnation och som inte

på ett betydande vis bidrar till småhusens standard. Exempelvis genom förslag om besökstillgänglighet för typgodkända småhus.

Vid genomförande av uppdraget ska Boverket särskilt beakta följande:

Behovet av ökad effektivitet i bostadsbyggandet.

- Hur ett system med typgodkännande av småhus kan förhålla sig till det befintliga systemet med certifierade byggföretag och de möjligheter som detta system medför.
- Om det finns alternativa sätt att uppnå samma ändamål som typ-godkända småhus syftar till att uppnå.
- De skilda förutsättningar som följer av om marken är detaljplanelagd, eller ej och behovet av att eventuellt skilja på dessa förhållanden när det gäller undantag från krav på bygglov.
- Begränsningar för att uppföra typgodkända småhus på platser som är olämpliga för ändamålet, exempelvis med hänsyn till totalförsvaret, kulturmiljö samt hälsa och säkerhet.
- Lov- och anmälningsplikt för ändringsåtgärder på sådana bostadshus som uppdraget avser.
- Allmänna intressen, inklusive totalförsvarets behov.
- Enskilda intressen, t.ex. grannars och andra berördas rätt till information och överklagande samt hur dessa rättigheter ska tillgodoses.
- Förhållandet till annan lagstiftning, inklusive EU-rätt.

På regeringens vägnar

Peter Kullgren

Lars I Eriksson

Bilaga 2 – Det svenska huset, finns det?

För att kunna precisera vad som kan åsyftas med begreppet tradition-ell svensk byggnadsstil har Boverket genom ett konsultuppdrag tagit fram denna artikel. Den innehåller en kortfattad sammanställning av de svenska småhusens historia, med inriktning på husens arkitektur.

Bilagan innehåller följande avsnitt:

- Inledning
- Den långa historian
- Det sena 1800-talet
- Nationalromantiken
- Egnahemsrörelsen och trädgårdsstaden
- Den smala längan med lågt sadeltak
- Svensk bostad och kriget
- Rekordåren och småhusindustrin
- Den måttfulla staden och det hållbara samhället
- Det svenska huset

Inledning

Det finns drygt två miljoner småhus i Sverige och i dem bor ganska precis hälften av den svenska befolkningen. Det årtionde när det byggdes flest småhus är 1970-talet. Det typiska, lika med vanligaste, svenska (små)huset skulle alltså vara en villa från 1970-talet.

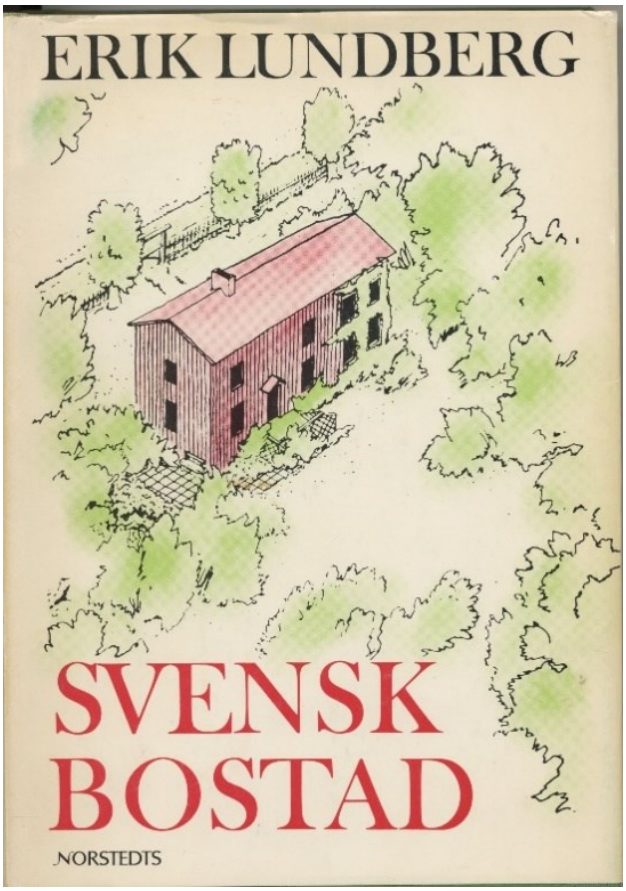
Men frågan är långt mera laddad än så. Redan namnet på hustypen bär på kulturella värderingar.[1] Småhus är statistikens språkbruk och betyder ett hus med högst två lägenheter. Enfamiljshus och flerfamiljshus kallas numera, socialt mer neutralt, för enbostadshus och flerbostadshus. Egnahem är något annat än villa. Egnahem bär på rötter från landsbygdens produktionsenheter. Villan talar om ett medelklassens arv från antikens Rom och renässansens Italien: större bostäder i en lantlig omgivning.

Går det att fånga det väsentliga i vår gamla lantbebyggelse, undrade Erik Lundberg i boken *Svensk bostad* från 1942, på jakt efter förebilder för ett samtida husbyggande. Långt från statistikens neutrala ordval beskriver han på sitt väldigt kroppsliga sätt hur han ställt sig den frågan inför ”den gamla rödfärgade gården, som ligger där på den litet toviga, daggvåta

[1] Leif Jonssons avhandling 1985, *Från egnahem till villa: Enfamiljshuset i Sverige 1950–1980*, har redan i titeln tre olika benämningar. I inledningen ger han sin tolkning av begreppen.

ängskullen, kransad av körsbärssnår och bryn av slån mellan lavgråa flyttblock och markstenar”.

Figur 1. Erik Lundbergs bok Svensk bostad från 1942 kom i nyutgåva 1978. Omslaget 1978 visade ett hus med den enligt Lundberg typiskt svenska ”ranka huskroppen” med det låga sadeltaket.



Lundberg är inte ensam om att söka i den egna historien, särskilt inte i sin tid. Han gör det under andra världskrigets nationella mobilisering. Men alla tider har inte intresserat sig för äldre förebilder och för det svenska. Andra har gärna sökt sig längre bort. Det finns gott om internationella förebilder i det svenska småhuset. Föreställningen om ”det svenska huset” har skiftat över tid, liksom också intresset för att överhuvudtaget ställa sig frågan. Husen är präglade av tillgängliga material och byggnadstekniker, den omgivande samhällsstrukturen och inflytanden utifrån, det hävdade även Lundberg. Husen är också mycket mer än den yttre gestalten, det var för honom som arkitekt en självklarhet. Husen är byggnadstyper med olika planer, hållbara konstruktioner tänkta att klara väder och vind, byggda på en bestämd plats med dess särskilda villkor. Historien är en rikedom av förutsättningar, som en repertoar att ösa ur. Det är en tillgång att ta vara på.

Så kunde utgångspunkterna för ett sökande efter det svenska huset formuleras. Fokus ligger på tiden från industrialismens sena 1800-tal och på det

mer eller mindre massproducerade eller ”typiska” huset för ett hushåll eller en familj: under denna tid växelvis kallat villa, egnahem eller småhus. Men vi börjar med en bakgrund i den långa historien.

Den långa historien

I det riktigt långa perspektivet är det timrade huset en sen invandrare i Sverige, från vikingatiden. Dessförinnan rådde ”Långhusens årtusenden” som Gunnar Wetterberg kallar dem i sin bok ”Byggarna”.[2] Långhusen kom med de invandrade bofasta jordbrukarna för bortåt sex tusen år sedan och ersatte jägarnas enkla hyddor. Husen kunde vara från tio meter långa och uppåt. Långhusets branta tak var rest på stolpar i en eller flera rader. Taket var täckt av vass och den branta vinkeln krävdes för att vattnet skulle rinna av vassen. Väggarna kunde vara av flätade vidjor, klinade med lera för bättre vindskydd. I jordbrukarnas och långhusens hemtrakter på den bördiga ”svarta jorden” i nuvarande Ukraina kunde de ingå i bosättningar med flera tusen invånare, i det glesbefolkade Sverige stod de ofta ensamma i en svedja i skogen.

Figur 2. Ekehagens forntidsby i Falköpings kommun, rekonstruktion av långhus från nyare stenålder. Wikimedia Commons, Gunnar Creutz.

De timrade husen blev möjliga med bättre järnyxor från ca år 1000. Den knuttimrade väggen var mer arbetskrävande, men stod sig mycket längre och gav bättre klimatskydd. Stockarnas undersida skålades och fylldes med mossa för bättre tätning. De rakvuxna furorna var väl lämpade för

[2] Gunnar Wetterberg Byggarna 2025 är den första mer omfattande boken på svenska om byggandets historia. Lundberg skriver bara ett par sidor om långhusen, Wetterberg ägnar dem mer än tjugo sidor baserade på nyare arkeologisk forskning.

knuttimring som därför kom att dominera från mellersta Sverige och norrut. Längre söderut levde långhusen kvar och ersattes vartefter med skiftesverk, där man klöv de mer krokvuxna lövträden till kortare plank som fälldes in i spår på stående stolpar.[3]

Lundberg hävdar att de timrade husen kom söderifrån till Norden. Med sig hade de sina låga sadeltak, som i det grekiska templet. Det branta taket hör hemma i gotiken och feodalsamhället och nådde aldrig upp i Sverige, skriver han också. Andra menar att förebilden till timmerhusen kom från vikingarnas färder i österled.

Även i det timrade huset var stockarnas längd en begränsning. Timmerhusen blev mindre än långhusen, femton fot eller 4,5 meter var ett vanligt mått på de kvadratiska rummen som kunde adderas till varandra. Husen hade också med fördel lågt i tak för att spara bränsle i ett kallt klimat. En gäststuga kunde finnas men lämnades ouppvärmd annat än vid festliga tillfällen. Det minsta huset var ett enkelhus med ett enda rum och kök, ibland kallat Morastuga. Rummen kunde med tiden och i rikare trakter bli fler i rad som i parstugorna eller i framkammarstugorna med ett tredje (ofta ouppvärmt) rum på gaveln. Husen blev också fler och uppdelade på olika funktioner kring mer eller mindre kringbyggda gårdar. De flyttades allt oftare ihop i byar där man kunde samverka kring brukandet av den tyngre jord man nu odlade på. Det dyrbara timret lämnades öppet för väder och vind, innan man fram emot 1800-talet hade tillgång till maskinsågade panelbrädor och falu rödfärg som ”offerskikt” och skydd.[4] Det som först panelades och målades var det mest utsatta ändträet i timmerknutarna. Det lilla, grånade, oinklädda timmerhuset var under århundraden den typiska svenska lantbebyggelsen.

Med indelningsverket 1686 som organiserade försörjningen av soldaterna följde också uppgiften att ta fram ritningar för officersboställen, som typhus spridda över landet. Det var fortifikationsofficeren Erik Dahlbergh som fick uppdraget och han utgick från enkel- och parstugorna. Det enkla soldattorpet var en enkelstuga som var väl förankrad i traditionen och inte ansågs behöva några typritningar. Med stigande rang gjordes husen större genom att addera två uppvärmda gavelkammare till enkelhuset eller parhuset. Så småningom togs också fram herrgårdslika översteboställen med en sexdelad plan med en större sal i mitten.

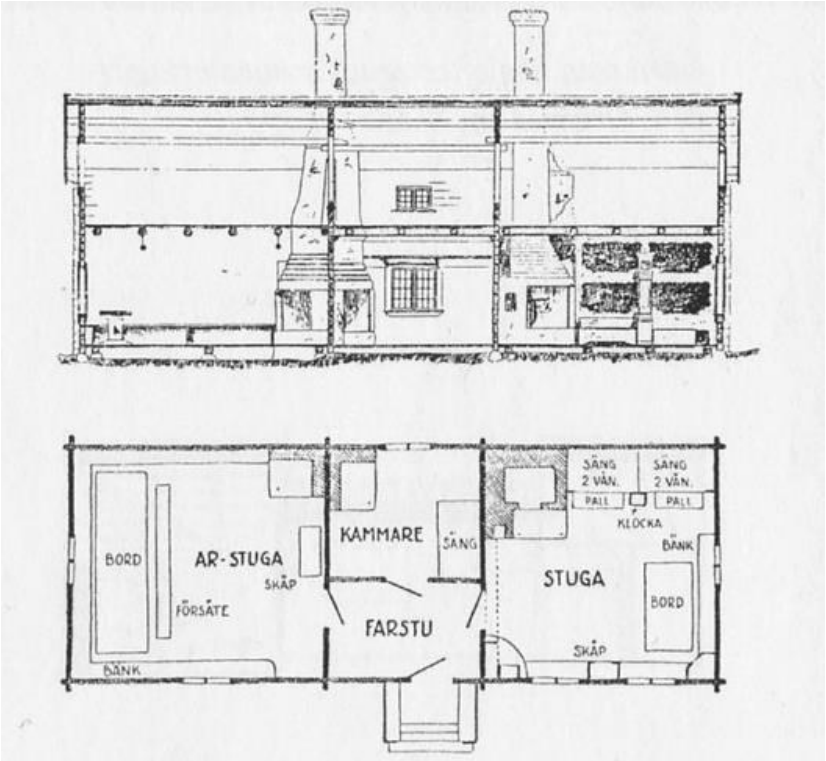
---

[3] Gunnar Henrikssons bok *Skiftesverk i Sverige: Ett tusenårigt byggnadssätt* 1996 ger en ingående beskrivning av tekniken. Henriksson var arkitekt med en bakgrund som praktiserande arkitekt, professor på KTH (och arkitekt till det nya A-huset 1970) och senare stadsarkitekt i Stockholm. Hans livslånga intresse för skiftesverket ledde efter pensioneringen till skrivandet av boken.

[4] Om panelade timmerhus skriver Sten Rentzhog i sin avhandling från 1967, *Stad i trä: Panelarkitekturen, ett skede i den svenska småstadens byggnadshistoria*. Boken *Den röda färgen* från 1999 av Nina Ericson och Margareta Kjellin berättar historien bakom Falu rödfärg, dess tillverkning och användning.

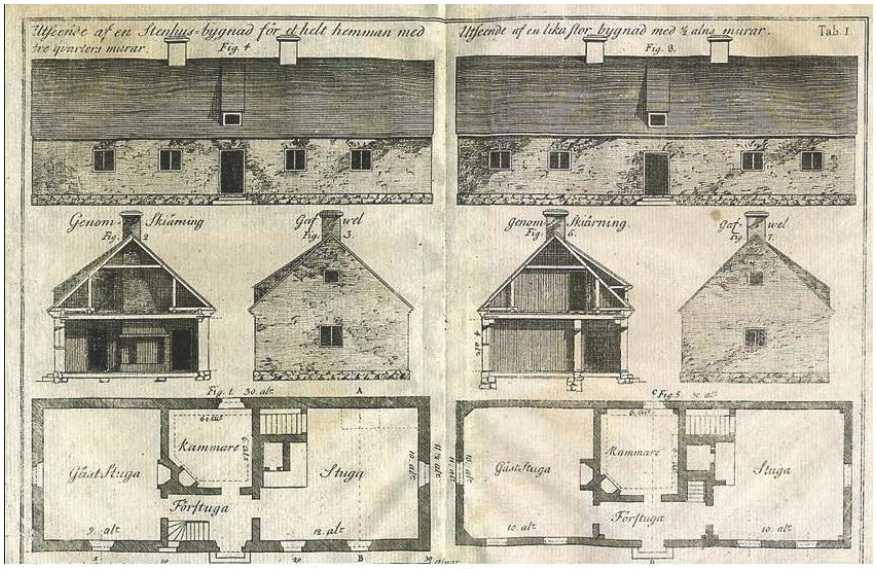
Carl Fredric Wijnblad var kapten vid fortifikationen och gav ett knappt århundrade efter Dahlbergh ut i sin samtid inflytelserika mönsterritningar för herrgårdar (1755 och 1756) och även för ”allmogens byggnader så af sten som träd” (1765).[5] Hans hus för allmogen byggde vidare på parhuset, med gäststuga och inredningsbar övervåning.

Figur 3. Parstuga, uppmätning 1908. Under lång tid var dessa ett rum smala hus typiskt svenska, antingen som enkelstuga eller i den lite större varianten som parstuga med en ar-stuga (andra stuga) för gäster.



[5] Carl Fredric Wijnblad 1755 *Ritningar på fyratio våningshus af sten och trettio af träd samt åtskilliga lusthus etc.*, 1756 *Ytterligare tillökning af Ritningar på våningshus sextio af sten och tjugu af träd etc.*, 1765 *Beskrifning huru allmogens byggnader så af sten som träd måge med största besparing uppföras*.

Figur 4. Murad parstuga ur Carl Wijnbladh: Beskrifning huru Allmogens Byggnader så af sten, som träd måge med största besparing uppföras (1765). Traditionen blir typhus i mönsterböcker.



Timmerhusets ”flyttbara huskub” som Erik Lundberg talade om visade sig vara en användbar modul att bygga vidare på. Typen fungerade väl och spred sig informellt, som en kultur gör. Under många århundraden var den det svenska huset. Den röda stugan med träpanel däremot är inte mycket mer än 200 år gammal.

Det sena 1800-talet

På bara ett par decennier kring mitten av 1800-talet skedde en genomgripande modernisering av Sverige. Många faktorer samverkade. Industrins ”take off” och snabba tillväxt var en. Men minst lika viktig var reformeringen av den offentliga förvaltningen. Statsförvaltningen i början av 1800-talet var ”tämligen försumpad”, korrupt och ineffektiv. På kort tid lyckades man komma till rätta med detta, vilket blev en förutsättning för både ekonomisk utveckling och långsam demokratisering.[6]

Reformerna i mitten av 1800-talet var många: nya ämbetsverk för infrastruktursatsningar, allmän folkskola, pressens frihet att debattera politik, avskaffade adliga privilegier, religionsfrihet, ny aktiebolagslag, visst kommunalt självstyre, näringsfrihet. Samhället präglades av en framtidstro och ett sökande efter nya lösningar som gällde också arkitekturen.

Landsbygdsbefolkningen växte på grund av förbättrade levnadsvillkor och flyttade från 1800-talets mitt in till den växande industrins arbetsplatser i städerna, oftast till ett boende i undermåliga bostäder. På

[6] Framställningen här bygger på statsvetenskaplig forskning, sammanfattad i Bo Rothstein 2023 *Grundbulten: Tillit och visionen om en liberal socialism*. Rothstein hävdar att tillit är grundbulten i samhället och att institutionell tillit, att lita på samhällets institutioner, föregår social tillit, att lita på varandra.

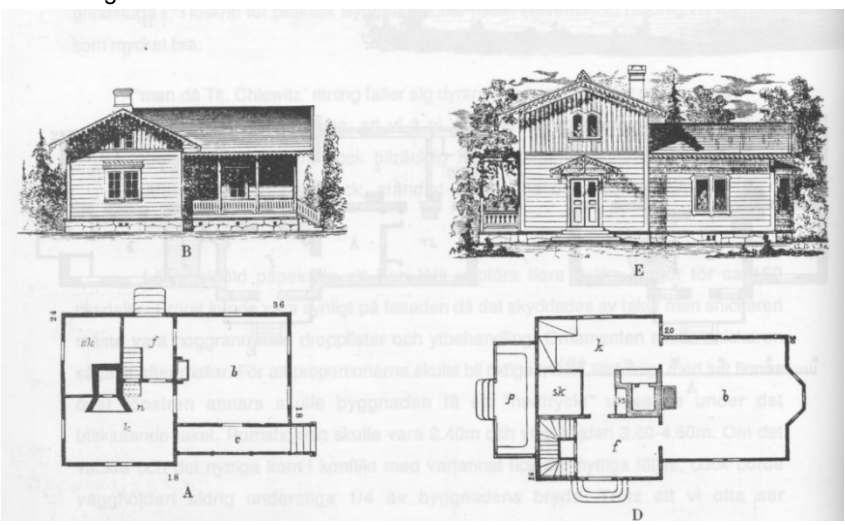
landsbygden skedde under första halvan av 1800-talet en rad skiften av jorden för att ge ett effektivare jordbruk som kunde försörja fler. En konsekvens blev att en tredjedel eller mer av gårdarna flyttades ut och byarna splittrades. Även om de gamla timmerhusen kunde återanvändas uppstod ett behov av nybyggande av bostadshus, hus som nu också blev större än tidigare för dem som hade råd.

Charles Emil Löfvenskiöld kom i hög grad att bli den som formade det sena 1800-talets jordbruksbebyggelse.[7] Han var av en adelsfamilj på obestånd efter faderns ekonomiska äventyr och drog sig fram som arrendator. Han var intresserad av hur ett jordbruk skulle drivas rationellt och inte minst hur både bostadshus och ekonomibyggnader skulle utformas. Som skicklig tecknare utan någon egentlig utbildning började han med att rita byggnader åt sina grannar och gav sedan ut två planschverk, *Landtmanna-Byggnader* 1854 och *Landtmannabyggnader hufvudsakligen för mindre jordbruk* 1868, som fick stor spridning via de lokala hushållningssällskapen.

Löfvenskiöld hade en i grunden rationell syn på arkitektur och ville ”med billighet förena beqvämlighet varaktighet och smak”. Som byggnadsmaterial föredrog han till en början ”tegelornerad gråsten” för dess beständighet och underhållsfrihet, men han kom också att rita många varianter av bostadshus i trä i olika storlekar. Det nya typiska bostadshuset som spred sig över landet via hans mönsterritningar hade ofta två eller flera rum och kök, det var så kallade korsplaner, två rum djupa med en central skorstensstock, inte som parstugan en rad av rum adderade på längden. Taket var ett lågt sadeltak med stort taksprång. Entrén skedde ofta över en öppen veranda och både verandan och gavlarnas vindskivor var utförda i formsågad ”snickarglädje”. Fönstren var stora och i stående format. Löfvenskiöld beskrev själv sina hus som ritade i ”villastil”.

[7] Om Löfvenskiölds liv och verk finns en avhandling av Catharina Svala från 1990, *Lantbruksarkitekten Charles Emil Löfvenskiöld 1810–1888*.

Figur 5. Genom Charles Emil Löfvenskiölds mönsterböcker från 1850-talet och framåt spreds ”Schweizerstilen”, som han kallade ”villastil”, över landet. Typiskt var stora taksprång, veranda och snickarglädje i vindskivor och fönsteromfattningar. Planerna frigjorde sig från parstugans tradition. Från Catharina Svalas avhandling om Löfvenskiöld.



I de varefter växande städerna skedde en förtätning.[8] ”Hyreskaserner” byggdes för arbetarna i de större städerna. I den första nationella byggnadsstadgan från 1874 reglerades de till högst fem våningars höjd, med krav på gatubredd och grönska och med ett minimimått på gårdarna för att motverka spekulationens tryck mot allt högre exploatering. Den borgerlighet som hade råd lämnade vartefter den allt trängre och sämre miljön i staden, och byggde sig villastäder i hälsosammare miljöer i stadens utkanter, närmare naturen och nu snabbt tillgängliga med järnväg. Begreppet ”villa” betydde i det antika Rom och under renässansen ett lantslott med jordbruk. När begreppet återigen togs upp i Tyskland i början av 1800-talet fick det en positiv klang.

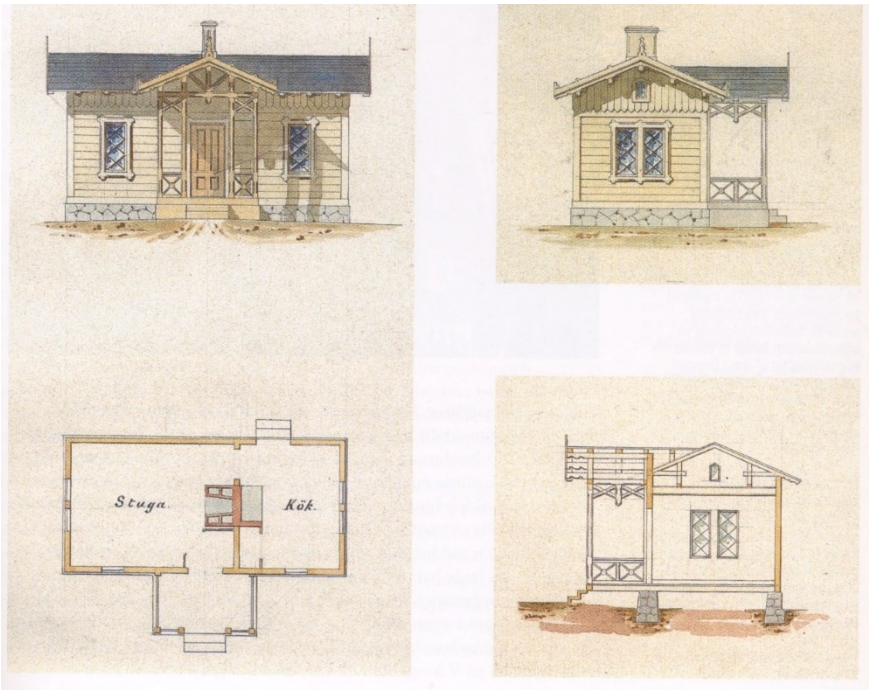
De tidiga borgerliga villastäderna sökte gärna individuella uttryck i husen, oavsett om de var byggda för individuella beställare eller som gruppbebyggelse på spekulation. Ett tidigt exempel är Regent’s Park i London planerad redan 1824. Stora fristående villor på små tomter byggdes i skiftande stilar. Homansbyen i Kristiania (Oslo) och Westend i Berlin från 1850-talet visar hur bebyggelsetypen spred sig. Till Sverige kom den på 1870-talet i Villastaden norr om Humlegården i Stockholm, med hus i alla tänkbara stilar, och i brant terräng på Föreningsgatan i Göteborg, byggd för tjänstemän i staden med trähus i huvudsak i ”nordisk stil” med brun träpanel, branta tak och verandor.

Ett annat sätt att sprida de nya hustyperna var med järnvägen. Arkitekten Adolf Edelsvärd blev SJ:s chefsarkitekt under ett långt yrkesliv, från

[8] Om bakgrunden till villabyggandet i den tidiga industrialismen finns att läsa i Elisabeth Stavenow-Hidemarks avhandling från 1971, *Villabebyggelse i Sverige 1900–1925*.

1855 till 1895.[9] För SJ ritade Edelsvärd drygt 5 700 byggnader, från de stora stationsbyggnaderna i Göteborg och Stockholm, en rad mindre stationer på vägen och mängder av teknikbyggnader till bostadshus för allt från stationsinspektörer till banvaktarstugor. Edelsvärd kände Löfvenskiöld och de stöttade varandra i sin gemensamma syn på arkitekturen. Förutom via alla järnvägsbyggnader som blev förebilder för byggandet ute i landet var Edelsvärd också utgivare av *Tidskrift för byggnadskonst och ingeniörvetenskap* från 1859 till 1866 och spred även den vägen de nya idealen inom den växande arkitektprofessionen.

Figur 6. Löfvenskiölds samtida och vän Adolf Edelsvärd bidrog till spridningen av ”Schweizerstilen” i sina roller som SJ:s arkitekt och som utgivare av tidskriften Tidskrift för byggnadskonst och ingeniörvetenskap. Från Gunilla Linde Bjurs avhandling om Edelsvärd.

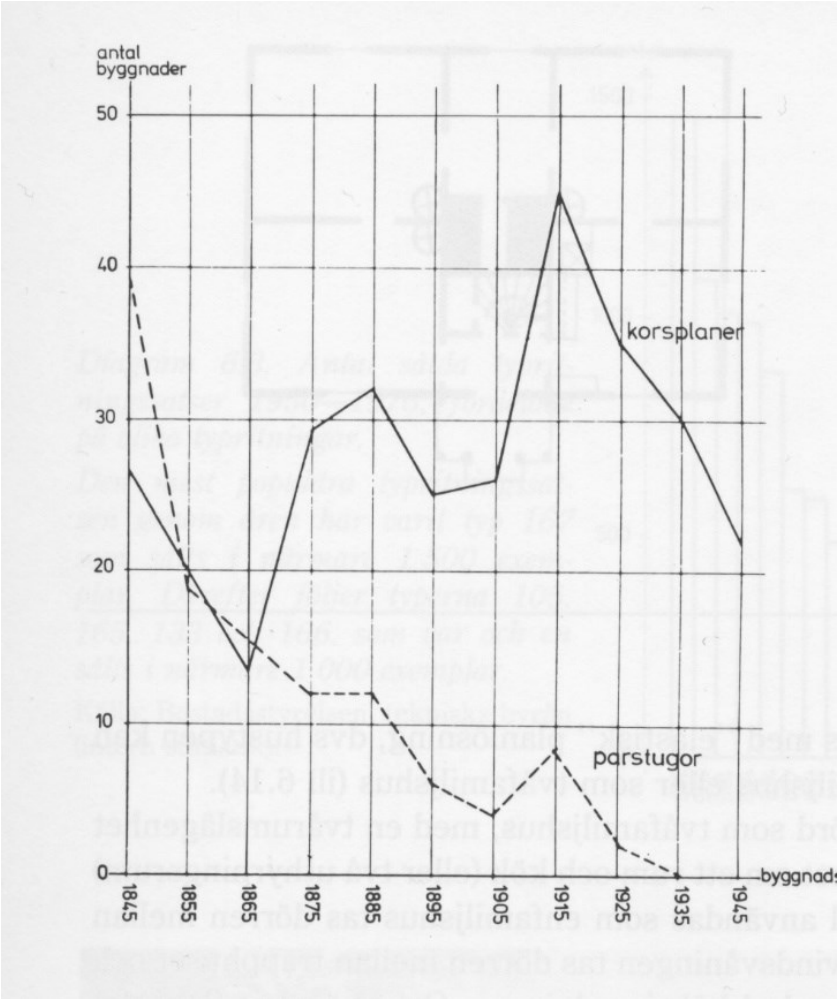


Det sena 1800-talets svenska hus på landet bildar en påfallande enhetlig miljö som av utländska besökare brukar uppfattas som typiskt svensk. Ändå var husen inte särskilt svenska. Det som kom att kallas ”schweizerstil” började spridas internationellt redan under första halvan av 1800-talet när Schweiz blev ett turistmål. Det var en ofta ganska fri tolkning av det stora schweiziska lanthuset. Dess karaktärsdrag var stora taksprång, veranda på gaveln och lövsågade ornament, ”snickarglädje”, på vindskivor och fönsteromfattningar. Tillgången på maskinsågade brädor var en förutsättning. Både Löfvenskiöld och Edelsvärd var präglade av tidens starka tro på framåtskridandet. Den traditionella lantbebyggelsen var inte längre någon förebild för det nya land de ville bygga. Den två rum djupa

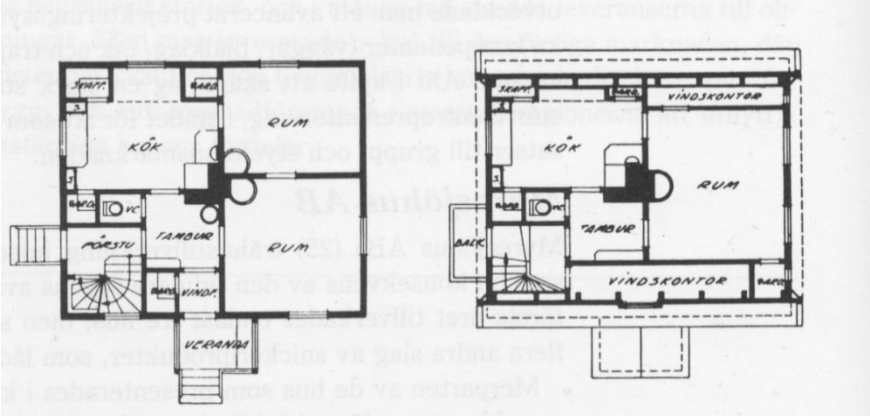
[9] Även om Edelsvärd finns det en innehållsrik avhandling; Gunilla Linde Bjurs *Arkitekt vid industrialismens genombrott: Adolf Edelsvärd en yrkesbiografi* från 1999.

korsplanen med central skorstensstock tog helt över från enkelstugan och parstugan i landsbygdens bostadsbyggande från 1860-talet och framåt.

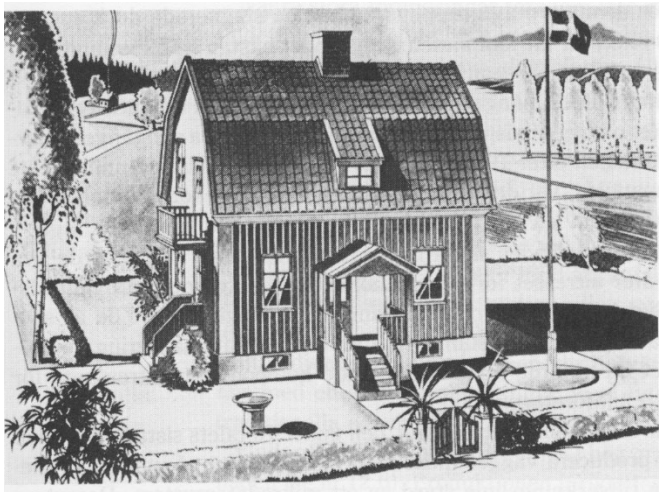
Figur 8. Från 1860-talet tar korsplanen över helt från parstugan som den vanligaste plantypen på landsbygden. Från 1910-talet börjar även den minska, bland annat på grund av centralvärme. Diagram från Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Figur 7a. Myresjöhus kataloghus Dalbo från 1932 är en sen version av den traditionella korsplanen med kakelugnar kring en central skorsten. Här ett litet tvåfamiljshus med 2 rum och kök på bottenvåningen och ett rum och kök på övervåningen. Nationalromantiken levde kvar, särskilt i de minsta kataloghusen. Ur Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Figur 8b. Myresjöhus kataloghus Dalbo från 1932. Ur Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Nationalromantiken

Inte heller nationalromantiken från tidigt 1900-tal var paradoxalt nog särskilt nationell. Förebilderna för de panelade trähusen kom snarare från England och Amerika och när det gällde större, offentliga byggnader i oputsat rött tegel från Danmark.[10] Att man ändå hållit fast vid begreppet nationalromantik har att göra med att tiden i alla länder sökte sig tillbaka i den egna kulturhistorien, som en reaktion mot industrialismens standardisering. Det gällde också den engelska förebilden Arts and Crafts med

[10] För nationalromantikens villabyggande är Stavenow-Hidemarks redan nämnda avhandling en huvudkälla.

dess intresse för hantverket. Den spreds från 1890-talet internationellt via tidskrifter som *The Studio*.[11]

Ett tidigt exempel från England som fick stor betydelse är det hus som William Morris lät arkitekten Philip Webb forma för sig 1859. Det är byggt i rött tegel, därav namnet. ”Äkta” material och en stark förankring i platsen var viktigt för Morris och hans samtida. Arkitekturen är på många sätt inspirerad av äldre engelska ”country houses”, men där finns ett tydligt modernt drag: alla rum nås separat via korridorer, inga ligger ”i fil” efter varandra som i äldre hus. Det är ett drag som kan visas hänga samman med borgerlighetens individualism och betoning av det privata.[12] Ju större hus desto längre korridorer. I inte fullt så stora villor, som de flesta av den svenska nationalromantikens, blir det inte några långa korridorer. Ett lån från England som däremot slog igenom är den ganska stora hallen med öppen trappa upp till övervåningen.

En tidig nationalromantisk villa är Pressens villa i Saltsjöbaden av Carl Westman från 1901. Den utgjorde första pris i Publicistklubbens lotteri vilket bör ha bidragit till att ge den publicitet. Det är ett tvåvåningshus med röd träpanel och vita fönsteromfattningar och vindskivor, med en hög sockel av natursten, ”ett av de många amerikanska dragen i denna villa”, skriver Elisabeth Stavenow-Hidemark. Taket är brant och toppigt, vilket ger huset en karaktär av ”klump”, till synes framknådad ur ett stycke lera, ett för nationalromantiken karaktäristiskt drag. Planen är kompakt, cirka 12 x 15 meter, men mycket fri och oregelbunden i rummens relationer till varandra. Huset har två trappor, en smalare smitväg från kapprummet och en mer synlig intill vardagsrummets yttervägg. Senare villor av Westman kom att närma sig den mera regelbundna sexdelade herrgårdsplanen.

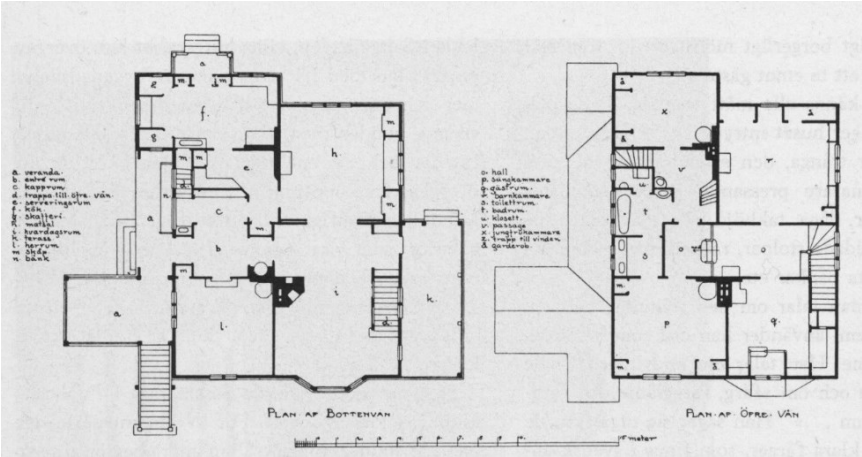
---

[11] Några böcker från Tyskland, som lästes i Sverige där tyska var det första främmande språket, visar både på sökandet i den egna historien före industrialismen och på de engelska förebilderna. Paul Mebes bok *Um* 1800 från 1908 är rikt illustrerad med förindustriella stadsmiljöer från tiden kring sekelskiftet 1800. Den tyske arkitekten Hermann Muthesius bokverk *Das Englische Haus* från 1904 förmedlar det engelska villabyggandet till Tyskland.

[12] Den engelske arkitekturhistorikern Robin Evans artikel ”Figures, doors and Passages” från 1978 visar med hjälp av äldre målningar och planer hur det från 1600-talet och ett par århundraden framåt sker en gradvis privatisering av bostaden och separering av människokroppar. Skiftet från de traditionella bondehusens och korsplanens genomgångsrum och flerhålsavträden till nationalromantikens hallar och korridorer och ”återvändsrum” visar samma sak. Planer styr människors beteenden.

Figur 9. Pressens villa, Carl Westman 1901. Röd träpanel med vita snickerier är svensk tradition. Stensockel, kompakt volym och toppigt tak däremot en amerikansk import.

Figur 10. Pressens villa, planer. En större variant av korsplanen men där Westman genom hallar och korta korridorer ser till att inga rum blir genomgångsrum.



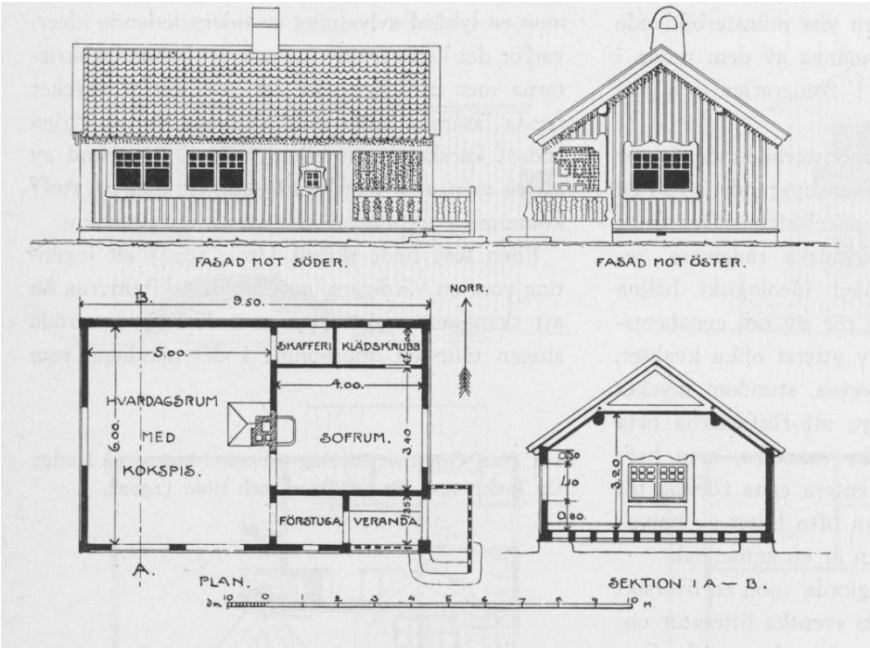
De stora arkitektritade villorna var viktiga som förebilder och kom till i en tid när beställare med goda ekonomiska resurser i sekelskiftets ekonomiska högkonjunktur kunde få mycket hantverk för pengarna. Men det var genom en lång rad mönsterböcker utgivna under 1900-talets första decennium och av högst olika kvalitet som nationalromantikens arkitektur spreds över landet.

Ellen Key skrev att ”ingenting vore en värdigare uppgift för arkitekterna än att skapa en ny stugtyp, som liksom den röda stugan tålde en upprepning i det oändliga, som kunde smälta ihop med naturen och ändå

motsvara moderna bekvämlighetskrav”.[13] Det som hon ansåg närmast motsvarade hennes önskan var Ragnar Östbergs bok *Ett hem* från 1905. Den gavs ut i Verdandis serie småskrifter och vände sig till arbetare. Bakom den låg erfarenheter från en rådgivningsbyrå som arkitekterna Lars Israel Wahlman och Ragnar Östberg drev en kort tid i Folkets Hus i Stockholm två gånger i veckan under 1902 och som gav kostnadsfria råd i byggfrågor. Det var ett av flera liknande folkbildande initiativ i tiden.[14]

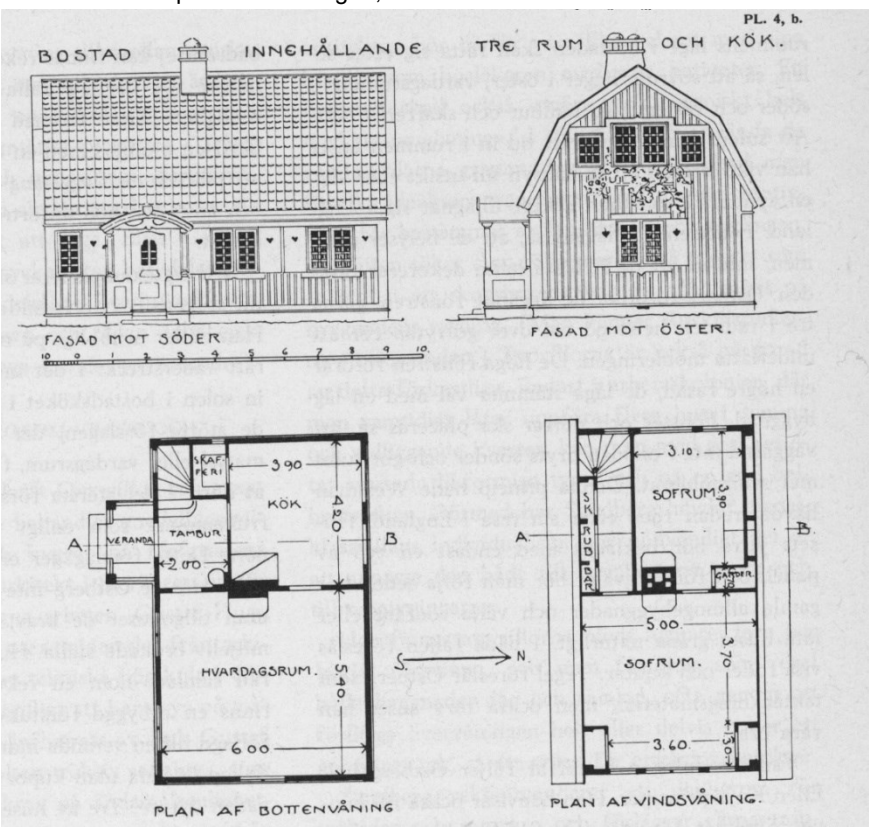
Östberg utgick i det minsta huset i sin bok från den traditionella enkelstugan med två rum för de grundläggande behoven äta och sova. Ett 30 kvadratmeter stort vardagsrum fick en köksspis och ett 14 kvadratmeter stort sovrum rymde sovplatserna. Han vände sig mot den starka folkliga vanan att ha ett oeldat finrum och tränga ihop sig i ett rum till vardags. Först i Östbergs trerumshus avskiljs ett särskilt kök. I den största hustypen, med fyra rum och kök, finns den borgerliga bostadens jungfrukammare och särskild matsal. Rummens läge ska rätta sig efter solen med kök och skafferi i norr, vardagsrum i söder och väster och sovrum i öster.

Figur 11a. Östbergs bok Ett hem från 1905 trycktes i flera upplagor och spred hans nationalromantiska version av de traditionella husen. Här en något bredare variant på parstugan med separat sovrum.



[13] Enligt Stavenow-Hidemark 1971, s 163.
[14] Stavenow-Hidemark 1971, s 95.

Figur 12. Östbergs bok Ett hem från 1905 Här en lite större variant med separat kök och sovrum på andra våningen, under brutet mansardtak.



Orientering efter solen är viktigare än läge i förhållande till utsikt eller entrésida, en prioritering som kom att stärkas under modernismen några decennier senare. Traditionen med stående rödfärgad locklistpanel och vita knutar och omfattningar håller Östberg fast vid. Fönstren är spröjsade och de större husen har brutet så kallat mansardtak för att ge större rymlighet på övervåningen. *Ett hem* kom att tryckas i flera upplagor och spridas över landet och kom sannolikt att påverka de kommande decenniernas småhusbyggande.

Det nationalromantiska huset kan sammanfattas i ett antal karaktäristiska drag.[15] Det byggdes gärna på kuperad mark, helst i en södersluttning, vilket skilde de individualistiska villorna från varandra och gjorde att området med sina träd såg snabbare färdigt ut än om man byggde på plan åkermark. Grunden var efter amerikansk förebild i natursten, som vuxen ur terrängen. Det branta taket sågs som en fortsättning på väggen och hela husvolymen var ofta oregelbunden med olika dramatiska effekter. Skorstenen krönte helheten. Den kvadratiska planen som gav god värmeekonomi var vanligast före 1910-talet. Den var gärna också oregelbunden och utbyggd med verandor. Konstruktionen var ofta 3 tums stående plank med träpanel som målades med rödfärg eller mörkbrun tjärolja. Fönstren

[15] Följer här ganska nära kapitlet ”Huset del för del – en sammanfattning” i Stavenow-Hidemark 1971, s 180 ff.

var tätt spröjsade och vitmålade och placerade som ett membran i fasadliv. Hallen efter engelsk förebild var husets medelpunkt och en central del av husets öppna sammanhang mellan olika rum. Barnkammaren var ett viktigt rum, som i boken *Ett hem* om Carl och Karin Larssons Sundborn och med inspiration från Ellen Keys bok *Barnets århundrade* 1900. Härden var husets kärna, samtidigt som moderniteter som centralvärme, WC och badrum kom vid denna tid, och först i de mera påkostade villorna. Den större villan i en naturnära omgivning som bostadsform etablerades vid denna tid och kan sägas kring 1905 vara färdig som typ.

Egnahemsrörelsen och trädgårdsstaden

Egnahemsrörelsen växte fram i slutet av 1800-talet som en del av de svenska folkrörelserna. 1904 fick den staten att engagera sig genom en egnahemslånefond som stöd till byggandet och brukandet av egnahem på landet, från 1908 vidgat till egnahem också i städerna, men då utanför stadsplanelagt område, som förorter. Under 1900-talets första decennier fanns ett brett politiskt intresse, både från vänster och höger, för egnahemsbyggande. Cirka 90 000 hus uppfördes inom egnahemsrörelsen fram till mitten av 1930-talet.

På initiativ av den kontroversielle högerpolitikern Adrian Molin bildades 1907 Nationalföreningen mot emigrationen (NME).[16] Den såg sig som ett svar på den omfattande emigrationen till främst Amerika sedan flera decennier. Syftet var att behålla arbetskraften i landet i en ekonomisk högkonjunktur kring sekelskiftet. Med den nationella mobilisering som följde av upplösningen av unionen med Norge 1905 sökte man alternativ till emigrationen i det NME kallade en ”inre kolonisation” av landet. NME inriktade sig på att köpa brukad jord från större gods medan staten föredrog att stödja byggen på obrukad kronomark.

Svenska allmogehem var en bok med 15 förslag till gårdar för olika landskap som kom 1909. Initiativet till boken togs av Adrian Molin. Han skrev i förordet att boken ”vill visa, hur våra småbrukare och industriarbetare skola kunna bygga enkla, sunda, billiga och välordnade bostäder *med svensk karaktär*. Inte tarvliga efterapningar av utländska herrskapsvillor utan svenska hem, sådana våra fäder byggde”.

En rad arkitekter bidrog till boken *Svenska allmogehem* med förslag till gårdar som nära följde lokala traditioner i olika landskap. Som underlag fanns uppmätningar och fotografier, senare publicerade i boken *Gamla svenska allmogehem* 1912. Parallellt med det började också 1908 utgivningen av häften i bokverket *Gamla svenska städer* (fram till 1930) som byggde på inventeringsresor runtom i Sverige som arkitekter gjorde.

---

[16] Om Nationalföreningen mot emigrationen finns avhandlingen Anna Lindkvist 2007 *Jorden åt folket: Nationalföreningen mot emigrationen 1907–1925*.

Nationalromantikens intresse för allmogearkitekturen sågs som en motkraft till den internationella schweizerstilen. Anknytningen till traditionen stannade dock ofta vid träpanel, spröjsade fönster och rödfärgade fasader med vita knutar, medan planerna inte hade mycket med de historiska förebilderna att göra.

Trädgårdsstaden som idé föddes kring sekelskiftet 1900 i England, det tidigast industrialiserade landet med redan lång erfarenhet av de nedsmutsade stadsmiljöer som följde av industrialismen.[17] Titeln på Ebenezer Howards bok från 1898, *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*, visar att det var en bred social reformrörelse. Howard var stenograf i parlamentet, men snart engagerades också arkitekter i att utveckla och förverkliga idén. Trädgårdsstäderna förenade många olika tankar i tiden: De skulle byggas ut som självständiga kompletta städer med både arbetsplatser och bostäder och ha begränsad storlek, högst 32 000 invånare. Nyanlagda städer skulle möjliggöra samhälleligt ägd mark och därmed undvika spekulation. Måttlig exploatering skulle ge plats för grönska och egna odlingar och även utrymme för barnens lek. Stadsplanerna sökte inspiration från äldre småstäder med intima gator och platser.

Arkitekten Raymond Unwin skrev ett par viktiga böcker som utvecklade idén: *Townplanning in Practice* 1909, som lyfte fram förebilder från äldre engelska städer och gav utformning och mått på gator, och *Nothing Gained by Overcrowding* 1912, som visade på fördelarna med en exploatering på högst 12 hus per acre, vilket med en husstorlek på 100 kvadratmeter motsvarar ett exploateringstal på 0,3. Letchworth fem mil norr om London beställdes av The Garden City Association 1903 och blev den enda egentligt självständiga trädgårdsstaden. Övriga blev som Hampstead Garden City Suburb snarast förorter. Bostadshusen i de engelska trädgårds(för)städerna var ofta radhus, den typiska engelska arbetarbostaden med väsentligt större bostäder än de i Sverige vanliga ett rum och kök.

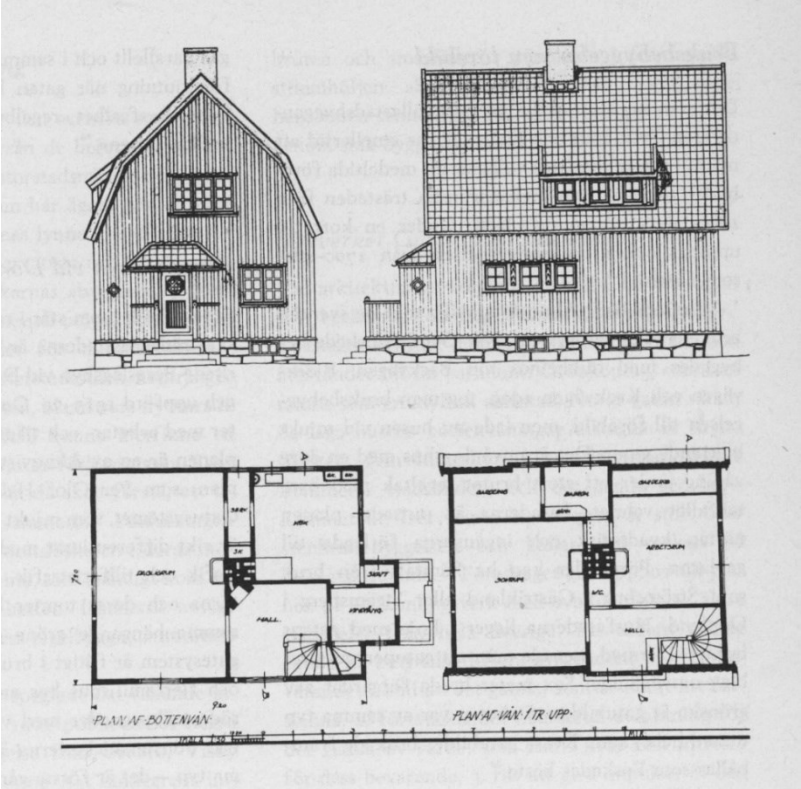
Trädgårdsstadsrörelsen spred sig förvånansvärt snabbt över Europa. Några av de första svenska projekten var Enskede i Stockholm och Landala egnahem i Göteborg, båda planer från 1908, samma år som egnahemslånefonden öppnade för egnahem i städerna. I Landala beskrevs hur egnahemsbyggaren har, i motsats till i ”stadens tätt befolkade hyreskvarter … den stugan omgivande trädgårdstäppan, som lämnar sol och luft fritt tillträde, och vari han … kan få nyttig motion och vederkvickande vila”. I Enskede planerades för en betydande andel radhus men intresset för denna bostadsform var inte stort. Husen i Landala var enkelhus och parhus i storlekar kring 100 kvadratmeter, anpassade för de enskilda

[17] Trädgårdsstadens bakgrund beskrivs kort i Claes Caldenby (red) 1991 *Trädgårdsstäder i praktiken*, en handbok gjord i det tidiga 1990-talets nyväckta intresse för trädgårdsstaden. Den svenska utvecklingen skildras närmare i Johan Rådberg 1994 Den svenska trädgårdsstaden.

beställarna utifrån ett typhus ritat av arkitekten Carl Westman. De var tänkta för skötsamma arbetare men visade sig för stora och dyra och in flyttade snarare en medelklass.

Figur 13. Landala egnahem där det ena huset är det andra likt om än i några olika varianter. Här parhus med två bostäder. Foto Claes Caldenby.

Figur 14. Landala egnahem. Typritning enkelhus om 3 rum och kök, Carl Westman. Planen är en variant på den traditionella korsplanen med central skorstensstock och hall både på bottenvåning och övervåning.



I en föreläsning 1908 gjorde Westman ett återbesök i den fiktiva men typiska svenska småstaden Grönköping. Han sörjer över hur den förändrats under det sena 1800-talets byggboom, men gläds till sist över några gamla kvarter vid ån där ”det ena huset är cirka det andra likt”. Så ritades också Landala egnahem. Där finns för de drygt hundra lägenheterna en grundtyp, en korsplan med brunmålad träpanel, mer nationalromantiskt än svenskt. Den varieras sedan i enfamiljshus och tvåfamiljshus, med sadeltak eller brutet tak. Husen sattes i stadsplanen med långsidan mot gatan eller på tvären, beroende på läge. Den kuperade terrängen hjälpte till att berika gatubilden. Någon monotoni uppstår inte, trots att det ena huset är cirka det andra likt.

Radhusen som arkitekterna såg som en viktig del av trädgårdsstaden, efter engelsk förebild, kom aldrig att slå igenom i Sverige. Hans Arén diskuterar i sin avhandling *Radhuset som folkbostad* varför radhuset i Sverige aldrig förmådde hävda sig vare sig mot egnahemmen eller flerbostadshusen, trots vad han menar vara deras överlägsenhet som familjebostad.[18] Jämfört med egnahemmet var det framförallt en kulturfråga, menar han. Enfamiljshuset hade djupa rötter, radhusen associerades lätt med järnbrukens och storgodsens uppifrån styrda bostadsformer. I stället blev radhusen en bostadsform för medelklassen. För dem var den stora representativa bostaden viktig och trädgården underordnad. För arbetarklassen var det tvärtom. De var vana att bo i ett rum och kök, inte minst på grund av uppvärmningskostnaderna, och odling av köksväxter var ett tillskott till hushållskassan. I jämförelse med flerbostadshusen var bristen i de större städerna på byggbar mark nära arbetsplatserna ett skäl för att radhusen inte hävdade sig, den låga svenska ytstandarden ett annat, menar Arén.

Den smala längan med lågt sadeltak

Den schweiziske arkitekten Luca Ortelli uppmärksammade i ett nummer av tidskriften Arkitektur 2024 ett mer än hundra år äldre nummer av den svenska tidskriften som han menar innebar en vändning.[19] En ny tid, på tröskeln till 1920-talet, sökte det enkla och anspråkslösa och använde sig av den äldre långa och smala längan med lågt sadeltak, det som Erik Lundberg tjugo år senare skulle beskriva som ”det svenska huset”.

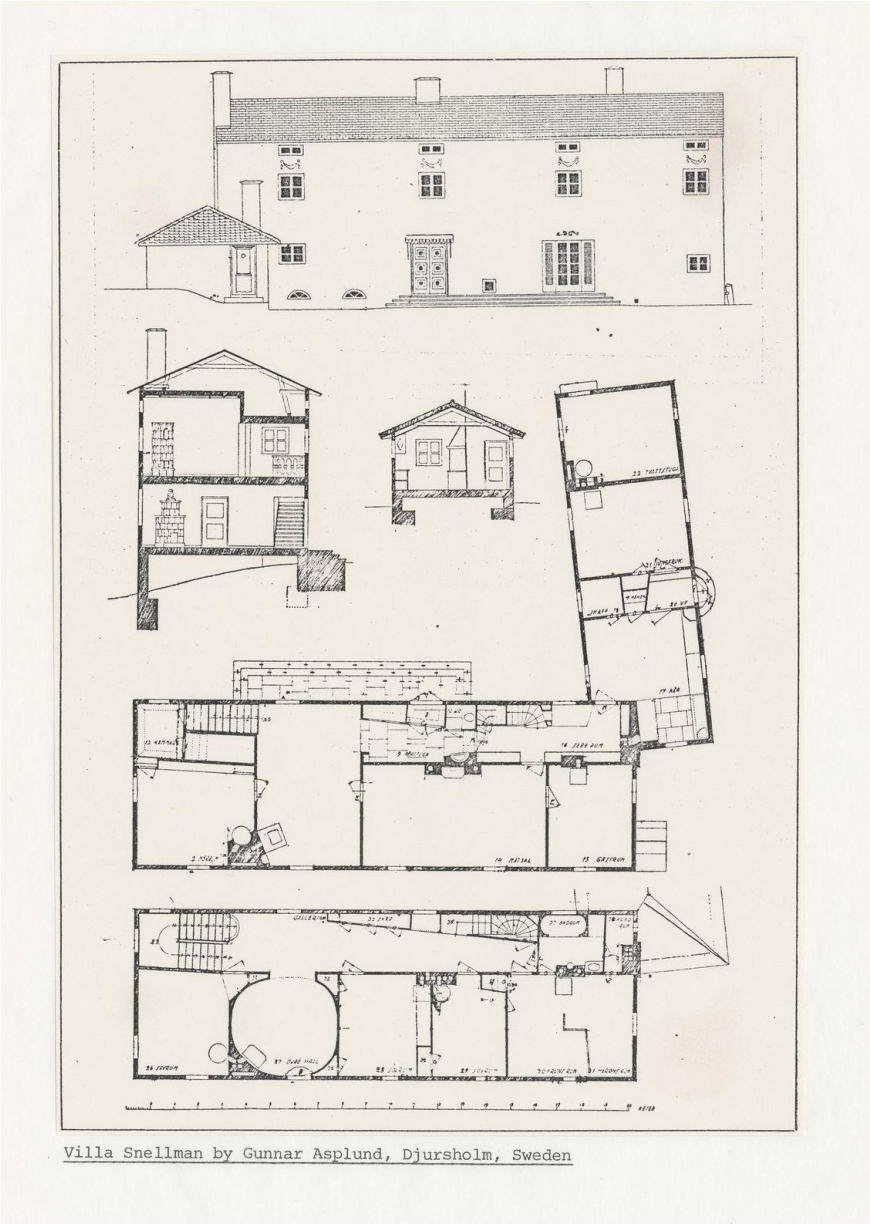
Två av exemplen är Sigurd Lewerentz Villa Ahxner 1914 och Gunnar Asplunds Villa Snellman 1918, båda i Djursholm. Det är stora hus med tjänstefolk, men som söker en frivillig enkelhet. Borta är

---

[18] Hans Arén 1980 *Radhuset som folkbostad*.
[19] Luca Ortellis artikel i serien ”Ur arkivet”, ”Ett stilla manifest” i *Arkitektur* 5-2024, återvänder till *Arkitektur* 12-1919. Dåvarande chefredaktören Gunnar Asplund presenterade i det numret Ragnar Östbergs ateljé för Carl Eldh, Sigurd Lewerentz Villa Ahxner och den egna Villa Snellman.

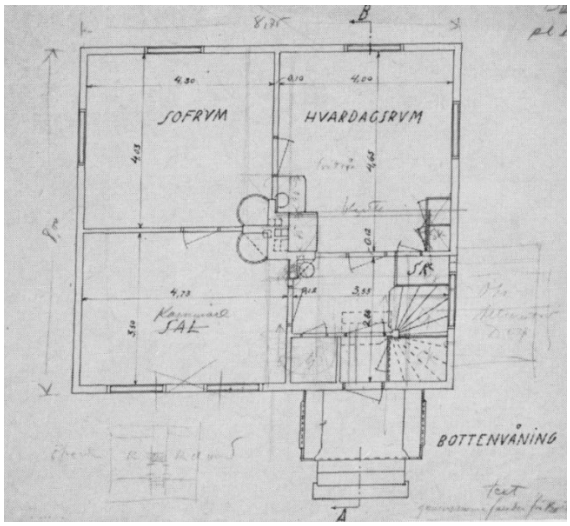
nationalromantikens kvadratiska plan och korridorer. I stället är det cirka sju meter breda hus i ett eller ett och halvt rums bredd och med rum i fil. Asplund skriver att ”den ofta använda typen av 2 eller 2 ½ rums bredd”, alltså korsplanen, innebär brist på sol och utsikt och mörka korridorer, ”över huvud taget brist på ljus”. Parstugans enrumsbredd menar han dock inte svarar mot moderna krav på biutrymmen, värme och kommunikation. Borta är också den faluröda panelen med vita knutar. Villa Ahxner har ohyvlad grå panel struken med järnvitriol med lite rödfärg i. Villa Snellman är slätputsad i en ljust gråblå färg. Båda dessa villor kom att bli förebilder för 1920-talets klassicism, som i sin tur var en föregångare till modernismen på 1930-talet.

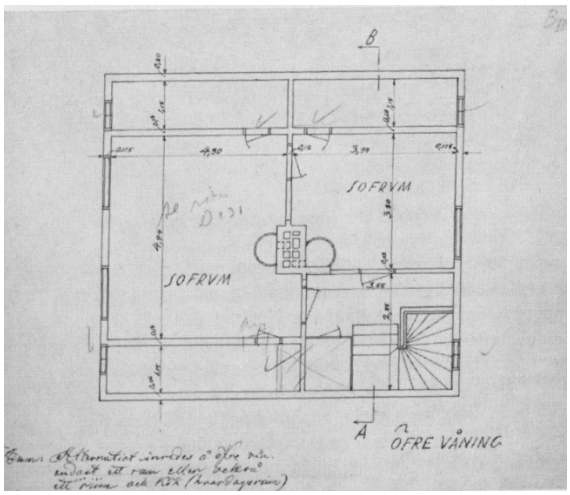
Figur 15. Villa Snellman, Gunnar Asplund 1918. Den 1 ½ rum smala längan i två våningar med lågt sadeltak. Collection Centre Canadien d'Architecture.



Osvald Almqvist var en arkitekt i samma generation som Asplund och Lewerentz.[20] Under andra halvan av 1910-talet var han verksam i Domnarvet med att planera och rita Bergslagsbyn åt järnverket där. Det var ett stort område med 500 arbetar- och tjänstemannabostäder. Stadsplanen är en väl genomarbetad trädgårdsstad och husen har en långt driven standardisering. Det är enkla hus med korsplan, faluröd träpanel och vita fönster utan omfattningar. Med denna erfarenhet blev Almqvist också ledamot i en statlig kommitté vars arbete publicerades 1920 med titeln *Praktiska och hygieniska bostäder*, ett pionjärarbete inom den standardisering av bostaden som skulle pågå i flera decennier framöver. Han kom att fortsätta det arbetet med standardisering av köksinredningar, som användes bland annat av HSB.

Figur 16a och b. Bergslagsbyn ritades på 1910-talet av Osvald Almqvist för Domnarvets järnverk med 500 bostäder för arbetare och tjänstemän. Husen är varianter på korsplanen. Ur Björn Linns lic-avhandling om Almqvist.





[20] Om Bergslagsbyn som ett förebildligt område och om Almqvists arbete med standardisering kan man läsa i Björn Linn 1967 *Osvald Almqvist: En arkitekt och hans arbete*.

Kooperativa Förbundet startade ett eget arkitektkontor 1924.[21] Kontoret blev snabbt Sveriges största och kom att rita både fabriker, butiker och bostäder åt kooperationen och folkparker och Folkets Hus åt arbetarrörelsen. Därmed bidrog de starkt till att sprida sin arkitektursyn över landet. Den typiska Konsumbutiken på landsbygden kan se ut som Nensjö Konsum i Ångermanland. Vid en vägkorsning mitt ute på landet ligger ett tvåvåningshus med butik i bottenvåningen och bostad för föreståndaren på andra våningen. Det är ett trähus med lågt sadeltak och enkla tvåluftsfönster. Fönstren är asymmetriskt satta, efter interiörens behov, och butiken har modernitetens stora skyltfönster. Det är en arkitektur som är på en gång modernistisk och förankrad i den svenska traditionen. Det är detta ”svenska hus” som Erik Lundberg menade att KF:s arkitektkontor bidragit till att popularisera. Kontoret var tidiga med att introducera modernismens saklighet i Sverige. Men till unga entusiastiska arkitekter efter andra världskriget hördes erfarna medarbetare säga: ”Ni måste banalisera lite på slutet, annars vågar folk inte flytta in”. Den folkliga förankringen var viktig.

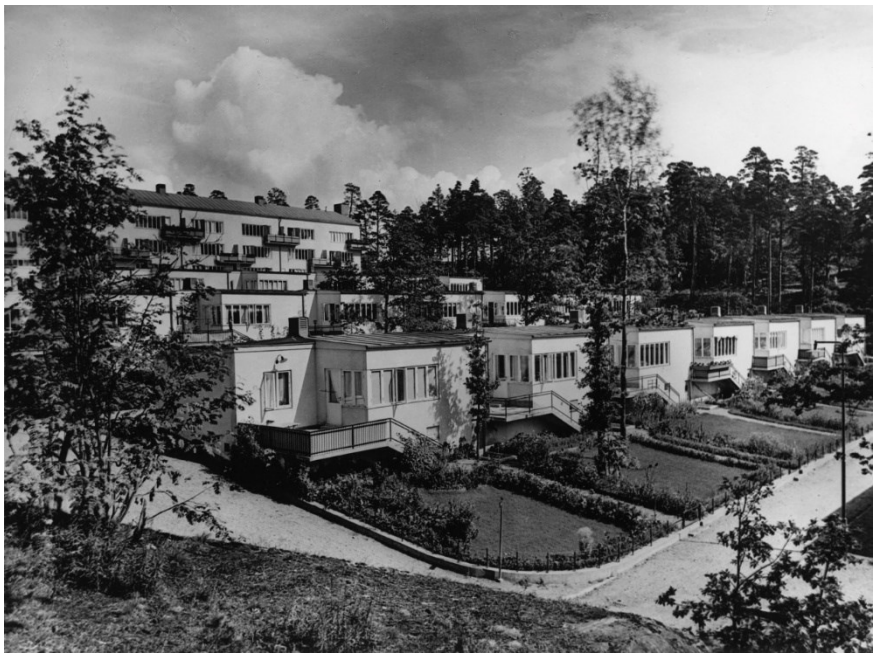
Figur 17. Nensjö Konsumbutik med föreståndarbostad. Genom Konsumbutiker över hela landet spreds KF:s arkitektkontors modernistiska variant av det traditionella svenska huset över landet. Ur boken Kooperativa Förbundets arkitektkontor 1935–1949.

KF:s arkitektkontor gick grundligt till väga när de skulle rita bostäder. De gjorde en egnahemsutredning på 1930-talet och en köksutredning på 1940-talet. Deras typbostäder var på två till tre rum och med ett kök på 12 kvadratmeter som hemmets viktigaste rum. En bild som spreds över världen som en symbol för det moderna svenska folkhemmet var

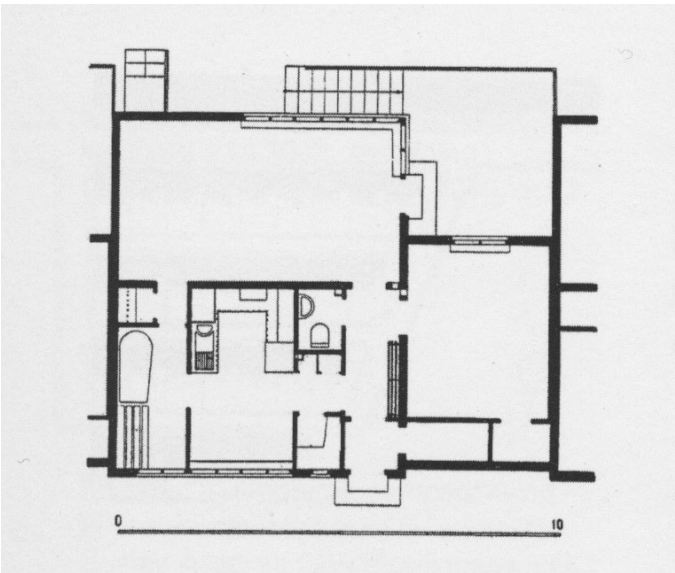
[21] Lisa Brunnström 2004 *Det svenska folkhemsbygget: Om Kooperativa Förbundets arkitektkontor* är en omfattande bok om kontorets hela verksamhet.

radhusen till Kvarnholmens kvarnanläggning i Nacka, ett kooperativt brukssamhälle. I solbelysta terrasser med en rymlig tomt ligger fyra rader radhus på två rum och kök och badrum och stor terrass. Under en tid var detta i vår omvärld ”det svenska huset”, helt utan traditionsanknytning och i det moderna samhällets anda.

Figur 18. Radhus Kvarnholmen 1930. Förmodligen en av de internationellt mest spridda bilderna av svenska småhus. Foto Oscar Halldin.



Figur 19. Plan radhus Kvarnholmen 1930, två rum och kök och rymlig terrass. En plan och en hustyp helt utan förebilder i traditionen.

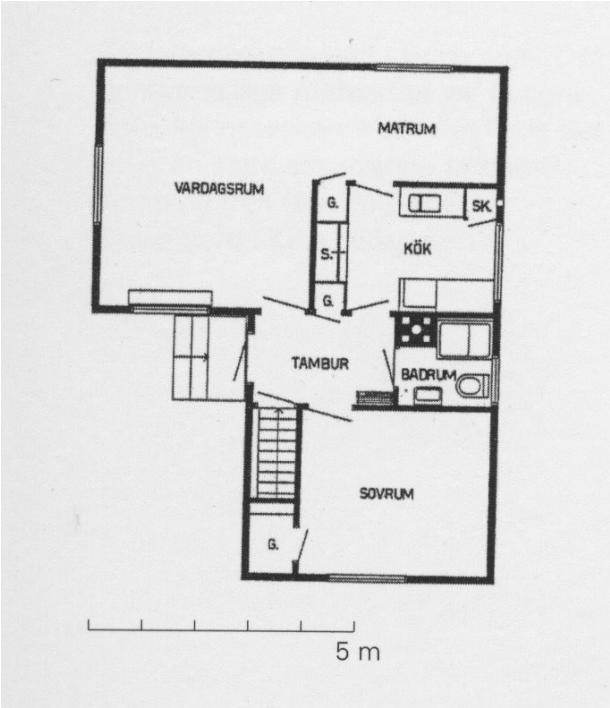


Året efter, 1932, lämnade KF:s arkitektkontor in ett förslag i Stockholms stads tävling om billiga bostäder. Konstnären Arvid Fougstedts akvarell av radhusträdgården har också blivit ikonisk. Den skildrar vad som kan vara en flergenerationsfamilj som använder trädgården: farfar gräver i

jorden, en man sitter och tecknar, en annan läser tidningen och husmor serverar kaffe på uteplatsen. Bilden gestaltar tävlingsförslagets dubbeltydiga motto: ”En dag skall jorden bliva vår”. Det handlade både om en social och politisk reform och om närheten till marken.

I anslutning till kooperativa Gustavsbergs fabriker ritade KF:s arkitektkontor 1938 flerbostadshus och enfamiljshus. De så kallade Vinkelbodarna var noga utplacerade på marken. ”Ett hus skall vara som vuxet ur jorden” sade arkitekten Olof Thunström. I vinkeln mot sydväst skapades en solig vindskyddad uteplats. Huset var på 54 kvadratmeter i två rum och kök, och kunde lätt byggas till på gavlarna. Det var en arkitektur som löste de flesta av sina uppgifter – praktisk funktion, låg kostnad, anpassning till platsen – men i modernismens anda släppte det Lundberg kallade det ”gestaltbundna”. De enda ”svenska” dragen är den faluröda träpanelen och de vita snickerierna.

Figur 20. Vinkelbodarna Gustavsberg 1939, två rum och kök med skyddad uteplats. Också en helt ny typ. Noga placerade i terrängen och utbyggbara åt två håll.



Också andra företag än kooperationen intresserade sig för sina anställdas boende. Redan järnbruken på 1700-talet byggde bostäder. I väntan på att kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen skulle byggas ut efter kriget tog Industriens utredningsinstitut initiativ till en utredning som gjorde av arkitekten Jöran Curman och lades fram 1944 i boken *Industriens arbetarebostäder*. Under några decennier från slutet av 1940-talet byggde vissa företag, som Uddeholms AB, både lägenheter och egnahem för sina arbetare och tjänstemän. De egnahem som Curman ritade byggde vidare på 1800-talets korsplan och hade sadeltak. Genom att centralvärme nu införts är planerna inte lika beroende av kontakt med en central

skorstensstock och rummens storlekar kan differentieras mer i större vardagsrum och mindre sovrum.

Småstugerörelsen i Stockholm från 1927 kan ses som en fortsättning på det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsrörelse.[22] Om trädgårdsstäderna mest blivit ett medelklassboende siktade småstugerörelsen i första hand in sig på en arbetarbefolkning. Husen byggdes i kommunal regi och på kommunal mark som uppläts med tomträtt. En stor del av den ekonomiska insatsen kunde ske i form av eget arbete med grundläggning och montering av förtillverkade hus. Uppskattningsvis 12 000 stugor byggdes i Stockholm fram till 1970-talet. Efter Stockholms förebild startades 1934 en liknande småstugerörelse också i Göteborg. Där byggdes 3 000 stugor fram till 1962.

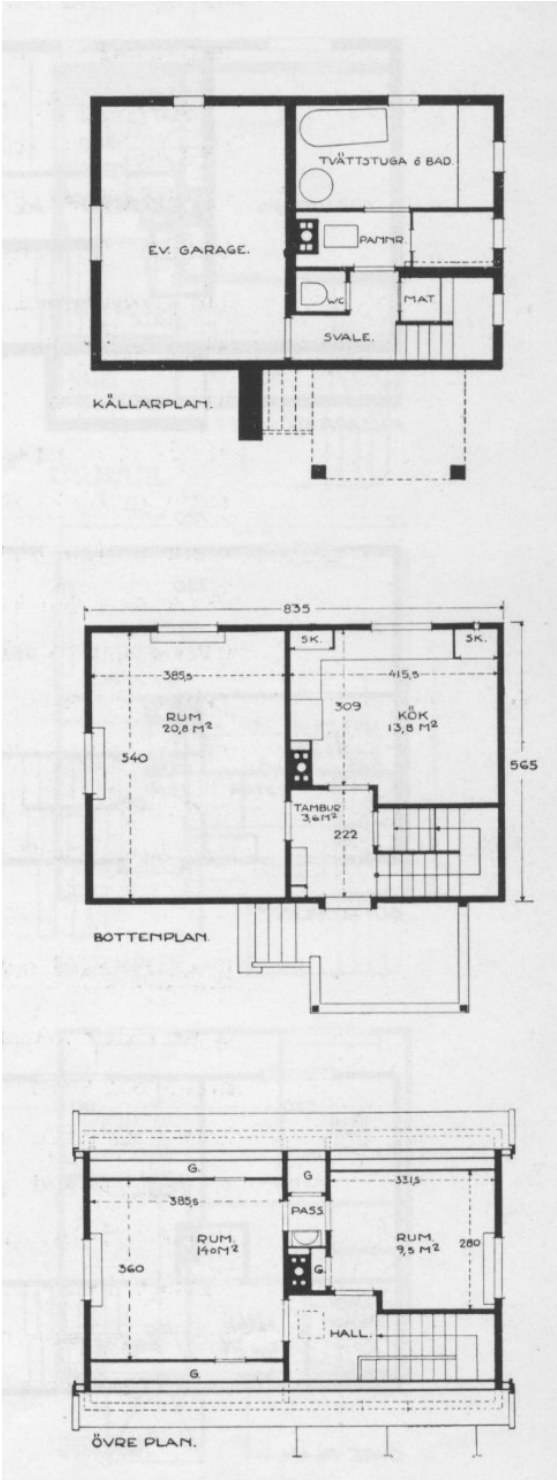
Stockholm stad gav lån till självbyggarna på 90 procent av den beräknade byggkostnaden, 9 400 kronor.[23] Resten skulle självbyggarna stå för genom eget arbete. SMÅA, Stockholms stads småstugebyrå, organiserade arbetet, tog fram typhus och förtillverkade delar och tillhandahöll instruktörer. Självbyggarna, som till stor del var byggnadsarbetare, diversearbetare eller industriarbetare, gjorde markarbeten och murade grund på egen hand och med hjälp av släkt och vänner. Förtillverkade väggelement och takstolar sattes upp med hjälp av montörer. Husets stomme restes på ett par dagar. Köksinredning köptes färdig och monterades av självbyggarna medan vatten, avlopp, gas och el installerades av entreprenörer. Kostnaden för ett självbyggt småhus visade sig bli lägre än för en hyreslägenhet och bostadskvaliteten avsevärt högre.

Typhusen för självbyggeriet i Stockholm begränsades till tre–fyra typer i taget, om än lite förändrade över tid. De vanligaste typerna under 1930-talet var typ III, ett 1 ½-planshus med källare och tre rum och kök, och typ VI, ett enplanshus med källare och två rum och kök. Arkitekturen var mycket enkel med låga sadeltak. Kritik kom att framföras mot alltför låsta typer som inte uppmuntrade självbyggarnas kompetens. I större områden med flera hundra likadana hus kunde monotonin bli påtaglig. I Göteborg kritiserade stadsplanechefen Uno Åhrén självbyggandet av småhus för ”primitivism”, både i dess ovilja att anlita yrkeskunniga byggnadsarbetare och i bristen på gemensamhetsanläggningar.[24]

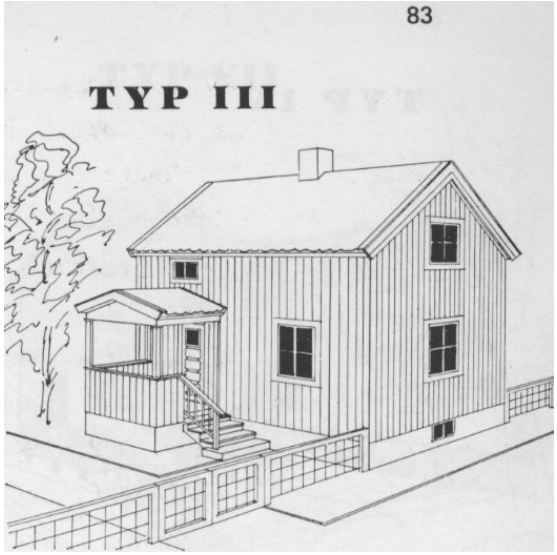
---

[22] De många politiska turerna och olika synsätten på småstugebyggandet diskuteras i en uppsats i historia, Olle Belfrage 2024 *Småstugerörelsen i välfärdsstadens framväxt: Förhandlingar om kommunal service och urbant medborgarskap i Stockholms ytterstadsområden 1924–1939*.
[23] En ingående skildring av självbyggeriet i Stockholm, både dess bakgrund, hustyper och genomförande, finns i Olle Volny 1977 *Arkitektur genom eget arbete: Organiserat självbyggeri i Stockholm 1927–1976*.
[24] Uno Åhrén ”Bostadsprimitivism” i *Byggmästaren* 23-1939.

Figur 21a. Typ III var ett av de vanligaste av SMÅA:s egnahem i Stockholm under 1930-talet. Det var enkla hus med låga sadeltak och med spår av korsplanen kvar.



Figur 22b. Typ III av SMÅA:s egnahem i Stockholm.



Figur 23c. Typ III av SMÅA:s egnahem i Stockholm under 1930-talet. Fotot visar uppförandet av det tusende småhuset på Enskedefältet 1931, med stadsfullmäktige närvarande. Wikimedia Commons, Svenska Dagbladet.

Som en parentes i utvecklingen måste nog Per Albin-torpen ses.[25] De kom till i det tidiga 1930-talets depression och var ett statligt stöd 1933 till främst arbetslösa jordbruks- och skogsbruksarbetare för att bygga ”arbetarsmåbruk” på landsbygden med en liten bit mark. Det togs fram typritningar till små röda stugor med inredningsbar övervåning som snarast ser ut att höra hemma i det sena 1800-talet eller tidiga 1900-talet. Efter andra världskriget minskade behovet av denna stödform och låneverksamheten upphörde 1948. Drygt 6 000 sådana hus med tillhörande ladugård ska ha byggts. De hör till skillnad från de tidiga egnahemmen

[25] Torsten Sigfridsson 2006 *Per Albin-torp. Typhus för arbetarsmåbruksbyggnader*.

hemma på landsbygden och inte i städerna. I dag har de kvarvarande torpen blivit sommarstugor. Per Albin-torpen omges med en särskild romantik och de säljs fortfarande som byggsatser, både i modelljärnvägsskala och i full skala. De ensamma små röda stugorna på landet tycks svara mot mångas föreställning om det svenska huset, även om de inte motsvarade sin tids krav på ett småhus i staden.

Figur 24. Per Albin-torp. Typritning 1933 till litet 1 ½-planshus med uthusbyggnad.

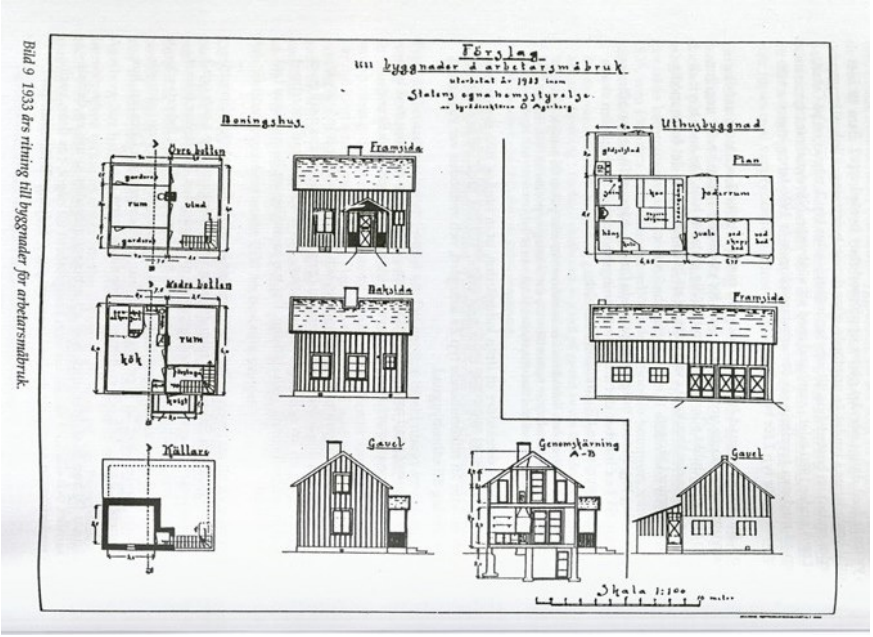


Bild 9 1933 års ritning till byggnader för arbetarsmåbruk.

Svensk bostad och kriget

Andra världskriget innebar problem med import av vissa byggvaror, som asfalt för tätning av platta tak. Men inte minst var det en tid av nationell mobilisering och kritik mot en del av modernismens förenklade retorik. 1940-talet sökte sig tillbaka till traditionella material och förebilder. Det blev en paus i moderniseringsprocessen, innan den på nytt tog fart under 1950-talet.

Mitt under kriget, 1942, gav arkitekten och arkitekturhistorikern Erik Lundberg ut boken *Svensk bostad*.[26] Till skillnad från Englands och Mellaneuropas ”smidiga lantbebyggelse” står husen hos oss ”vart och ett för sig”, hävdade han. Också den enstaka huskroppen har en egensinnig gestaltning med det låga sadeltaket och huskroppens rankhet. I jämförelse med detta blir mycket av nybyggandet ”hemlöst” och ”naturvidrigt”. Problemet är, menade han, att man släppt kontakten med traditionen. Det gamla svenska huset var betingat av livet som levdes där. Det är en både egenartad, enhetlig och skiftande traditionsbildning. Detta vill han skildra och söka rötterna till en fortsättning i.

[26] Erik Lundberg *Svensk bostad* 1942, 2:a omarbetade upplagan 1978.

I slutet av boken ser sig Lundberg om i sin samtid, efter modernismens 1930-tal. Han finner en begynnande förortsbebyggelse av flerbostadshus och skriver att ”den yttre byggnadsform, som numera överallt råder i nyanläggningar över större delen av landet, är i själva verket helt enkelt den smala längan med låga sadeltak”. Därmed är man på rätt väg, ”vägledda bland annat av Kooperativa Förbundets arkitektkontors popularisering av denna byggnadsform”. Men kvar finns en svårighet, ”att smidigt utnyttja backläge”. Det timrade huset är en flyttbar huskub och nivåskillnader måste tas upp i sockeln. Det murade huset har traditionellt ett helt annat förhållande till platsen där det står, menade Lundberg.

”Svenskhusen” i Normandie var en direkt produkt av kriget. Deras svenskhet bestämdes av att de var främlingar i en annan kultur. Bakgrunden var förstörelsen av Normandie i slutet av kriget och de svåra bostadsförhållandena som följde. Privata initiativ ledde till att den svenska regeringen finansierade 200 monteringsfärdiga dubbelhus som byggdes upp i mindre orter runt Caen 1946–1948. Grund och tak byggdes lokalt medan väggar i träelement och inredning kom från Sverige. Husen ritades av arkitekten Sven Ivar Lind i en arkitektur som i sin yttre form knöt an till äldre lokal fransk tradition. Bostäderna var 75 kvadratmeter med kombinerat kök och vardagsrum, något som noterades som ovanligt men praktiskt av franska tidningar. Ovanligt var också att bo i trähus i Frankrike. För att övertyga fransmännen deltog Sverige i en bostadsutställning i Paris sommaren 1947 med ett av Lind ritat större trähus som prisbelönades.

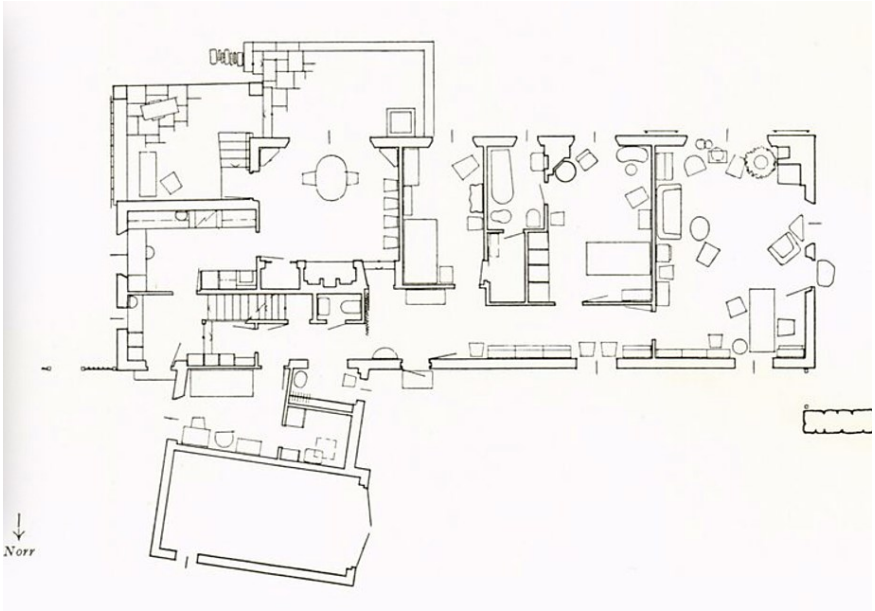
Figur 25. ”Svenskhusen” i Normandie, Sven Ivar Lind 1946. Svenskt monteringsfärdigt trähus med modern svensk planlösning på fransk grundläggning och med franskt tak.

Ett villanummer av tidskriften Arkitektur 1949 inleddes med en text av chefredaktören Leif Reinius som gav en föraning om vart utvecklingen

var på väg. Han beskriver sin samtid som sträng, byråkratiskt trög, präglad av åtstramning och begränsning av ytor. ”Bostaden kryper in i ett snävt ytterskal. En återgång till lådan.” 1 1/2-plansvillan med brant yttertak som i början av 1900-talet byggts i hundratal i egnahemsområden som Äppelviken var på väg tillbaka och det var den typ som de flesta av numrets arkitektritade villor följde.

Sven Ivar Linds egen villa i Kevinge skilde sig från denna utveckling som ”otypiserbar” och av en kvalitet för sig, menade Reinius. Allra vackrast är dess relation till trädgården, skrev han, och det var väl också just den som var otypiserbar. Linds egen beskrivning betonade hur omsorgsfullt huset hade sin utgångspunkt i den specifika platsen, resterna av en herrgårdsträdgård: ”önskan om ett stilla, genomlyst vardagsrum och förkärlek för söderläget har varit bidragande orsaker till planens form. Genom att kök och matsal lagts ett par steg under huvudplanet har kortare trappförbindelser vunnits mellan matsal och loggia, kök och källare, och till vinden, där det blivit plats för ett ganska rymligt gavelrum”. Linds villa, byggd 1946, är samtidigt påfallande lik utställningshuset i Paris: låg, långsträckt med flackt sadeltak, 1 ½ rum djup med loggia i anslutning till matrummet.

Figur 26. Sven Ivar Linds villa i Kevinge 1946. Det 1 ½ rum smala huset med lågt sadeltak och nivå-skillnader inne i huset för bättre anpassning till tomtens lutning. Ett ”otypiserbart” hus.



Den välskötta villaträdgården som småhusets stolthet kom också att betonas av trädgårdsarkitekten Ulla Molin som var redaktör för tidskriften *Hem i Sverige* mellan 1944 och 1966.[27] Hon var svärdotter till Adrian Molin som startat tidskriften som en förlängning av verksamheten inom

[27] Om Ulla Molin finns mycket skrivet. Bland annat Ulla Molin 1992 *Leva med trädgård* och Anna-Maria Blennow 1998 *Ulla Molin trädgårdsarkitekt: Ett porträtt*.

Nationalföreningen mot emigrationen. Under Ulla Molins tid tog Hem i Sverige bland annat initiativ till arkitektritade småhus där de bekostade arkitektarvodet mot att få följa bygget och publicera resultatet. Hennes trädgårdsideal var, liksom hos Sven Ivar Lind, den nära relationen mellan ute och inne.

Om nu Linds villa skilde sig från mycket av de samtida svenska småhusen kunde man i stället peka på amerikanska förebilder som hade presenterats i ett nummer av tidskriften Byggmästaren 1937, skrev arkitekturhistorikern Olle Svedberg i en artikel om ”Nyrealismen” från 1988. Han ville pröva begreppet ”nyrealism” som en beteckning på 1940-talets arkitektur. Den hade likheter i materialkänsla och anpassning till platsen med nationalrealismen eller materialrealismen, som var alternativa namn på nationalromantiken. Den tog avstånd från modernismen som stil, men byggde vidare på ”dess grundläggande kvaliteter”.

Svedberg kom mot slutet av sin artikel in på hur ”det typiskt svenska också hade rötter utomlands” och hur en invandrad arkitekt som Ralph Erskine visade en särskild känsla för detta i en del av sina bruksarbetarbostäder. I slutet kom han in på att vi i dag (1988) har en särskild anledning att diskutera vad ”svensk” (Svedbergs citattecken) arkitektur ”kan vara eller tidigare varit”. Och han slutar med att hävda att vi borde ”ge de nya invandrarna, som på så många sätt berikat vår kultur, större möjligheter än hittills att också berika vår provinsiella arkitektur”.

Rekordåren och småhusindustrin

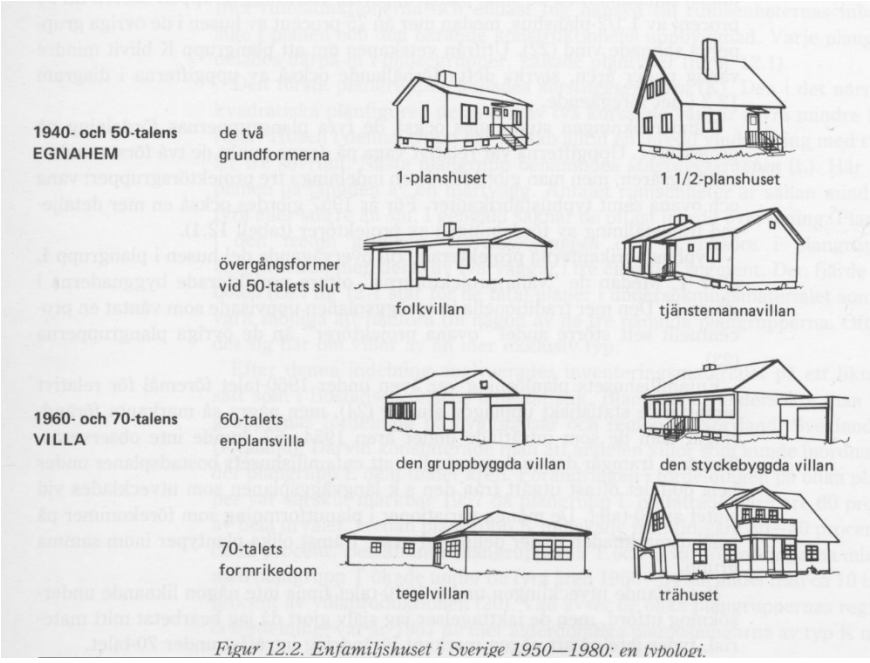
Nästan en tredjedel av de svenska småhusen är byggda under perioden 1950–1980.[28] Det var efterkrigstidens långa högkonjunktur och rekordårens omfattande byggande och Sverige gick nu från att ha en av de lägsta bostadsstandarderna i Europa till en av de högsta. Den statliga bostadspolitiken hade förberetts under 1930-talet och sjösattes direkt efter kriget, men den var i första hand inriktad på flerbostadshus. Kulmen var miljonprogrammet 1965–1974, med en miljon lägenheter på tio år. I början av miljonprogrammet var en tredjedel av bostadsbyggandet småhus. Lite efter 1970 vände konjunkturen, det uppstod tomma lägenheter i flerbostadshusen medan det fortsatte byggas småhus, inte minst i kranskommunerna till storstäderna. Flerbostadshusbyggandet skars ned medan småhusbyggandet ökade några år till. I slutet av miljonprogrammet var två tredjedelar av bostadsbyggandet småhus. 1970-talet blev det decennium när det byggdes flest småhus.

[28] Leif Jonssons redan nämnda avhandling från 1985 ger ett brett bebyggelsehistoriskt perspektiv på småhusbyggandet under denna period. Här finns både statistik, politik och rikligt med exempel på småhusbyggandet. Han ger siffran 600 000 småhus under perioden.

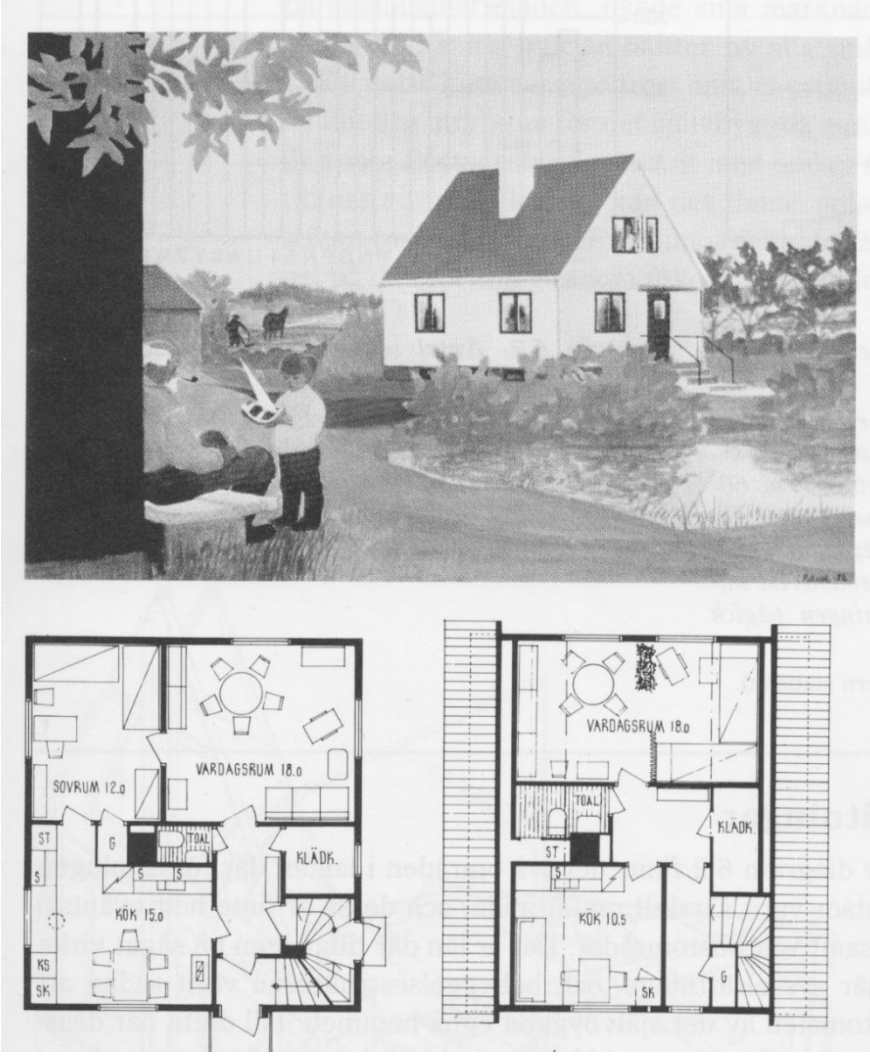
Bostadsstyrelsen inrättades 1948 för att hantera de fördelaktiga statliga lånen. Det har diskuterats i vilken mån de statliga lånevillkoren styrde utformningen av småhusen mot mer eller mindre kvadratiska planer och 1 1/2-planshus. Mot det kan hävdas att det också fanns praktiska skäl för de energisnålare tjocka husen med de vartefter inredningsbara övervåningarna. Bostadsstyrelsen kom också att ta fram typritningar för byggande i egen regi. Kulmen på försäljningen av typritningar var i mitten av 1950-talet och då främst till Norrlandslänen. De allra första typritningarna byggde på erfarenheter av den ”hyfsning” som krävdes av de ofta amatörmässiga och opraktiska förslag som följde med låneansökningar.

De första typritningar som publicerades 1950 var till enplanshus på tre rum och kök med en bostadsyta på 75 kvadratmeter. Skriften *Regelhuset* 1953 argumenterade för den materialbesparande regelstommen med isolering, efter amerikansk förebild. Först nu kom denna i dag självklara byggteknik att ersätta de dittills vanliga plankstommarna med massiva träfasader. Den klart mest populära typritningen var typ 167 från 1951. Det var ett 1 ½-planshus med en bostadsyta på totalt 110 kvadratmeter, möjligt att bygga både som tvåfamiljshus och enfamiljshus. Med sitt branta sadeltak och sin ”elastiska” plan var den en föregångare till en av de följande decenniernas vanligaste småhustyper, utan några traditionella förebilder.

Figur 27. Enfamiljshusen 1950–1980. Enplanshuset i olika varianter var det vanligaste under hela perioden, 1 ½-planshuset förekom mest i början av 1950-talet och slutet av 1970-talet. Typologi enligt Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Figur 28. Bostadsstyrelsens typ 167 från 1950. Ett 1 ½-planshus som var den mest använda typen i sin tid. Ur Leif Jonsson Från egnahem till villa.



Från 1960-talet kom småhusbyggandet att domineras av två typer, dels gruppbyggda småhus uppförda av entreprenörer, dels trähusindustrins monteringsfärdiga kataloghus. De hade cirka hälften av marknaden var. De gruppbyggda småhusen tredubblades i antal från tidigt 1960-tal. Storleken på områdena var mest dels upp till 20 hus, dels mellan 50 och 100 hus. Tendensen över tid är att områdena blir större. De planeras nu också alltmer för bilen som får sitt genombrott samtidigt. Garage eller carport blir allt vanligare.

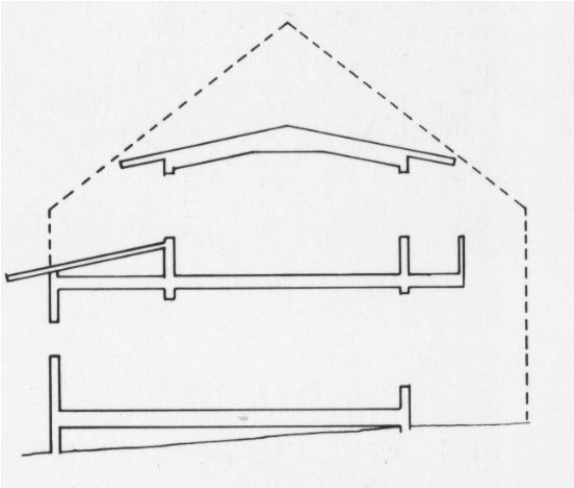
Monteringsfärdiga trähus har en lång historia. Den går om man så vill tillbaka till timmerhusen som ofta tillverkades på ett ställe och sattes upp på prov för att sedan plockas ner och återigen sättas upp där de skulle stå. En mer omfattande trähusindustri växte fram i början på 1900-talet, bland annat i det skogrika småländska inlandet. Från 1970-talet rationaliserades produktionen och industrin kom att präglas av några få stora och många små företag. En kataloghusmarknad växte fram vartefter med en stor och snabb variation av former. Även om referenser till Carl och Karin Larssons Sundborn var återkommande kan husens svenskhet knappast sägas

framstå som särskilt viktig. Exempel som mexistensvillorna och Eurohuset, med dess pagodtak och murade valv, visar snarare på en lockelse i det exotiska. Inte heller anpassningen till regionala traditioner eller till terrängens beskaffenhet var något försäljningsargument. Husen var ritade för att kunna stå var som helst där marken är plan. Och var den inte plan fick den sprängas eller terrasseras. Den vita villan tog över från den röda stugan.

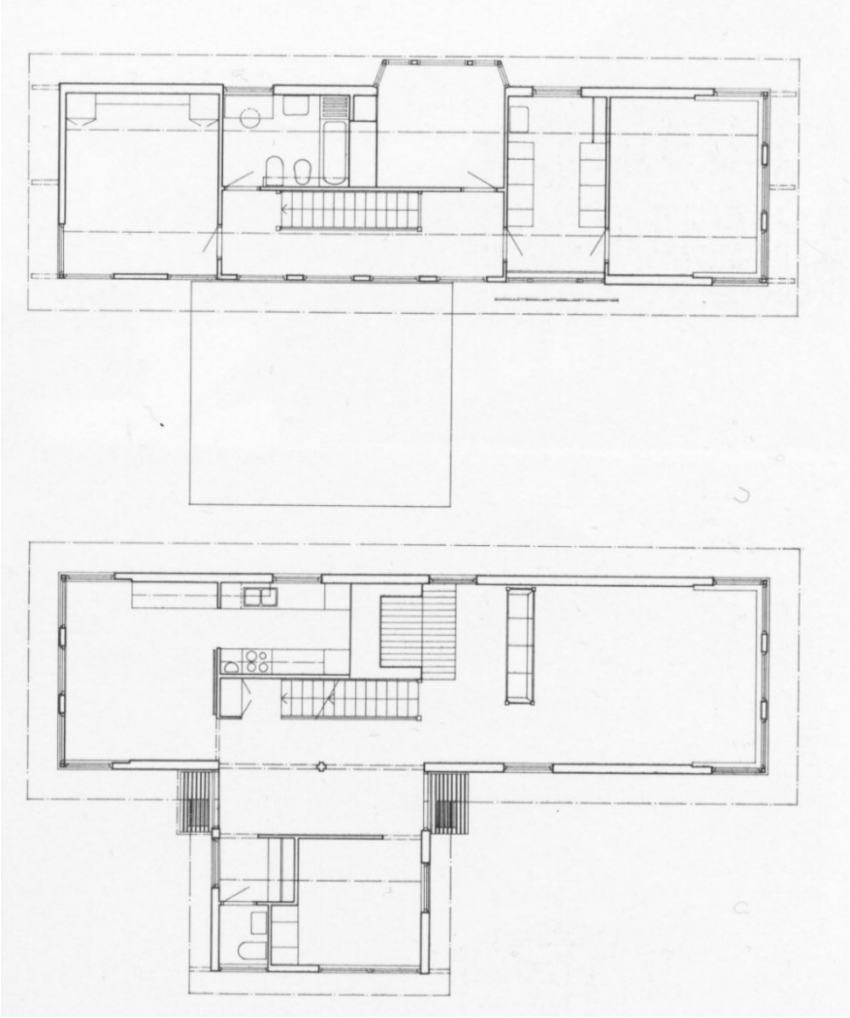
De dominerande hustyperna under perioden 1950–1980 var enplanshuset och 1 ½-planshuset med en lite säregen fördelning över tid. Enplanshuset dominerade totalt sett och särskilt starkt under mitten av perioden, från sent till 1950-tal till tidigt 1970-tal. 1 ½-planshuset har sin största omfattning i början och slutet. Bland de möjliga förklaringarna kan tänkas prishöjningar på byggmaterial under den intensivaste byggperioden, vilket krympte ytorna och gynnade enplanshuset. Samtidigt kan brist på mark och oljekrisen ha gynnat det tätare och kompaktare byggande som 1 ½-planshuset innebar. Genom hela perioden var tvåplanshusen ovanliga, under tio procent av samtliga småhus.

Ett lite udda men uppmärksammat inspel i denna diskussion var arkitekten Jan Gezelius Villa Drake i Borlänge från 1970. Den har rödbrun lockpanel, guldockra snickerier och lågt sadeltak klätt med storkorrugerad eternit. Det är ett 4 ½ meter smalt och drygt 16 meter långt tvåvåningshus. Dess sektion rymdes inom det vanliga 1 ½-planshusets, men gav enligt Gezelius både väsentligt bättre bostadskvaliteter, främst när det gäller dagsljus, och stadsbyggnadskvaliteter. Det presenterades som en prototyp och kom av tidigare medarbetare till Gezelius att användas i ett par större gruppbebyggelser, men något brett genomslag fick det inte.

Figur 29. ”Villa Drakes tes”, det smala tvåvåningshuset får plats inom 1 ½-planshusets sektion och ger bättre bostadskvaliteter, inte minst i form av dagsljus.



Figur 30. Villa Drake, Borlänge, Jan Gezelius 1970. Fyra rum och kök och källare i ett 4 ½ meter smalt hus.



Generellt sett har arkitekter varit mer intresserade av svensk tradition än trähusindustrin, men alltid med krav på att först tillgodose funktionella krav. Om ett tidigare lite liknande egnahem, Fiskarens hus på Öland från 1963, skrev Gezelius att ”Det finns starka skäl att anknyta till träet som material och att iaktta den nordsydliga sträckningen av bebyggelsen. … Men det finns ringa skäl att följa bondetraditionen utan i stället försöka uttrycka yrkets egenart. … Det är fiskarefamiljen Johnssons hus på Öland, dikterat av dem själva, deras arbete och liv”. Om villa Drake, ritat för exploateringschefen i Borlänge, skrev han att ”familjen deltagit intensivt i planeringen med egna önskemål men aldrig låtit det alltför individuella förskjuta den allmängiltighet som gör enkla hus”. Det arkitektritade huset ville förena det individuella med det typiska.

Den måttfulla staden och det hållbara samhället

Efter miljonprogrammet sjönk det svenska bostadsbyggandet och nu även småhusbyggandet. En kortare topp i det sena 1980-talet följdes av fastighetskrisen i början av 1990-talet och byggandet fortsatte sjunka.

Bostadspolitik för tjugohundratalet: Återtåg och nya värden var titeln på en forskningsrapport från 1997.[29] Återtåget var från den sociala bostadspolitiken som gällt under hela efterkrigstiden. Nu fick i stället marknaden ta över, som ett resultat av ”passiva åtgärder som snarare välsignar än förändrar den rådande [kris]situationen”, menar rapporten. De nya värdena var ekologi, estetik och genus, spådde de. Man såg också globala synsätt alltmer prägla den svenska utvecklingen.

Forskningsprojektet ”Den nordiska trästaden” initierades 1972 av Göran Lindahl, professor i arkitekturhistoria på Konsthögskolans arkitekturskola, Mejan. Där drev han en fortbildning med inriktning mot det som kom att kallas ”användningsplanering”, att utgå från det befintliga och hitta sätt att återanvända det hellre än att riva och bygga nytt. De internationellt unika nordiska småstäderna med sina trähus uppmärksammades i en serie rapporter inom forskningsprojektet.

Boverkets bok *Den måttfulla staden* från 1995 kan läsas som en tolkning av den nya situationen. I en kort inledning gav avdelningschefen Fredrik von Platen sin bild av hur boken kom till. Det nystartade Boverket hade omlokaliserats till Karlskrona. Man åkte runt till länsstyrelser i landet för att berätta om vad det kunde innebära att styra med kunskap snarare än med normer. Stockholmarna i delegationen slogs av hur nära allt var i de mindre städerna. Här kunde man tänka sig bo. Samtidigt hade man hört hur ledande lokala politiker presenterat sin vision av hur staden skulle sätta sig på kartan i konkurrens med storstäderna. Borde inte Boverket ge de städer som ville ett verktyg för att bygga vidare på det man hade i stället för att önska sig något helt annat? Att knyta an till historien är också att ta vara på kloka tankar som tänkts tidigare.

De trettio år som gått sedan dess har präglats av motstridiga krafter. Från 1990-talets måttfullhet och renässans för trädgårdsstaden har vi genomlevt ett 2010-tal av stark tilltro till storstadens konkurrenskraft, ”den urbana normen” och förtätning, delvis med hållbarhetsargument. I dag tycks politiker vara tillbaka i en längtan efter trädgårdsstaden och efter ”kvalitet”. Alltfler talar också om att en hållbar omställning kräver mer av återanvändning. I Danmark växer en ”byggestopbevegelse” fram.

Om vi ska återanvända det vi har vad är det då vi har efter 200 års byggande av det moderna svenska samhället? Omslaget till *Den måttfulla staden* ger en bild. Det visar en gata i Eksjö med tvåvånings trähus med låga sadeltak. Butiksskyltar och inte mindre än sju svenska flaggor talar tydligt om var vi är, men det hade räckt med bilden av husen. Och jag minns en resa från Virserum och ett möte kring hållbarhetsprojektet Nödvändighetens arkitektur. Jag körde några tyska arkitekter som skulle flyga

[29] Bengt Turner & Evert Vedung (red) 1997 *Bostadspolitik för tjugohundratalet: Återtåg och nya värden*.

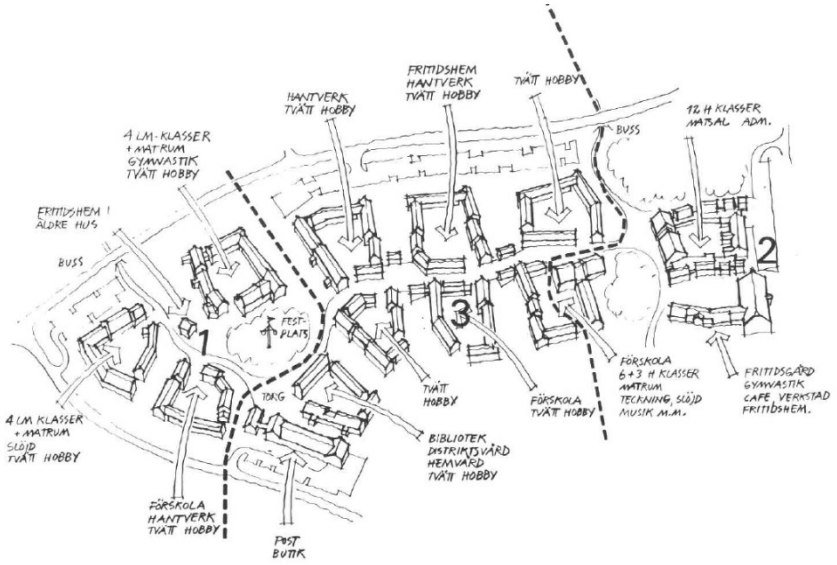
hem från Göteborg. Vi stannade till i Eksjö och gick runt. De var helt fascinerade av denna nordiska trästad, något sådant hade de aldrig sett förut. Och Boverketrapporten påminner oss om att det inte bara är de enskilda husen utan staden, husens sammanhang, som är det speciella. I Sveriges tre storstäder bodde 1990 knappt 1,7 miljoner, i övriga 107 tätorter med mer än 10 000 invånare 3 miljoner och i mindre orter 2,4 miljoner. I ett europeiskt sammanhang är detta ovanligt. Städer under 50 000 invånare räknas inte ens som städer. Även våra tre storstäder framstår som måttfulla i ett globalt perspektiv.

Figur 31. Omslag på Boverkets skrift Den måttfulla staden 1995, en gatubild från Eksjös gamla trästad. Trädgårdsstaden som småstad blev ett ideal under 1990-talets lågkonjunktur.

1980-talets postmodernism innebar ett återuppväckt intresse för arkitekturhistorien, men inte nödvändigtvis den nationella. Boverketrapporten påminner i slutet om att tiden efter 1980 också innebar en rörelse ”Tillbaka till staden”. Ett exempel kunde vara Grimstaby i Upplands Väsby från andra halvan av 1970-talet. Ett redan byggt småhusområde skulle få ett konventionellt separat centrum med butiker och skolor. Arkitekterna lyckades få det till en nybyggd småstadsmiljö med butiker och skolor i bottenvåningarna och lägenheter ovanpå eller i radhus. Att husen hade en av sina förebilder i Bornholms branta tak och starka kulörer var mindre viktigt. Det här var ett genombrott i praktiken för den måttligt täta trädgårdsstaden. En av arkitekterna, Kjell Forshed, har sedan dess förblivit ”sin formel trogen” och ritat mängder av trädgårdsstäder runtom i

Sverige.[30] En del är förorter med småstadskänsla i storstäder, andra är tillägg till småstäder med anknytning till en lokal byggnadskultur, alla i två till tre våningar, ofta med låga sadeltak. Den nordiska trästaden är en trädgårdsstad. En inspirationskälla Forshed hänvisat till för den lokala anknytningen i de enskilda husens utformning är den lilla skriften *Landskapshus* med ett typiskt traditionellt hus för vart och ett av Sveriges 25 landskap.[31]

Figur 32. Grimsta by i Upplands Väsby 1975. Ett planerat centrum gjordes om till en småstadsmiljö med gator och gårdar och bostäder ovanpå verksamheter. Husen har branta tak och skiftande färger.



Småhusets energianvändning hade blivit en viktig hållbarhetsfråga redan under oljekrisen i början av 1970-talet. Ett pilotprojekt var One Tonne Life 2010, ritat av Wingårdhs arkitektkontor. Det fick sitt namn av ambitionen att komma ner till ett koldioxidutsläpp på ett ton per person (mot det globala genomsnittet på sju ton). Projektet riktade in sig på tekniska lösningar i det enskilda huset och ville ge familjen som bor där möjligheten att leva ett ”normalt” liv. Hög värmeisolering av fasaderna och solfångare och solceller ingår. Huset ligger i en äldre omgivning i Hässelby villastad och är ett kompakt prefabricerat tvåvåningshus i trä med brant sadeltak och en bostadsyta på 156 kvadratmeter.

---

[30] Boken Kjell Forshed 2021 *Att vara sin formel trogen* sammanfattar Forsheds bostadsritande, mest av småhus och radhus, genom 50 år.

[31] I samtal november 2025 lyfte Forshed särskilt fram Karin Ohlsson-Leijons och Laila Reppens lilla bok *Landskapshus: Svensk byggtradition*. Den bygger på en serie artiklar i tidskriften Hus & Hem och visar i fasad och plan ett ”typiskt” enklare 1800-talshus från varje landskap. Likheten med nationalromantikens arkitekter och böckerna *Svenska allmogehem* och *Gamla svenska allmogehem* är slående.

Figur 33. One Tonne Life 2010. En kompakt hustyp som med hjälp av olika tekniska lösningar kom ner till 1 ton koldioxid per person. Creative Commons, Holger Ellgaard.

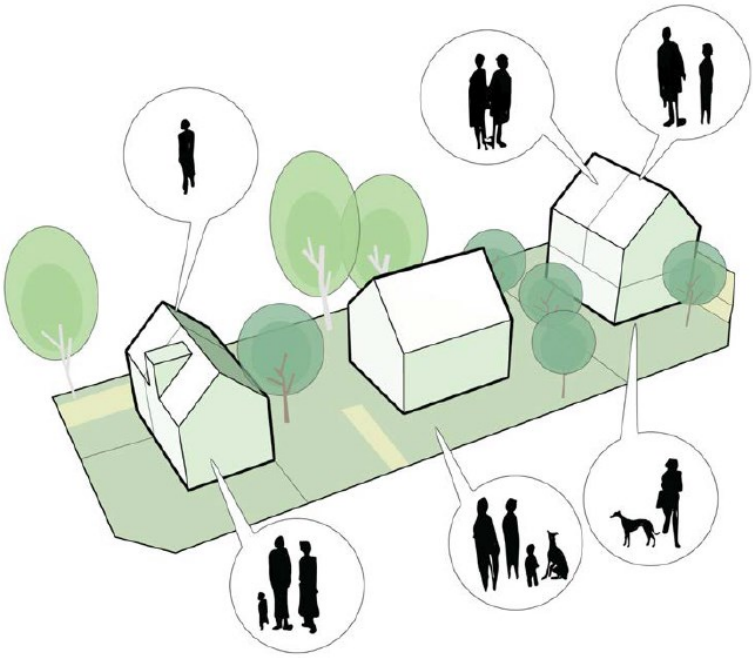
En annan stor hållbarhetsfråga är utvecklingen av de befintliga villaområdena med sina två miljoner småhus. De dras med långa avstånd till service och kollektivtrafik. Det är socialt segregerade områden med en ensartad befolkning. Många äldre anser att de bor för stort utan att ha incitament att förändra det. Samtidigt finns en bostadsbrist, särskilt för unga i storstäderna. Projektet 500k visar att det skulle gå att tillskapa 500 000 nya bostäder om en procent av landets villaägare årligen under 25 år byggde en ny bostad på sin tomt.[32]

500k argumenterar för en ”delahemsrörelse”. Det är ett skifte helt i tiden, från få stora aktörer till många små, från produktionen i centrum till användaren i centrum, från storskaligt och ensidigt till småskaligt och mångfaldigt, från innerstadsskala till trädgårdsstad. Utbyggnader kan ske på fyra olika sätt: Genom uppdelning av befintlig byggnad, genom ombyggnad av garage/uthus, genom tillbyggnad av befintlig byggnad eller genom ny mindre komplementbyggnad på tomten. De juridiska och ekonomiska förutsättningarna finns utredda och visar sig fullt möjliga att hantera. Exempel från andra länder som Norge och Kanada visar hur detta kan fungera. Någon dela hem-rörelse har det dock ännu inte blivit.

[32] 500k drivs av arkitektkontoren Kod arkitekter och Theory Into Practice med stöd av Boverket. Deras rapporter *Låt fler hitta hem: Ny policy för villastaden* från 2014 och *500k: Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden* från 2016 finns att laddas ner på hemsidan www.kodarkitekter.se. Brf Villa Mälarhöjden är ett byggt exempel på två nya mindre hus intill en äldre villa i Mälarhöjden. Tolv personer bor där i sex lägenheter på tomten till vad som tidigare var en villa med två boende.

Figur 34a. Projektet 500k undersöker möjligheten att bygga 500 000 nya bostäder genom förtätning av villaområden. Ett genomfört exempel är brf Villa Mälarhöjden från 2021 där två nya små hus förvandlat en stor tomt med tre boende i ett hus till en med ytterligare nio boende i fem nya bostäder.

Figur 35b. Projektet 500k undersöker möjligheten att bygga 500 000 nya bostäder genom förtätning av villaområden. Ett genomfört exempel är brf Villa Mälarhöjden från 2021 där två nya små hus förvandlat en stor tomt med tre boende i ett hus till en med ytterligare nio boende i fem nya bostäder.



Frågan om svenskhet och det enskilda husets mer eller mindre traditionella stil har inte varit central i de exempel som här har tagits upp. Sammanhanget i staden mellan husen har framstått som viktigare. Den nödvändiga omställningen till ett hållbart samhälle har gynnat förtätning av småhusområden och kompakta, energisnåla hus av 1 ½-planstyp. Intresset för tillbyggnad och ombyggnad driver på mot en mångfald av former.

Det svenska huset

Vad för slags frågor är de om en ”traditionell svensk byggnadsstil” eller ”det svenska huset”? De är exempel på för humaniora och samhällsvetenskap typiska ”i grunden omstridda begrepp” (essentially contested concepts) utan enkla svar. Vi kan fortsätta att diskutera dem hur länge som helst, det är själva poängen. Vi kan visst ge dem svar, men de svaren är alltid provisoriska och öppna för ifrågasättande. Svaren är inte av typen rätt eller fel. De bygger på erfarenhetsbaserad omdömeskunskap.

Till de omstridda grundläggande frågorna hör breda begrepp som stad, arkitektur, tradition, svensk, stil. Den norska arkitekturhistorikern Mari Hvattum ger sig i boken *Style and Solitude* in i denna diskussion. Boken handlar till stor del om stilbegreppets idéhistoria i Tyskland sedan 1700-talet. Men den har också ett vidare och mer aktuellt syfte. Den ensamhet hon talar om i titeln får sin förklaring i ett inledande citat av den tyske sociologen Georg Simmel: ”Stil är en plats där man inte längre känner sig ensam”. Stil är något vi kan tillsammans. Hvattum vill se ett ”kosmopolitiskt” förhållningssätt till stil. Precis som författare utan att det är något konstigt med det kan välja genre att skriva en bok i (prosa, poesi, dramatik eller bildningsroman, brevroman, äventyrsroman, kriminalroman, historisk roman, för att bara nämna några) så borde arkitekten också kunna välja stil efter omständigheterna. Arkitektur är inte det ensamma geniets arbete. Men det är inte heller en enkel manual. I det kosmopolitiska ligger ett försvar för både professionell kunskap, mångfald och ständig förändring.

En genomgång av de svenska småhusens historia som den här kan sammanfattas i sex punkter:

1. Det finns inte en traditionell svensk byggnadsstil utan många olika svar på frågan vad som är det typiskt det svenska huset. Timmerhuset var en gång en invandrare i Sverige men blev typiskt svenskt. Det sena 1800-talets korsplaner, låga sadeltak och faluröda fasader med vita knutar var importer men kom snabbt att uppfattas som svenska. Nationalromantiken med sina kubiska volymer med branta tak hade amerikanska förebilder i det mesta utom den faluröda panelen.
2. Olika tider har varit olika intresserade av att överhuvudtaget ställa frågan om vad det svenska huset skulle vara. Tider av snabb förändring som industrialiseringens 1800-tal eller decennierna efter andra världskriget visade sig mindre benägna av att söka förebilder i historien. Kristider som andra världskriget eller 1970-talet återvände till den egna traditionen.
3. Typhus har funnits sedan länge, både som självvuxen tradition och som mer eller mindre centralt styrda mönster. Det timrade enkelhuset blev till svensk tradition som sedan återanvändes i

mönsterplaner för militärens bostadshus. Under andra halvan av 1800-talet spreds förebilder med hjälp av mönsterböcker. Egnahemsrörelsen och vartefter också småhusfabrikanterna utvecklade sina typhus.

4. Typhus kan knyta an till en svensk tradition, men också hämta förebilder utifrån. 1800-talets svenska hus med sina stora taksprång och sin snickarglädje hade förebilder i den internationellt spridda schweizerstilen. Modernismens enkla hus var tydligt inspirerade av en internationell rörelse, men sökte också förankra sig i den svenska träbyggnadstraditionen.
5. En särskild svårighet med typiseringen är den alltid otypiska anslutningen till terrängen på platsen. Timmerhusets ”flyttbara huskub” hade problem med ”backläget” menade Erik Lundberg. Sven Ivar Linds egen villa med sitt nära förhållande mellan ute och inne sågs som ”otypiserbar”. Samtidigt som Lind ritade monteringsfärdiga ”svenskhus” som nödhjälp till Frankrike.
6. Till allt detta kommer i dag starka krav på en omställning till en hållbar utveckling, med konsekvenser som förtätning av städer för att minska resandet med bil och för att inte ta i anspråk stadsnära odlingsbar mark samt för det enskilda husets energihushållning. Det kompakta 1 ½-planshuset återkommer som energisnålt och lättmanövrerat i befintliga miljöer.

Småhusens historia visar att här finns en rikedom av olika exempel, som en repertoar att ösa ur. Det är en tillgång att ta vara på. Nya förebilder kommer säkert till. Det finns all anledning att ha ett öppet, ”kosmopolitiskt” förhållande till denna breda repertoar.

Bilaga 3 - Kostnadseffektivitet vid nyproduktion av småhus

Underlag till regeringsuppdrag om typgodkännande av småhus

2026-03-20

INLEDNING

BAKGRUND

Boverket har fått ett regeringsuppdrag om att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.[33] Boverket ska även bedöma i vilken utsträckning dessa hus skulle kunna undantas från krav på bland annat bygglov. Uppdraget ska redovisas senast den 13 juni 2026.

Regeringsuppdraget syftar enligt uppdragsbeskrivningen till att påtagligt underlätta småhusbyggande. I Sverige finns det i dag ingen möjlighet att få ett hus typgodkänt för uppförande i hela landet. Enligt uppdraget kan ett system för typgodkännande av småhus vara ett sätt att främja småhusbyggandet, till exempel genom att:

- göra byggprocesser kortare och effektivare, till exempel genom att minska behovet av kommunal prövning,
- öka förutsägbarheten och förenkla standardiserat byggande.

Ett system för typgodkännande kan således påverka tid och kostnad för lov- och byggprocessen på flera sätt, till exempel tid och kostnad för:

- projektering,
- bygglovsprocessen från ansökan till startbesked,
- produktionen av huset från byggstart till färdigt hus.

Enligt regeringsuppdraget ska Boverket vid genomförandet särskilt beakta, bland annat, behovet av ökad effektivitet i bostadsbyggandet. I uppdraget ingår även att redovisa konsekvenserna av de författningsförslag som myndigheten lämnar, bland annat förslagens samhällsekonomiska konsekvenser och påverkan på kostnadseffektiviteten.

SYFTE OCH MÅL

Syftet med detta uppdrag är att undersöka hinder och kostnader kopplade till den kommunala prövningen i lov- och byggprocessen vid nyproduktion av småhus, samt skillnader i byggkostnad mellan dagens standardiserade/seriella småhusbyggande och typgodkända småhus. Genom att undersöka detta syftar uppdraget till att utgöra ett underlag till konsekvensutredningen i Boverkets regeringsuppdrag om att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Uppdraget är uppdelat i två delar:

1. Hinder och kostnader kopplade till den kommunala prövningen i lov- och byggprocessen vid nyproduktion av småhus

[33] Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras - Regeringen.se

Denna del innefattar att med hjälp av analys av tidigare rapporter, tillgänglig statistik och/eller kvalitativa intervjuer med relevanta aktörer undersöka:

a) Vilka hinder finns det idag för småhusproducenter och byggherrar kopplat till den kommunala prövningen i lov- och byggprocessen både inom och utanför detaljplan vid nyproduktion av småhus[34], samt göra
b) en kostnadsuppskattning/kvantifiering gällande storleken på dessa hinder.

2. Kostnadseffektivitet vid standardiserat byggande för småhus och förenklad lov- och byggprocess

Denna del innefattar att med hjälp av analys av tidigare rapporter, tillgänglig statistik och/eller kvalitativa intervjuer med relevanta aktörer undersöka:

a) Skillnaden i byggkostnad mellan nyproduktion av de monteringsfärdiga kataloghus[35] som finns på marknaden idag och potentiella framtida typgodkända småhus med mer standardiserat/seriellt byggande.
b) En bedömning och redovisning av hur olika kostnadsposter i Byggkostnadsindex (BKI) kan förväntas påverkas av de effektivitetsvinster som kan uppstå vid ett mer standardiserat/seriellt småhusbyggande jämfört med dagens monteringsfärdiga kataloghus.
c) Utifrån de kostnader som identifieras i del 1, samt de skillnader i byggkostnader mellan standardiserad/seriell och platsbyggd småhusproduktion som identifieras i punkt 2a och 2b: Gör en uppskattning av de effekter på kostnaden för nyproduktion av småhus som en förenklad, förkortad och mer förutsägbar lov- och byggprocess skulle kunna innebära.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

För att besvara frågeställningarna tillhörande del 1 respektive del 2 har olika tillvägagångssätt använts. För del 1 genomfördes till en början en genomgång av tidigare framtagna rapporter och utredningar för att få en bild av vilka hinder och kostnader i lov- och byggprocessen som tidigare har identifierats och i vilken mån dessa hinder är representativa även när det gäller nyproduktion av småhus. För att öka förståelsen för småhusbyggandet specifikt och få uppdaterade underlag till kostnadsberäkningarna, genomfördes även tre intervjuer med representanter för aktörer på småhusmarknaden. Därutöver har uppgifter hämtats internt på WSP angående handläggningstider i lovprocessen generellt och i fråga om vilka underlag som kommuner efterfrågar i samband med lovprocessen. Vidare har uppgifter om kommuners olika avgifter i lovprocessen hämtats från några utvalda kommuners hemsidor. Data har även hämtats från Boverkets öppna data och SCB.

[34] Småhus avgränsas i detta uppdrag till *friliggande permanenta enbostadshus*.
[35] Dessa antas vara närmast jämförbara med typgodkända småhus.

För del 2 har beräkningar genomförts som baserats på byggkostnadsindex och kända förhållanden för att kalkylera fram kostnadsuppskattningar utifrån typiska kataloghus. Eftersom typgodkända småhus inte har varit tillgängliga på marknaden, innebär det ofrånkomligen att det inte finns några marknadspriser eller kostnader att utgå ifrån för dessa hustyper. Kostnaderna för typgodkända småhus har därför till stor del baserats på antaganden av potentiella produktivitetsvinster i olika delar av byggprocessen. En mer ingående beskrivning av tillvägagångssättet för del 2 presenteras i en separat rapport.[36]

[36] Se (Avelin & Tärnsby, 2026).

DEL 1

HINDER I LOV- OCH BYGGPROCESSEN

Vilka hinder som uppkommer vid uppförande av bostadshus har utretts tidigare i olika sammanhang, men då inte nödvändigtvis för just småhus och i specifikt lov- och byggprocessen. Exempelvis har Bygg i Tid tagit fram rapporten ”Ledtidsindex 2025” (Bygg i tid, 2025). Där finner de att Bygglovsprocesserna för flerbostadshus om minst 5 lägenheter och uppåt, i genomsnitt tog mellan 0,6 och 1,4 år i 2025 års mätning, med ett viktat genomsnitt på 1,0 år (motsvarande 11,5 månader). De finner att små kommuner generellt är snabbast med en genomsnittlig ledtid på 0,82 år, följt av de medelstora kommunerna (0,93 år) och att de stora kommunerna är långsammast (0,99 år).

Fortsatt visar rapporten att tidsåtgången i bygglovsprocessens båda steg har ökat marginellt sedan föregående mätning. Enligt rapporten har den genomsnittliga totala ledtiden för bygglovsprocessen under perioden 2017–2024 ökat med 0,2 månader jämfört med perioden 2016–2023, och med 0,5 månader jämfört med perioden 2015–2022. Rapportförfattarna menar att ledtider för bygglov framför allt drivs av:

- Ofullständiga handlingar från sökanden.
- Varierande krav mellan kommuner – handlingar som accepteras i en kommun kan underkännas i annan.
- Olikartade tolkningar inom samma kommun, olika handläggare ställer olika krav.
- Brist på interna resurser.
- Långa och ineffektiva beredningsprocesser inom kommunen.
- Bristande samsyn mellan kommun och exploatör.
- Svårtolkad lagstiftning (PBL och rättspraxis), vilket skapar osäkerhet och varierande bedömningar.
- Frekventa lagändringar, svårighet för handläggare att vara uppdaterade.
- Komplexa ärenden.

I tidsspannet mellan beviljat bygglov och startbesked kan tidsfördröjningar bero på:

- Överklaganden, särskilt i komplexa eller icke-planenliga ärenden
- Tekniskt samråd kan dra ut på tiden om underlag är bristfälliga eller om det råder otydlighet kring ansvarsfördelning
- Granskning av kontrollplan och tekniska dokument, vilket kan fördröjas vid oklara eller felaktiga handlingar från sökande.

Ledtidsindex 2025 omfattar enbart flerbostadshus, vilket innebär att småhusbyggande inte är medräknat. Småhus omfattas dock till stor del av liknande processer och uppkomsten av långa ledtider kan därför antas bero på liknande anledningar.

I ett uppdrag WSP gjort åt Trä- och Möbelföretagen (TMF) utreddes Bostadsbyggandets känslighet för konjunktursvängningar Strömbäck med flera (2025). I rapporten anges att det bland annat är svårt för företagare att planera projekt när de långa ledtiderna kan leda till att projektet slutförs i ett helt annat konjunkturläge. En annan utmaning som diskuterades

var hur det förändrade politiska läget kan påverka ledtiderna. Kompetens spelar en stor roll både på statliga myndigheter och kommuner. När politiska koalitioner blivit vanligare i kommunernas styren, har detta lett till mer otydlig styrning för kommunernas tjänstepersoner, vilket skapar ängslighet i planeringen och en ovilja att ta snabba beslut, med längre ledtider som följd. Tidigare stabila majoriteter skapade tryggare beslut, medan många tjänstepersoner nu är mer benägna att ”stämma av” en extra gång, vilket medför ökade ledtider. Handläggarens kompetens och tilldelning spelar en stor roll, vilket får konsekvenser inte bara för tidsaspekten utan även för likställighetsprincipen. Slutsatserna i Strömbäck med flera (2025) dras för såväl småhus som flerbostadshus. Vad gäller småhus specifikt, visar dock rapporten att en chock mot småhusbyggandet skulle få särskilt stora regionalekonomiska effekter.

Ovan nämnda hinder styrks även av de företrädare för byggaktörer som har intervjuats kring småhusbyggande specifikt (hädanefter benämnda ”respondenter”). De menar att en bygglovsprocess kan ta betydligt längre tid om det är en oerfaren handläggare kontra en erfaren. Vidare menar de att tolkningsutrymmet som finns i plan- och bygglagen kan innebära stora variationer avseende vilket underlag som olika handläggare väljer att kräva in. Kompletteringar av handlingar kan i vissa fall bli mycket tidskrävande, både i samband med framtagandet av handlingarna och med hänsyn till att ärendet, efter en komplettering, kan komma att placeras sist i kön bland inkomna ärenden. Bygglovshandläggarna på kommunerna har en lagstadgad tidsfrist för handläggning om 10 veckor från komplett ansökan till beslut, men den startar först när ärendet är komplett. Respondenterna menar också att 10 veckors handläggningstid inte alltid följs av kommunernas bygglovshandläggare. En respondent menar att man i genomsnitt får man räkna med en handläggningstid på 3–4 månader, men att det finns fall där det tar betydligt längre tid än så. En annan respondent menar att det är vanligt att handläggare medvetet anger kompletta ärenden som ej kompletta för att ”köpa sig tid”. Det bör dock noteras att respondenten uppger att den mestadels blivit anlitad när det redan har skurit sig mellan sökande och bygglovshandläggare, vilket innebär att respondentens bild inte nödvändigtvis är representativ för hur bygglovsärenden fungerar generellt.

Ytterligare hinder i den kommunala lov- och byggprocessen som respondenterna nämner för småhusbyggande specifikt inkluderar: varierande tolkningar av byggreglerna (dvs. att kommuner ibland gör olika tolkningar av Boverkets förordningar), komplexa detaljplaner, att olika kommunala handläggare kan ha olika uppfattningar kring samma ansökan och att omfattande utredningar ibland kan krävas för icke detaljplanelagda områden. Vad det är för utredningar som krävs in vid bygglov utanför detaljplanelagda områden skiljer sig åt från fall till fall och, enligt en respondent, från handläggare till handläggare. En respondent menar att de vanligast förekommande utredningarna är dagvattenutredningar som visar huruvida lokalt omhändertagande är möjligt. Även utredningar kopplade till enskilda avloppslösningar förekommer ofta. En annan respondent menar att det finns enskilda handläggare som kräver in fler utredningar/handlingar än vad som behövs enligt lagstiftningen eller sådana handlingar som egentligen först behöver redovisas vid tekniskt samråd.

De största hindren i lov- och byggprocessen uppstår i de fall då bygglov överklagas. I fall där ett ärende blir överklagat kan det dra ut på tiden väldigt mycket och oftast tar en överklagandeprocess minst ett år. En respondent menar att det i Sverige är alltför enkelt att överklaga bygglov, även när det saknas saklig grund för överklagandet. Den lyfter till exempel bygglov som följer gällande detaljplan, eller situationer där en skiftesägare som bor i en helt annan kommun ändå kan överklaga ett bygglov på ett angränsande skifte. Samtidigt är överklaganden på bygglov utanför detaljplanelagt område inte särskilt vanligt, utan förekommer främst inom detaljplanerade områden.

Slutligen har ett par övriga hinder för småhusbyggande identifierats i tidigare rapporter (Dratos & Lind, 2015), (Axelsson, 2020), (Hellström, 2024), (Lindgren, 2025). Dessa hinder inkluderar ökade plan- och bygglovsavgifter samt att kommuner använder olika modeller för att beräkna bygglovstaxan.

KOSTNADER I BYGGLOVSPROCESSEN

Kostnaderna för byggherren i bygglovsprocessen för småhus består av ett antal komponenter, som också kopplar till de hinder som diskuteras i avsnittet 2.1. Det handlar om den tid som processen tar, de avgifter kommunen tar ut för själva bygglovet och andra dokument i processen samt i förekommande fall även kostnader för förhandsbeskedet. Därutöver kan kostnader för kompletteringar eller överklaganden och övriga kostnader tillkomma. I följande avsnitt preciseras och diskuteras dessa kostnader och avsnittet avslutas med en sammanställning av hur de totala kostnaderna ser ut i de allra flesta fall och när det blir betydligt högre kostnader för vissa specialfall.

Tid för bygglov

Byggahus.se har tillfrågat Sveriges kommuner om hur många dagar det tar att få bygglov från det att kompletta handlingar lämnats in.[37] De finner att i de allra flesta fall handläggs bygglov inom den gräns för 10 veckor som lagstiftningen anger, dvs. ungefär 2 månader inom detaljplanerat område. Den bilden stämmer relativt bra överens med bilden som framkom i genomförda intervjuer. Uppfattningen i intervjuerna var att processen vanligtvis tar 2–3 månader, men att den i vissa fall kan gå snabbare och ibland ta längre tid, upp till ett år. Det som påverkar tiden är samrådskraven, ytterligare utredningar, hur de lokala förutsättningarna ser ut, handläggande kommun och om ärendet överklagas eller ej. En uppskattning som branschen delat i de genomförda intervjuerna är att ca 30 procent av ärendena i processen kräver ytterligare utredningar eller kompletteringar utanför detaljplanerat område. Motsvarande siffra för ärenden inom detaljplan är betydligt lägre, ca 5 procent.

[37] Tid att få bygglov per kommun | Byggahus.se

Kostnad för bygglov och förhandsbesked

Lindgren (2025) har undersökt bygglovskostnader i Sveriges kommuner och finner att kostnader för bygglov har ökat senaste åren. I genomsnitt kostar ett bygglov för småhus inom detaljplan ungefär 30 000 kronor, inklusive avgifter för den tekniska processen (tekniskt samråd, start- och slutbesked etcetera), men det finns stora variationer mellan kommuner och stora variationer i hur kommunerna redovisar kostnaderna. Vidare tillkommer en kostnad för förhandsbesked för de fall byggande av småhus sker utanför detaljplanerat område, ca 15–20 000 kronor. Det finns även här stora variationer mellan kommuner. I samband med förhandsbeskedet tillkommer olika typer av kostnader för utredningar, till exempel gällande strandskydd eller fornlämning. I de fall det krävs en fornlämningsutredning tillkommer ca 50 000 kronor enligt de uppgifter vi fått fram från våra intervjuer. Ett annat exempel på utredning som kan tillkomma är för avlopp, vilket innebär ytterligare ca 40 000 kronor. Därutöver tillkommer avgifter för utstakning, dvs. en fysisk markering på tomt av husets placering, vanligtvis ca 5 000 kronor. I vissa fall tillkommer även en planavgift (vilken finansierar kommunens arbete med detaljplan) på ca 50 – 60 000 kronor, men avgiften kan variera väldigt mycket beroende på kommun och storlek på hus, och nybyggnadskarta (underlag till situationsplan) som kan krävas både inom och utanför detaljplan, med en kostnad på ca 10 000 kronor.[38]

I vilken del av processen planavgiften vanligtvis tas ut varierar mellan kommuner och beroende på vilken typ av byggherre som är involverad. Dessutom varierar storleken på planavgiften relativt mycket mellan kommuner (från ca 15 000 kronor till över 100 000 kronor). Utifrån WSP:s erfarenhet, är det absolut vanligast att planavgiften regleras i planavtal och tas ut samband med planläggningen när det gäller större projekt eller byggherrar/exploatörer. Vad gäller småhus skulle detta kunna gälla exempelvis när en exploatör bygger ut ett helt småhusområde och därefter säljer ett småhus i taget till privatpersoner. När planavgift inte reglerats i planavtal i samband med planläggning faktureras avgiften i samband med bygglov. Att få fram en exakt siffra på för hur stor andel av småhusen där planavgiften tas ut i samband med att bygglov beviljas är väldigt svårt, för att inte säga omöjligt, eftersom samlad statistik saknas. Sannolikt tas emellertid planavgiften ut i samband med beviljat bygglov i en majoritet av fallen.

[38] 3513767.pdf, Fastställd taxa för stadsbyggnadsnämnden prisjusterad för 2024 ta, Vad kostar bygglov och anmälan? - Startsida, Bygglovsavgift | Helsingborg.se, Nybyggnad av hus - Umeå kommun, Snabbtaxa | Vetlanda kommun, Taxor och avgifter för detaljplanering - Uppsala kommun, Vad kostar bygglov och anmälan? - Startsida, Planavgift - Norrköpings kommun, Stadsplanering - Planavgifter - Eskilstuna kommun, Avgifter för bygglov, rivningslov och marklov - Växjö kommun

Överklagandeprocess

Boverket presenterar statistik över antal överklagade lov per år.[39] De är dock inte särredovisade per byggnadstyp, vilket innebär att det saknas statistik på hur många av överklagandena som berör nyproduktion av småhus. Därför antar vi att fördelningen mellan överklagade lov per år för småhus och övriga byggnader är samma som fördelningen mellan dessa grupper vad gäller beviljade bygglov. Det handlar då om ungefär 600–700 överklagande bygglov för småhus per år. Om 10 000 nya småhus byggs per år, innebär det således till att 6 till 7 procent av byggloven överklagas. En överklagandeprocess tar ofta ungefär 1 år enligt uppgift från intervjuerna. Eftersom angränsande markägare kan överklaga finns det en osäkerhet för den som ska bygga, även till exempel skogsägare som bor i andra delar av landet kan överklaga beslut om bygglov. Sker bygget ute i skogen behöver närliggande skiftesägare höras vilket i vissa fall leder till långa ledtider och osäkerheter. I en av intervjuerna framkom att överklaganden ytterst sällan sker utanför detaljplan och att det sker väldigt många fler överklaganden inom planlagt område.

Byggherrens kostnader för överklagandeprocessen består i de räntekostnader som beskrivs under *Övriga kostnader* nedan samt kostnader för ett juridiskt ombud. Hur stor kostnaden är för ett juridiskt ombud beror till stor del på ärendets komplexitet, men vi antar här att ett ärende innebär ca 25 timmars arbete. Tillsammans med ett antagande om ett timpris på 2 000 kronor, innebär det en kostnad per ärende på ca 50 000 kronor.

Omprojektering/komplettering

Tidigare uppskattning från branschen var att 5 procent av alla byggprojekt behöver projekteras om som en följd av att byggnadsnämnderna gör olika bedömningar och tolkningar av de berörda utformningskraven samt egenskapskraven (Boverket, 2024). Huruvida denna siffra stämmer vad gäller småhus, kunde inte intervjuade respondenter svara på. En respondent ansåg dock att ett kostnadspåslag på ca 5 procent låter rimligt vid omprojektering på grund av särkrav. Vid behov av kompletteringar kan ytterligare utredningar och underlag krävas. Inte sällan handlar det om utredningar som kostar ca 40–50 000 kronor (exempel VA-utredning). Det vanligaste är att denna kostnad ingår i kontraktssumman som byggherren har med byggentreprenören.

Övriga kostnader

Till övriga kostnader räknas exempelvis räntekostnad för markinköp, byggkreditiv och anslutningsavgifter, vilket är bundna kostnader byggherren har under bygglovsprocessen. Dessa beräknas till ca 5 000 kronor per månad som ett genomsnitt. Kostnaden kan vara betydligt högre i mer attraktiva områden och kan vara lägre i mindre attraktiva lägen. Markpriser och lokala förutsättningar har stor påverkan på dessa kostnader och genomsnittskostnaden är beräknad på en marktomt inklusive anslutningsavgifter som kostar ca 1 000 000 kronor och en ränta på 5 procent.

---

[39] Öppna data lov och byggande - Boverket.

Det är inte ovanligt att räntan för byggkreditiv är ca 8–9 procent, dvs. ca 4 procentenheter över en normal bolåneränta för hus idag.[40] I en av intervjuerna togs kostnader för dubbla boenden upp som en kostnadspost. Vi räknar dock in detta i ovanstående faktorer, dvs. räntekostnader för markinköp och anslutningsavgifter. De kostnader som möjligen skulle kunna räknas in ytterligare är ifall boendekostnaderna är högre för boendet som en byggherre flyttar från än vad de är för det nya huset, men vi antar att denna kostnad är försumbar.

Osäkerhetsfaktor

En kostnadskomponent som är svår att skatta i monetära termer är kostnader förknippade med osäkerhetsfaktorer för hus- och byggföretag. Det handlar om den risk som finns att bygglov överklagas eller på annat sätt kraftigt försenas eller i värsta fall inte beviljas. Denna risk är sannolikt större inom detaljplanerat område än utanför planområdet. Husföretaget kan säkerligen reglera viss del av risken via det avtal som träffats med byggherren (exempelvis implicit inkludera kostnader för behov av justeringar, kompletteringar osv). Då betalar byggherren en del av denna risk. Det finns även en osäkerhetsfaktor eftersom inte alla kommuner annonserar tydligt de avgifter som är förknippade med lovprocessen. Det råder stor variation och för byggherren innebär det en osäkerhetsfaktor att i förväg inte veta vad bygglovet kommer att kosta. Även om dessa kostnader inte kan skattas bör de beaktas som relevanta i totalbedömningen av vilka kostnader som husföretag och byggherrar idag står med i samband med lovprocessen.

▪ *Sammanställning av kostnadsexempel*

Här summerar vi byggherrens kostnader i bygglovsprocessen. Som vi ser i tabell 1 är kostnaden för ett bygglov gällande småhus när det går som planerat och inom detaljplan ca **55 000 kronor** (den kommunala avgiften, övriga kommunala avgifter exklusive planavgift och två månader med övriga byggherrekostnader). Därtill kan en eventuell planavgift på ca **50–60 000 kronor** tillkomma. Inklusive planavgift blir kostnaden således ca **110 000 kronor**. För byggande utanför detaljplan krävs även ett förhandsbesked och då summerar den totala summan till ca **70–75 000 kronor** för byggherren, beroende på storleken på kostnaden för förhandsbeskedet.

Tabell 1. Kostnader per förhandsbesked respektive bygglov vid lov- och byggprocess i frånvaro av kompletteringar eller överklagande.

Kostnadstyp	Förhandsbesked	Bygglov
Kommunal avgift	15–20 000 kr	30 000 kr
Övriga kommunala avgifter - Utstakning - Planavgift		5 000 kr 50–60 000 kr 10 000 kr

[40] Byggnadskreditiv - så fungerar det | Info, regler & ränta 2026

- Nybygg-nadskarta		
“Bygghandlingar” inför startbesked[41]		Uppgifter saknas
Övriga byggherrekost-nader		5 000 kr/månad

Det som är kostnadsdrivande är för de fall ytterligare kostnader för kompletteringar och utredningar tillkommer samt för de fall ärendet går till överklagande. Om det krävs kompletteringar/ytterligare utredningar kan det kosta ytterligare mellan 40 000 och 50 000 kronor (generellt är utredningar inom förhandsbesked mer omfattande och därmed något dyrare). Dessutom tillkommer ytterligare tidskostnader eftersom kommunens tidsfrist på 10 veckor börjar gälla först när kompletta handlingar inkommit. Om bygglovet överklagas tillkommer ytterligare kostnader, vilka inkluderar kostnader för ombud och övriga tidskostnader.

Sammantaget innebär dessa kostnader att totalkostnaden för byggherren i extremfallet kan blir flera hundratusen kronor högre. Det är dock viktigt att poängtera att Tabell 1 och 2 är generella kostnadsexempel och att det således finns fall där kostnaderna är såväl högre som lägre.

Tabell 2. Kostnader per förhandsbesked respektive bygglov vid lov- och byggprocess i närvaro av kompletteringar och/eller överklagande.

Kostnadstyp	Förhandsbesked	Bygglov
Kommunal avgift	15–20 000 kr	30 000 kr
Övriga kommunala avgifter - Utstakning - Planavgift - Nybygg-nadskarta		 5 000 kr 50–60 000 kr 10 000 kr
“Bygghandlingar” inför startbesked		Uppgifter saknas
Komplettering/utredning	50 000 kr/utredning	40 000 kr/utred-ning
Övriga byggherrekost-nader		5 000 kr/månad
Juridiskt ombud	50 000 kr/ärende	50 000 kr/ärende

För att ge en indikation på storleken på kostnaderna givet ett antal antaganden, görs några illustrativa beräkningar. I det första exemplet antar vi

[41] Detta inkluderar konstruktionsritningar och kontrollplan, men då dessa kostnader görs upp mellan byggherre och byggföretag saknas offentliga uppgifter.

att det uppkommer vissa hinder i lov- och byggprocessen, men som symboliserar ett tänkt ”normalfall” när lov- och byggprocessen inte sker helt fritt från hinder. Det andra exemplet symboliserar mer av ett extremfall för illustrera hur kostnaderna förändras om vissa parametrar skulle ligga i den övre delen av spannet. Planavgift ingår inte i något av fallen men skulle öka kostnaderna ytterligare om en sådan krävs.

Exempel 1:
Ett småhusbygge inom detaljplan får, utöver grundkostnaden enligt Tabell 1, ytterligare kostnader på grund av:

- Krav på en extra utredning (45 000 kr).
- Överklagan, som fördröjer bygglovet med ett år.

Den utdragna processen gör att posten övriga byggherrekostnader ökar från 2 månader * 5 000 kr/månad till 12 månader * 5 000 kr/månad, dvs. från 10 000 kr till 60 000 kr (givet ovanstående antagande om en kostnad för marktomt inklusive anslutningsavgifter på ca 1 000 000 kr och en ränta på 5 procent). Dessutom tillkommer ytterligare kostnader för överklagandet i form av kostnader för ett juridiskt ombud som uppskattas till 50 000 kr. Kostnaden för byggherren blir alltså 145 000 kr dyrare än i fallet ovan där inga hinder uppstod och den totala kostnaden för bygglovet blir 55 000 kr + 145 000 kr, dvs. 200 000 kr. Om en planavgift också krävs, tillkommer en kostnad på ca 55 000 kr och totalkostnaden blir i stället 255 000 kr.

Exempel 2:

Ett småhusbygge inom detaljplan får, utöver grundkostnaden enligt Tabell 1, ytterligare kostnader på grund av:

- Krav på en extra utredning (45 000 kr).
- Överklagan, som fördröjer bygglovet med två år.

Kostnaden för en extra utredning antas vara samma som i det första exemplet, dvs 45 000 kr. Vi antar dock att kostnaden för marktomt och anslutningsavgifter är 2 000 000 kr i stället för 1 000 000 kr och att räntan är på 9 procent i stället för 5 procent. Det innebär att kostnadsposten *Övriga byggherrekostnader* ökar från 5 000 kr/månad med en faktor 2 * 9/5, och blir 18 000 kr/månad. Eftersom överklagandeprocessen i detta fall är 24 månader, innebär det en kostnad på 432 000 kronor (en ökning med 422 000 kronor jämfört med fallet utan hinder). Kostnaden på 50 000 kr för det juridiska ombudet kvarstår. Kostnaden för byggherren blir alltså 517 000 kr dyrare än i fallet ovan (bortsett planavgift) där inga hinder uppstod och den totala kostnaden för bygglovet blir 55 000 + 517 000 kr, dvs. 572 000 kr. Om en planavgift också krävs, blir totalkostnaden i stället 627 000 kr.

Kostnader inom kontra utanför detaljplan

Utifrån antagandena och beräkningarna i avsnittet ovan kan vi göra några enkla uppskattningar kring den förväntade kostnaden för lov- och byggprocessen för nybyggnation inom kontra utanför detaljplan. Inom detaljplan beräknades den totala kostnaden för lov- och byggprocessen utan hinder till 55 000 kr/bygglov. Därtill kan en kostnad för planavgift

tillkomma, vilken uppgår till ca 55 000 kr/bygglov. I hur stor andel av fallen en planavgift tillkommer är osäker, men sannolikt i en majoritet av fallen. Vi antar att andelen är 60 procent, vilket ger en förväntad kostnad på 0,6 * 55 000 kr, dvs 33 000 kr/bygglov. Ca 6–7 procent av fallen överklagas och en överklagan innebär en ytterligare kostnad på uppskattningsvis 100 000 kr (utifrån exempel 1 ovan). Den förväntade kostnaden för överklagan blir därmed 0,065 * 100 000 kr, dvs. 6 500 kr/bygglov. Kostnaden för en utredning/komplettering är ca 45 000 kr och antas krävas i ca 5 procent av fallen. Det ger en förväntad kostnad för komplettering på 0,05 * 45 000 kr, dvs. 2 250 kr/bygglov. Totalt innebär dessa delar en förväntad kostnad för lov- och byggprocessen inom detaljplan på 96 750 kr/bygglov.

Utanför detaljplan beräknades den totala kostnaden för lov- och byggprocessen utan hinder till ca 72 500 kr/bygglov. Eftersom det är ovanligt att bygglov överklagas utanför detaljplan, antar vi att den förväntade kostnaden för överklagande är noll. Kostnaden för en utredning/komplettering antas vara 45 000 kr och krävs uppskattningsvis i 30 procent av fallen. Det ger en förväntad kostnad för komplettering på 30 procent * 45 000 kr, dvs. 13 500 kr/bygglov. Totalt innebär dessa delar en förväntad kostnad för lov- och byggprocessen inom detaljplan på 86 000 kr/bygglov.

För att räkna ut den totala årliga samhällsekonomiska kostnaden för bygglov behöver kostnaderna per bygglov multipliceras med antal bygglov. Antal bygglov per år i snitt den senaste 5 årsperioden har varit ca 10 000.[42] Hur fördelningen i bygglov ser ut mellan inom och utanför detaljplan ingår dock inte i Boverkets statistik. Om vi antar att 50 procent av byggloven gäller inom detaljplan och resten utanför, ges den totala årliga samhällsekonomiska kostnaden av följande beräkning:

$$\begin{aligned} &\textit{Samhällsekonomisk kostnad per år} \\ &\qquad = (96\,750 * 0{,}5 + 86\,000 * 0{,}5) * 10\,000 \\ &\qquad \approx \mathbf{914\ \textit{miljoner kronor}} \end{aligned}$$

Om alla byggloven hade gällt inom (utanför) detaljplan eller hade motsvarande siffra varit 968 miljoner kronor (860 miljoner kronor). Det är emellertid viktigt att notera att kostnadsuppskattningarna i detta avsnitt grundar sig på grova antaganden och att siffrorna därför snarare ska ses som indikativa än faktiska. Däremot kan kostnaderna rimligtvis kunna sägas vara i denna storleksordning,

[42] Bygglov för nybyggnad, antal lägenheter i bostadshus och fritidshus efter region och hustyp. Kvartal 1996K1 - 2025K3. PxWeb

DEL 2

Del två i uppdraget involverar att ta fram skillnader i entreprenadkostnad mellan dagens småhus och kommande typgodkända småhus. Här redovisar vi endast framtagna kostnadsberäkningar men inte specifikt hur dessa har tagits fram. En ingående beskrivning av vad som ligger till grund för antagandena om vilka kostnadsminskningar typgodkända småhus kan innebära beskrivs i en separat rapport.[43]

KOSTNADER FÖR MONTERINGSFÄRDIGA KATALOGHUS

Nedan är en enkel tabell över kostnader som inhämtats från ett antal leverantören av monteringsfärdiga kataloghus. Tabellen inkluderar även statistik från Byggstart.se och Byggahus.se. Byggahus.se är en etablerad svensk webbplats och webbtidning som tillhandahåller oberoende information om byggande, renovering och boende. Plattformen kombinerar redaktionellt innehåll med ett omfattande forum där användare diskuterar tekniska och praktiska frågor kopplade till byggprocesser. Prisuppgifterna på deras webbplats baserar sig på en rundringning bland hustillverkare och till arkitekt Marko Koistinen.

Byggstart.se är en digital tjänst som strukturerat matchar privatpersoner med kvalitetssäkrade entreprenörer genom kontroller av kompetens, ekonomi och referenser. Tjänsten fungerar som en beroende vägledare och förenklar upphandling av bygg- och renoveringsprojekt genom en standardiserad, kvalitetssäkrad urvalsprocess. Baserat på anbud och fakturor från projekt utförda av aktörer i deras nätverk har de utvecklat en prisdatabas. Statistiken har de sedan använt för att beräkna snittpriserna för en rad olika byggprojekt.

Tabell 3. Sammanställning av monteringsfärdiga kataloghus i kronor per kvadratmeter

Sammanställning monteringsfärdiga kataloghus

Kostnad per m2 boarea (BOA) för nyckelfärdiga hus exkl moms, markinköp, markarbeten, anslutningsavgifter

Enfamiljsvillor från:	kr/m2
Fiskarheden*	19 000
Älvsbyhus*	17 700
Movehome*	16 200
Smålandsvillan*	16 700
Myresjöhus*	20 000
Statistik från Byggstart.se	*25 600*
Statistik från Byggahus.se	*26 800*

**Angivna priser från husleverantörer är startpriser i försäljningssyfte och lägsta pris för vissa hustyper.*

[43] Se rapporten *Kostnadseffektivitet vid standardiserat byggande för småhus,* (Avelin & Tärnsby, 2026).

JÄMFÖRELSE AV KOSTNADER FÖR TYPGODKÄNDA SMÅHUS KONTRA MONTERINGSFÄRDIGA KATALOGHUS

När vi jämfört kostnader för de två exempelhusen har det framkommit att det är svårt att säga en exakt kostnad för den ena eller andra typen. Även för exakt samma typ av byggnad kan kostnaden variera på grund av olika faktorer.

Men om man ska våga sig på en jämförelse så kan ett monteringsfärdigt kataloghus av ordinär karaktär hamna någonstans mellan 16 200 – 27 200 kr/BOA (boarea) i entreprenadkostnad, vilket ger ett viktat medelvärde på 21 900 kr/BOA. Kostnaderna fördelade enligt BKI (byggkostnadsindex) kan då se ut som nedan tabell:

Tabell 4. Kostnader för monteringsfärdiga kataloghus

		kr/BOA			
Kostnadsslag	**Fördelning per kostnadsslag**	**min**	**trolig**	**max**	**viktat medelvärde**
Monteringsfärdiga kataloghus av ordinär karaktär					
Inbyggt material	*50%*	8 100	11 000	13 600	10 900
Arbetslön	*30%*	4 860	6 600	8 160	6 600
Maskiner	*3%*	486	660	816	700
Transporter, drivmedel, elkraft	*4%*	648	880	1 088	900
Omkostnader	*13%*	2 106	2 860	3 536	2 800
ENTREPRENÖRENS KOSTNADER	*100%*	16 200	22 000	27 200	21 900

KOMMENTARER KRING VAD SOM HÄNDER MED KOSTNADSSLAGEN VID STANDARDISERAT BYGGANDE

Vid standardiserat byggande bedöms inbyggt material påverkas genom minskat spill (≈ 3 %) och högre rabatter (≈ 5 %), till följd av större och mer förutsägbara volymer samt optimerade skär- och inköpsscheman. Arbetskostnaderna kan minska med ≈ 20 % genom ökad seriell tillverkning i fabrik (fler repetitiva moment, färre timmar på byggarbetsplats) och, i vissa fall, delvis produktion i lågkostnadsländer.

Kostnader för maskiner bedöms vara relativt oförändrade per enhet men det totala antalet maskintimmar kan sjunka när byggtiden på plats kortas och flödena effektiviseras. Transporter, drivmedel och elkraft kan antas minska med ≈ 30 % till följd av kortare byggtid, bättre logistikplanering och ett mer industrialiserat modulupplägg. Även övriga omkostnader kan sjunka med ≈ 30 % genom kortare genomförandetid, färre störningsmoment och minskad administration på plats.

Exakt utfall per kostnadsslag varierar med hustyp, volymer, leverantörsstruktur, produktionsupplägg och marknadsläge. De angivna procentsatserna är därför indikativa antaganden, baserade på erfarenheter från tidigare projekt, tillgänglig branschinformation samt ett samlat resonemang om möjliga effektivitetsvinster vid ett standardiserat typhuskoncept.

Tabell 5. Kostnader för typgodkända småhus.

		kr/BOA			
Kostnadsslag	**Fördelning per kostnadsslag**	**min**	**trolig**	**max**	**viktat medelvärde**
Typgodkända hus					
Inbyggt material (varav spill minskar med 3 % & rabatter öka med 5 %)	*55%*	7 452	10 120	12 512	10 100
Arbetslön (20 % lägre löneskostnader vid fabriksbyggande)	*29%*	3 888	5 280	6 528	5 300
Maskiner (antas sjunka med 30 % pga kortare byggtid)	*3%*	340	462	571	500
Transporter, drivmedel, elkraft (antas sjunka med 30 % pga kortare byggtid)	*3%*	454	616	762	600
Omkostnader (antas sjunka med 30 % pga kortare byggtid)	*11%*	1 474	2 002	2 475	2 000
ENTREPRENÖRENS KOSTNADER	*100%*	13 600	18 500	22 800	18 500

HUR KOSTNADERNA FÖRÄNDRAS VID FÖRÄNDRAD BOAREA OCH HUSETS UTFORMNING

Kostnaderna för ett småhus påverkas i hög grad av både boareans storlek (BOA) och hur huset är utformat. Ett mindre hus får vanligtvis högre kostnad per kvadratmeter BOA, eftersom flera tekniska installationer och kostnadsdrivande ytor, såsom kök och badrum, är relativt konstanta oavsett husets totala storlek. Dessa funktioner minskar därför inte proportionerligt när BOA minskar, vilket gör att kostnaden per kvm stiger.

Även husets geometri påverkar den totala kostnaden. Långsmala planlösningar eller hus med många vinklar innebär generellt högre kostnader jämfört med mer kompakta och kvadratiska byggnadsformer. Orsaken är att långsmala hus leder till större ytterväggsarea medan komplexare former leder till såväl större ytterväggsarea som fler konstruktionsdetaljer och ökade krav på material och arbetsinsatser.

SLUTSATSER BYGGKOSTNADER

Den samlade analysen visar att ett serietillverkat typgodkänt småhus har god potential att få sänkta produktionskostnader jämfört med ett traditionellt monteringsfärdigt kataloghus. Det genomförda räkneexemplet indikerar en möjlig kostnadsreduktion på omkring **20 %,** främst till följd av kortare byggtid, mindre materialspill, högre förutsägbarhet i leveranskedjorna samt effektivare användning av arbetskraft och maskiner.

Det är samtidigt viktigt att mycket av potentialen bygger på förutsättningen att produktionen sker i större skala, med upprepade moment, optimerade fabriksprocesser och långsiktigt stabil efterfrågan. De bedömda kostnadsfördelarna påverkas också av vilka standardiseringsnivåer som är möjliga inom ramen för typgodkännande och hur mycket av produktionen som faktiskt kan industrialiseras.

Kostnaderna kan även variera beroende på regionala faktorer, val av hustyp, marknadsläge, leverantörsstruktur och hur leveranskedjor utvecklas över tid. På samma sätt kan ökad industrialisering innebära nya risker, såsom större konsekvenser vid systematiska fel, potentiell utflyttning av tillverkning till lågkostnadsländer samt effekter för mindre, lokala aktörer som är beroende av traditionellt platsbyggt byggande.

Mot denna bakgrund bör den uppskattade kostnadsbesparingen ses som indikativ, inte absolut. Räkneexemplet ger dock en tydlig signal: under

rätt förutsättningar kan ett serietillverkat typgodkänt småhus erbjuda en betydande kostnadsreduktion och samtidigt skapa möjligheter för snabbbare byggprocesser, lägre risknivåer i utförandet, bättre materialutnyttjande och mer enhetliga tekniska lösningar.

Sammantaget visar analysen att ett standardiserat och typgodkänt småhussystem har potential att bidra till ökad kostnadseffektivitet, kortare ledtider och bättre förutsättningar för nyproduktion i områden där det idag är svårt att få ekonomi i projekten, men att dessa effekter är beroende av volymer, produktionsstruktur och den framtida marknadsutvecklingen.

Det är dock viktigt att understryka att sänkta produktionskostnader inte per automatik innebär att motsvarande prisreduktion når slutkonsumenten. Prissättningen påverkas av marknadsdynamik, konkurrenssituation och efterfrågan, även om standardiserade typhus ändå kan förväntas bli ett avsevärt billigare alternativ än mer individuellt utformade husmodeller.

KOSTNADSJÄMFÖRELSE MED TYPGODKÄNDA SMÅHUS

JÄMFÖRELSE KOSTNADER FÖR DEL 1

Boverkets förslag på typgodkända småhus är inte ännu helt fastställt, men kommer att innebära ett antal förändringar jämfört med lov- och byggprocessen för dagens småhusbyggande. En trolig, stor förändring i är att typgodkända småhus kan komma att bygglovsbefrias. Det skulle till exempel kunna innebära att i stället för att byggnadsnämnden ska granska, pröva och besluta om bygglovsansökan hålls ett informationsmöte där byggherren får utrymme att informera om sitt typgodkända småhus, samtidigt som byggnadsnämnden får utrymme att informera om vad byggherren behöver ta hänsyn till. Det skulle i så fall innebära ett ökat ansvar för byggherren att uppfylla de krav, exempelvis i översikts- och detaljplan, som annars inkluderas i byggnadsnämnden bygglovsprövning. Ytterligare en potentiell del i förslaget, som bara omfattar nybyggnation utanför detaljplan, är att ett så kallat lokaliseringsbesked införs som ett alternativ till förhandsbesked vad gäller typgodkända småhus. Lokaliseringsbeskedet skulle innebära en något förenklad prövning jämfört med dagens förhandsbesked.

Om typgodkända småhus skulle bli bygglovsbefriade, skulle det inte finnas något bygglov att överklaga. Fallen där bygglov överklagas är de som drar ut på tiden mest och således innebär störst kostnader för byggherren. Kostnadsbesparingen av att denna möjlighet tas bort är potentiell stor, i storleksordningen ca 60–90 000 kr/bygglov, enligt ovan beräkning (givet att kommunernas möjlighet att ta ut en planavgift kvarstår). Hur stor den totala kostnadsbesparingen blir är oklart eftersom det beror på i vilken utsträckning byggherrar kommer att använda sig av möjligheten att bygga typgodkända hus. Det finns emellertid ett antal effekter som behöver tas i beaktande om möjligheten att överklaga bygglov tas bort. Dessa effekter är i de flesta fall väldigt svåra att kvantifiera i monetära termer och ofta är det svårt att ens kvantifiera deras storlek.

Enligt vår uppskattning handlar det om ca 600–700 överklagade bygglovsärenden för småhus som skulle försvinna, men för att kunna värdera detta monetärt hade det behövts underlag för hur rätten att kunna överklaga värderas. Detta är något som behöver studeras empiriskt, vilket inte ingår i denna rapports omfattning.

När möjligheten att överklaga bygglov försvinner, är det troligt att det leder till att privatpersoner i stället begär att kommunen gör tillsyn. Dessutom kan kommunen också göra tillsyn om de uppmärksammar att byggherren inte följer någon/några bestämmelser i PBL och tillhörande föreskrifter. Hur stor andel av överklagade bygglov som skulle ersättas av tillsynsärenden är osäkert, men i samråd med Boverket uppskattas att det skulle kunna röra sig om en stor majoritet, kanske uppemot 80–90 procent. Exakt vilken nettoeffekt detta skulle få för samhällsekonomin är högst osäkert, men vad som är tydligt är att det skulle föra med sig fördelningseffekter.

Fler tillsynsärenden kommer innebära en ökad arbetsbelastning för kommunerna och följdeffekten av det skulle bli att kostnaderna för tillsyn ökar. Kommunernas tillsyn är skattefinansierad och ökade kostnader för tillsyn skulle således behöva bäras av samhället. Om kommuner inte har någon egeninitierad tillsyn, kan det leda till att lagar och regler inte följs i samma utsträckning som när småhus omfattades av krav på bygglov vilket kan få följdeffekter för bland annat människors hälsa och miljön. Återigen är detta effekter som är väldigt svåra att kvantifiera monetärt. Bygglovsbefrielse skulle också leda till att möjligheten för kommunen att ta ut en avgift för bygglovsarbetet försvinner. Fördelningseffekten skulle således bli att kostnaderna minskar för byggherren men ökar för samhället.

När det kommer till förslaget att införa ett lokaliseringsbesked som ett alternativ till förhandsbesked för nybyggnation av typgodkända småhus utanför detaljplan, är det oklart om detta kommer att få några betydande samhällsekonomiska effekter. Att inte behöva inkludera en bullerutredning skulle uppskattningsvis kunna leda till besparingar på 40 000–50 000 kronor i de fall då det annars hade ställt krav på en bullerutredning. Byggherren kommer fortfarande vara ansvarig för att innemiljön uppnår bullerkraven. För utemiljön kommer det dock vara den som gör sig skyldig till bullret som är ansvarig, vilket exempelvis oftast är Trafikverket när det kommer till vägbuller och järnvägsbuller. Den ansvarige väghållaren kan då exempelvis bli skyldig att sätta upp ett bullerskydd, utifrån bullerreglering i Miljöbalken. Fördelningseffekten kan alltså även i detta fall bli att en kostnad försvinner för den enskilda, men ersätts av en kostnad som bärs av samhället.

En annan aspekt att ta hänsyn till är det ansvar och därmed risk som flyttas från kommunen till byggherren i och med förslaget på typgodkända småhus. Här avses den risk för tillsyn och utfall av tillsyn (i form av krav på justeringar och kompletteringar på byggnaden i efterhand). I värsta fall skulle hus kunna bli färdigställda som inte följer krav inom exempelvis PBL eller där nödvändiga utredningar inte genomförts. I sådana fall skulle det innebära stora kostnader för byggherren, där potentiellt hela investeringen går förlorad. Bedömningen är dock att det primärt är under en övergångsperiod som osäkerheten är som störst, dvs. innan det nya

systemet satt sig. Byggherren bör också kunna överföra delar av kostnaderna/riskerna för justeringarna till byggföretaget/typgodkännande enhet, men dock inte tidskostnader och kostnader för obehaget det skulle kunna innebära för byggherren. Storleken på dessa kostnader är mycket osäker och har därför inte uppskattats monetärt inom denna utredning.

JÄMFÖRELSE KOSTNADER FÖR DEL 2

Enligt beräkningarna för viktat medelvärde i kapitel 3, antas typgodkända småhus kunna leda till en kostnadsminskning om 3 400 kronor/kvm i jämförelse med monteringsfärdiga kataloghus som idag finns på marknaden. Om vi antar att marginalkostnaden för varje byggd kvadratmeter är konstant (vilket enligt avsnitt 3.4 sannolikt är en till viss del missvisande förenkling), skulle det innebära att ett typgodkänt hus på 100 kvm blir 340 000 kronor billigare än ett monteringsfärdigt kataloghus, i 2026 års priser. Eftersom det är okänt hur många som kommer att använda sig av möjligheten att bygga med typgodkända småhus är det svårt att summera den totala samhällsekonomiska kostnadsbesparingen av förslaget. Sannolikt bör det även inkluderas en effekt av att fler väljer att bygga nytt (med anledning av nya systemet med typgodkända småhus) och att bostadsbeståndet därmed ökar i samhället. Denna effekt har vi dock inte kunnat beräkna i denna rapport.

SLUTSATSER

De resultat vi fått fram i denna utredning indikerar att det finns ett antal hinder i lov- och byggprocessen som skulle kunna innebära att småhus inte byggs i den utsträckning som skulle ske på en effektiv marknad. Det mest uppenbara hindret är långa ledtider som kan innebära stora kapitalkostnader för byggherrar. Detta hinder har identifierats i tidigare rapporter och styrks alltså av resultaten i denna rapport. Det som framför allt gör att lov- och byggprocessen kan dra ut väldigt mycket på tiden är när bygglov överklagas. Enligt uppgift är det inte ovanligt att en sådan process kan ta uppemot ett år, vilket enligt våra beräkningar innebär betydande kostnader för byggherren, i första hand till följd av kapitalkostnader.

Det är emellertid viktigt att skilja på hur lov- och byggprocessen fungerar i de allra flesta fall och hur den fungerar när det uppstår problem i processen. Lov- och byggprocessen är förenad med kostnader oavsett om den flyter på utan hinder eller inte. I de fall då det uppstår problem kan dock kostnaderna potentiellt blir mångdubbelt större. Eftersom det, enligt uppgifterna som framkom i intervjuerna, är relativt ovanligt att hinder uppstår i lov- och byggprocessen får det dock inte så stor påverkan på den förväntade kostnaden, och därmed inte på den totala samhällsekonomiska kostnaden. För mindre byggherrar kan risken för att kostnaden för lov- och byggprocessen blir väldigt hög göra att de avstår från att göra investeringen, potentiellt av den anledningen att den högre kostnaden skulle göra att de inte har råd med investeringen.

Om förslaget med typgodkända småhus skulle genomföras kan det potentiellt leda till relativt stora kostnadsbesparingar. Samtidigt skulle förslaget kunna föra med sig kostnader som är betydligt svårare att kvantifiera monetärt. Dessa kostnader innefattar bland annat högre tillsynskostnader för kommuner och kostnader av den högre risken som läggs över på byggherren. Förslaget kan dessutom föra med sig fördelningseffekter. Om kommunernas arbete övergår från bygglovhandläggning till att i stället till större del utgöras av tillsynsarbete, skulle det innebära en förändring i arbetsuppgifter från sådana kommunerna kan ta betalt för till sådana som behöver finansieras av skatter. Det skulle leda till att samhällets kostnader ökar till förmån för kostnaderna för enskilda byggherrar.

REFERENSER

Avelin, M., & Tärnsby, C. (2026). *Kostnadseffektivitet vid standardiserat byggande för småhus.* WSP.

Axelsson, B. (2020). *Byggherrekostnadernas utveckling 2015-2020.* TMF & KTH.

Boverket. (2024). *Konsekvensutredning BFS 2024:1 - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag.*

Bygg i tid. (2025). *Nationellt Ledtidsindex. Kommuner med effektiva plan- och bygglovsprocesser. Ledtidsindex 2025.* Bygg i tid, byggföretagen, Fastighetsägarna.

Dratos, A., & Lind, H. (2015). *Byggherrekosntadernas utveckling 1990-2015.* TMF & KTH.

Evidens. (2022). *Samhällseffekter av långa ledtider i plan- och bygglovsprocessen.*

Evidens. (2023). *Överklagande av detaljplaner - omfattning, effekter och orsaker.*

Hellström, A. (2024). *Byggherrekostnadernas utveckling 2021-2024.* TMF & KTH.

Lindgren, J. (2025). *Bygglovskostnader - Avgiften för en planenlig villa i Sveriges kommuner.* Villaägarna.

Strömbäck, A., Englén, T., Lindberg, P., Pleiborn, M., & Rämme, U. (2025). *Bostadsbyggandets känslighet för konjunktursvängningar.* WSP.

Bilaga 4 – Överväganden och bedömning av alternativa lösningar

Plan- och byggprocessen består av flera moment. Boverket har analyserat momenten för att se vilka av dessa som är ändamålsenliga att göra justeringar i, utifrån uppdragets syfte. Bilagan är uppdelad efter dessa moment:

Alternativ för bygglovsbefrielse
Alternativ för förprövning
Alternativ utanför detaljplanelagt område
Alternativ inom detaljplanelagt område
Alternativ för utformningskrav (tillgänglighet och lämplighet)
Alternativ för bygglovsprocess
Alternativ för typgodkännande
Alternativ för byggprocess

Inom respektive moment har Boverket utrett flera alternativa lösningar. Denna bilaga innehåller en redogörelse för överväganden och bedömningar av dessa.

en beskrivning av dess innebörd,
en bedömning av dess effekt på uppdragets mål och identifierade problem,
konsekvenser samt
en sammanvägd bedömning.

Innehållet i bilagan svarar mot 6 § 3 p. i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

De samlade förslagen som Boverket föreslår att gå vidare med redovisas i kapitel 5.

Alternativ för bygglovbefrielse

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande övergripande krav för att ett enbostadshus under vissa förutsättningar ska kunna undantas från kravet på bygglov.

Alternativ 1: Förprövning krävs för bygglovsbefrielse

Beskrivning

Alternativet innebär att enbostadshus av en viss storlek kan uppföras utan bygglov, under förutsättning att de har föregåtts av en förprövning. Genom förprövningen säkerställs att kraven på god form-, färg- och

materialverkan är uppfyllda samt att enbostadshuset uppfyller storlekskriterierna som krävs för bygglovsbefrielse.

Bygglovsbefriade förprövade enbostadshus får ha en maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och en maximal nockhöjd om 5,5 meter.

Höjdbegränsningen har valts i syfte att minska risken för betydande olägenhet för berörda grannar. För enbostadshus bedöms sådana olägenheter uppstå genom insyn, skuggning eller begränsning av utsikt, exempelvis mot sjö eller hav. Dessa effekter blir mer betydande för hus i två plan, jämfört med hus i ett plan. En nockhöjd om 5,5 meter bedöms möjliggöra uppförande av ett enbostadshus i ett plan, möjligen med ett inrett loft för förvaring eller dylikt. Därigenom minskar risken för betydande olägenhet.

En storleksbegränsning om 120 kvadratmeter byggnadsarea möjliggör uppförande av ett enbostadshus med exempelvis 3 sovrum, vilket bedöms vara tillräckligt attraktivt för att bidra till ett ökat småhusbyggande. Därutöver gäller samma undantag från krav på lov som för övriga en- och tvåbostadshus. Detta innebär att huset, efter att slutbesked meddelats, kan byggas till med en tillbyggnad på 30 kvadratmeter. På så sätt kan ytterligare ett eller flera sovrum tillkomma. Sammantaget bedöms detta tillgodose behoven hos en relativt stor del av de hushåll som önskar bo i småhus men som i dag saknar möjlighet att göra det.

Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta en byggnad upptar på marken. Byggnadsarea har valts då detta begrepp genomgående används för de åtgärder som idag är lovbefriade, såsom komplementbyggnader och komplementbostadshus. Det är också en reglering som ofta används i detaljplaner för enbostadshus, vilket underlättar för byggherren när denne ska tolka gällande detaljplaner. Det ger även en förutsägbarhet för berörda grannar om hur stor yta som byggnaden kommer uppta på marken, jämfört med boarea som inte räknar in väggarna på byggnaden.

Bygglovsbefrielse gäller under samma förutsättningar som för komplementbostadshus. Det innebär att bygglovsbefrielse inte gäller i vissa särskilt värdefulla områden, eller i områden som är av riksintresse för totalförsvaret. Denna begränsning motiveras av att ett förprövat enbostadshus inte bedöms skilja sig i sin påverkan på dessa områden jämfört med andra byggnadstyper som redan omfattas av motsvarande utökad lovplikt. Det är därför motiverat att samma regler gäller även för dessa hus.

Även om byggnaderna är befriade från krav på bygglov kan det fortfarande krävas marklov vid större förändringar av marknivån samt rivningslov om det finns en befintlig byggnad på den plats där det förprövade bygglovsbefriade enbostadshuset ska uppföras.

Effekt på problem och mål

Alternativet möjliggör bygglovsbefrielse för enbostadshus som förprövats för kravet god form-, färg- och materialverkan samt uppfyller krav för bygglovbefrielse avseende höjd och storlek. Alternativet bedöms därigenom kunna bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För byggnadsnämnderna innebär förprövningen att tillsyn på bygglovbefriade enbostadshus utifrån kraven på god form-, färg- och materialverkan inte kan utövas. I övrigt bedöms förprövningen i sig ha begränsad påverkan på byggnadsnämndernas arbete, eftersom kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden fortfarande kvarstår. Däremot har bygglovsbefrielsen som förprövningen leder till en större påverkan på byggnadsnämnderna, vilket beskrivs vidare under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Konsekvenser för företagen

Alternativet innebär att företag som säljer eller ritar enbostadshus kan få vissa husmodeller förprövade och att de därmed blir befriade från kravet på bygglov. Detta bedöms kunna ett ökat småhusbyggande och därmed leda till en ökad efterfrågan på företagens tjänster.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att privata byggherrar antingen kan ansöka om förprövning av ett enbostadshus på egen hand eller välja att uppföra en husmodell redan förprövats av någon annan, exempelvis en tillverkare av enbostadshus eller en arkitekt. Förprövningen innebär samtidigt att privatpersoner kan vara säkra på att byggnadsnämnden inte har synpunkter i efterhand vid tillsyn, utifrån kravet på god form-, färg- och materialverkan.

Genom att bygglovsprocessen bortfaller kan byggherren spara både tid och kostnader som annars är förknippade med bygglovsprövningen.

Alternativet bedöms endast marginellt påverka berörda grannar. De krav som typiskt har störst betydelse för grannar avser byggnadens utförande och anpassning till den geografiska platsen. Eftersom kraven på god form-, färg- och materialverkan är oberoende av plats, bedöms påverkan på grannar vara begränsad. Påverkan som följer av själva bygglovbefrielsen beskriv vidare i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Övriga samhällskonsekvenser

Alternativet innebär att Boverket förprövar om enbostadshus uppfyller kravet på god form-, färg- och materialverkan. Detta bedöms ha en positiv effekt, eftersom det bidrar till en mer enhetlig bedömning i hela landet, jämfört dagens ordning, där bedömningen kan variera mellan olika byggnadsnämnder. Bygglovsbefrielsens påverkan beskrivs vidare under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Samtidigt finns nackdelar med att särskilja prövningen av god form-, färg- och materialverkan från prövningen av hänsynskraven, eftersom dessa krav samspelar. Även om kravet på god form-, färg- och materialverkan avser byggnadens inneboenden egenskaper och hänsynskraven avser byggandens relation till omgivningen, påverkar de varandra. När kraven prövas i ett sammanhang finns därför större möjligheter att göra välavvägda bedömningar som säkerställer att båda kraven på ett ändamålsenligt sätt.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att vissa enbostadshus kan uppföras utan bygglov, under förutsättning att de har föregåtts av en förprövning. Genom förprövningen säkerställs att kravet på god form-, färg- och materialverkan är uppfyllt samt att bostadshuset uppfyller begränsningar för bygglovsbefrielse avseende storlek och nockhöjd. Eftersom förprövningen är begränsade till dessa förutsättningar, bedöms handläggningen kunna genomföras relativt snabbt, särskilt i jämförelse med en process där typgodkännande utgör en förutsättning för bygglovsbefrielse. Sammantaget bedöms alternativet möjliggöra att fler enbostadshus kan uppföras utan bygglov och har mot denna bakgrund valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Typgodkännande krävs för bygglovsbefrielse

Beskrivning

Alternativet innebär att typgodkända enbostadshus är undantagna från kravet på bygglov. De tekniska egenskapskraven samt utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet har då förhandsbedömts i typgodkännandet. Kravet på god form-, färg- och materialverkan prövas däremot inte. Eftersom den aktör som ansöker om typgodkännande har ett tydligt kommersiellt intresse av att huset kan uppföras och säljas, bedöms kravet i praktiken i de flesta fall ändå kunna uppfyllas. Skälen för att inte typgodkänna detta krav beskrivs vidare under **Alternativ för typgodkännande** inom bilagan.

I alternativet regleras vilka enbostadshus som kan typgodkännas genom begränsningar av husets storlek och höjd. Dessa kriterier överensstämmer med de krav som gäller för bygglovsbefrielse. På så sätt säkerställs att de hus som typgodkänns även uppfyller de storleksmässiga förutsättningarna för bygglovsbefrielse. Storleksbegränsningarna är desamma som i alternativ 1.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna leda till en ökad efterfrågan på typgodkända enbostadshus eftersom dessa kan uppföras utan bygglov. Alternativets genomslag begränsas dock av i vilken utsträckning det finns företag som ackrediterar sig för typgodkännande av enbostadshus, samt av om det

finns företag som är intresserade av att ansöka om sådana typgodkännande.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att byggnadsnämndens prövning inför start- och slutbesked kan förenklas, eftersom nämnden kan utgå från att det typgodkända enbostadshuset uppfyller de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet.

Den påverkan som bygglovsbefrielsen i sig har på byggnadsnämndens arbete beskrivs vidare i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Konsekvenser för företagen

Alternativet bedöms kunna leda till en ökad efterfrågan på typgodkända enbostadshus eftersom dessa kan uppföras utan bygglov. Detta innebär i sin tur en ökad efterfrågan på tjänster från företag som är ackrediterade för att typgodkänna mot de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet. Dessa aktörer kan behöva rekrytera fler medarbetare och i vissa fall även kompetenser som skiljer sig från dagens.

Företag som producerar enbostadshus påverkas i den mån de väljer att ansöka om typgodkännande av sina husmodeller. Genom att typgodkända hus är bygglovbefriade kan en efterfrågan uppstå på denna typ av hus, vilket i sin tur skapar incitament för företagen att ansöka om typgodkännande av sina husmodeller.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att privatpersoner som är byggherre kan uppföra typgodkända enbostadshus utan krav på bygglov. Bygglovsbefrielsen är begränsad till typgodkända hus, vilket innebär att den endast får genomslag om sådana hus tas fram och görs tillgängliga.

Om byggherren väljer ett typgodkänt hus kan denne utgå från att de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet är uppfyllda. Byggherren behöver därmed inte lägga resurser på projektering av detta.

Alternativet bedöms inte påverka berörda grannar, eftersom de krav som kan typgodkännas är krav som normalt inte har betydelse för grannar. Påverkan som följer av bygglovsbefrielsen i sig beskrivs under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Övriga samhällskonsekvenser

Genom att koppla bygglovsbefrielsen till typgodkännande säkerställs att de enbostadshus som uppförs utan bygglov uppfyller de krav som är typgodkända. På sikt kan detta leda till en högre kvalitet i det som byggs.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att möjligheten till att uppföra enbostadshus utan bygglov kopplas till att huset är typgodkänt. Bygglovsbefrielse blir därmed endast aktuell i typgodkända enbostadshus tas fram och görs tillgängliga. Alternativets genomslag är därför beroende av att det finns certifieringsorgan som väljer att ackreditera sig för typgodkännande av enbostadshus, samt av att hustillverkare eller andra aktörer har intresse av att ansöka om typgodkännande av sina husmodeller. Intresset kan bli begränsat om kostnaderna och/eller den administrativa processen för typgodkännande inte bedöms uppvägas av de effektiviseringsvinster som kan uppnås.

Sammantaget bedöms alternativet få ett mer begränsat genomslag än alternativ 1 och har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ för förprövning

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts vad gäller närmare detaljer kopplat till kravet på förprövning för att ett enbostadshus under vissa förutsättningar ska kunna undantas från kravet på bygglov, utifrån Alternativ 1: Förprövning krävs för bygglovsbefrielse inom bilagan.

Alternativ 1: Förprövning av Boverket av vissa krav för bygglovsfrihet

Beskrivning

Alternativet innebär att den som vill ha ett enbostadshus förprövat ansöker om detta hos Boverket. Boverket bedömer sedan om det redovisade huset uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan samt uppfyller storlekskraven för bygglovsbefriade enbostadshus. Om kraven uppfylls meddelas ett positivt förprövningsbesked. Ett enbostadshus som fått ett positivt förprövningsbesked kan därefter uppföras utan bygglov, under förutsättning att övriga krav för lovbefrielse är uppfyllda, exempelvis att ett positivt lokaliserings- eller förhandsbesked finns eller att detaljplanen följs.

Ansökan om förprövning kan göras både av enskilda och av företag. Det kan exempelvis innebära att en arkitekt tar fram en husmodell som förprövas, att ett företag som producerar enbostadshus ansöker om förprövning av en husmodell, eller att en enskild byggherre ansöker om förprövning av en egen husmodell, förutsatt att tillräckligt underlag för förprövningen tas fram.

Detta alternativ innebär att marknaden i stor utsträckning styr vilka husmodeller som kan förprövas och därefter uppföras utan bygglov. Genom att enskilda ges möjlighet att skicka in förslag på husmodeller för förprövning, bedöms det finnas goda förutsättningar för att minst en

godkänd husmodell får en utformning som kan anses motsvara traditionell svensk byggnadsstil.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna leda till en ökad efterfrågan på enbostadshus och bidra till en stor variation i husmodeller som förprövas och därmed kan uppföras utan bygglov. Detta ger byggherren goda möjligheter att hitta ett hus som motsvarar egna preferenser och som samtidigt kan anpassas till platsen där huset ska uppföras.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För Boverket innebär alternativet ett utökat ansvar och därmed ett behov av ökade resurser. Ärendetillströmningen bedöms kunna bli relativt hög i ett inledande skede, särskilt till följd av ett förväntat intresse från företag som producerar enbostadshus att få befintliga husmodeller förprövade för att dessa ska bli bygglovbefriade. Även arkitekter och enskilda byggherrar kan förväntas ansöka om förprövningsbesked. Till skillnad från företagens initiala ärenden bedöms denna typ av ansökningar dock vara mer jämnt fördelade över tid.

Konsekvenser för företagen

Alternativet bedöms vara positivt för företag som ritar och tillverkar enbostadshus, eftersom det inte begränsar vilka aktörer som kan ansöka om att få ett enbostadshus förprövat.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att privatpersoner med tillräcklig kunskap själva kan ta fram en husmodell och ansöka om förprövning. Samtidigt bedöms de flesta privatpersoner även fortsättningsvis behöva anlita exempelvis en arkitekt eller vända sig till ett företag som producerar enbostadshus med färdiga husmodeller.

Att enbostadshuset är förprövat bedöms i sig inte ha någon större påverkan på berörda grannar, eftersom varken kravet på anpassning till stads- och landskapsbilden eller frågan om betydande olägenhet prövas. Den påverkan som kan uppstå för grannar är i stället kopplad till bygglovsbefrielsen i sig se vidare under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Sammanvägd bedömning

Alternativet bedöms kunna leda till en stor variation i vilka hus som förprövas, eftersom detta i huvudsak styrs av den fria marknaden. Detta innebära att ett brett utbud av husmodeller kan komma att finnas tillgängligt, vilket bedöms öka sannolikheten för att det finns hus som passar in i de flesta sammanhang. Alternativet bedöms även ge stor frihet för enskilda byggherrar, dels genom variationen av utbudet av husmodeller, dels genom möjligheten att själv ta fram underlag och ansöka om förprövning om ett lämpligt alternativ saknas.

Sammantaget bedöms alternativet ge de bästa förutsättningarna för hög valfrihet för byggherren, och har mot denna bakgrund valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Boverket tar fram ett antal olika husmodeller för bygglovsfrihet

Alternativet innebär att Boverket tar fram ett antal husmodeller som uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan, varav minst en utformas i traditionell svensk byggnadsstil. Den som vill uppföra ett bygglovsbefriat enbostadshus kan därefter välja bland dessa modeller. Alternativet kan tillämpas både av byggherrar som vidareutvecklar en förprövad husmodell och av företag som producerar enbostadshus och anpassar sina egna modeller utifrån de förprövade husmodeller som Boverket tagit fram.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus. Samtidigt innebär det en begränsning av vilka typer av hus som kan uppföras, eftersom utbudet blir beroende av vilka modeller Boverket väljer att ta fram. Om antalet tillgängliga husmodeller blir begränsat kan det innebära att byggherrar får svårare att hitta en modell som är väl anpassad till platser med särskilda krav på utformning. Alternativet begränsar även företag som producerar enbostadshus, eftersom dessa behöver anpassa sig till de husmodeller som Boverket tagit fram och därmed får mindre frihet att själva utveckla husmodeller utifrån marknaden.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

För Boverket innebär alternativet ett utökat ansvar, vilket kan medföra behov av både ökade resurser och delvis annan kompetens än i dag.

Konsekvenser för företagen

Alternativet kan initialt få negativa konsekvenser för företag som producerar enbostadshus eftersom de behöver anpassa sitt utbud till de husmodeller som Boverket tar fram. Denna effekt bedöms dock minska över tid, i takt med att företagen anpassar sina produkter till de nya förutsättningarna.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet kan innebära en nackdel för byggherrar, eftersom valfriheten begränsas till ett mindre antal husmodeller vid uppförande av bygglovsbefriade enbostadshus.

Övriga samhällskonsekvenser

Alternativet kan ha en negativ påverkan på stadsbilden, eftersom variationen i den bebyggelse som uppförs riskerar att begränsas till ett fåtal husmodeller. Det kan även innebära att hus uppförs som har svårare att anpassas till den specifika omgivningen och dess förutsättningar.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att staten i praktiken anger vilka typer av enbostadshus som kan uppföras utan krav på bygglov, genom att välja vilka husmodeller som tas fram. Detta avviker från det nu gällande systemet i PBL, där byggherren - med beaktande av begränsningar i detaljplan eller hänsynskraven - har relativt stor frihet att själv utforma vilket hus som ska uppföras. Även om det formellt sett inte finns något hinder för byggherren att ansöka om bygglov för att uppföra en husmodell som Boverket inte tagit fram, bedöms alternativet innebära en onödig begränsning. Mot denna bakgrund har alternativet inte valts för vidare beredning.

Alternativ 3: Ingen förprövning sker

Alternativet innebär att ingen förprövning görs av bygglovsbefriade enbostadshus. För att underlätta för byggherren att själv uppfylla kravet på god form-, färg- och materialverkan föreslås i stället att Boverket tar fram preciserande föreskrifter. Sådana föreskrifter kan även bidra till att bedömningen av kravet blir mer enhetlig över landet.

En förutsättning för bygglovsbefrielse är att byggherren följer föreskrifterna. Om ett hus uppförs i strid med kraven omfattas det inte av bygglovsbefrielsen. Detta kan innebära att byggherren i efterhand kan tvingas vidta kostsamma ändringar eller, i vissa fall, riva byggnaden. Det kan även leda till att byggsanktionsavgift tas ut, eftersom byggnaden då bedöms ha uppförts utan bygglov trots att kriterierna för bygglovsbefrielse inte varit uppfyllda.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna bidra till en ökad efterfrågan på enbostadshus. Samtidigt innebär det en ökad osäkerhet, eftersom bygglovsbefrielsen kopplas direkt till efterlevnaden av föreskrifter som kan vara svåra att tolka. Detta gäller särskilt då föreskrifterna till sitt innehåll skiljer sig från de byggregler som Boverket tidigare har tagit fram avseende tekniska egenskapskrav samt utformningskrav på lämplighet och på tillgänglighet. Om byggherren tolkar föreskrifterna felaktigt kan det medföra merkostnader för att åtgärda brister i efterhand och, i värsta fall, leda till att byggsanktionsavgift tas ut.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet påverkar Boverket som behöver ta fram förskrifter och eventuell vägledning.

Konsekvenser för företagen

Alternativet bedöms kunna få negativa konsekvenser för företag som producerar enbostadshus, eftersom de behöver förhålla sig till föreskrifter vars uppfyllelse prövas först i efterhand. Detta skapar osäkerhet kring om kraven faktiskt är uppfyllda. Eftersom prövningen normalt sker när

byggnaden redan är uppförd kan det leda till att företagen i efterhand hamnar i rättsliga tvister med byggherren om ansvarsfördelningen.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär en ökad osäkerhet för byggherren, eftersom denne inte kan få ett besked i förväg om huruvida kraven är uppfyllda. Om kraven tolkas felaktigt kan huset komma att betraktas som olovlig, eftersom bygglov i så fall hade krävts vid uppförandet. Detta kan medföra krav på byggsanktionsavgift samt kostsamma ändring i efterhand, eller i värsta fall, rivning av huset.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att en typ av föreskrifter behöver tas fram, som skiljer sig från andra krav som ställs på byggnader. Eftersom bygglovsbefrielsen är direkt beroende av att föreskrifterna uppfylls ställs höga krav på att dessa är tillräckligt tydliga och detaljerade för att byggherren ska kunna avgöra om kraven uppfylls.

Det är samtidigt osäkert om det är möjligt att utforma föreskrifter med en sådan precision att de på ett tillförlitligt sätt kan säkerställa exempelvis en traditionell svensk byggnadsstil.

Alternativet innebär därmed en betydande osäkerhet för byggherren och försvårar även byggnadsnämndens rådgivande roll, eftersom nämnden i efterhand behöver bedöma om byggherren har uppfyllt föreskrifterna. Mot denna bakgrund har alternativet inte valts för vidare beredning.

Alternativ utanför detaljplanelagt område

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande särskilda krav för att enbostadshus utanför detaljplanelagt område ska kunna undantas från krav på bygglov

Alternativ 1: Lokaliseringsbesked

Beskrivning

Alternativet innebär att ett förprövat bygglovsbefriat enbostadshus utanför detaljplanelagt område kan uppföras utan krav på bygglov, under förutsättning att det finns ett giltigt lokaliseringsbesked.

Ett lokaliseringsbesked innebär en mer begränsad prövning jämfört med ett förhandsbesked. Lokaliseringsbeskedet innebär dock fortfarande en prövning av markens lämplighet för åtgärden, bland annat utifrån kraven på människors hälsa och säkerhet, möjligheten att anordna vattenförsörjning och avlopp samt utifrån risken för olyckor, översvämning och erosion. En avvägning mot allmänna intressen ska fortsatt göras, till exempel riksintresse för totalförsvaret. Genom lokaliseringsbeskedet säkerställs att

marken är lämplig för ett lovbefriat enbostadshus och att det inte uppföras på platser som innebär fara för människors liv och hälsa.

Däremot prövas inte kraven på möjlighet att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt, eller frågor om vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Inte heller prövas kraven i 2 kap. 3 § PBL. Eftersom kraven inte ska tillämpas på byggnader vars lokalisering prövats genom lokaliseringsbesked, blir det heller inte tillämpliga att angripa vid tillsyn i efterhand enligt PBL och byggherren behöver inte ta ansvar för att uppfylla kraven.

De processuella kraven för lokaliseringsbesked är desamma som för förhandsbesked, vilket innebär att berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter och att beslutet kan överklagas. Byggnadsnämnden kan även inhämta synpunkter från berörda remissinstanser. Prövningen är dock begränsad i vissa avseenden. Eftersom buller inte ska prövas kan byggnadsnämnden exempelvis inte beakta den del av Trafikverkets yttrande som avser bullerfrågor, medan frågor om trafiksäkerhet fortfarande är relevanta.

Ett lokaliseringsbesked gäller i två år från det datum då beslutet vann laga kraft. Det innebär att byggherren inom denna tid behöver påbörja byggnationen av det bygglovsbefriade enbostadshuset. I praktiken bör det innebära att byggherren inom två år behöver skicka in en anmälan, genomföra informationsmötet och få startbesked.

Byggherren kan fortfarande välja att söka ett förhandsbesked, om denne vill ha den mer omfattande prövningen.

Effekt på problem och mål

Alternativet med möjlighet till lokaliseringsbesked innebär en regelförenkling jämfört med i dag, framför allt genom att de planeringsinriktade kraven i 2 kap. 3 § PBL, vilka generellt bedöms ha begränsad betydelse för enstaka enbostadshus, inte behöver prövas. Det innebär även att förprövade bygglovsbefriade enbostadshus kan uppföras på fler platser än vad som idag hade varit möjligt med förhandsbeskedsprövning. Sammantaget bedöms detta dels kunna effektivisera handläggningen av ärenden, dels bidra till ett ökat småhusbyggande.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Eftersom frågan om buller inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet kan alternativet få konsekvenser för staten, exempelvis genom Trafikverket i de fall myndigheten är infrastrukturförvaltare för väg eller järnväg. Om bostadshus uppförs i bullerutsatta lägen där riktvärden för trafikbuller vid fasad eller uteplats inte uppfylls kan det bli aktuellt för miljönämnden att bedriva tillsyn. I sådana fall kan krav komma att riktas mot den verksamhetsutövare som orsakar bullret, exempelvis

Trafikverket, att vidta åtgärder för att begränsa störningarna, såsom uppförande av bullerskydd.

För miljönämnden innebär alternativet risk för ett ökat antal tillsynsärenden om fler bostadshus uppförs i bullerutsatta lägen till följd av att bullerfrågan inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet. Beroende på kommunens taxor kan det dock finnas möjlighet att ta ut avgift för tillsynen i dessa ärenden.

Förprövade bygglovsbefriade enbostadshus är inte bygglovbefriade inom områden som är av betydelse för totalförsvaret eller inom särskilt värdefulla områden. Detta ställer krav på att sådana områden tydligt redovisas i kommunens översiktsplan, i den utsträckning detta är möjligt med hänsyn till informationssäkerhet.

Alternativet kan även medföra ökade kostnader för kommunerna avseende tillhandahållande av samhällsservice, såsom hemtjänst och skolskjuts, eftersom det möjliggör att hus kan uppföras på platser som är mindre lämpliga utifrån kraven på tillgången till sådan service.

Konsekvenser för företagen

För företag som tillverkar enbostadshus kan alternativet bidra till en ökad efterfråga, då hus kan uppföras på fler ställen samt handläggningen har förenklats.

För företag vars verksamhet ger upphov till omgivningspåverkan i form av buller eller luftföroreningar, kan alternativet däremot innebära begränsningar. Eftersom dessa frågor inte prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet kan bostäder komma att uppföras i närheten av sådan verksamhet. Detta kan i sin tur leda till föreläggande eller förbud enligt miljöbalken som begränsar verksamheten eller försvårar en framtida expansion. Kräver verksamheten miljötillstånd kan alternativet även innebära svårigheter vid ansökan om nytt eller ändrat tillstånd.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär en regelförenkling jämfört med dagens ordning, eftersom inte samtliga frågor som normalt prövas i ett förhandsbesked behöver prövas inom ramen för lokaliseringsbeskedet. Detta kan även innebära något lägre kostnader för lokaliseringsbesked jämfört med förhandsbesked. Alternativet innebär vidare att byggherren inte behöver ta fram någon bullerutredning redan i samband med lokaliseringsbeskedet. En sådan utredning kan dock ändå behöva tas fram för att säkerställa att de tekniska egenskapskraven, exempelvis avseende inomhusbuller, uppfylls.

Jämfört med ett förhandsbesked innebär lokaliseringsprövning inte någon större förändring för berörda grannar, då de fortfarande ges möjlighet att lämna synpunkter innan beslut fattas samt att överklaga lokaliseringsbeskedet.

Övriga samhällskonsekvenser

Alternativet kan innebära en viss negativ påverkan på den långsiktiga planeringen eftersom kraven enligt 2 kap. 3 § PBL inte prövas. Risken bedöms dock vara begränsad, eftersom marken även fortsättningsvis ska användas för det ändamål den är mest lämpad för och hänsyn fortsatt ska tas till riksintresse.

Samtidigt finns en risk att bostäder uppförs på mark som är mindre lämplig med avseende på bullerstörningar eller luftföroreningar, vilket kan få negativa konsekvenser på folkhälsan.

Förhandsbesked är ett etablerat begrepp i plan- och bygglagen. Införandet av ett nytt begrepp som endast gäller för förprövade bygglovsbefriade enbostadshus kan innebära en risk för ökad otydlighet och minskad överskådlighet i regelverket.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär en regelförenkling för byggherren, eftersom lokaliseringsbesked prövas mot färre krav. Det kan även innebära att byggherren i ett tidigt skede sparar kostnader, exempelvis genom att någon bullerutredning inte behöver tas fram inför lokaliseringsbeskedet. En bullerutredning kan dock fortfarande behöva tas fram i ett senare skede, om byggplatsen är bullerutsatt och det krävs för att säkerställa att de tekniska egenskapskraven, exempelvis avseende inomhusbuller, uppfylls.

Alternativet innebär även att hus kan uppföras på platser som i dag skulle kunna bedömas som mindre lämpliga utifrån bullerstörningar, luftföroreningar eller tillgång till samhällsservice.

Sammantaget bedöms detta alternativ vara det som i störst utsträckning kan bidra till ett ökat antal enbostadshus utanför detaljplanelagt område och samtidigt innebära de regelförenklingar som efterfrågas. Mot denna bakgrund har alternativet valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Förhandsbesked

Beskrivning

Alternativet innebär att ett förprövat bygglovsbefriat enbostadshus utanför detaljplanelagt område kan uppföras utan krav på bygglov, under förutsättning att ett giltigt förhandsbesked finns. Inom ramen för förhandsbeskedet prövas endast lokaliseringen, medan byggnadens utformning och placering inte prövas. Inte heller prövas kraven enligt 8 kap. PBL.

Berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter och överklaga förhandsbeskedet i enlighet med gällande ordning.

Ett förhandsbesked gäller i två år från den dag beslutet vunnit laga kraft. Det innebär att byggherren inom denna tidsperiod behöver vidta de åtgärder som krävs att bygglovsbefrielsen ska gälla. I praktiken innebär detta

att en anmälan lämnas in, ett informationsmöte genomförs och startbesked meddelas inom två år.

Förprövade bygglovsbefriade enbostadshus är inte bygglovsbefriade inom områden som är av betydelse för totalförsvaret eller inom särskilt värdefulla områden.

Effekt på problem och mål

Alternativet innebär inte några lättnader i de krav som prövas inom ramen för förhandsbeskedet. Däremot kan den bygglovbefrielse som följer av ett positivt förhandsbesked göra det mer attraktivt att uppföra enbostadshus och därigenom bidra till ett ökat småhusbyggande. Genom ett positivt förhandsbesked säkerställs markens lämplighet.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Inom ramen för förhandsbeskedet prövas om åtgärdens lokalisering uppfyller krav på buller, däremot prövas inte den exakta utformningen eller placeringen. Det innebär exempelvis att det inte säkerställs att en uteplats uppfyller krav på buller, vilket istället prövas inom ramen för bygglovet. När enbostadshus kan uppföras utan krav på bygglov, blir inte kraven tillämpliga då detta regleras i 2 kap 6 § 2 punkten. Det kan innebära att Trafikverket kan få krav på sig att vidta åtgärder om byggherren för ett bygglovsbefriat enbostadshus uppför en uteplats som inte uppfyller krav på buller.

Konsekvenser för företagen

För företag som producerar enbostadshus kan alternativet bidra till en ökad efterfrågan.

För företag vars verksamhet ger upphov till bullerstörningar kan det samtidigt finnas en ökad risk för tillsyn enligt miljöbalken i efterhand. Detta beror på att frågor om buller inte prövas i bygglovsskedet och att beräknade bullernivåer vid fasad och uteplats därmed inte fastställs i ett beslut. Samtidigt bedöms risken kunna begränsas genom att lokaliseringen prövas inom ramen för förhandsbeskedet, vilket normalt inkluderar en bedömning av bullerförhållandena på platsen.

Konsekvenser för privatpersoner

Alternativet innebär att byggherrar kan gå snabbare från idé till byggstart, eftersom handläggningstiden för bygglov och eventuell tid för överklaganden bortfaller. Byggherren sparar därutöver kostnaden för bygglovsprövningen

Berörda grannar har fortsatt möjlighet att överklaga ett förhandsbesked och därigenom få en prövning av byggnadens lokalisering. Konsekvenserna för lovbefrielsen beskrivs under **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Övriga samhällskonsekvenser

Det finns en risk att bostäder inte placeras och utformas på ett sätt som säkerställer att gällande riktvärden för buller uppfylls, till exempel vad gäller uteplatser. Detta kan i sin tur få negativa konsekvenser för folkhälsan.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär inte samma grad av regelförenkling som lokaliseringsbeskedet. Vidare bedöms det medföra att färre enbostadshus kan uppföras i bullerutsatta lägen, i områden med luftföroreningar eller där förutsättningarna att tillhandahålla samhällsservice är begränsade. Detta minskar det antal hus som kan uppföras utan bygglov och därmed omfattas av reformen. Sammantaget bedöms därför alternativet ha ett mer begränsat genomslag, och har mot denna bakgrund inte valts för vidare beredning.

Alternativ inom detaljplanelagt område

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande vilka detaljplaner som ska medge bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1: Bygglovsbefriade enbostadshus medges inom alla gällande detaljplaner

Beskrivning

Alternativet innebär att bygglovsbefriade enbostadshus får uppföras inom alla gällande detaljplaner som medger enbostadshus. Bygglovsbefriade enbostadshus får inte strida mot några gällande planbestämmelser i detaljplanen.

Möjligheten att byggherren ska få använda sig av en liten avvikelse från detaljplanen, som för andra lovbefriade åtgärder enligt PBL 10 kap 2b §, har övervägts. Detta bedöms dock inte lämpligt för de lovbefriade enbostadshusen eftersom dessa har en större yta och höjd än andra lovbefriade åtgärder. Det ökar risken för att åtgärden ska kunna anses utgöra en betydande olägenhet vid avvikelser från detaljplanen och byggherren kan då bli då tvungen att riva huset. Enligt PBL 9 kap 60 § kan en liten avvikelse från detaljplan medges i samband med ett bygglov. Det blir inte aktuellt för de förprövade lovbefriade enbostadshusen, eftersom de inte omfattas av någon bygglovsprocess. Byggnadsnämnden har inte har någon skyldighet att godta en liten avvikelse från detaljplan enligt PBL, utan behöver i varje enskilt fall bedöma om det är lämpligt, bland annat utifrån grannars eventuella synpunkter. Genom att inte tillåta möjligheten till liten avvikelse för de lovbefriade enbostadshusen minskar risken att dessa ska utgöra en betydande olägenhet. Det ökar också förutsägbarheten för berörda grannar. Vill byggherren få möjlighet att göra en liten avvikelse finns möjligheten att söka bygglov för enbostadshuset.

Detaljplaner kan vara gällande men inte ändamålsenliga med hänsyn till dagens bedömningar av mark- och vattenanvändning. Det kan gälla risker och andra lagkrav som gäller i dag men inte när detaljplanerna upprättades, såsom artskydd och strandskydd. Risken finns särskilt i detaljplaner upprättade med stöd av den numera upphävda ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Detaljplaner behöver vara aktuella för att byggherren ska få rätt och aktuell information. Det förekommer dock att kommunen vid inkommen bygglovsansökan väljer att inte ändra eller upphäva inaktuella detaljplaner utan i stället rekommenderar utredningar för att säkerställa markens lämplighet. Byggherren följer i regel kommunens rekommendation och undviker därmed en tidskrävande planprocess. Detta är inte möjligt i en bygglovsfri process eftersom kommunen inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. Det blir därför mer angeläget för kommunen att upphäva eller ändra inaktuella detaljplaner för att säkerställa att byggherren får rätt och aktuell information.

Gällande detaljplaner är ofta framtagna med förutsättningen att kommunen kan bedöma god form, färg och materialverkan i bygglov. Alternativet med lovbefriad process innebär att Boverkets förprövning av enbostadshus ersätter kommunens bedömning. Detta begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva enbostadshusets utformning med anpassning till platsen och bedömningen kan endast prövas via tillsyn. Med alternativet upphör även kommunens rätt att bedöma enbostadshusets utformning utifrån arkitekturpolicy, arkitekturprogram och gestaltningsprogram utan reglering i detaljplanen. Kommunen kan dock pröva enbostadshusets utformning mot dess anpassning till platsen vid en tillsyn.

Effekt på problem och mål

Alternativets effekt beror i stor utsträckning på omfattningen av befintliga och framtida detaljplaner som medger enbostadshus. Kommuner har möjlighet att reglera byggnaders utformning i detaljplan, vilket kan påverka i vilken mån bygglovsbefriade enbostadshus kan uppföras. Denna begränsning bedöms dock vara av mindre betydelse för alternativets genomslag, eftersom förprövade enbostadshus kan utformas i olika varianter för att anpassas till olika detaljplaner.

Samtidigt kan detaljplaner som har tagits fram enligt äldre regelverk vara mer komplexa att tolka än detaljplaner enligt nuvarande lagstiftning. Detta kan innebära utmaningar för byggherrar och behandlas vidare i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att kommunen fortsatt kan säkerställa platsens lämplighet och områdets karaktär genom detaljplanen, eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska följa planbestämmelser. Samtidigt innebär alternativet att ansvaret för tolkningen av detaljplanen flyttas från byggnadsnämnden till byggherren. Till skillnad från bygglovsprocessen, där

byggherren ska följa byggnadsnämndens beslut, saknar byggnadsnämnden möjlighet att säkerställa att detaljplanen följs innan slutbesked eller tillsyn aktualiseras. Informationsmötet och dess konsekvenserna beskrivs mer utförligt i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

I bygglovsprocessen ansvarar kommunen för att bedöma byggnaders form, färg och materialverkan samt dess anpassning till platsen. Kommunen säkerställer även att antagna program och policys följs. I alternativet ersätts denna bedömning av Boverkets förprövning, vilket begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva form, färg och materialverkan utifrån antagna arkitekturpolicyer, arkitekturprogram och gestaltningsprogram.

En konsekvens är att sådana styrdokument i praktiken inte följs vid byggnation av bygglovsbefriade enbostadshus. För att säkerställa önskad utformning kan kommunen i ökad utsträckning behöva reglera dessa frågor direkt i detaljplanen. Detta kan leda till att framtida detaljplaner blir mer detaljerade och styrande än i dag. Kommunen har dock fortsatt möjlighet att pröva utformningen av enbostadshusets anpassning till platsen vid en tillsyn.

Det finns vidare en risk att gällande detaljplaner inte är ändamålsenliga utifrån dagens bedömningar av mark- och vattenanvändning. Det förekommer att risker och värden som exempelvis geotekniska förhållanden miljö- och naturvärden inte är utredda i detaljplaner upprättade med stöd av den numera upphävda ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Detta förekommer även i nyligen framtagna detaljplaner, men mer sällan.

Om detaljplanen är inaktuell och tillåter en olämplig markanvändning bör kommunen upphäva eller ändra detaljplanen, eftersom den fram till dess är gällande enligt 4 kap 38 §. Det förekommer dock att kommunen vid inkommen bygglovsansökan inom inaktuell detaljplan i stället väljer att rekommendera byggherren att beställa utredningar för att säkerställa platsens lämplighet, även om det inte kan ställas som ett formellt krav.

Detaljplaner behöver vara aktuella för att byggherren ska göra en korrekt bedömning inom ramen för en bygglovsbefriad process, där byggnadsnämnden inte bedömer ärendet eller ger rådgivning. I en bygglovsfri process är det därför särskilt viktigt att kommunen bordlägger bygglovsärenden inom inaktuella detaljplaner för att upphäva eller ändra detaljplanen. Detta kan innebära att kommuner i större utsträckning behöver upphäva eller ändra äldre detaljplaner, vilket i sin tur kan medföra ökade kostnader. Samtidigt är detta ett ansvar som kommunen redan har enligt gällande ordning.

Konsekvenser för byggherre

Det finns fortsatt en förutsägbarhet för byggherren avseende hur bebyggelse får uppföras på platsen, eftersom detta regleras genom gällande

detaljplan. Detta ger även en trygghet i förhållande till angränsande fastigheter, som förutsätts följa samma planbestämmelser. Eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska uppfylla detaljplanens krav behöver byggherren anpassa byggnaden till dessa bestämmelser redan inför förprövningen.

Samtidigt innebär bygglovsbefrielsen att ansvaret för tolkningen av detaljplanen övergår till byggherren. Det kan innebära betydande osäkerheter för byggherren. Detta kan medföra betydande osäkerheter, eftersom detaljplaner ofta är komplexa och ska tolkas utifrån det regelverk som gällde när de upprättades. För att säkerställa en korrekt bedömning kan det krävas särskild kompetens och erfarenhet, exempelvis från sakkunniga med kunskap om detaljplaner och bygglov. För byggherrar utan tillgång till sådan kompetens kan detta innebära en påtaglig utmaning.

Alternativet innebär även att byggherren inte kan få ett beslut om mindre avvikelser från detaljplanen i den bygglovsbefriade processen. Möjligheten att få en sådan avvikelse prövad kvarstår dock genom att ansöka om bygglov.

Konsekvenser för företagen

Alternativet skapar en marknad för företag som utvecklar enbostadshus som kan förprövas, liksom för företag som tar fram typgodkända enbostadshus. Samtidigt innebär det att företag i större utsträckning behöver tolka detaljplaner. Om denna tolkning görs utan tillräcklig kompetens kan det leda till rättsliga konsekvenser, vilket beskrivs närmare i Alternativ 1 för lovprocess: Informationsmöte med tekniskt samråd inom bilagan.

Konsekvenser för grannar

Alternativet innebär att grannar får ett ökat behov att bevaka sina intressen under detaljplaneprocessen. Inom en bygglovsbefriad process saknas grannar möjligheten att överklaga innan byggnation påbörjas. I stället kan grannar endast anmäla tillsyn till kommunen efter att byggherren fått startbesked. Detta innebär att byggnationen kan påbörjas och få konsekvenser för omgivningen innan tillsynen utförs av kommunen. För grannar som vill säkerställa hur bebyggelsen utformas blir det därmed av större betydelse att framföra sina synpunkter redan i planprocessen. Alternativet innebär samtidigt en begränsning av påverkan på grannar, eftersom byggherrar inte får avvika från detaljplan i en bygglovsbefriad process. Detta innebär att påverkan på grannar i huvudsak inte överstiger vad som redan anges enligt den juridiskt bindande detaljplanen.

Övriga samhällskonsekvenser

I en bygglovsbefriad process ligger ansvaret för att tolka detaljplanen hos byggherren. Detta kan medföra betydande risker, särskilt om relevanta riskfaktorer i detaljplanen inte identifieras eller beaktas. Felaktiga eller bristfälliga bedömningar kan i sin tur leda till konsekvenser för

människors liv och hälsa, exempelvis om bebyggelse uppförs på olämplig mark. Det kan även medföra betydande samhällsekonomiska kostnader vid skador på bebyggelse eller behov av åtgärder i efterhand.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att byggherrar ges ansvar för att tolka samtliga detaljplaner, inklusive sådana som har tagits fram enligt äldre lagstiftning. Sådana detaljplaner kan vara komplexa att tolka, vilket ökar risken för feltolkningar. För att säkerställa en korrekt tolkning kan byggherren i många fall behöva anlita sakkunniga med särskild kompetens inom detaljplaner och bygglov, vilket medför ökade kostnader.

Alternativet innebär även att kommunens möjligheter att påverka byggnaders utformning minskar, eftersom bedömningen av form, färg och materialverkan flyttas från byggnadsnämnden till Boverkets förprövning. Detta kan leda till att framtida detaljplaner blir mer reglerade gällande utformning.

Genomslaget för bygglovsfria enbostadshus bedöms bli större om de tillåts inom samtliga detaljplaner som medger enbostadshus, jämfört med om möjligheten begränsas till nya detaljplaner. Möjligheten att ytterligare öka genomslaget genom att tillåta avvikelser från detaljplan har övervägts men bedömts som olämpligt. Det bedöms samtidigt som osannolikt att detaljplaner i någon större omfattning skulle hindra bygglovsbefriade enbostadshus, eftersom förprövade hus kan utformas i olika varianter för att anpassas till olika detaljplaner.

Boverket gör den samlade bedömningen att detaljplanen, som tas fram genom en demokratisk process, utgör ett centralt verktyg för att säkerställa markens lämplighet och styra den långsiktiga utvecklingen av bebyggelsen. Detta bedöms väga tyngre än en maximal ökning av alternativets genomslag. Kommunen bör därför fortsatt ha möjlighet att använda planbestämmelser för att förebygga risker samt bevara områdens karaktär och befintlig bebyggelse.

Sammantaget bedöms alternativet ha störst potential att bidra till ett ökat småhusbyggande och har därför valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Bygglovsbefriade enbostadshus medges inom alla kommande detaljplaner

Beskrivning

Alternativet innebär att bygglovsbefriade enbostadshus endast får uppföras inom detaljplaner som har påbörjats efter att alternativet fått laga kraft. En förutsättning är att husen uppfyller samtliga gällande planbestämmelser i detaljplanen.

Effekt på problem och mål

Alternativets effekt är begränsas av antalet detaljplaner som påbörjas efter ikraftträdandet. Det bedöms ta lång tid, i vissa fall flera decennier, innan ett tillräckligt antal nya detaljplaner har tagits fram för att alternativet ska få en tydlig effekt på småhusbyggandet.

Kommuner har möjlighet att begränsa byggnaders utformning i detaljplaner som medger enbostadshus. Denna styrning bedöms dock ha begränsad betydelse för alternativets genomslag, eftersom förprövade enbostadshus eftersom kan utformas i olika varianter för att anpassas till olika detaljplaner.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att kommunen kan säkerställa platsens lämplighet och områdets karaktär genom detaljplanen, eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska uppfylla gällande planbestämmelser. Vid framtagande av nya detaljplaner kan kommuner dessutom utgå från att bygglovsbefrielse kommer att tillämpas och anpassa planhandlingarna så de ger ett tydligt stöd för byggherrar i en bygglovsbefriad process.

Samtidigt innebär alternativet att ansvaret för tolkningen av detaljplanen övergår till byggherren. Till skillnad från bygglovsprocessen, där byggherren ska följa byggnadsnämndens beslut, saknar byggnadsnämnden möjlighet att säkerställa att detaljplanen följs innan slutbesked eller tillsyn aktualiseras. Informationsmötet och konsekvenserna beskrivs mer utförligt i **Alternativ för bygglovsprocess** inom bilagan.

I bygglovsprocessen ansvarar kommunen för att bedöma byggnaders form, färg och materialverkan samt dess anpassning till platsen. Kommunen säkerställer även att antagna program och policys följs. I alternativet ersätts denna bedömning av Boverkets förprövning, vilket begränsar byggnadsnämndens möjlighet att pröva form, färg och materialverkan utifrån antagna arkitekturpolicyer, arkitekturprogram och gestaltningsprogram.

En konsekvens är att sådana styrdokument i praktiken inte följs vid byggnation av bygglovsbefriade enbostadshus. För att säkerställa önskad utformning kan kommunen i ökad utsträckning behöva reglera dessa frågor direkt i detaljplanen. Detta kan leda till att framtida detaljplaner blir mer detaljerade och styrande än i dag. Kommunen har dock fortsatt möjlighet att pröva utformningen av enbostadshusets anpassning till platsen vid en tillsyn.

Konsekvenser för byggherren

Det finns fortsatt en förutsägbarhet för byggherren avseende hur bebyggelse får uppföras på platsen, eftersom detta regleras genom gällande detaljplan. Detta ger även en trygghet i förhållande till angränsande fastigheter, som förutsätts följa samma planbestämmelser. Eftersom

bygglovsbefriade enbostadshus ska uppfylla detaljplanens krav behöver byggherren anpassa byggnaden till dessa bestämmelser redan inför förprövningen.

Detaljplaner kan vara svåra att tolka även om de är framtagna med hänsyn till att byggbefriad prövning. För att säkerställa en korrekt bedömning kan det krävas särskild kompetens och erfarenhet, exempelvis från sakkunniga med kunskap om detaljplaner och bygglov. För byggherrar utan tillgång till sådan kompetens kan detta innebära en påtaglig utmaning.

Alternativet innebär att byggherrens möjligheter att uppföra bygglovsbefriade enbostadshus blir begränsade. Eftersom det tar lång tid, i vissa fall flera år, att ta fram detaljplaner kommer det under en längre tidsperiod finnas ett begränsat antal detaljplaner som medger bygglovsfria enbostadshus. Detta innebär att alternativets genomslag förväntas bli gradvis och i praktiken begränsat under de första decennierna efter ikraftträdandet.

Alternativet innebär även att byggherren inte kan få ett beslut om mindre avvikelser från detaljplanen i den bygglovsbefriade processen. Möjligheten att få en sådan avvikelse prövad kvarstår dock genom att ansöka om bygglov.

Konsekvenser för företagen

Marknaden för bygglovsbefriade enbostadshus blir begränsad i väntan på att nya detaljplaner tas fram.

Konsekvenser för grannar

Grannar kan utgå från bygglov fortsatt krävs för uppförande av enbostadshus inom detaljplaner som har upprättats innan alternativet träder i kraft. Inom dessa områden kvarstår därmed möjligheten att överklaga bygglovsbeslut.

Som framgår av alternativ 1 saknas i den bygglovsbefriade processen möjlighet att överklaga startbesked i frågor som rör utformning, betydande olägenhet och omgivningspåverkan. Det innebär att prövning av sådana frågor i stället behöver ske inom ramen för detaljplaneprocessen. En närmare beskrivning av den bygglovsbefriade processens påverkan på grannar finns i **Alternativ 2: Bygglovsbefriade enbostadshus medges inom alla kommande detaljplaner** inom bilagan.

Eftersom den bygglovsfria processen i detta alternativ endast omfattar nya detaljplaner innebär det ingen förändring för grannar fram till upprättandet av en ny detaljplan. Vid framtagande av nya detaljplaner ges grannar däremot möjlighet att yttra sig och överklaga planbeslut med kännedom om den bygglovsbefriade processen.

Sammanvägd bedömning

En fördel med alternativet är att detaljplaner som medger bygglovsbefriade enbostadshus tas fram med kännedom om de redovisade konsekvenserna. Detta ger kommuner möjlighet att utgå från potentiell bygglovsbefrielse redan vid framtagandet av nya detaljplaner, och utforma planhandlingarna så att de ger tydligt stöd till byggherren i genomförandeskedet.

Alternativet, är jämfört med huvudalternativet, mer fördelaktigt i det avseende att byggherrar inte behöver tolka detaljplaner som har tagits fram enligt äldre lagstiftning. Samtidigt kan det även i detta alternativ krävas att byggherren anlitar sakkunniga med erfarenhet av detaljplaner och bygglov för att säkerställa en korrekt tolkningen, vilket medför en kostnad.

Alternativet innebär även att kommunens möjlighet att påverka byggnaders utformning minskar, genom att bedömningen av form, färg och materialverkan flyttas från byggnadsnämnden till Boverkets förprövning. Detta kan leda till att nya detaljplaner blir mer reglerade gällande utformning.

Eftersom detaljplaner ofta tar flera år att ta fram, sker implementeringen och konsekvenserna av alternativet successivt. Detta innebär att genomslaget för bygglovsbefriade enbostadshus fördröjs och under en längre tid blir begränsat. Det kan ta flera decennier innan ett tillräckligt antal nya detaljplaner har tagits fram för att alternativet ska få en betydande effekt på småhusbyggandet.

Sammantaget bedöms alternativet begränsa det genomslaget som eftersträvas med uppdraget syftar till att uppnå och har därmed inte valts för vidare beredning.

Alternativ för utformningskrav (tillgänglighet och lämplighet)

Utformningskraven på tillgänglighet och lämplighet prövas vanligtvis inför bygglovet. Prövningen görs av byggnadsnämnden, och nämnden är därefter bunden av sin bedömning. Det innebär att kraven inte kan omprövas i ett senare skede, exempelvis inför startbesked. När kravet på bygglov tas bort för vissa enbostadshus, behöver dessa krav i stället hanteras på annat sätt. Det kan antingen ske i byggprocessen eller, i sista hand, genom tillsyn i efterhand. Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande hantering av dessa utformningskrav vid uppförande av bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1: Utformningskraven tillgänglighet och lämplighet bedöms inför startbesked

Beskrivning

Alternativet innebär att de två utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet bedöms inför startbesked. Byggnadsnämndens prövning motsvarar då den som görs av de tekniska egenskapskraven, det vill säga en bedömning av om kraven kan antas komma att uppfyllas. Ansvaret för att kraven faktiskt uppfylls ligger på byggherren, i likhet med vad som gäller för de tekniska egenskapskraven. Detta skiljer sig från nuvarande ordning, där byggnadsnämnden i bygglovsskedet prövar och fastställer om kraven är uppfyllda

Om det förprövade enbostadshuset har typgodkänts kan byggnadsnämnden utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet.

Effekt på problem och mål

Alternativet bedöms kunna innebära en minskad tidsåtgång för byggnadsnämndens handläggning jämfört med i dag, eftersom prövningen begränsas till att bedöma om det kan antas att byggherren kommer att uppfylla kraven.

Samtidigt förskjuts ett större ansvar till byggherren, som dock får en viss förhandsbedömning inför startbesked.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att byggnadsnämnden behöver bedöma fler krav inför startbesked än i dag. Samtidigt är den prövning som görs mindre tidskrävande, eftersom den begränsas till en bedömning av om byggherren kan antas komma att uppfylla kraven.

Om byggherren inte uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet kan detta få konsekvenser i ärenden om bostadsanpassningsbidrag. Avsaknaden av ett tydligt beslut om uppfyllda krav, motsvarande det som ges i bygglovsskedet, kan innebära att handläggningen av sådana ärenden blir mer komplex.

Om byggherren i stället väljer att uppföra ett typgodkänt enbostadshus, där dessa krav har förhandsbedömts, blir konsekvenserna mer positiva för byggnadsnämnden. Nämnden kan då utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet, vilket kan minska handläggningstiden inför startbesked och underlätta prövningen av ärenden om bostadsanpassningsbidrag

Konsekvenser för företagen

Alternativet innebär en viss osäkerhet för företag som producerar enbostadshus, eftersom byggnadsnämndens prövning begränsas till en bedömning av om det kan antas att kraven kommer att uppfyllas.

Samtidigt görs en viss faktisk prövning, vilket innebär att osäkerheten är mindre än i alternativ där kraven inte bedöms i förväg alls.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar innebär alternativet att ansvaret för att uppfylla kraven tydligare ligger på dem. För byggherren medför detta en viss osäkerhet, eftersom denne inte får en lika definitiv prövning som i bygglovsskedet. Byggnadsnämnden kan därmed komma att neka slutbesked om det i detta skede bedöms att kraven inte har uppfyllts.

Samtidigt får byggherren en viss bedömning av byggnadsnämnden inför startbeskedet, vilket innebär att osäkerheten är mindre än i alternativ där kraven inte prövas alls i förväg.

Sammanvägd bedömning

Alternativet bedöms vara det som bäst hanterar utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet, eftersom dessa hanteras i ett sammanhang tillsammans med de tekniska egenskapskraven. Ansvaret för att uppfylla kraven läggs tydligt på byggherren, samtidigt som byggnadsnämnden ges möjlighet att reagera om det är uppenbart att det saknas förutsättningar för att kraven ska kunna uppfyllas. Eftersom byggnadsnämndens prövning inför startbesked begränsas till en bedömning av om kraven kan antas bli uppfyllda, bedöms den ökade tidsåtgången vara marginell.

Alternativet innebär även en ökad trygghet för byggherren, eftersom en viss förhandsbedömning från byggnadsnämnden erhålls, jämfört med alternativ där kraven bedöms av byggherren själv. Mot denna bakgrund har alternativet valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Utformningskraven tillgänglighet och lämplighet prövas inte på förhand av byggnadsnämnden men kan bli föremål för tillsyn

Beskrivning

Alternativet innebär att utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet inte prövas av byggnadsnämnden i förväg. I stället kan dessa bli föremål för tillsyn i efterhand eller påverka möjligheten att få slutbesked. De tekniska egenskapskraven prövas fortsatt inför startbesked, vilket innebär att de tekniska aspekterna av tillgänglighet och lämplighet fortfarande bedöms. Om det förprövade enbostadshuset har typgodkänts avseende dessa utformningskrav kan byggnadsnämnden utgå från att kraven är uppfyllda i de delar som omfattas av typgodkännandet.

Effekt på problem och mål
Alternativet innebär att byggherren får ett större ansvar för att uppfylla kraven, vilket samtidigt medför en ökad risk. Detta beror på att brister i kraven i många fall kan uppmärksammas först i samband med slutbesked.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen
För byggnadsnämnden innebär alternativet att bedömningen inför startbesked försvåras, eftersom de tekniska egenskapskraven avseende tillgänglighet och lämplighet ska bedömas utan att utformningskraven är avgjorda.

Detta kan även medföra pedagogiska svårigheter, eftersom byggnadsnämnden inte kan neka startbesked med hänvisning till att utformningskraven uppenbart inte kommer att uppfyllas, medan en sådan möjlighet finns i fråga om de tekniska egenskapskraven. En konsekvens av detta kan bli att slutbesked nekas.

Konsekvenser för företagen
Alternativet innebär en minskad förutsägbarhet för företag som producerar enbostadshus, eftersom det kan uppstå behov av ändringar i ett sent skede om byggnadsnämnden bedömer att utformningskraven inte uppfylls. Sådana sena justeringar kan bli mer kostsamma än om bristerna hade identifierats inför startbesked.

Konsekvenser för privatpersoner
För byggherren innebär alternativet en ökad osäkerhet, eftersom besked om att utformningskraven inte är uppfyllda kan komma först i ett sent skede, i samband med slutbesked. Detta kan medföra krav på kostsamma ändringar för att byggnaden ska kunna färdigställas och slutbesked ska kunna ges.

Sammanvägd bedömning
Alternativet innebär en ökad osäkerhet utan att det samtidigt bedöms ge några tydliga fördelar. Eftersom byggherren ansvarar för att kraven uppfylls behöver denne säkerställa detta redan i projekteringsskedet, vilket innebär att några kostnader i praktiken inte sparas. De kostnadsbesparingar som kan uppstå till följd av att byggnadsnämndens prövning inför startbesked begränsas bedöms inte motsvara den minskade förutsägbarhet som alternativet medför. Sammantaget innebär alternativet en försämrad förutsägbarhet för byggherren och kan i vissa fall leda till en sämre kravuppfyllnad, och har mot denna bakgrund inte valts för vidare beredning.

Alternativ för bygglovsprocess

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande hantering av bygglovsprocessen vid uppförande av bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1 för lovprocess: Informationsmöte med tekniskt samråd

Beskrivning

Alternativet innebär att bygglovsprocessen från ansökan till byggnadsnämndens beslut om bygglov ersätts av ett rådgivande informationsmöte vid uppförande av bygglovsbefriat enbostadshus. Informationsmöte initieras genom en anmälan av byggherren och därefter följer samma process som vanligen kommer efter ett bygglovsbeslut, tekniskt samråd, startbesked, eventuellt platsbesök, slutsamråd och slutbesked.

Byggnadsnämnden har enbart en rådgivande roll under informationsmötet och fattar inga beslut. Byggherren informeras om relevanta underlag och vilka krav som ska uppfyllas. Det kan gälla underlag som byggherren behöver för att tolka detaljplanen, parkeringsnorm, riktlinjer för avfallshantering och dylikt. Utanför detaljplanelagda områden kan det handla om översiktsplanen, information om värden på platsen såsom naturvärdesinventeringar och kulturmiljöprogram. Byggnadsnämnden informerar byggherren om vilka myndigheter som ska kontaktas, om tillstånd eller anmälan krävs till någon myndighet enligt 10 kap. 20 § och om det krävs tillstånd eller dispens enligt gällande lagstiftning, exempelvis tillstånd för att anlägga ny in- och utfart, anmälan om enskilt avlopp eller strandskyddsdispens. Byggherren upplyses även om att endast enbostadshuset är befriat från krav på bygglov och att marklov fortfarande kan krävas. Byggnadsnämnden för protokoll över informationsmötet.

Kommunen föreslås enligt 12 kap. 8 § ta ut avgift för rådgivningen under informationsmötet och för den tid som läggs ner i handläggning av ärendet. Avgiften bör bli lägre än den som gäller för bygglov, eftersom byggnadsnämnden endast har en rådgivande roll och inte utför någon granskning eller bedömning i det enskilda ärendet.

Byggherren ansvarar för att uppfylla krav som normalt prövas inom ramen för bygglovet. Alternativet innebär att det blir en förskjutning i ansvaret från byggnadsnämnden till byggherren. Byggherren behöver säkerställa att det bygglovsbefriade enbostadshuset följer detaljplanen, om det är inom planlagt område, och uppfyller övriga krav såsom tomtkraven och hänsynskraven. Under informationsmötet klargör byggnadsnämnden att fel i byggherrens bedömning kan leda till att byggherren behöver åtgärda fel i efterhand. Detta kan i vissa fall innebära att byggnaden måste ändras eller rivas.

Införandet av denna process medför också ett behov av sanktionsbestämmelser om hur överträdelser av regler kopplade till den ska hanteras. Då det sett till såväl byggnadens egenskaper samt dess påverkan på omgivningen inte finns någon väsentlig skillnad gentemot ett lovpliktigt enbostadshus av samma storlek blir sanktionsavgiften för att påbörja uppförandet utan anmälan eller startbesked densamma.

Byggherren kan påbörja byggandet efter startbesked från byggnadsnämnden. Påverkan på grannar prövas inte i startbeskedet, vilket medför att grannar inte kan överklaga beslutet. Grannar och andra kan anmäla om tillsyn efter byggnadsnämnden gett slutbesked.

Möjlighet att frivilligt ansöka om bygglov för att få en prövning av planenligheten och övriga krav finns kvar.

Effekt på problem och mål

Alternativet innebär att tiden från idé till byggstart kan förkortas för byggherren. Eftersom byggherren själv ansvarar för att granska och bedöma de krav som normalt prövas i bygglovsskedet behöver denne inte invänta kommunens handläggning. Byggherren behöver inte heller invänta överklagandetid eller laga kraft innan byggnation kan påbörjas, eftersom startbesked inte kan överklagas av grannar. Den största tidsvinsten uppstår därmed genom att grannars möjlighet att överklaga ersätts av en möjlighet att initiera tillsyn i efterhand.

Utredningen *Kostnadseffektivitet vid nyproduktion av småhus,* se bilaga 3, indikerar att överklagande är det största hindret i bygglovsprocessen, eftersom de kan leda till tidsförsörjningar på minst ett år. Enligt utredningens antaganden överklagas cirka 6–7 procent av byggloven.

Byggherren sparar även kostnaden för bygglovshantering samt undviker kostnader för kompletteringar i ansökningsprocessen. Dessa besparingar kan dock delvis motverkas av ökade kostnader för att anlita kompetens för att säkerställa att kraven uppfylls.

Om byggherren bedömer att riskerna och de potentiella konsekvenserna är för stora kan det i praktiken bli mer attraktivt att frivilligt ansöka om bygglov i stället för att använda den bygglovsbefriade processen.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Alternativet innebär att det stöd som kommunen kan ge byggherren vid informationsmötet är mer begränsat än vid bygglovsprövning, eftersom byggnadsnämnden inte gör någon formell bedömning eller prövning. I stället lämnas generella upplysningar om tillämpliga krav och relevanta underlag. Detta innebär att kommunen inte kan säkerställa att byggnaden uppfyller kraven eller att väsentliga värden, såsom natur- och kulturvärden, inte påverkas negativt

När ansvaret för bedömningen övergår till byggherren kan kommunens arbetsbörda minska, vilket kan medföra en viss tidsbesparing. Detta förutsätter dock att den minskade arbetsinsatsen i bygglovsskedet inte motsvaras av ett ökat behov av rådgivning och tillsyn. Kommunen kan ta ut avgift för informationsmöten och annan tidskrävande rådgivning.

Alternativet innebär vidare att byggnadsnämndens roll förskjuts från förhandsprövning till prövning i efterhand genom tillsyn. För tillsynsärenden saknas i regel möjlighet att ta ut avgift, utöver byggsanktionsavgift i de fall överträdelser konstateras. Även i ärenden där kraven bedöms vara uppfyllda krävs dock resurser för utredning, vilket innebär en kostnad för kommunen som bärs av skattekollektivet.

Det finns även en risk att antalet tillsynsärenden ökar, exempelvis genom att grannar som i dag skulle överklaga ett bygglov i stället initierar tillsyn. Sammantaget kan detta påverka kommunens ekonomi negativt, särskilt om intäkterna från informationsmöten är begränsade i förhållande till kostnaderna för tillsyn.

Om byggherren missförstår innebörden av lagstiftningen, tolkar detaljplanen fel, missförstår eller får fel information från byggnadsnämnden på informationsmötet, kan det efter tillsyn resultera i kostsamma fel. Kraven i 3 kap. 3 § skadeståndslagen (1972:207) innebär att kommunen kan bli skadeståndsskyldig om felaktiga upplysningar eller råd ges. Om byggherren tycker att kommunen gett felaktiga upplysningar som resulterat väldigt kostsamma ändringar, finns det risk att denne driver en rättlig process mot kommunen. I de fall kommunen får rättsliga påföljder kan byggherrens skadeståndsanspråk innebära stora kostnader för kommunen. Även ogrundade anspråk kan innebära kostnader i form av tid och resurser.

Redan i dag uppger många kommuner svårigheter att rekrytera bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer. En ökad tyngdpunkt på tillsyn kan förstärka dessa utmaningar, vilket riskerar att påverka kompetensförsörjningen negativt. Statistik från SKR[44] visar att cirka 40 procent av kommunerna upplever brist på sådan kompetens.

Eftersom bullerfrågor inte prövas inom ramen för denna process kan bostäder komma att uppföras i bullerutsatta lägen, vilket i sin tur kan medföra konsekvenser för staten, exempelvis genom ökade krav på åtgärder från infrastrukturförvaltare. Detta behandlas närmare i **Alternativ 1: Lokaliseringsbesked** inom bilagan.

Konsekvenser för byggherren

Alternativet innebär en tydlig ansvarsförskjutning från kommunen till byggherren. Eftersom byggherren själv ansvarar för att bedöma och uppfylla de krav som normalt prövas i bygglovsskedet kan processen kortas, då byggherren inte behöver invänta kommunens handläggningstid

[44] Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) (2025): Yrkeshögskola, rekrytering, https://extra.skr.se/skr/tjanster/statistik/kompetensforsorjning/yrkeshogskolarekrytering.9790.html Hämtad 2026-04-20.

Vid informationsmötet får byggherren övergripande information om gällande detaljplan och relevanta underlag. Ansvaret för att tolka detaljplanen och säkerställa att andra krav uppfylls, exempelvis enligt strandskydd, kulturmiljölagstiftning och artskydd, ligger dock helt på byggherren. Byggherren informeras även om att byggnaden kan bli föremål för tillsyn i efterhand och att sådana beslut kan överklagas.

Eftersom byggnadsnämnden inte fattar något bygglovsbeslut minskar förutsägbarheten för byggherren. Ett beviljat bygglov ger i dag en rättskraft som innebär att prövade krav i princip inte kan ifrågasättas i efterhand. Denna rättssäkerhet uteblir i detta alternativ, vilket innebär en ökad osäkerhet och ekonomisk risk för byggherren, exempelvis i form av krav på ändringar, rivning eller byggsanktionsavgifter vid bristande kravuppfyllelse.

Detaljplaner kan vara komplexa att tolka, särskilt för lekmän. I avsaknad av en formell prövning i det enskilda ärendet finns en risk att byggherren feltolkar planbestämmelser eller förbiser krav enligt annan lagstiftning. För att minska dessa risker kan det vara nödvändigt att anlita sakkunnig kompetens för plantolkning och andra utredningar, exempelvis avseende tomtkrav och hänsynskrav. Detta medför kostnader, som kan bli relativt sett högre för förstagångsbyggare än för professionella aktörer.

Byggherren kan därför välja att frivilligt ansöka om bygglov om kostnaden för att anlita erforderlig kompetens bedöms överstiga nyttan av den bygglovsbefriade processen, eller om riskerna upplevs som för höga. Det finns samtidigt en risk att byggherren underskattar komplexiteten i sitt ansvar och avstår från att anlita tillräcklig kompetens, vilket kan leda till kostsamma åtgärder i efterhand.

En möjlig fördel jämfört med bygglovsprocessen är att behovet av kompletteringar kan minska, eftersom relevanta handlingar i stor utsträckning redan finns framtagna i samband med förprövningen. Detta kan medföra en tidsbesparing, särskilt för byggherrar med begränsad erfarenhet av bygglovsprocessen. Samtidigt innebär alternativet inte nödvändigtvis lägre kostnader, eftersom behovet av egen expertis kan öka för att säkerställa att samtliga krav uppfylls.

Konsekvenser för företagen

Byggföretag med erfarenhet av byggprocessens krav samt intern kompetens inom plantolkning kan i detta alternativ i högre utsträckning utnyttja sin egen kompetens för att säkerställa att kraven uppfylls. De kan därmed genomföra projekt utan att invänta kommunens handläggning

Samtidigt skapas en marknad för företag som erbjuder tjänster till byggherrar i syfte att säkerställa att samtliga krav uppfylls. Tolkning av detaljplaner kan vara komplex, inte minst eftersom planer har upprättats under

olika regelverk och ska tolkas utifrån den lagstiftning och de handböcker som gällde vid tidpunkten för framtagandet.

Till skillnad från prövningen i ett beviljat bygglov kan företagens tolkningar i detta alternativ bli föremål för efterhandsprövning genom tillsyn. Om tillsynen visar att en felaktig bedömning har gjorts kan byggnaden behöva ändras eller i vissa fall rivas. Detta kan medföra rättsliga konsekvenser för företagen, inklusive risk för skadeståndsanspråk.

Osäkerheten kan innebära att företag avstår från att åta sig uppdrag kopplade till bygglovsbefriade enbostadshus, särskilt i situationer där risken för feltolkning och efterföljande krav bedöms som hög.

Konsekvenser för grannar

Alternativet innebär att grannar inte längre har möjlighet att överklaga när byggherren uppför ett bygglovsbefriat enbostadshus. I stället kan grannar göra anmälan om tillsyn till kommunen.

Eftersom prövning av frågor som rör exempelvis betydande olägenhet inte sker före byggstart, kan sådana frågor inte hanteras i förväg. Detta innebär att byggnation kan påbörjas och påverka omgivningen innan en rättslig prövning kommer till stånd.

Tillsynsärenden omfattas inte av någon reglerad handläggningstid, vilket kan medföra att grannar får vänta länge på beslut från byggnadsnämnden. Det finns även en risk att grannar får kännedom om åtgärden först när byggnationen redan har inletts. Byggnadsnämnden ska vid informationsmötet rekommendera byggherren att informera berörda grannar, men någon skyldighet att göra detta finns inte.

Till skillnad från bygglovsprocessen saknar grannar möjlighet att stoppa byggnation med anmälan om tillsyn. I stället kan de bli direkt påverkade av byggnationen under tiden som kommunen handlägger ett tillsynsärende. Utanför detaljplanelagt område kan ny bebyggelse även påverka värdet på grannfastigheter negativt.

Sammantaget innebär alternativet en försämring för grannar när det gäller möjligheterna att få sina rättigheter tillgodosedda. Samtidigt kvarstår möjligheten att göra en tillsynsanmälan och att överklaga beslut i sådana ärenden, vilket innebär att möjligheten i viss mån upprätthålls.

Grannar har också haft möjlighet att lämna synpunkter i tidigare skeden, exempelvis vid framtagande av detaljplan eller vid prövning av lokalisering genom lokaliseringsbesked eller förhandsbesked. I dessa processer behandlas frågor om betydande olägenhet kopplat till lokalisering och påverkan på omgivningen, även om byggnadens exakta placering och utformning inte utreds, se **Alternativ utanför detaljplanelagt område** i bilagan. Eftersom bygglovsbefriade enbostadshus ska följa gällande

detaljplan bedöms uppförandet i de flesta fall inte innebära en betydande olägenhet. Det kan dock inte uteslutas att sådana situationer uppstår.

Övriga samhällskonsekvenser

När möjligheten för grannar att överklaga bortfaller i fråga om bygglovsbefriade enbostadshus minskar arbetsbelastningen och kostnaderna för länsstyrelser, kommuner och domstolar som hanterar överklaganden. Samtidigt sker en förskjutning från överklaganden av bygglov till tillsynsärenden. Tillsyn av bygglovsbefriade enbostadshus riskerar att bli mer komplex, eftersom byggherren ansvarat för bedömningen och byggnaden redan har uppförts.

Vidare kan otydlighet i den rådgivning som lämnas inom ramen för informationsmöten leda till rättsliga prövningar riktade mot kommuner, trots att ansvaret i huvudsak ligger på byggherren. Detta kan öka arbetsbelastningen för både kommuner, länsstyrelser och domstolar och därmed leda till ökade samhällskostnader.

I detaljplaner där skyddade värden enligt annan lagstiftning inte har hanterats finns det en risk att natur- och kulturvärden påverkas negativt om byggherren inte uppfyller tillämpliga krav, exempelvis avseende strandskydd, kulturmiljö eller artskydd. Även om sådana värden i regel ska hanteras i aktuella detaljplaner förekommer äldre eller delvis inaktuella planer i många kommuner.

För samhället kan detta innebära risker för förlust av värden som är irreversibla. Om brister uppmärksammas i efterhand kan åtgärder som ändring eller rivning av byggnader bli nödvändiga. Sådana åtgärder medför inte bara ekonomiska kostnader utan kan även leda till ökade mängder byggavfall, med negativa konsekvenser för både ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Sammanvägd bedömning

Alternativet innebär att byggherren kan påbörja uppförandet av ett bygglovsbefriat enbostadshus snabbare, eftersom denne övertar ansvaret för processen och inte behöver invänta kommunens handläggningstider eller eventuella överklaganden. Den största tidsvinsten uppstår genom att grannars möjlighet till överklagande förskjuts från förprövning (bygglovsbeslut) till en efterhandsprövning (tillsynsärende).

För att processen ska fungera väl krävs att byggherren, antingen internt eller genom anlitade sakkunniga, har tillräcklig kompetens för att säkerställa att de krav som normalt prövas inom ramen för bygglovet uppfylls. Ansvaret innebär samtidigt en ekonomisk risk, eftersom felaktiga tolkningar av detaljplan eller andra krav kan leda till kostsamma åtgärder i efterhand. Kostnaderna för byggherren riskerar därmed att förskjutas från kommunens bygglovshantering till inköp av konsulttjänster samt till eventuella åtgärder efter tillsyn.

Det finns en risk att byggherrar i praktiken väljer att frivilligt ansöka om bygglov om processen upplevs som alltför komplex eller riskfylld. Om en stor andel byggherrar gör detta begränsas alternativets genomslag när det gäller att öka attraktiviteten i småhusbyggandet.

För kommunen, staten och samhället som helhet innebär alternativet att kostnader förskjuts från förhandsprövning genom bygglov till efterhandsprövning genom tillsyn, som i högre grad finansieras av det allmänna. Tillsynsärenden kan dessutom vara mer komplexa.

Alternativet innebär även att fler enbostadshus kan komma att uppföras i områden där exempelvis bullerpåverkan inte har prövats i förväg, vilket kan medföra kostnader för andra aktörer, såsom infrastrukturförvaltare, i form av bullerreducerande åtgärder.

När granskning från bygglovshandläggare och eventuellt remissförfarandet inom bygglovsprocessen bortfaller övergår ansvaret på byggherren att identifiera och beakta värden som skyddas enligt annan lagstiftning men som inte regleras i detaljplanen, exempelvis enligt artskyddsförordningen eller strandskyddslagstiftningen.

Sammantaget innebär alternativet en snabbare och mer effektiv process för byggherren, vilket kan öka attraktiviteten att uppföra enbostadshus, särskilt för erfarna aktörer med relevant kompetens. Samtidigt medför alternativet en ökad osäkerhet och ekonomisk risk för byggherren samt ökade risker för negativa konsekvenser för grannar, allmänna värden, kommunens ekonomi och ekologisk hållbarhet.

Eftersom tillsyn sker efter att byggnaden har uppförts finns dessutom en risk att skador på värden redan har inträffat och i vissa fall är irreversibla. Åtgärder i efterhand, såsom ändring eller rivning, kan även medföra ökade mängder byggavfall med negativa konsekvenser för hållbar utveckling.

Mot denna bakgrund bedöms alternativet sammantaget inte vara relevant och har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ 2 för lovprocess: Anmälan av typgodkänt enbostadshus

Beskrivning

Inom uppdraget har olika alternativ för bygglovsprocessens utformning utretts, med utgångspunkt i ett möjligt krav på typgodkännande som grund för bygglovsfrihet. Mot bakgrund av att uppdragets slutsats är att typgodkännande inte bör införas som förutsättning för bygglovsfrihet, aktualiseras inte heller dessa alternativa processlösningar.

Ett alternativ som utreddes var en förkortad process för anmälan av typgodkänt enbostadshus, inspirerad av den tidigare anmälansprocessen för

komplementbyggnader (tidigare attefallshus i lagtexten) före regeländringen den 1 december 2025. Eftersom de tekniska egenskapskraven samt utformningskraven avseende tillgänglighet och lämplighet i detta alternativ förhandsprövas genom typgodkännande, kan delar av den prövning som normalt byggnadsnämnden gör i det tekniska samrådet effektiviseras.

Processen inleds med att byggherren inkommer med en anmälan till kommunen om ett typgodkänt enbostadshus, tillsammans med standardiserade handlingar avseende tekniska egenskapskrav, förslag till kontrollplan, samt redogörelse för hur de tekniska egenskapskrav som inte täcks av ett typgodkännande, såsom grundläggning, hanteras. Byggnadsnämnden bedömer därefter om enbostadshuset följer detaljplan eller lokaliseringsbesked, samt om att byggnaden uppfyller kraven enligt plan- och bygglagstiftningen inför tekniskt samråd. Det omfattar bland annat god form-, färg- och materialverkan samt anpassning till stads- och landskapsbilden. Byggnadsnämnden bedömer inte de tekniska egenskapskraven som redan omfattas av typgodkännande.

Genom standardiserade och förhandsgranskade handlingar kan kommunens handläggningstid kortas. I alternativet föreslås en handläggningstid om fyra veckor från det att en komplett anmälan har inkommit, med möjlighet till förlängning med ytterligare fyra veckor. För att uppnå en kort handläggningstid förutsätts att beslut om startbesked kan fattas i delegation av byggnadsnämnden.

Vid positivt besked ger byggnadsnämnden startbesked till byggherren utan att invänta eventuella överklaganden. Det innebär att byggherren inte behöver vänta ytterligare 4 veckor på att beslutet får laga kraft, eller 3–6 månader vid ett eventuellt överklagande. Överklaganden av startbesked hanteras av länsstyrelsen eller domstol parallellt med byggnation.

Effekt på problem och mål

En viss tidsvinst, i kombination med att överklaganden inte kan fördröja byggstarten, kan göra anmälningsförfarandet för typgodkända enbostadshus mer attraktivt än bygglov. Detta kan i sin tur öka attraktiviteten för att uppföra enbostadshus

Effekt begränsas dock av omfattningen av detaljplaner som medger enbostadshus samt av de typgodkända husens utformning. Eftersom planbestämmelser kan inskränka möjligheten att uppföra sådana hus är genomslaget beroende av i vilken utsträckning standardiserade underlag eller typgodkända enbostadshus kan anpassas för att uppfylla detaljplanernas krav. Effekten begränsas även av hur många lokaliseringsbesked eller förhandsbesked som beviljas.

Sammanvägd bedömning

I alternativet med anmälan av typgodkända enbostadshus kan standardiserade underlag möjliggöra en kortare handläggningstid, uppskattningsvis 6–12 veckor, eftersom byggnadsnämnden kan fokusera på prövning av detaljplan och andra relevanta frågor i stället för tekniska egenskapskrav. Utan krav på typgodkännande bedöms dock en motsvarande tidsvinst svår att uppnå.

Vidare kvarstår utmaningar kopplade till att prövningen kan variera mellan olika kommuner, vilket kan skapa osäkerhet för byggaktörer. Alternativet innebär heller inte att kraven på handlingar eller bedömningar blir mer enhetliga.

Att byggnadsnämnden gör en bedömning av byggnadens lämplighet inför startbesked skapar i viss mån ökad förutsägbarhet för byggherren, men möjliggör samtidigt överklaganden. Ett överklagat startbesked behöver inte i sig fördröja byggprocessen, men innebär en risk för byggherren om byggnationen fortsätter och beslutet senare ändras.

Risken för att ett startbesked överklagas och leder till ändringar eller rivning i efterhand bedöms dock vara mindre än i alternativet med efterhandsprövning genom tillsyn, där ansvaret för bedömningen i högre grad ligger på byggherren.

Vidare bygger alternativet på förutsättningen att typgodkännande krävs för bygglovsbefrielse, samt att dess genomslaget bedöms vara begränsat.

Mot denna bakgrund bedöms alternativet sammantaget inte vara relevant och har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ för typgodkännande

Typgodkännande innebär att byggprodukter eller byggsystem förhandsbedöms i fråga om uppfyllelse av vissa krav. Enligt gällande regler i PBL kan typgodkännande avse de tekniska egenskapskraven (8 kap. 4 § PBL). Detta beskrivs i avsnitt 3.6 i Del 1 av denna rapport.

Boverket bedömer att det åtminstone formellt sett skulle vara möjligt att typgodkänna ett enbostadshus som ett sammansatt byggsystem. I ett sådant system kan CE-märkta byggprodukter utgöra ingående delar. För att även husets planlösning ska kunna omfattas av ett typgodkännande krävs dock att utformningskraven avseende lämplighet (8 kap. 1 § 1 PBL) samt tillgänglighet och användbarhet (8 kap. 1 § 3 PBL) inkluderas i typgodkännandet.

Förutsättningarna för att typgodkänna utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § 2 PBL) är mer komplexa. Detta krav är nära kopplat till hänsynen till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap.

6 § första stycket 1 PBL. Överväganden om typgodkännande av detta krav behöver därför behandlas separat från övriga utformningskrav.

Boverket har även övervägt om det är möjligt att typgodkänna i förhållande till kraven på hänsyn till allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 6 och 9 §§ PBL.

Alternativ 1: Möjligt att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet

Beskrivning

Krav på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet ställs både som utformningskrav och som tekniska egenskapskrav. Utformningskraven prövas i bygglovsskedet och är de som i störst utsträckning påverkar bostadens planlösning och funktion.

Genom att möjliggöra typgodkännande även av dessa utformningskrav skulle en bostads planlösning kunna ingå i ett typgodkännande av ett enbostadshus. Även rumsmoduler som utgör delar av byggnader skulle kunna typgodkännas avseende lämplighet och tillgänglighet. Det skulle kunna göras genom att handlingar som redovisar husets planlösning eller rumsmodulens utformning typgodkänns.

Om byggprodukter eller -system ska kunna typgodkännas avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet behöver 8 kap. 22 § tredje stycket PBL ändras.

Effekt på problem och mål

Handläggningstiderna hos kommunernas byggnadsnämnder kan förkortas för dessa utformningskrav eftersom de är förhandsbedömda.

Transaktionskostnader för byggherrar och företag som producerar bostadshus kan minska eftersom dokumentation av utformningskraven inte behöver upprepas för varje projekt.

Risken för merkostnader till följd av omprojektering kan minska, i och med att utformningskraven är fastställda genom typgodkännandet och inte omprövas i bygglovsskedet.

Alternativet kan även bidra till ökad förutsägbarhet för aktörer på marknaden, eftersom uppfyllnaden av vissa krav inte längre är beroende av en individuell prövning hos byggnadsnämnden.

Vidare möjliggör alternativet en hög grad av skalbarhet, vilket kan underlätta en snabb ökning av bostadsproduktionen vid bostadsbrist.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Ackrediteringsmyndigheten (Swedac) kan få ett ökat antal ärenden till följd av en utvidgning av vilka krav som kan omfattas av

typgodkännande. Typgodkännandeorgan kan behöva ansöka om ny ackreditering inom PBL-området eller utöka befintliga ackrediteringar.

För byggnadsnämnderna innebär ett typgodkännande av dessa utformningskrav att bygglovsprövningen kan förenklas, eftersom kraven inte behöver granskas på nytt. För enbostadshus som omfattas av bygglov innebär detta att utformningskraven inte behöver prövas i lovskedet i de delar som redan omfattas av typgodkännande.

För förprövade enbostadshus som inte kräver bygglov innebär typgodkännandet att utformningskraven redan är omhändertagna. Detta medför en förenkling av byggprocessen, oavsett om kraven annars skulle hanteras inför startbeskedet eller helt ligga på byggherrens ansvar.

Risken för brister i kravuppfyllnaden kan minska när utformningskraven omfattas av typgodkännande. Detta kan exempelvis få betydelse i ärenden om bostadsanpassningsbidrag, där kommunen behöver ta ställning till om bostaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet samt andra relevanta bestämmelser enligt plan- och bygglagstiftningen.

Att möjliggöra typgodkännande för dessa utformningskrav skapar en överensstämmelse mellan vad som kan typgodkännas och vad som kan bedömas av byggbedömare. Detta kan minska behovet av särskild reglering och bidra till ett mer sammanhållet och överskådligt regelverk. Samtidigt underlättas en eventuell samordning mellan systemen vid handläggning av enskilda ärenden.

Konsekvenser för företagen

Typgodkännande innebär att en högre grad av förutsägbarhet kan uppnås även för dessa utformningskrav, eftersom kravuppfyllelsen förhandsbedöms. Detta underlättar en mer repeterbar och standardiserad produktion, där generaliserade lösningar kan tillämpas i flera projekt.

Typgodkännandet möjliggör även en samordning av lösningar som uppfyller både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Ett exempel kan vara typgodkända rumsmoduler för hygienrum, som skulle kunna typgodkännas i sin helhet, inklusive krav på tillgänglighet och användbarhet.

Om ett enbostadshus typgodkänns i sin helhet som byggsystem medger detta viss flexibilitet genom att olika husmodeller kan tas fram. Samtidigt är flexibiliteten begränsad, vilket kan innebära att flera varianter behöver utvecklas för att möta marknadens efterfrågan. Detta kan påverka incitamenten att investera i typgodkännande.

För företag som redan är ackrediterade för typgodkännande enligt byggregelverket behöver ackrediteringen utökas när även dessa utformningskrav kan ingå i ett typgodkännande. Detta kan även medföra behov av att

stärka eller anpassa kompetensen, beroende på omfattningen av de typgodkännanden som ska utföras.

Att möjliggöra typgodkännande av dessa utformningskrav skapar en överensstämmelse mellan vad som kan typgodkännas och vad som kan bedömas av byggbedömare. Detta minskar behovet av särskild reglering och kan bidra till ett mer sammanhållet och lättöverskådligt regelverk, samtidigt som det underlättar samordningen mellan systemen i enskilda ärenden.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar innebär typgodkännande av dessa utformningskrav att processen kan förenklas, även för enbostadshus som kräver bygglov. Förhandsbedömningen av kravuppfyllelsen bidrar till en ökad förutsägbarhet i byggprocessen.

Genom att bedöma utformningskraven i förväg minskar risken för att kraven på lämplighet och på tillgänglighet och användbarhet inte skulle uppfylla kraven när det gäller ett förprövat enbostadshus, som inte kräver bygglov. Detta kan i sin tur minska risken för ingripanden och påföljder för byggherren.

Typgodkännandet kan även underlätta handläggningen av ärenden om bostadsanpassningsbidrag, där kommunen behöver bedöma om bostaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet samt andra relevanta bestämmelser i plan- och bygglagstiftningen.

Om ett enbostadshus typgodkänns i sin helhet medger detta viss flexibilitet, exempelvis genom möjligheten att välja mellan olika husmodeller inom ramen för typgodkännandet. Samtidigt är flexibiliteten begränsad, vilket innebär att valmöjligheterna kan inskränkas. Detta kan särskilt påverka byggherrar med specifika behov eller önskemål, då standardiserade lösningar inte alltid erbjuder tillräcklig anpassningsbarhet.

Övriga samhällskonsekvenser

Om byggprocessen förenklas och effektiviseras kan detta leda till att fler bostäder uppförs, varav en större andel kan utgöras av enbostadshus.

Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att möjligheten att typgodkänna även avseende utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet kan bidra till att uppnå de eftersträvande effekterna. Samtidigt bedöms de negativa konsekvenserna vara begränsade och inte större än att de kan accepteras för att uppnå effekterna. Mot den bakgrunden har alternativet valts för vidare beredning.

Alternativ 2: Möjligt att typgodkänna avseende utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan

Beskrivning

Utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 PBL ställer krav på byggnadens yttre gestaltning. Kravet är inte närmare preciserat i PBF eller i författning från Boverket.

Av förarbetena framgår att kravet har en stark koppling till hänsynskraven, särskilt kravet på att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Prövningen av kravet bör därför ske i nära samband med prövningen av hur väl byggnadens utformning anpassas till sin omgivning. Detta innebär en samlad avvägning mellan byggnadens form, färg och material och dess påverkan på den omgivande miljön.

Effekt på problem och mål

Typgodkännande avseende detta utformningskrav bedöms ha begränsad eller ingen effekt på problemen med långa handläggningstider i kommunernas byggnadsnämnder och bristande förutsägbarhet för byggherrar. Detta beror på att kravet är starkt beroende av byggnadens relation till sin omgivning, vilket inte kan hanteras inom ramen för den generella bedömning som görs vid typgodkännande. Eftersom hänsynskraven inte kan beaktas i typgodkännandet kvarstår behovet av en platsrelaterad prövning i det enskilda fallet.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Typgodkännande avseende detta utformningskrav påverkar byggnadsnämndernas bygglovsprocess. Handläggningen förenklas i den meningen att kravet inte behöver prövas av byggnadsnämnden.

Samtidigt innebär typgodkännandet att byggnader kan anses uppfylla kravet utan att deras relation till den specifika platsen och omgivningen har bedömts. Detta kan i stället försvåra bygglovsprövningen, eftersom byggnadsnämnden kan behöva hantera situationer där ett typgodkänt hus ändå inte bedöms vara lämpligt på den aktuella platsen. Det kan därmed uppstå fall där typgodkända hus nekas bygglov. För bygglovsbefriade enbostadshus innebär detta en ökad risk för ingripanden i efterhand.

Konsekvenser för företagen

Utformningskravet på god form-, färg- och materialverkan i PBL har inte några närmare preciseringar i PBF eller i författning från Boverket, som kan utgöra underlag för en förhandsbedömning. Detta innebär att det är mycket svårt, eller i praktiken inte möjligt, att typgodkänna avseende detta krav.

Ett typgodkännande skulle dessutom inte vara fullständigt, eftersom byggnadens relation till den specifika platsen och dess omgivning inte har förhandsbedömts. Därmed kvarstår problem kopplade till bristande förutsägbarhet, och de hinder som typgodkännandet syftar till att undanröja kan inte lösas i detta avseende.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar innebär typgodkännande av detta utformningskrav endast en begränsad förutsägbarhet. Eftersom byggnadens relation till platsen och dess omgivning inte bedöms inom ramen för typgodkännandet kvarstår en osäkerhet i det enskilda fallet. Det finns därmed en risk att ett typgodkänt hus ändå inte kan beviljas bygglov eller att det blir föremål för tillsyn i efterhand.

Sammanvägd bedömning

Sammantaget bedöms det inte vara ändamålsenligt att typgodkänna i förhållande till kravet på god form-, färg- och materialverkan. Fördelarna bedöms inte vara tillräckligt stora för att uppväga nackdelarna.

Detta beror på att kravet är starkt kopplat till krav på hänsyn till omgivningen. Eftersom typgodkännande sker utan koppling till en specifik plats är det mycket svårt, eller i praktiken inte möjligt, att beakta byggnadens relation till sin omgivning inom ramen för en sådan förhandsbedömning.

Konsekvensen är att ett typgodkänt hus ändå kan nekas bygglov eller bli föremål för tillsynsingripanden i efterhand. Kravet på god form-, färg- och materialverkan föreslås i stället hanteras genom förprövning. Se **Alternativ för förprövning** inom bilagan.

Mot denna bakgrund har alternativet inte valts för vidare beredning.

Alternativ 3: Möjligt att typgodkänna avseende hänsynskraven och 2:9 PBL

Beskrivning

PBL ställer krav på att en åtgärd, såsom uppförande av ett enbostadshus, ska placeras och utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall. Dessa krav framgår av 2 kap. 6 § PBL (hänsynskraven) och avser förutsättningarna på den specifika plats där åtgärden ska genomföras.

PBL ställer även krav på att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får medföra påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Detta följer av 2 kap. 9 § PBL och är, liksom hänsynskraven, knutet till de platsspecifika förutsättningarna där byggnaden ska uppföras.

Effekt på problem och mål

Typgodkännande avseende dessa krav bedöms ha begränsad eller ingen effekt på problemen med långa handläggningstider i kommunernas byggnadsnämnder och bristande förutsägbarhet för byggherrar. Detta beror på att förutsättningarna på den specifika plats där huset ska uppföras är svårhanterliga i den generella bedömning som görs i typgodkännandet. Därmed blir hänsynskraven och kraven enligt 2 kap. 9 § PBL inte omhändertagna.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Typgodkännande avseende dessa utformningskrav påverkar byggnadsnämndernas bygglovsprocess. Handläggningen förenklas i den meningen att kravet inte behöver prövas av byggnadsnämnden.

Samtidigt innebär typgodkännandet att byggnader kan anses uppfylla kravet utan att deras relation till den specifika platsen och omgivningen har bedömts. Detta riskerar att i stället försvåra bygglovsprövningen, och risk för en situation där typgodkända hus nekas bygglov.

För bygglovsbefriade enbostadshus innebär detta en ökad risk för ingripanden i efterhand, om kraven i förhållande till platsen inte är uppfyllda.

Konsekvenser för företagen

Hänsynskraven och kraven enligt 2 kap. 9 § PBL har inte några preciseringar i PBF eller i författning från Boverket som kan användas i en förhandsbedömning. Detta innebär att det är mycket svårt, eller i praktiken inte möjligt, att typgodkänna avseende dessa krav. Ett typgodkännande skulle dessutom inte vara fullständigt, eftersom byggnadens relation till den specifika platsen och dess omgivning inte kan beaktas i förväg. Därmed uppnås inte de fördelar i form av ökad förutsägbarhet som typgodkännandet syftar till att skapa.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar ger typgodkännande avseende dessa krav endast en begränsad ökning av förutsägbarhet. Men eftersom byggnadens relation till omgivningen inte beaktas inom ramen för typgodkännandet finns ändå en osäkerhet om ett hus ska kunna få bygglov eller bli föremål för tillsyn i efterhand, trots typgodkännandet.

Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att det inte är ändamålsenligt att använda typgodkännande för att hantera uppfyllandet av hänsynskraven och kraven enligt 2 kap. 9 § PBL. Detta alternativ har därför inte valts för vidare beredning.

Alternativ för byggprocess

Nedan redogörs för de olika alternativ som har utretts gällande hantering av byggprocessen vid uppförande bygglovsbefriade enbostadshus.

Alternativ 1: Byggprocess med bedömning av byggnadsnämnden

Förslaget innebär att inga ändringar görs i byggprocessen, utöver att för de förprövade enbostadshusen som är bygglovbefriade ska utformningskraven på lämplighet och på tillgänglighet bedömas inför startbesked. Detta beskrivs i **Alternativ för utformningskrav (tillgänglighet och lämplighet)** inom bilagan. Ingår utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, eller delar av kraven, i ett typgodkännande förenklas byggnadsnämndens bedömning inför startbesked. Men de krav som inte omfattas av typgodkännandet behöver fortfarande bedömas av byggnadsnämnden, se **Alternativ för typgodkännande** inom bilagan.

Eftersom inga ändringar i övrigt föreslås för byggprocessen är byggnadsnämnden fortfarande involverad under uppförandet och kan reagera vid exempelvis arbetsplatsbesök om det är uppenbart att kontrollplanen inte följs eller det finns något annat som ger anledning att anta att byggherren inte kommer att uppfylla kraven.

Effekt på problem och mål

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga effekter på identifierade problem i byggprocessen.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga konsekvenser för staten, kommunen eller regionen.

Konsekvenser för företagen

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga konsekvenser för företagen.

Konsekvenser för privatpersoner

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga konsekvenser för privatpersoner.

Övriga samhällskonsekvenser

Eftersom inga ändringar föreslås medför det inga övriga samhällskonsekvenser.

Sammanvägd bedömning

Detta förslag kombinerar de effektiviseringar som följer av Boverkets övriga förslag, om bygglovsbefriade förprövade enbostadshus respektive typgodkännande, med en bibehållen oberoende kontroll under byggprocessen enligt den ordinarie kontrollkedjan. När byggnadsnämnden fortsatt är involverad i byggprocessen ökar inte risken för byggfel och bristande kvalitet kopplat till att byggreglernas krav inte uppfylls. Därmed ökar inte heller riskerna för fel och brister som äventyrar de boendes hälsa och säkerhet. Eventuella fel och brister kan uppmärksammas och åtgärdas i ett

tidigare skede, jämfört med en process där de först hade uppmärksammats i efterhand vid tillsyn. Det hade då lett till ingripande från byggnadsnämnden och högre kostnader för byggherren för att rätta till felen och åtgärda bristerna. För att adressera problem kopplade till byggprocessen utgör i stället typgodkännande ett alternativ, se **Alternativ för typgodkännande** inom bilagan.

Alternativ 2: Egenansvar för byggherren utan bedömning av byggnadsnämnden

Detta alternativ innebär att byggherren får uppföra ett bygglovbefriat enbostadshus utan att byggnadsnämnden blir involverad. Om kraven på byggnaden inte uppfylls kan byggnadsnämnden ingripa genom tillsyn. Alternativet innebär att krav utgår på kontrollansvarig, tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd, kontrollplan och slutbesked.

Effekt på problem och mål

Handläggningstiderna för byggprocessen hos byggnadsnämnderna utgår, vilket kan förkorta byggtiderna.

Lägre kostnader för byggherren genom att kostnaden för byggprocessen hos byggnadsnämnden utgår. Även kostnader för kontrollansvarig och eventuella certifierade sakkunniga utgår.

Risken för merkostnader till följd av omprojektering kan minska, i och med att byggnadsnämndens bedömning utgår.

Alternativet kan även bidra till ökad förutsägbarhet för aktörer på marknaden, eftersom uppfyllnaden av vissa krav inte längre är beroende av en individuell bedömning hos byggnadsnämnden.

Konsekvenser för staten, kommunen eller regionen

Arbetsbördan minskar för byggnadsnämnderna i byggprocessen, men i stället riskerar arbetsbörda för tillsyn att öka. Tillsynen kan även bli mer komplicerad och omfattande. Det kan till exempel vara fall där det krävs ingrepp i byggnaden för att kunna avgöra om ett krav uppfyllts.

Konsekvenser för företagen

För företag som är byggherrar kan kostnader uppstå om det i efterhand vid tillsyn från byggnadsnämnden konstateras att krav inte uppfyllts och fel måste åtgärdas. Kostnaderna blir då högre än om fel uppmärksammas och kan åtgärdas tidigt i processen.

Minskad efterfrågan på kontrollansvariga och certifierade sakkunniga.

Konsekvenser för privatpersoner

För privatpersoner som är byggherrar kan kostnader uppstå om det i efterhand vid tillsyn från byggnadsnämnden konstateras att krav inte

uppfyllts och fel måste åtgärdas. Kostnaderna blir då högre än om fel uppmärksammas och kan åtgärdas tidigt i processen.

Risken ökar för byggfel, bristande kvalitet och att reglernas krav inte uppfylls. Denna risk är förhöjd om byggherren saknar tillräcklig kompetens. Byggfel, bristande kvalitet och att reglernas krav inte uppfylls medför ökade risker för de boendes hälsa och säkerhet.

För privatpersoner som är fastighetsägare innebär försämrad dokumentation och spårbarhet sämre förutsättningar för framtida förvaltning och ombyggnad. Osäkerhet kan uppstå vid försäljning, värdering och försäkring av byggnaden.

Övriga samhällskonsekvenser

Byggfel, bristande kvalitet och att reglernas krav inte uppfylls medför ökade risker för de boendes hälsa och säkerhet.

Om fel och brister ska åtgärdas i redan utförda byggnader blir resursanvändningen högre och materialsvinnet större.

Sammanvägd bedömning

Boverket bedömer att det inte är ändamålsenligt att undanta ett bygglovbefriat enbostadshus från byggnadsnämnden involvering under byggprocessen. Riskerna för byggherren och de boende bedöms blir för höga i relation till de effekter som uppnås. Detta alternativ har därför inte valts för vidare beredning.

Fastställd: dnr 5913/2024

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se