

# Förstudie – ombyggnad och andra ändringar på PBL Kunskapsbanken

Boverkets diarienummer 1209-1101/2014

2014-09-09



Boverket september 2014



# Innehåll

Förkortningar.....	5
Inledning .....	6
Projekt om ändring av byggnader på PBL Kunskapsbanken .....	6
<i>Kort bakgrund</i> .....	6
<i>Syfte och målsättning</i> .....	7
<i>Arbetsmetod, tillvägagångssätt</i> .....	7
Förslag på tillvägagångssätt.....	8
Förutsättningar .....	8
Förslag till fortsatt arbete.....	8
Förslag till beslut .....	9
<i>Följande delar ska ingå:</i> .....	9
<i>Text på PBL Kunskapsbanken och regler</i> .....	9
Regelverket om ändring av byggnader .....	10
PBL och PBF .....	10
<i>Vad är en ändring?</i> .....	10
<i>De tekniska egenskapskraven vid ändring</i> .....	11
<i>Vilka delar omfattas av kraven?</i> .....	11
<i>Ombyggnad</i> .....	11
<i>Ändrad användning</i> .....	12
<i>Speciellt om kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga</i> .....	12
<i>Villkorsbesked</i> .....	13
Bemyndiganden .....	13
Förarbetsuttalanden avseende "ombyggnad" .....	14
<i>Kriterier för ombyggnad</i> .....	14
<i>Bygglovskriteriet</i> .....	15
<i>Vilka delar av byggnaden träffas av kraven?</i> .....	15
<i>Kravnivåer</i> .....	15
Förarbetsuttalanden om tillgänglighet vid inredning av vind med bostäder om högst 35 m <sup>2</sup> .....	16
Rättsfall .....	16
<i>Om ändringsbegreppet</i> .....	16
<i>Om ombyggnadsbegreppet</i> .....	18
Hur ändringsreglerna tillämpas i praktiken.....	19
Sammanfattning .....	19
Referat från extern workshop.....	20
<i>Vid tillämpningen av regelverket om ändring, var ser ni de största problemen?</i> .....	20
<i>Ändring av byggnader</i> .....	21
<i>Ombyggnad</i> .....	23
Bofasts undersökning.....	27
<i>Kriterier för ombyggnad</i> .....	29
<i>Betydande och avgränsbar del</i> .....	29
<i>Stambyten</i> .....	29
Intervjuer med tjänstemän vid byggnadsnämnder .....	29
<i>Vad är ombyggnad?</i> .....	30
<i>Betydande och avgränsbar del</i> .....	30
<i>"Bygglovskriteriet"</i> .....	31
<i>Krav vid ändrad användning</i> .....	31
<i>Villkorsbesked</i> .....	31

Problemområden.....	32
Ombyggnadsbegreppet.....	32
<i>Bygglövkriteriet</i> .....	32
Ändrad användning.....	34
"Vanliga ändringar".....	34
Begreppet ombyggnad i andra lagstiftningar .....	35
Installation av individuella mätare vid ombyggnad.....	35
<i>Analys</i> .....	35
Kreditgaranti för lån till ombyggnad.....	35
<i>Analys</i> .....	36
Ombyggnadsbegreppet vid investeringsstöd till äldreboenden .....	37
<i>Analys</i> .....	37
Ombyggnadsbegreppet i hyreslagstiftningen, 12 kap. jordabalken ...	37
<i>Analys</i> .....	38
Ombyggnadsbegreppet i skattelagstiftningen.....	38
<i>Analys</i> .....	38
Bilaga 1 Utkast trädstruktur .....	39
Bilaga 2 Utdrag ur regelverket.....	42

# Förkortningar

BFS	Boverkets författningssamling
BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
BÄR	Allmänna råd om ändring av byggnad (1996:4 ändrad genom 2006:1)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
ÄPBL	Äldre plan- och bygglag (1987:10)
VÄS	Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga

# Inledning

## Projekt om ändring av byggnader på PBL Kunskapsbanken

Arbetet har inletts med att projektgruppen under våren och sommaren har gjort en förstudie. Förstudien redovisas i denna rapport.

Efter beslut om att gå vidare med arbetet och när vi har gjort en analys av resultatet från förstudien kommer vi att ta fram texter om ändring i PBL Kunskapsbanken. Om det finns behov kommer projektgruppen också att inleda arbetet med att ta fram nya allmänna råd och föreskrifter.

### Kort bakgrund

Plan- och bygglagen, PBL innehåller regler om ändring av byggnader. Den centrala bestämmelsen finns i 8 kap. 7 § PBL. Boverket har skrivit föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler, BBR, till kraven i PBL. Ändring av byggnader är ett stort och komplext område och det finns inte så mycket förarbetsuttalanden att ta hjälp av vid tolkningar. Till ÄPBL fanns *Allmänna råd om ändring av byggnad*, BÄR, som också innehöll handbokstext. Motsvarigheter till vissa delar av de allmänna råden i BÄR finns nu i BBR och i Tema Kulturvärden i PBL kunskapsbanken. I Boken om lov tillsyn och kontroll till ÄPBL fanns handbokstext och allmänna råd om bl.a. byggnämälansprocessen som var tillämplig vid ändringsärenden.

Projektet har sin upprinnelse i att det råder oklarheter kring hur reglerna i 8 kap. 7 § PBL ska tolkas bland annat utifrån definitionen av ombyggnad i 1 kap. 4 § PBL. Begreppet ombyggnad återinfördes i PBL år 2011. Enligt definitionen i PBL avses med ombyggnad ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av en byggnad påtagligt förnyas. Byggherrar och kommuner har idag begränsad vägledning vid sina bedömningar av om deras ändring ska anses vara en ombyggnad eller enbart en annan ändring.

Boverket har uppfattat att byggbranschen och kommunala tjänstemän har uttryckt behov av ytterligare vägledning om hur begreppet ombyggnad ska tolkas vid tillämpningen av reglerna. Det kan också

finnas behov av att närmre vägleda om vad som avses med andra begrepp som används vid ändring av byggnader, t.ex. ändrat användningssätt, den ändrade delen, byggnadens förutsättningar ändringens omfattning och tillgänglighetskraven vid ombyggnad respektive annan ändring.

Bofast, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags (SABO) tidning gjorde 2012 en enkätundersökning om hur ombyggnadsreglerna tolkas. Enkäten ställdes till kommunerna 2012. Svaren i enkäten visar på hur kommunerna arbetar med frågan och är en viktig input i arbetet med att vägleda om ändring av byggnader och särskilt vad som innefattas i ombyggnadsbegreppet.

### **Syfte och målsättning**

Effektmål: En mer enhetlig tillämpning av PBL vid ombyggnad och annan ändringar av byggnader. Boverket avser att genomföra en uppföljande enkät under 2016.

Projekt mål: Vägledning om ändring på PBL Kunskapsbanken publicerad senast 1 januari 2015. Om förstudien visar att det finns behov av allmänna råd om t.ex. ombyggnad ska ett sådant arbete vara påbörjat före 1 januari 2015.

### **Arbetsmetod, tillvägagångssätt**

Arbetet med förstudien inleddes med att projektgruppen samlade in erfarenheter och synpunkter både internt på Boverket och externt bland aktörerna, som t.ex. från byggherrar, projektörer och kommunala tjänstemän. Vi har också tagit del av underlagsmaterialet till tidningen Bofasts artikelserie om hur ändringsreglerna i BBR tillämpas i kommunerna. Dessutom har ett antal kommunala tjänstemän telefonintervjuats.

Efter kunskapsinsamlingsfasen har projektgruppen tagit fram ett förslag på tillvägagångssätt för det fortsatta arbetet. Se vidare under avsnittet *Förslag på tillvägagångssätt*.

#### *Insamling av erfarenheter och synpunkter*

- Intern workshop med Boverkets medarbetare, 2014-04-15
- Extern workshop, 2014-04-24
- Möte med Boverkets (rättschefens) samverkansgrupp i PBL-frågor, 2014-04-24
- Möte med SABO och Fastighetsägarna, 2014-04-25
- Möte med tillgänglighetssakkunnig projektör, 2014-04-25
- Möte med Hyresgästföreningen, 2014-04-29
- Internt möte med expert på anmälningsfrågor, 2014-05-12
- Möte med Myndigheten för delaktighet, 2014-05-19
- Möte med samrådsgruppen för äldres boende (SABO, SKL, Äldrecentrum och Boverket), 2014-05-20
- Intervjuer med fem kommuner, under våren
- Bofasts material, 2014-05-27
- Internt möte med handläggare av ärenden om kreditgaranti, 2014-06-03

# Förslag på tillvägagångssätt

## Förutsättningar

Problematiken omkring ändringsregler kan sägas handla om tre olika saker:

1. På vilka delar av byggnaden kan krav ställas? När kan krav ställas på hela byggnaden?
2. Vilken typ av krav är det relevant att ställa beroende på ändringens karaktär (vid ombyggnad, tillbyggnad respektive annan ändring – vid särskilda situationer såsom påtaglig förnyelse för en del av en byggnad eller ändrad användning)?
3. Vilka kravnivåer gäller i de situationer då krav kan ställas?

När det gäller de två första punkterna finns det egentligen inga sakliga skäl till varför inte Boverket borde kunna ge en relativt precis vägledning för vilka ramar som gäller.

När det gäller kravnivåerna så måste man i det enskilda fallet alltid ta hänsyn till ett antal olika modifieringsfaktorer, vilket gör det svårt att formulera en vägledning på annat sätt än i allmänt termer.

## Förslag till fortsatt arbete

Inom ramen för vad Boverkets bemyndigande medger preciseras pkt 1 och 2. Då det ur rättsäkerhetssynpunkt är väsentligt att Boverkets ställningstaganden även står sig vid en överprövning är det lämpligt att det sker genom föreskrifter och allmänna råd. Ifall dessa bör inordnas i BBR eller en egen BFS analyseras under arbetets gång.

När det gäller punkt 3 bedöms det som svårt att nu ge särskilt mycket mer vägledning än vad som redan finns i BBR. Dock kan man i allmänna ordalag i anslutning till olika exempel resonera omkring olika tänkbara modifieringsfaktorer. När det gäller tillgänglighet är dock kraven i PBL och PBF formulerade på ett sådant sätt att det finns anledning att ”bena ut” den faktiska innebörden av de bestämmelserna.

För att tydliggöra hur man kan resonera/argumentera i ett antal olika situationer bör de mera ”formella” sidorna på PBL-kunskapsbanken kompletteras med beskrivningen av ett antal olika ”typfall” (exempelvis



stambyten). Utifrån de beskrivna typfallen resoneras omkring vilka krav som kan ställas på vilka delar utifrån vilka kriterier (krav på ändrad del eller ombyggnadskrav) och vilka förutsättningar i det aktuella fallet som kan vägas in i bedömningen”.

## Förslag till beslut

### Följande delar ska ingå:

- Krav på byggnader
  - utformningskrav
  - tekniska egenskapskrav
  - förvanskningförbud
  - varsamhetskrav
- I vilka situationer kraven på byggnader utlöses
  - ombyggnad
  - tillbyggnad
  - annan ändring inklusive ändrat användningssätt

### Text på PBL Kunskapsbanken och regler

Projektgruppen skriver de texter som behövs för att hjälpa användarna till en mer enhetlig tillämpning av lydelsen i regelverket.

När ett första utkast av texterna är framtaget gör projektgruppen en bedömning av vilka av texterna som kan anses vara allmänna råd eller föreskrifter. Beslut fattas av styrgruppen och rättschefen om att gå vidare med allmänna råd och föreskrifter eller inte. Föreskrifterna och de allmänna råden kan antingen vara en egen BFS, ingå i BBR eller VÄS.

I fall det beslutas att gå vidare med allmänna råd och föreskrifter inleds också arbetet med att ta fram en konsekvensutredning.

I fall det i stället enbart ska handla om texter på PBL Kunskapsbanken rensas allt som har föreskrifts- eller allmänna rådskaraktär bort. Kvar blir då enbart förarbetsuttalanden och referat av rättsfall på motsvarande sätt som övriga texter På PBL kunskapsbanken.

# Regelverket om ändring av byggnader

## *Nybyggnad:*

- uppförande av ny byggnad
- flyttning av byggnad

## *Ändring av byggnad:*

- ombyggnad
- tillbyggnad
- annan ändring av byggnad

En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

## *Tillbyggnad:*

Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym

## *Ombyggnad:*

Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

## *Underhåll:*

En eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde

## PBL och PBF

Vid ändring av byggnader ska ändringen tillgodose:

- Utformningskraven enligt 8 kap. 1 § PBL
- De tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 § PBL
- Varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL
- Förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL
- Kraven på att tillvarata ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap 6 § tredje stycket PBL.

Kraven gäller vid alla ändringar oberoende av om de är bygglovs- eller anmälningspliktiga eller inte. Det är byggherrens ansvar att de tillgodoses. Om det är en bygglovspliktig ändring ska den även uppfylla ytterligare ett antal krav enligt 2 kap. PBL.

### Vad är en ändring?

Ändring av byggnad är i plan- och bygglagen definierad som en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. (1 kap. 4 § PBL).

Med konstruktion och funktion avses byggnadens förmåga att tillgodose de nio tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 § PBL samt utformningskraven enligt 8 kap 1 § 1 och 3 PBL. De flesta ingrepp i en byggnad medför någon form av ändring av egenskaper eller utseende i förhållande till det ursprungliga utförandet eftersom material, arbetsteknik och smak förändras över tid.

Ofta diskuteras det var gränsen mellan underhåll och ändring går. Begreppen är dock delvis överlappande och någon klar skiljelinje mellan dem finns inte. Underhåll handlar om att upprätthålla eller återställa en viss egenskap. Att t.ex. byta ut ett uttjänt plåttak så att dess ursprungliga funktion av tätskikt bibehålls får betraktas som en typisk underhålls-åtgärd. Samtidigt är det uppenbart att om man väljer en annan färg på plåttaket så ändras byggnadens utseende och åtgärden är därför också en ändring i plan- och bygglagens mening. En åtgärd som i första hand

syftar till att underhålla en byggnad kan alltså utföras så att den antingen medför en ändring eller inte medför en ändring.

I förarbetena till PBL (prop. 2009/10:170 Del 1 s. 154) angavs att det är ofrånkomligt att gränsen mellan underhåll och ändring är flytande och i vissa fall att begreppen t.o.m. överlappar varandra. Men eftersom byggherren enligt den nya lagen kan begära ett villkorsbesked av byggnadsnämnden borde det inte vara något problem att ta reda på vilka krav som kommer att gälla. Mer om villkorsbesked behandlas nedan under särskild rubrik.

Även tillbyggnader är en form av ändring och kraven vid ändring gäller därför även för tillbyggnader. (1 kap. 4 § PBL)

### **De tekniska egenskapskraven vid ändring**

Vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven är utgångspunkten att det är samma krav som gäller vid uppförande av nya byggnader som vid ändring. Vid ändring får dock kraven anpassas och avsteg från dem får göras med hänsyn till:

- ändringens omfattning
- byggnadens förutsättningar
- varsamhetskravet och förvanskingsförbudet.

(8 kap. 7 § PBL)

Detta medför att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring av befintliga byggnader. En ledning i hur man ska resonera för att fastställa kraven i den enskilda situationen finns i Boverkets byggregler (BBR), se särskilt avsnitt 1:22.

### **Vilka delar omfattas av kraven?**

Normalt ska kraven endast tillämpas på själva den ändrade delen. Begreppet ändrad del ska tillämpas i en snäv mening. Vid utbyte av en del i ett tekniskt system är det t.ex. enbart på den utbytta delen som krav kan ställas. Därvid ska dock den utbytta delens konsekvenser för samtliga de tekniska egenskapskraven beaktas.

Vid ändrad användning utgörs ändrad del av hela den bostad eller lokal som ges ändrad användning. Om ändringen medför att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas (ombyggnad) så ställs det krav på hela den del som påtagligt förnyas. Vid tillämpningen av kraven ska man dock även i dessa fall ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

### **Ombyggnad**

Ombyggnadsbegreppet har framförallt betydelse för vilka delar av byggnaden som det ställs krav på. Vid ändring ställs normalt krav enbart på den ändrade delen, men vid ombyggnad ställs krav på hela byggnaden, eller om det är inte är rimligt på den betydande och avgränsbara delen som förnyas.

Ombyggnad är enligt definitionen en typ av ändring och frånsatt tillgänglighet är det samma kravnivå som gäller vid ombyggnad som vid andra typer av ändring. Även vid ombyggnad ska därför kraven modifieras utifrån ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskravet och förvanskingsförbudet.

För att en ändring av en byggnad ska anses utgöra ombyggnad ska antingen hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. (1 kap. 4 § PBL) För att ändringen ska vara en ombyggnad räcker det alltså att en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

Nästa fråga blir vilka delar av byggnaden som omfattas av de krav som kan ställas vid ombyggnaden. Om det är rimligt kan kraven ställas på hela byggnaden. Om det inte är rimligt att ställa krav på hela byggnaden kan kraven ställas enbart på den betydande och avgränsbara delen av byggnaden som påtagligt förnyas. (8 kap. 2 och 5 §§ PBL)

När man väl har kommit till bedömningen att en ändring innebär en ombyggnad får man alltså ställa sig frågan huruvida man kan ställa krav på delar av byggnaden som inte berörs av ändringen eller endast de delar av ändringen som påtagligt förnyas.

För att exempelvis kunna ställa krav på delar som inte påtagligt förnyas måste man alltså finna det rimligt att krav ställs på hela byggnaden. Detta är den enda situation när man kan ställa krav på att i en del som i övrigt inte berörs av ändringen ändå ställa krav på att man måste installera en ny hiss, ändra planlösning så att hygienutrymmen görs större eller liknande.

### **Ändrad användning**

Av konsekvensutredningen till senaste ändringen av BBR framgår det på sidan 25 att en ändring från studentbostad till vanlig bostad är en ändring enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL. En sådan ändring utlöser krav även om den inte är lov- eller anmälningspliktig.

Enligt Boverkets uppfattning blir det fråga om ändrad användning om det är olika krav som ska uppfyllas. Eftersom olika krav ställs på permanentbostäder och fritidshus blir det ändrad användning om man t.ex. ändrar en fritidsbostad till en permanentbostad. Det är också olika krav på småhus, flerbostadshus, hotell etc. så blir det ändrad användning när exempelvis villor och vandrarhem blir flyktingförläggningar.

### **Speciellt om kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.**

När det gäller kravet på tillgänglighet regleras det speciellt i 8 kap 7 § PBL samt i 3 kap. 23 § PBF. Görs ett försök en sammanläsning av dessa bestämmelser torde det innebära att:

Vid flyttning, ombyggnad och annan ändring av byggnad får tillgänglighetskravet anpassas och avsteg från det får göras utifrån: varsamhetskravet och förvanskningsförbudet och därutöver:

#### Vid ändring och flyttning

utifrån byggnadens förutsättningar

och om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning

#### Vid ombyggnad

om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar eller om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning.

Avsteg från tillgänglighetskraven får alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 m<sup>2</sup> inreds på en vind.

### Villkorsbesked

Genom PBL infördes en möjlighet att få ett villkorsbesked från byggnadsnämnden. Reglerna innebär att den som vill vidta en bygglovspliktig åtgärd kan begära att byggnadsnämnden redovisar sin bedömning av om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 §§ PBL.

Bakgrunden till de nya reglerna beskrivs i förarbetena (prop. 2009/10:170 del 1 s. 278). Där anges att det i vissa fall kan vara svårt för en byggherre att bedöma om en åtgärd kommer att bedömas som en ombyggnad eller annan bygglovspliktig ändring av byggnadsnämnden. Eftersom en ombyggnad kan medföra att byggnadsnämnden ställer krav på exempelvis tillgänglighetsanpassning av hela byggnaden kan det vara av intresse för den som vill vidta en byggåtgärd huruvida byggnadsnämnden bedömer åtgärden som en ombyggnad eller inte.

Villkorsbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Det får ändå antas att sökanden bör kunna utgå ifrån att byggnadsnämnden inte ändrar sin bedömning så länge förutsättningarna i lovärendet är desamma som i begäran om villkorsbeskedet.

### Bemyndiganden

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får, enligt 16 kap. 2 § 3 PBL meddela föreskrifter om vad som krävs för att byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla utformningskraven i 8 kap. 1 § PBL och de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 4 §§ PBL.

Regeringens har därefter – såvitt är av intresse här – i 10 kap. PBF bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om:

- Utformning av byggnader i 2 kap. 6, 8 och 9 §§ PBL
- Utformningskrav avseende lämplighet i 3 kap. 1 § PBF
- Utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 1 § 3 PBL samt 3 kap. 4 och 5 §§ PBF
- Uppfyllandet av utformningskraven i 8 kap. 2 § PBL och 3 kap. 6 § PBF
- Egenskapskrav avseende bärförmåga, stadga och beständighet i 3 kap. 7 § PBF
- Egenskapskrav avseende säkerhet i händelse av brand i 3 kap. 8 § PBF
- Egenskapskrav avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö i 3 kap. 9 § PBF
- Egenskapskrav avseende säkerhet vid användning i 3 kap. 10 § PBF
- Särskilda säkerhetskrav avseende redan uppförda byggnader i 3 kap. 11 och 12 §§ PBF
- Egenskapskrav avseende skydd mot buller i 3 kap. 13 § PBF
- Egenskapskrav avseende energihushållning och värmeisolering i 3 kap. 14 och 15 §§ PBF
- Egenskapskrav avseende lämplighet för det avsedda ändamålet i 3 kap. 17 §§ PBF

- Egenskapskrav avseende tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL och 3 kap. 18 och 19 §§ PBF
- Egenskapskrav avseende hushållning med vatten i 3 kap. 20 § PBF
- Egenskapskrav avseende hushållning med avfall i 8 kap. 4 § första stycket 9 PBL
- Genomförande av egenskapskraven vid senare tidpunkt i 3 kap. 21 §
- Uppfyllandet av egenskapskraven i 8 kap. 5 § PBL och 3 kap. 22 § PBF
- Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk i 8 kap. 6–8 §§ PBL och 3 kap. 23 § PBF

Sammanfattningsvis kan sägas att Boverkets bemyndigande är relativt vidsträckt. Det medger preciseringar av såväl utformningskraven (om lämplighet för avsett ändamål och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga) i 8 kap. 1 § 1 och 3 PBL som de tekniska egenskapskraven i 3 kap. 7 - 20 §§ PBF.

I detta sammanhang är Boverkets bemyndigande att utfärda tillämpningsföreskrifter till 8 kap. 2 och 5 §§ av särskilt intresse. Dessa paragrafer reglerar uppfyllandet av utformningskraven respektive de tekniska egenskapskraven vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring än ombyggnad. Boverket har också rätt att skriva tillämpningsföreskrifter till bestämmelsen om anpassning av och avsteg från kraven vid ändring av byggnad, som finns i 8 kap. 7 § PBL. Där regleras centrala begrepp som ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

Boverkets föreskrifter är tillämpningsregler och får inte gå utöver de bemyndiganden som ges i PBF. Det innebär att Boverket inte kan föreskriva om andra eller längre gående krav än de som framgår av lag eller förordning. Inte heller kan Boverket genom tillämpningsföreskrifter medge längre gående undantag än vad som kan läsas in i lagens och förordningens paragrafer. Boverkets föreskrifter preciserar innebörden av lagen och förordningen. De får inte ändra innehållet i den överordnade lagstiftningen. Boverket får inte heller skriva avvikande definitioner av begrepp som definieras i PBL eller i PBF, t.ex. ändra innebörden av begreppet ombyggnad som finns definierat i 1 kap. 4 § PBL.

En viktig begränsning av Boverkets föreskriftsrätt är slutligen att den inte omfattar järnvägar, tunnelbanor, spårvägar, vägar och gator samt de anordningar som hör till dessa.

När det gäller allmänna råd är principen att en myndighet får ge ut allmänna råd inom sitt verksamhetsområde.

## Förarbetsuttalanden avseende ”ombyggnad”

Begreppet uttrangerades ur ÄPBL 1995. När begreppet återinfördes i PBL 2010:900 gavs det en ny definition. Som ledning för bedömning av begreppets innebörd utnyttjas därför enbart proposition 2009/10:170.

### Kriterier för ombyggnad

I propositionen 2009/10:170 anges det att en förutsättning för en ombyggnad är att hela eller en betydande och avgränsbar del påtagligt förnyas. Detta överensstämmer också med den definition som tagits in i

I kap 4 § PBL. ”Påtaglig förnyelse” preciseras som en ”större ändringsåtgärd” (s 151).

På ett par olika ställen i propositionen anges också ett ekonomiskt kriterium för att en åtgärd ska betraktas som en ombyggnad. ”När en fastighetsägare gör en stor investering genom att ändra byggnaden, finns det i vissa lägen motiv för samhället att samtidigt kräva att byggnaden i sin helhet rustas upp till en högre nivå och att de olika egenskaperna i olika grad förbättras.” (s 150) ”Bör det krävas att den totala ekonomiska insatsen för den sökta ändringsåtgärden är så omfattande att den motiverar ganska långt gående följdkrav från samhällets sida. (sid 151).

Att även underhållsåtgärder kan anses utgöra en ombyggnad framgår av propositionen. ”I vissa fall kan underhållsåtgärderna vara mycket omfattande, t. ex. när en fastighetsägare i flera år inte har underhållit sin byggnad. I ett sådant fall kan åtgärderna, när de väl görs, vara sådana att de skulle kunna betraktas som en påtaglig förnyelse av byggnaden, dvs. utgöra en ombyggnad.” (s 154).

I propositionen redogörs också för tre olika möjliga sätt för att beskriva när ombyggnadskraven skulle falla ut, däribland om ombyggnadskostnaden skulle överstiga ca 25% av nybyggnadskostnaden för en motsvarande nybyggnad. Propositionen tar dock inte ställning för något av de olika sätten.

### **Bygglovskriteriet**

I ett par ställen i propositionen anges det som en förutsättning för ”ombyggnad” att minst en åtgärd är bygglovspliktig. ”Om ingen av åtgärderna är bygglovspliktig bör det dock inte anses rimligt att samtidigt ställa krav på stora följdinsatser” (s 154) ”Det räcker med att någon av ändringsåtgärderna är bygglovspliktig”. (s 151, och även s 261).

### **Vilka delar av byggnaden träffas av kraven?**

En åtgärd kan betecknas som en ombyggnad om antingen hela byggnaden påtagligt förnyas eller om en betydande och påtaglig del av byggnaden påtagligt förnyas. I så fall ska hela byggnaden uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Det räcker alltså om en ”betydande och avgränsbar del av byggnaden” förnyas för att ombyggnadskrav ska kunna ställas på hela byggnaden. Detta framgår entydigt av författningskommentaren till 8 kap. 2 § (s 460) Det är först om detta inte är rimligt som kraven kan reduceras till att enbart omfatta den betydande och avgränsbara del som förnyas. (jmf 8 kap. 2 § PBL)

### **Kravnivåer**

I proposition 2009/10:170 återges i anslutning till behandlingen av ombyggnadsbegreppet ett längre citat ur propositionen till ÄPBL. Där anges bland annat att när det gäller sådana tekniska krav som är nödvändiga för att garantera säkerhet och hälsa för dem som vistas i eller kring byggnaden ”finns knappast skäl att formulera kraven vid ombyggnad på ett sätt som avviker från kraven på nya byggnader. Därutöver betonas särskilt kravet på tillgänglighet. I det återgivna citatet anges också att ombyggnad av en enstaka lägenhet skulle kunna utlösa krav på hiss. I den efterföljande texten i proposition 2009/10:170 uttalas det att den syn man hade på ombyggnadskraven i citatet från proposition

1985/86:1 bör ha fortsatt giltighet, men då texten direkt övergår till att utförligt redovisa hur förhållandena idag skiljer sig ifrån dem som gällde i början av 1980-talet, så synes det tveksamt om det uttalandet ska tillmätas någon betydelse.

I propositionen nämns att ”Två egenskaper har från allmän synpunkt framstått som mer angelägna att förbättra i hela byggnadsbeståndet än andra egenskaper, nämligen tillgänglighet och energieffektivitet”. Detta kan tolkas som att dessa egenskaper bör tillmätas en extra vikt. Samtidigt anges det att även bevarandet av kulturhistoriska värden och vissa tidstypiska drag i bebyggelsen är angelägna samhällsbehov (s149 f). Det konstateras också att ”Kraven bör dock modifieras till en rimlig nivå och ta hänsyn till de kulturvärden och andra tidstypiska värden som kan finnas i byggnaden.” (s 151)

I propositionen anges det också ”att uppfyllnaden av kraven vid alla ändringar får anpassas med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning.” (s 265) Detta framgår även av lagtexten. Att ombyggnad är en form av ändring framgår av definitionen.

## Förarbetsuttalanden om tillgänglighet vid inredning av vind med bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>

I proposition 2013/14:59 skriver regeringen att genom att inreda bostäder på vindar kan bostäder tillkomma i centrala och attraktiva lägen. Dessa bostäder får ses mer som ett komplement än som ett substitut till nybyggande av denna typ av bostäder. Utan ett undantag från tillgänglighetskraven skulle dessa bostäder sannolikt inte kunna komma till stånd.

Vidare anges att redan i dag skulle dessa bostäder kunna inredas med avsteg från kraven på tillgänglighet och anpassning men det är då upp till byggnadsnämnden att göra en bedömning av om avsteg från de tekniska egenskapskraven är motiverade med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning. Vidare förutsätts att byggnadsnämnden vid denna bedömning kommer fram till att det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Utfallet är således osäkert och kan variera från en situation till en annan. Av denna anledning bedömer regeringen att det är lämpligt att redan i lagtexten klargöra förutsättningarna för avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av vindar med små bostäder.

## Rättsfall

### Om ändringsbegreppet

Var går gränsen för att en åtgärd ska betraktas som en ändring? Det var frågan i ett mål som avgjordes av kammarrätten i Sundsvall 2011 (mål nr 274-10).



Målet handlade om ett flerfamiljshus i två våningar från 1971 med tolv smålägenheter. I samband med en vindsbrand hade släckningsvatten trängt ned i långsidornas utfackningsväggar och orsakat mögelskador. Utfackningsväggarna byttes därför ut, men balkong- och altandörrar bedömdes vara i ett sådant skick att de kunde återmonteras. Byggnadsnämnden ansåg att åtgärden var en ändring och dörrarna därför skulle bytas eftersom de inte uppfyllde dagens tillgänglighetskrav. Försäkringsbolaget, som skulle bekosta åtgärderna, hävdade att eftersom ingen förändring eftersträvades så var åtgärden ingen ändring, utan enbart underhåll. Därmed skulle inga krav på en förbättrad tillgänglighet kunna ställas.

Såväl länsstyrelse som länsrätt gick på kommunens linje och ärendet överklagades till kammarrätten som begärde in yttrande från Boverket.

#### *Boverkets yttrande*

Tyngdpunkten i Boverkets yttrande kom att handla om innebörden av ett antal i målet centrala begrepp. Inledningsvis konstaterades det att det inte finns någon skarp gräns mellan underhåll och ändring. Underhåll görs för att upprätthålla en viss egenskap, t.ex. tätskikt. En sådan åtgärd kan dock samtidigt medföra att en annan egenskap, t.ex. utseendet, förändras och därmed är åtgärden också att betrakta som en ändring. Enligt Boverkets bedömning medför de flesta ingrepp i en byggnad någon form av ändring av egenskaper och utseende i förhållande till det ursprungliga utförandet eftersom material, arbetsteknik och smak förändras över tid.

Vid ändring ska åtgärden uppfylla såväl de tekniska egenskapskraven som PBLs varsamhetskrav. Normalt är det dock endast själva den ändrade delen som omfattas av kraven. Vid ändring ska också kraven anpassas med hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning.

Av handlingarna i målet framgick inte exakt hur stor del av väggen som hade byts ut. Boverket valde därför att resonera omkring två typfall. I en situation där man enbart lossar ytterpanel, byter ut befintlig isolering mot ny och återmonterar ytterpanelen hade det framförallt varit isoleringen som var att betrakta som ändrad del. Det hade då varit rimligt att ställa krav på isoleringen och dess utförande med avseende på t.ex. energihushållning, brandsäkerhet och skydd mot buller. Däremot kan knappast de delar av väggkonstruktionen som inte berördes av ingreppet, som t.ex. reglar, betraktas som ändrad del. I ett sådant fall hade det inte varit skäligt att kräva förändringar i dessa för att t.ex. tillgodose tillgänglighetskravet.

Byts däremot en hel vägg ut, så måste hela väggen anses vara ändrad del. Inte minst genom storleken på byggnadsarbetena måste åtgärden då anses som såpass omfattande att det är skäligt att ställa krav på att alla relevanta tekniska egenskapskrav som t.ex. tillgängligheten tillgodoses. Krav kan dock enbart ställas på själva väggen. Hade t.ex. altanens höjdläge behövt justeras för att uppnå full tillgänglighet, så hade man inte kunnat kräva det i detta ärende eftersom altanen inte var berörd del. Ett skäl för att medge återmontering av de gamla dörrarna hade också kunnat vara om de hade bedömts vara en väsentlig del av byggnadens kulturhistoriska värde. Så var dock inte fallet i det aktuella ärendet.

### *Domstolens ställningstagande*

Domstolen instämde i Boverkets bedömning att åtgärden var att betrakta som en ändring. I domskälen hänvisade domstolen också till Boverkets bedömning av de bägge typfallen och utifrån åtgärdernas omfattning i det aktuella ärendet fann domstolen att det inte fanns något skäl att göra avsteg från kraven på tillgänglighet. Domen har vunnit laga kraft.

### **Om ombyggnadsbegreppet**

Ombyggnadsbegreppet infördes åter i PBL och gavs då en ny definition. Av det skälet har rättsfall enligt ÄPBL bedömts sakna relevans vid uttolkningen av ombyggnadsbegreppet till skillnad från vad rättsfall som avser ändringsbegreppet.

Innebörden av ombyggnadsbegreppet enligt PBL avhandlas i en dom från Mark – och miljödomstolen i Växjö (P 5109-13).

Målet rörde en enfamiljsvilla och omfattade följande åtgärder:

- påbyggnad med ett våningsplan så att villan får två plan
- befintligt uterum ersätts med ett nytt
- hela fasaden ändras, bland annat avseende material och fönstersättning
- befintlig planlösning ändras, väggar rivs, ny trappa till övervåningen
- förlängning befintlig murstock

Byggnadsnämnden bedömde att åtgärderna var så omfattande att de kunde hänföras till ombyggnad och ställde därför krav på att hygienrummet i bottenvåningen skulle göras tillgängligt.

Länsstyrelsen biföll sökandes överklagande med hänvisning till att åtgärden var en tillbyggnad och inte en ombyggnad.

Mark- och miljödomstolen delade byggnadsnämndens bedömning att åtgärden skulle hänföras till ombyggnad och att krav då kunde ställa på hygienrummet. I sin argumentation hade byggnadsnämnden hänvisat till att ombyggnadskostnaden översteg 25 % av nybyggnadskostnaden för en motsvarande byggnad. I domen kommenteras detta med att även om kostnaden kan anses vara en förstärkning av resonemanget, så utgör de 25% inget villkor eller gräns för om en åtgärd ska anses vara en ombyggnad eller inte. I domen framgår ingen närmare motivering av varför den aktuella åtgärden bedömdes vara en ombyggnad.

# Hur ändringsreglerna tillämpas i praktiken

## Sammanfattning

Den samlade bedömningen är att det råder en stor osäkerhet hos kommunerna om regelverket vid ändring av byggnad, och då speciellt omkring ombyggnadsbegreppet. Osäkerheten beror dels på att en del begrepp är otydliga i regelverket och dels på dålig kännedom om det befintliga regelverket. Det finns alltså ett behov av både preciseringar och en förbättrad information.

Det finns en osäkerhet omkring vilka delar man kan ställa krav på och utifrån vilka kriterier man kan göra det. Ofta ställs det krav utifrån att en åtgärd utgör en ombyggnad, även i situationer då åtgärden knappast kan betecknas som en ombyggnad. De krav som då ställs hade man dock oftast kunnat ställa utan stöd av ombyggnadsbegreppet. Även omkring såpass frekvent återkommande åtgärder som stambyten finns det en osäkerhet omkring vilka delar som man kan ställa krav på.

Flertalet kommuner betonar att man får föra ett samtal omkring vad som är rimligt i det enskilda fallet. Det sammantagna intrycket är att även om det finns en osäkerhet omkring ändringsreglerna så håller sig de krav som kommunerna ställer väl inom ramen för vad regelverket medger.

Ett antal företrädare för fastighetsbranschen har dock gett uttryck för en stor oro för hur ändringsreglerna och ombyggnadsreglerna ska komma att tillämpas, och att reglerna kommer att tillämpas så att man pga. ”följkrav” inte kommer att ha råd att genomföra önskvärda åtgärder. Oberoende av om den oron har fog för sig eller inte så medför osäkerheten i sig sådana negativa konsekvenser att det av det skälet finns skäl att förtydliga regelverket.

Boverket har även fått kännedom om ett par fall där det spekuleras i att tillämpningen av ombyggnadsreglerna har lett till att önskvärda förändringar inte har genomförts.

En speciell problematik ligger i att många kommuner inte är medvetna om sitt tillsynsansvar i de situationer då åtgärden varken är bygglovspliktig eller anmälningspliktig.

## Referat från extern workshop

Boverket bjöd in berörda myndigheter, länsstyrelser och organisationer för byggherrar, byggindustrin, entreprenörer, fastighetsägare, bygglovgranskare, byggnadsinspektörer, kontrollansvariga, projektörer, kommuner och landsting, bebyggelseantikvarier m.fl. Boverket ville ta del av erfarenheter från tillämpningen av PBL:s regler om ändring av byggnader och vad som kan utlösa ombyggnadskrav.

Fyrtio personer deltog i workshopen som inleddes med en genomgång av regelverket. Deltagarna var indelade i sju blandade grupper.

Förmiddagens pass handlade om ändring av byggnader där också SABO, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag, reflekterade över det stora behovet av upprustning av allmännyttans flerbostadshus. Eftermiddagen ägnades åt ombyggnad.

Nedan följer en sammanställning av de frågeställningar som deltagarna röstade om och diskuterade kring.

### Vid tillämpningen av regelverket om ändring, var ser ni de största problemen?

Välj ett av alternativen:	
Möjlighet att få besked om kravnivåer	57 %
Felaktiga kravnivåer	0 %
Svårtillgängligt regelverk	0 %
Irrelevanta krav	0 %
Svårt hävda relevanta krav	14 %
Annat	29 %

Synpunkter som framfördes var att problemen finns hos byggnadsnämnderna, att det är problem att lägga kravnivån vid ombyggnad respektive annan ändring, om byggherren gör ett bra underlag så brukar byggnadsnämnderna vara nöjda, det behövs mer stöd från Boverket och att byggherrarna inte förstår när det krävs bygglov eller anmälan vilket medför att byggnadsnämnderna kommer in i ett sent skede.

Synpunkter som kommit in digitalt från grupperna:

- Bedömningen från fall till fall är det svåra.
- Svårigheter var gränsen för väsentlig ändring är – var gränsen för lagkrav går. De som ändrar vet inte om att de ska kontakta myndigheter för lov och anmälan om sin ändring.
- Begreppen är otydliga, vad är ändring, vad är ombyggnad? Önskvärt med förtydligande från stadsförvaltningen. Det är stor skillnad mellan olika bedömare.
- Det är svårt att tolka för både lekmän och proffs. Vägledning behövs på nationell nivå.
- Det skapar osäkerhet/ökad risk om man inte får besked i god tid om vad som gäller. det blir en otydlighet/ ett kommunikationsproblem gentemot slutkunden (hyresgästen).
- Osäkerhet om tillämpning av regelverket. Facit i ett sent skede. Tid och pengar nedlagt.
- Olika tolkningar av regler, få rättsfall. begreppsförvirring. Är tillbyggnad ändring eller ombyggnad.

## Ändring av byggnader

### *Tillgänglighet vid stambyten*

Händer det att stambyten leder till försämrad tillgänglighet?	
Ja	57 %
Nej	43 %
Vet ej	0 %

Det händer att tillgängligheten försämras vid stambyten. Om man använder våtrumskassetter försämras tillgängligheten men om man breddar dörrarna blir tillgängligheten bättre. Även om man byter fyllning i bjälklag kan det bli andra golvnivåer och nya trösklar som påverkar tillgängligheten.

Synpunkter som kommit in digitalt från grupperna:

- Anmälan om stammarna i nytt läge, men annars kanske inte byggnadsnämnden blir inblandat och kan därmed inte fånga upp frågan i förväg. Ibland är det svårt att förutse vad byggherren hittar på. Visar sig vid bostadsanpassning.
- Nya schakt och höjda golvnivåer kan försämma tillgängligheten.
- Kan bli en bättre arbetsmiljö.
- Det händer exempelvis vid montering av wc-kassett.
- Komplexiteten är större än bara stamreoveringen, de samlade åtgärderna måste rymmas inom det ekonomiska utrymmet. Om tillgänglighetskraven blir för höga så riskerar väsentliga åtgärder att inte bli gjorda.
- Dock kan det bli förhöjd golvnivå om man väljer att lägga nya ledningar ovanpå golvet i stället för att ta bort de gamla – högre tröskel, sämre tillgänglighet.
- Sker ingen annan ändring än rent stambyte ändras/påverkas inte frågan om tillgänglighet.

### *Försämring av andra tekniska egenskaper vid ändring av byggnader*

Vid tilläggsisolering av vindar förändras klimatet på råvindarna vilket kan leda till fuktproblem. När man byter till tätare fönster men inte ändrar ventilationen.

Synpunkter som kommit in digitalt från grupperna:

- Ändring av planlösningar kan t.ex. försämma ventilationen. Glidande förändringar av användning utan bygglov.
- Felaktig tilläggsisolering kan leda till fuktproblem.
- Ja, alla de tekniska egenskaperna kan påverkas av en ändring.
- Ja, t.ex. ventilationen vid ändrad planlösning, stambyten. Det krävs medvetenhet hos byggherren.
- Ja, byte av värmesystem som bygger på självdrag till fjärrvärme/värmepump – ventilationen försämras. Byte av fönster till fönster med energikrav – ändrat utseende och kanske sämre funktion om t.ex. en ventilationslucka tas bort Energi.

- Ja, t.ex. förstärkning av lägenhetsdörrar (blir inte vackrare), det kan vara bättre att i så fall sätta t.ex. tätningsslistor. I t.ex. relining bygger man in en miljöskuld samt att man försämrar framtida möjliga renoveringar.
- Ja, ventilation kontra energibesparande åtgärder. Ändring av funktion ställer andra krav på t.ex. ventilation, buller akustik.

#### *Villkorsbesked*

Hur många vid ert bord har varit med om att det begärs villkorsbesked för att klarlägga förutsättningarna?	
0 personer	71 %
1 person	14 %
2 personer	14 %
3 personer	0 %
4 personer	0 %
5 personer	0 %

Det är oklart i vilka situationer villkorsbesked kan användas eftersom det inte alltid krävs bygglov vid ombyggnad. Det är ovanligt att någon begär villkorsbesked, det är vanligare med vanlig rådgivning.

#### *Krav vid ändrad användning – åtgärden är inte bygglovpliktig men anmälningspliktig*

Har någon vid ert bord varit med om att det ställs krav enbart utifrån ändrad användning, när det är en anmälningspliktig åtgärd, men den ändrade användningen inte är bygglovpliktig?	
Ja	57 %
Nej	43 %

Det finns situationer där man kräver sakkunnigutlåtande i tillgänglighet vid ändrad användning som inte är bygglovpliktigt.

#### *Krav vid ändrad användning – åtgärden är varken bygglovpliktig eller anmälningspliktig*

Har någon vid ert bord varit med om att det ställs krav med anledning av ändrad användning även om åtgärden varken är bygglovpliktig eller anmälningspliktig?	
Ja	29 %
Nej	71 %

Det finns situationer när man ställer krav vid ändrad användning när det varken är bygglovpliktigt eller anmälningspliktigt. Det kan också vara att man ställer krav utifrån annan lagstiftning som arbetsmiljölagen eller miljöbalken.

*Brister i dagens byggnadsbestånd som behöver åtgärdas*

Ser ni några stora generella brister i dagens byggnadsbestånd som behöver åtgärdas?	
Ja	71 %
Nej	14 %
Vet ej	14 %

Fukt är det stora problemet menar deltagarna, inte energi som man ofta annars pratar om.

Synpunkter som kommit in digitalt från grupperna:

- Enstegstätade fasader.
- Ja, se BETSI.
- Brister finns men vi kan inte säga generellt, eller stora brister. Kanske inomhusklimatet har blivit sämre genom energibesparingskravet.
- Miljonprogrammet.
- Vi är inte överens. Byggnaderna ska uppfylla de krav som fanns när de uppfördes, men kanske inte ses som bra idag. Men behövs det åtgärdas?
- Tillgänglighet är en brist, inomhusklimatet.
- Felkonstruerade hus med fuktproblem, feldimensionerade ventilationssystem. Försäljningsbyggheerrar ger dåliga hus.

**Ombyggnad**

Deltagarna fick ett antal exempel på ändringssituationer att ta ställning till om de är att anse som ombyggnad eller inte.

Kontorshus blir bostäder. Förändrad planlösning. Delvis nya tekniska installationer. Är detta ombyggnad?	
Ja	86 %
Nej	14 %
Oense	0 %
Vet ej	0 %

Stambyte i samtliga lägenheter inklusive nya våtskikt. Är detta ombyggnad?	
Ja	0 %
Nej	86 %
Oense	14 %
Vet ej	0 %

De som var oense menade att det skulle kunna vara ombyggnad om det är många åtgärder.

Hela råvinden i större flerbostadshus inreds till lägenheter. Är detta ombyggnad?	
Ja	43 %
Nej	57 %
Oense	0 %
Vet ej	0 %

Diskussion om att ifall det är ombyggnad så utlöses krav på hela byggnaden. De flesta menade att ändring av vinden och trapphuset är berörd del och att det inte är ombyggnad.

Lokaler i bottenvåningen i tre våningsflerbostadshus blir bostäder i befintlig planlösning. Är detta ombyggnad?	
Ja	43 %
Nej	57 %
Oense	0 %
Vet ej	0 %

Diskussion om att ändrad användning från lokal till bostäder skulle kunna utlösa ombyggnadskravet.

Lokaler i bottenvåningen blir bostäder i ändrad planlösning. Är detta ombyggnad?	
Ja	43 %
Nej	57 %
Oense	0 %
Vet ej	0 %

Diskussion om ändring eller ombyggnad. Om man ändrar brandcellsindelningen kan det indikera att det handlar om ombyggnad.

Påbyggnad, tvåvåningshus blir fyra våningar. Nya fasader, hiss i befintliga trapphus. Stambyten och övriga tekniska systemmoderniserar. Oförändrad planlösning i lägenheterna. Är detta ombyggnad?	
Ja	86 %
Nej	14 %
Oense	0 %
Vet ej	0 %

De flesta menade att det handlar om ombyggnad men det kom synpunkter på att den total ekonomiska insatsen inte är så stor att det kan anses vara en ombyggnad.

Trevåningshus förses med ny våning som försörjs med separata trapphus där även tekniska installationer dras. Inga ingrepp i befintliga lägenheter. Ombyggnad?	
Ja	57 %
Nej	43 %
Oense	0 %
Vet ej	0 %



Olika åsikter framkom, ett bord menade att det enbart blir krav på den tillbyggda delen medan ett annat bord menade att det handlade om ombyggnad (stor yttre ändring och bygglovplikt) men att man inom begreppet ombyggnad har möjlighet att göra avsteg.

Ny vinkel läggs till befintligt flerbostadshus. Marginell påverkan på den befintliga byggnaden. Är detta ombyggnad?	
Ja	0 %
Nej	86 %
Oense	0 %
Vet ej	14 %

Fasader, tak, tekniska installationer byts, men byggnaden tillförs inga nya funktioner. Är detta ombyggnad?	
Ja	14 %
Nej	71 %
Oense	0 %
Vet ej	14 %

De flesta menade att detta inte var ombyggnad. Men det fanns också synpunkter på att det inte går att säga utan man måste göras en bedömning i varje enskilt fall.

*Andra situationer där det kan vara svårt att bedöma om det är en ombyggnad*

Tillbyggnad av äldre villor med vissa ändringar i den befintliga delen, det går inte att nå toaletten från den nya delen, är det lämpligt?

När sjukhus gör en teknisk upprustning och upprustning av brandskyddet, ska man då behöva göra allt tillgängligt?

*I propositionen exemplifieras "betydande och avgränsbar del" med trapphus. Kan ni ge något annat exempel?*

Exempel som kommit in digitalt från grupperna:

- Om man bygger om kontorshus men undantar garaget i källaren.
- Villa med större tillbyggnad, inte ombyggnad men det borde det vara, kraven bör gälla hela byggnaden.
- Fristående tvättstuga, lägenhetsförråd och liknande.
- Avskiljbara delar, galleria med olika funktioner i olika delar av byggnaden, t.ex. garage/galleria/kontor/bostäder.

*Bygglovkriteriet, hur påverkar det? Är det rimligt? Står i förarbetena men inte i själva lagtexten.*

Synpunkter som kom in digitalt från grupperna:

- Om det inte står i lagtexten ska det då vara avgörande vid en prövning? Stor risk att överinstanserna bortser ifrån det.
- Lovpliktig åtgärd behöver inte betyda att ombyggnadsreglerna faller ut.

- Ofta är det så omfattande att det blir bygglov, borde stå bygglov- eller anmälanpliktig åtgärd.
- Tillståndspliktig åtgärd.

*Vilka effekter ser ni av reglerna om ombyggnad?*

Synpunkter som kommit in digitalt från grupperna:

- Förvirring och att lagar och regler inte tillämpas transparent och förutsägbart. Lagen är för svår för flergångsbyggare och ännu svårare för enbostadsägare. Stryk begreppet ombyggnad och använd bara ändring.
- Begreppsförvirring, bättre och tydligare regler om ändring och nyanser av vilka egenskapskrav som ska ställas samt om kraven ska gälla hela eller del av byggnaden. Tydlig avgränsning mot underhåll.
- Ingen. Utfall av diskussioner med stadsbyggnadskontoret avgör.
- Förvirring och rättsosäkerhet. Boende i hyresrätten blir mer missgynnad gentemot andra boendeformer. Hyresgästerna ska inte betala den kommunala servicen två gånger (på skatt och hyran).
- Kan bidra till att kulturella värden förstörs. Bristande underhåll. Fördyrande.
- Att man kan ställa följdkrav på hela byggnaden. Att man riskerar att fastighetsägaren avstår från ändringar som kan generera följdkrav.
- Förvirring hos kommunerna, fastighetsägare aktar sig för att kontakta byggnadsnämnden och försöker undvika lov- och anmälanpliktiga åtgärder.

*Har ni något medskick till Boverket i det fotsatta arbetet?*

Synpunkter som kommit in digitalt från grupperna:

- Ta fram allmänna råd för ändring och ombyggnad, liknande VÄS.
- Be departementet om utökat bemyndigande, det behövs förtydliganden och mer förarbeten.
- Fortsatt dialog med kommuner och fastighetsägare för att få klarare tolkningar.
- Fortsatt dialog med berörda aktörer.
- Tydligare frågeställningar för workshopen. Behov från bransch och myndigheter av enhetligare tolkning av PBL och PBF.
- Laglig möjlighet för kompensatoriska lösningar även om det inte är ombyggnad. T.ex. trapphiss till bottenvåning när man inreder vinden.
- Beröm till Boverket för att bjuda in till dialog och för att ni tar in synpunkterna. Fortsätt att ha dialog och avstämning med branschen. Viktigt att ni talar med de som representerar verkligheten, dvs. fastighetsägare och byggnadsnämnder.
- Visa exempel i vägledningen.
- Förtydliga vad som avses med ”betydande förändring”.

## Bofasts undersökning

I en artikelserie i Bofast nr 3-7 2012 granskade tidningen vilka typer av ”följkrav” kommuner ställde i ett antal ändringssituationer. Frågorna handlade om i vilken mån stambyten utlöste krav på tillgänglighetsåtgärder samt om energieffektiviseringsåtgärder utlöste krav på tillgänglighetsåtgärder och vice versa. Underlaget för artikeln utgjordes av en enkät som hade besvarats av knappt hälften av landets kommuner. Enkäten kompletterades med ett antal telefonintervjuer. Boverket har i anonymiserad form fått ta del av en del av Bofasts underlagsmaterial i form av fritextkommentarer och några utskrivna telefonintervjuer.

Enkäten och intervjuerna genomfördes under hösten 2012, d v s drygt ett år efter det att ÄPBL ersatts av PBL och under den period då övergångsbestämmelserna gällde för ändringsreglerna i BBR. Till delar kan resultaten ha påverkats av att en del kommuner då ännu hade en begränsad erfarenhet av tillämpningen av det nya regelverket.

Tabell 1

Resultat av Bofasts enkät enligt publicering i tidningen	Ja	Nej	Kanske	Vet inte / ej tagit ställning
Stambyte badrum. Ska dörrar breddas?	20%	42%	21%	17%
Totalrenovering badrum. Ska dörrar breddas?	52%	11%	22%	14%
Stambyte badrum Måste svängutrymme rullstol anordnas?	16%	46%	21%	17%
Totalrenovering badrum. Måste svängutrymme rullstol anordnas?	50%	11%	25%	14%
Stambyte badrum Måste golvet sänkas?	14%	48%	21%	17%
Totalrenovering badrum. Måste golvet sänkas?	38%	17%	31%	15%
Stambyte badrum Måste entrén tillgänglighetsanpassas?	5%	61%	17%	17%
Totalrenovering badrum. Måste entrén tillgänglighetsanpassas?	13%	47%	25%	15%
Stambyte badrum. Måste hiss installeras?	4%	64%	15%	17%
Totalrenovering badrum. Måste hiss installeras?	10%	56%	19%	15%
Totalrenovering badrum. Krav på energieffektivisering?	8%	74%	17%	1%

Totalrenovering badrum förklarades som stambyte, nya ytskikt och eventuellt ny planlösning.

Tabell 2

	Ja	Nej	Kanske	Vet inte / ej tagit ställning
Tillgänglighetsanpassning hela huset Krav på energieffektivisering?	31%	44%	19%	6%
Tillgänglighetsanpassning halva huset Krav på energieffektivisering?	20%	50%	27%	3%
Energieffektivisering husskal. Krav på tillgänglighetsanpassning?	17%	57%	18%	8%
Har det betydelse hur omfattande energieffektiviserings-åtgärderna är för om krav på tillgänglighetsanpassning kan ställas?	31%	56%	9%	4%
Fönsterbyte. Krav på tillgänglighetsanpassning?	3%	88%	6%	3%
Fönsterbyte + tilläggsisolering väggar o tak. Krav på tillgänglighetsanpassning?	8%	70%	18%	4%
Fönsterbyte + tilläggsisolering väggar o tak + byte ventilation. Krav på tillgänglighetsanpassning?	11%	64%	21%	4%

I följbrevet till enkäten anges det att enkäten handlar om krav vid ombyggnad. I hög grad handlar dock frågorna om krav på ändad del. Intrycket är att denna förvirring i frågeställningen i viss mån avspeglar sig i svaren.

Vid en första anblick ger enkätsvaren ett intryck av att det finns oacceptabelt stora skillnader i bedömningen av olika typfall. I viss mån korrigeras detta av fritextsvaren. En av de få som anser att man kan ställa tillgänglighetskrav vid fönsterbyte preciserar det i fritextsvaret till att gälla balkongdörren om den också omfattas av fönsterbytet. Med den preciseringen hade sannolikt betydligt fler svarat jakande på den frågan. En tendens i de telefonintervjuer Boverket genomförde var att byggnadsinspektören uppfattade att man kunde ställa krav som ”rätt” svar och försökte konstruera situationer där detta kunde inträffa. I fall skillnaderna i svar beror på skillnader i faktisk bedömning eller på att man har tolkat frågorna olika är det därför svårt att svara på. I de sju utskrivna intervjuer som Boverket har fått ta del är budskapet relativt enhetligt, och man betonar att man måste se på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Det finns dock ett antal skillnader i svaren som knappast låter sig förklaras som ”tolkningsskillnader”. Speciellt gäller det kanske ifråga om stambyten. Då det är en såpass vanlig och i viss mån ”standardiserad” åtgärd att det är rimligt att förvänta sig någorlunda enhetliga svar. Att en förhållandevis hög andel av kommunerna anser att totalrenovering av badrum eventuellt kan utlösa tillgänglighetskrav i helt andra delar av huset hänger troligen samman med att man fortsatt tillämpar ”avsevärd förlängning av byggnadens brukstid” som försvann ur regelverket drygt ett år innan enkäten genomfördes.

### **Kriterier för ombyggnad**

Bofast frågade bland annat om kriterier för ombyggnad, men då följdfrågorna också tar upp frågor omkring krav på ändrad del, så blir svaren blandade. Det kriterium tidningen specifikt frågar om är om 50 % av fastighetens (läs byggnadens) yta berörs. Några av fritextsvaren tycker att det låter rimligt, men de flesta ställer sig tveksamma till en sådan procentsats. Flera hänvisar till om åtgärden innebär en förlängning av byggnadens brukstid och underförstått därmed skulle utlösa ombyggnadskrav. Ett av dess svar anger också att utbyte av ett tekniskt system innebär förlängning av byggnadens brukstid. Ett par anger kriteriet att kostnaderna för åtgärden uppgår till minst 25 % av nyproduktionskostnaden för motsvarande byggnad. Ytterligare någon hänvisar till storleken på investeringen utan att ange någon procentsats. Hänvisningen till de 25 % dyker sedan frekvent upp i fritextsvaren till de efterföljande frågorna, vilket ger intrycket att det är någon eller några kommuner som tillämpar den gränsen mycket strikt. En svarande anser att följdkraven får uppgå till högst 30 % av totalkostnaden. Det stora flertalet uttrycker sig dock betydligt mera vagt om kriterierna för ombyggnad eller använder sig av lagtextens begrepp. Av andra fritextsvar framgår det indirekt att flera kommuner anser att bygglov är ett kriterium för att ombyggnad ska inträffa, medan andra kommuner anser att det inte är så.

### **Betydande och avgränsbar del**

Av något enstaka fritextsvar framgår det att man anser att förnyelse av byggnadens klimatskärm kan vara en ”sådan betydande och avgränsbar del” som kan utlösa ombyggnadskriteriet.

### **Stambyten**

Flera anser stambyten är ett ”underhåll” som inte utlöser några krav som t.ex. krav på omflyttning av fasta installationer, såsom tvättställ och toalettstol, för att uppnå förbättrad tillgänglighet. Någon kommun ser möjligheten att ställa krav vid stambyten som kopplat till om kostnaden för åtgärden uppgår till 25 % vilket de anser som ett kriterium för ombyggnad. Någon anser att det inte går att ställa några krav eftersom åtgärden inte är bygglovspliktig, dvs. inte uppfyller kravet för ombyggnad. Stor åsiktsskillnad finns om det är möjlighet att ställa krav på dörrbreddning vid totalrenovering (dvs. inklusive tätskiktstbyte) eller inte.

## **Intervjuer med tjänstemän vid byggnadsnämnder**

Ambitionen var att genomföra intervjuer med handläggare av bygglov-/anmälansärenden i 10-20 kommuner. Därför kontaktades samtliga FSBS länsombud samt stadsbyggnadskontoren i Malmö och Göteborg via mejl med en förfrågan om de var villiga att medverka i en telefonintervju omkring ändringsreglerna med speciellt avseende på ombyggnad. Endast ett mycket litet antal besvarade förfrågan positivt, varför antalet intervjuer enbart uppgår till fem stycken.

Bland intervjuerna fanns en blandning av stora och små kommuner och då intervjuerna var relativt samstämmiga och låg väl i linje med Bofasts resultat, bedömdes antalet intervjuer vara tillräckligt för att ge en god bild av den praktiska tillämpningen.

Flertalet av kommunerna sa sig ha ställt krav utifrån att åtgärden utgjorde en ombyggnad. När följdfrågor ställdes visade det sig i samtliga fall utom ett handla om krav som hade kunnat ställas utifrån ändrad del och ändrad användning utan stöd av ombyggnadsreglerna. Fallet där man tydligt ställt krav utifrån ombyggnadsreglerna hade överklagats och refereras under rättsfall.

På frågor om vilken typ av följdkrav man ställde var brand och tillgänglighet de vanligaste svaren. I de fortsatta diskussionerna dök även bärförmåga och säkerhet vid användning upp. Däremot var samtliga intervjuade tämligen tveksamma till att ställa ”energikrav”.

### Vad är ombyggnad?

Frågan föregicks ofta av en diskussion om vad som är ombyggnad, att det innebär att krav kan ställas på hela byggnaden även på de delar som inte berörs av själva åtgärden. En av kommunerna hänvisade rätt frekvent till 25 %- kriteriet och har inte tagits med i nedanstående.

Tabell 3

	Obyggnad?
Stambyte inkl totalrenovering badrum	Alla NEJ
Påbyggnad 3-vån flerfamiljshus med en fjärde våning, men annars minimala ingrepp i bef byggnad.	Blandade svar.
Förlängning av ett flerfamiljshus med ytterligare ett trapphus.	Alla NEJ
Påbyggnad av ett 2 vån flerfamiljshus med ytterligare 2 vån. Ny fasad, nya trapphus med hiss. (Här preciserades frågan till: Går det att ställa tillgänglighetskrav på bef lgh om man inte tänkt att de skulle röras)	Blandade svar, övervikt nej.
Inredning råvind flerbostadshus	Alla NEJ
Påbyggnad enfamiljsvilla med ytterligare ett plan, ändrad fasad, ändrad planlösning (frågan preciserades att handla om otillgängligt badrum bv)	Blandade svar
Byte fasadbeklädnad, tak, fönster och samtliga tekniska installationer, men inga nya funktioner.	Alla NEJ

### Betydande och avgränsbar del

I propositionen anges att ett trapphus med omkringliggande lägenheter skulle kunna vara en sådan ”betydande och avgränsbar del” som, vid påtaglig förnyelse, skulle kunna utlösa ombyggnadskrav. På frågor omkring ifall man kunde ge något annat exempel på vad som var ”betydande och avgränsbar del” var de flesta rätt tveksamma och sökande i sina svar. Uppenbarligen inget man hade funderat över. Ett helt

våningsplan och om en stor lokal får ändrad användning var två exempel som dök upp. Ett par föreslog ventilationssystem respektive utbyte av klimatskärmen. På direkt fråga till de som inte självmant nämnt de sistnämnda alternativen, så ansåg dock de flesta att klimatskärmen respektive utbyte av tekniskt system inte kunde anses vara en sådan ”betydande och avgränsbar del” som kunde utlösa ombyggnadskrav.

### **”Bygglövsriteriet”**

Den kommun som utifrån 25 %-kriteriet arbetade aktivt med ombyggnadsreglerna hade uppmärksammat propositionens uttalande om att bygglov var en förutsättning för att åtgärden skulle kunna betraktas som ombyggnad och tillämpade det. Övriga kommuner hade inte uppmärksammat det och var allmänt frågande.

### **Krav vid ändrad användning**

Samtliga kommuner angav att enbart ändrad användning var en tillräcklig grund för att ställa krav på hela den del som gavs en ändrad användning. De krav som då speciellt lyftes var brand och tillgänglighet, men även i viss mån alla krav som hade med hälsa och säkerhet att göra. Samtliga kommuner ansåg det tveksamt att ställa energikrav vid ändrad användning.

Handlade det om en ändrad användning som varken var bygglovpliktig eller anmälningspliktig så fanns det dock skillnad mellan kommunerna. Två kommuner angav att om de inom ramen för sin tillsyn blev medvetna om brister som föranletts av en ändrad användning, så agerade de. Tre kommuner ansåg dock att om åtgärden varken var lovpliktig eller anmälningspliktig, så hade man inga möjligheter att agera. En kommun exemplifierade med ett lager som getts ändrad användning så att brandbelastningen blivit påtaglig högre än vad som förutsatts i brandskyddsdocumentationen. ”Men då kunde inte vi göra något.”

### **Villkorsbesked**

En av kommunerna tipsade frekvent byggherrarna om möjligheten, även om de hittills enbart hade fått in något enstaka ärende. Resten av kommunerna förhöll sig frågande/avvaktande till det. ”Vi brukar prata med byggherrarna istället”.

# Problemområden

## Ombyggnadsbegreppet

Vad avses med ”påtaglig förnyelse”? I vilken mån är ”25 %- kriteriet” relevant?

Även om kraven vid ombyggnad ska tillämpas på hela byggnaden så ska man ändå ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Vad medför detta för vilka krav som kan ställas?

Även om enbart en ”betydande och avgränsbar del” påtagligt förnyas så kan krav ställas på hela byggnaden om det inte är orimligt. Vilka krav är det rimligt att ställa på delar av byggnaden som inte påverkas av ombyggnaden?

Hur bör ombyggnadsbegreppet och kraven formuleras så att de inte leder till kontraproduktiva effekter genom att byggherren tar bort önskvärda förändringar eller styckar upp ett projekt för att undgå ytterligare ”ombyggnadskrav”?

### Bygglovkriteriet

Generellt sett gäller de tekniska egenskapskraven vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnad för alla byggnader som omfattas av regelverket oberoende av om en åtgärd är bygglovspliktig eller inte.

När det gäller ombyggnad så är det dock enligt förarbetsuttalandena en uttrycklig förutsättning att minst en åtgärd måste vara bygglovspliktig för att kraven vid ombyggnad ska vara tillämpliga.

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

Utanför område med detaljplan är det generella bygglovskravet kraftigt inskränkt. Det behövs inte bygglov för byte av fasadbeklädnad, för taktäckningsmaterial eller andra åtgärder som väsentligt påverkar en byggnads yttre utseende. Det krävs inte heller bygglov t.ex. för att göra en mindre tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, om åtgärden är belägen minst 4,5 meter från tomtgräns och inte vidtas inom sammanhållen bebyggelse. I praktiken innebär detta att för landsbygden



och många mindre tätorters så kommer reglerna om ombyggnad endast att vara aktuell i ett mycket begränsat antal situationer, bland annat beroende var på tomten byggnaden är belägen.

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

I proposition 2013/14:127 som behandlas i riksdagen den 4 juni föreslås det att ett antal åtgärder på en- och tvåfamiljshus inte längre ska vara bygglovspliktiga. Ett undantag från bygglovsbefrielsen är om byggnaden eller området är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. En konsekvens av detta är att ombyggnadsreglerna lättare aktiveras för kulturhistoriskt värdefulla byggnader än för andra.

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

Om en byggnad ges en väsentligt ändrad användning (t.ex. från kontorshus till bostäder) så är det förvisso bygglovspliktiga åtgärder som kan utlösa ombyggnadskraven. I de situationerna är dock ombyggnadskraven irrelevanta då det redan utifrån den ändrade användningen går att ställa krav på hela byggnaden eller den avgränsbara del av byggnaden som ges en ändrad användning. I de situationer där det är den yttre fasadförändringen som utlöser ombyggnadskraven, så är detta enkelt att kringgå detta genom att den yttre fasadförändringen genomförs och avslutas antingen före eller efter det att den invändiga förnyelsen av byggnaden genomförs. Om regelsystemet medför att byggherrar väljer detta tillvägagångssätt så är det en kontraproduktiv effekt.

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

## Ändrad användning

Ändrad användning utlöser krav på hela den del som ges ändrad användning. Bör kraven begränsas till enbart sådana som har koppling till den ändrade användningen eller bör samtliga krav tillgodoses? Går det att beskriva vilken ”dignitet” den ändrade användningen måste ha för att utlösa några krav? När är det skäligt att helt medge avsteg från kraven?

## ”Vanliga ändringar”

Ur ”regelteknisk” synpunkt är ”vanlig ändring” tämligen oproblematisk. Det behöver dock skapas förståelse för att krav på ändrad del (t. ex en ny lägenhet) kan utlösa krav utanför den ändrade delen för att tillgodose funktionskraven på den ändrade delen t. ex avseende tillgänglighet och utrymningsvägar. Likaså att de flesta byggnadstekniska åtgärder medför ändring i någon mening och att kraven gäller även vid inte anmälningspliktiga åtgärder.

Då tillämpningen av reglerna alltid måste grundas i en bedömning som görs i det enskilda fallet, så kommer det alltid att finnas ett behov av ytterligare vägledning.

En frågeställning som dykt upp i samband med intervjuerna är vad som bör omfattas av kontrollplanen och vad samhället bör ställa krav på. Hela den planerade åtgärden, eller enbart den del som utlöst anmälningsplikten?

# Begreppet ombyggnad i andra lagstiftningar

## Installation av individuella mätare vid ombyggnad

I lagen (2014:267) om energimätning i byggnader regleras mätning av el, naturgas, värme, kyla och tappvatten vid ombyggnad.

Begreppet *major renovation* från energieffektiviseringsdirektivet har översatts till ombyggnad i lagen om energimätning av byggnader. Det som avses är ombyggnad enligt PBL.

### Analys

Samordning av begrepp i olika regelverk är generellt sett en fördel. Det är, enligt Boverkets uppfattning, därför bra att ombyggnadsbegreppet enligt lagen om energimätning i byggnader överensstämmer med samma begrepp i PBL.

Det är kommunens byggnadsnämnd som har tillsyn enligt lagen om energimätning i byggnader. Byggnadsnämnden har också en generell tillsyn över byggandet enligt PBL. Vid en ombyggnad är i vart fall någon av åtgärderna bygglov- eller anmälningspliktig. Det innebär att tillsynsmyndigheten får kännedom om alla ombyggnader, vilket är en fördel med att begreppet har samma innebörd i de båda lagstiftningarna.

## Kreditgaranti för lån till ombyggnad

I förordning (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande m.m. står det att Boverket får ställa ut garantier för

1. ny- eller ombyggnad av hyres- eller bostadsrättshus,
2. nybyggnad av egnahem eller ägarlägenhet,
3. sådan ombyggnad av lokal, byggnad eller annan anläggning som innebär nytillskott av ägarlägenheter, och,
4. förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt.

I 4 § står det att vid ny- eller ombyggnad får kreditgarantin vid garantitidens början avse högst ett belopp som motsvarar 90 % av fastighetens eller tomträttens värde. Om kostnaden för ny- eller ombyggnad överstiger den ökning av marknadsvärdet som projektet medför, får garantin i stället lämnas med ett belopp som motsvarar 90 % av kostnaden för ny- eller ombyggnaden dock max 16 000 kronor uppvärmd boarea.

Vidare beskrivs vilka som har möjlighet att teckna garantier samt vilka möjligheter/begränsningar Boverket har att förhålla sig till med mera.

Det finns dock ingen ytterligare information kring hur ombyggnad ska tolkas. Tidigare var kreditgarantier till ombyggnad kopplat till reglerna för räntebidrag. Räntebidragen har upphört och garantiverksamheten har därmed tappat denna koppling.

Boverket slutsats är att kreditgarantier kan ställas ut för ombyggnadsprojekt som innebär att byggnaden påtagligt förnyas. Det ska ställas krav på hela byggnaden eller den betydande och avgränsbara delen och inte enbart på den ändrade delen.

Boverket har gett kreditgaranti i ett ärende som avsåg ombyggnad av ett flerbostadshus. I princip handlade ärendet om att man byggde på två våningar på ett hus som innan ändringen hade två våningar. Hiss installerades och bärande delar förstärktes.

### **Analys**

Boverket menar att begreppet ombyggnad har samma innebörd i PBL och i kreditgarantisammanhang.

Men det inte är samma intressen som gör sig gällande när begreppet ombyggnad ska appliceras i ett ärende om kreditgaranti som när det aktualiseras i ett ärende enligt PBL om bygglov eller anmälan. För en kreditgivare som söker kreditgaranti kan det upplevas som förmånligt att begreppet ges en så vidsträckt innebörd som möjligt. För en byggherre som ska uppfylla samhällskraven i byggreglerna kan det tvärtom upplevas som förmånligt att begreppet ges en så snäv innebörd som möjligt.

En skillnad vid tillämpningen är att man i ärenden om kreditgaranti – om man så ville – skulle kunna välja att dela upp åtgärder som vidtas i en byggnad mellan å ena sidan garantiberättigade åtgärder och å andra sidan åtgärder om inte är berättigade till kreditgaranti. I ärenden om bygglov och startbesked enligt PBL inställer sig frågan snarare huruvida åtgärderna sammantagna är att betrakta som ombyggnad eller inte. Någon uppdelning mellan ”ombyggnadsåtgärder” och ”andra ändringsåtgärder” är inte meningsfull. Om det i ärendet bedöms föreligga en ombyggnad så ställs särskilda (högre) krav, annars inte.

Det vore dock rimligt att samma begrepp betydde samma sak i såväl kreditgarantireglerna som i PBL, inte minst då begreppet hanteras inom samma myndighet (Boverket).

## Ombyggnadsbegreppet vid investeringsstöd till äldreboendestäder

I förordningen (2007:159) om investeringsstöd till äldreboendestäder m.m. definieras ombyggnad som nyinvesteringar i eller i anslutning till hus, som utan att vara nybyggnad, innebär

1. nytillskott av bostäder, eller
2. förbättringar av utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation i anslutning till ny- eller ombyggnad av bostadslägenheter som avses i denna förordning.

Bidrag kan lämnas för både ny- och ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre och trygghetsboendestäder. En förutsättning för att bidrag ska lämnas vid såväl ny- som ombyggnad är att det blir nytillskott av särskilda boenden för äldre eller för trygghetsboendestäder. Befintliga särskilda boenden får därför inte bidrag om de byggs om och fortsätter att drivas som särskilda boenden, såvida det inte tillkommer fler boendestäder än tidigare. När det gäller ombyggnad till trygghetsboendestäder är däremot kravet på nytillskott av bostäder uppfyllt eftersom boendeformen trygghetsboendestäder, såsom den definieras i stödförordningen, inte har funnits tidigare.

Ombyggnaden kan t.ex. avse vanliga hyreslägenheter som byggs om till särskilda boenden för äldre eller till trygghetsboendestäder. Det antal lägenheter som byggs om kommer då att utgöra nytillskott. Det kan också vara en lokal eller annan anläggning som tidigare inte innehållit bostäder som byggs om.

### Analys

Begreppet ombyggnad har en annan betydelse i stödförordningen än i PBL. Användandet av ombyggnadsbegreppet har sin grund tidigare regler om räntebidrag. Förordningen om statliga bostadssubventioner gäller dock inte längre och stödet till särskilda boendeformer för äldre och trygghetsboendestäder finns kvar under 2014. Regeringen har inte ännu aviserat om en eventuell förlängning av stödet.

Det är inte bra att ombyggnadsbegreppet används på olika sätt i lagstiftningar som berör varandra. Som det ser ut nu kommer problemet att upphöra vid utgången av 2014.

## Ombyggnadsbegreppet i hyreslagstiftningen, 12 kap. jordabalken

Begreppet ombyggnad används i den s.k. hyreslagen 12 kap. jordabalken. Oftast förekommer det i begreppet ”större ombyggnad”. Det närmaste en beskrivning av begreppet man kommer synes vara i 12 kap. 18 d § jordabalken. Där står det att en fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren. Med hyresgäst avses i 18 d-h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

På Boverkets webbplats på sidorna om Boendeflyttande vid ombyggnad skriver vi att begreppet ombyggnad i hyreslagen inte har någon entydig definition. Boverket använder i detta sammanhang begreppet ombyggnad synonymt med renovering och avser en större upprustning av huset.

### Analys

I det inledande stycket i 18 d § pratar man om *standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärd* och *åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna*.

I sista stycket i samma paragraf pratar man om större ombyggnad, men borde rimligtvis mena samma sak som i första stycket, dvs. *standardhöjande åtgärder med en inte obetydlig påverkan på bruksvärdet och en inte oväsentlig ändring*.

Användningen av begreppet ombyggnad i hyreslagstiftningen synes då inte överensstämma med definitionen i PBL.

## Ombyggnadsbegreppet i skattelagstiftningen

Inkomstskattelagen (1999:1229) använder också begreppet ombyggnad. I princip går det regelverket ut på att utgifter som betraktas som ombyggnad ska läggas till anskaffningsvärdet och årligt avdrag får göras i förhållande till byggnadens livslängd. För utgifter som kan hänföras till reparationer etc. får avdrag däremot göras för hela beloppet det år utgiften uppkommer. Hur gränserna dras har naturligtvis stor betydelse för näringsidkares skattemässiga resultat. Vid en ändring av en byggnad handlar det dock inte om att bedöma om projektet som helhet är att betrakta som en ombyggnad eller inte, utan om att dela upp utgifter (som kan uppkomma inom samma projekt) i olika kostnadsposter.

### Analys

Ombyggnadsbegreppet i skattelagstiftningen har alltså ett annat syfte än i PBL. Det skatterättsliga begreppet kan inte anses överensstämma med begreppets definition enligt PBL.

# Bilaga 1 Utkast trädstruktur

PBL-kunskapsbanken. Utkast trädstruktur ”Ändring av byggnad” Ny gren under Lov & Byggande.

”BOXTEXT” <b>Krav på byggnader</b> [byggnadsverk? tomter?] Här kan du läsa mer om vilka krav som gäller för byggnader och i vilka situationer kraven utlös.	<u>NIVÅ 1</u>	<u>NIVÅ 2</u>	<u>NIVÅ 3</u>
	<p><b>Startsida</b>  <b>Krav på byggnader</b>            Kort inledning: Ska uppfylla ett antal krav.            Ofta gäller kraven oberoende av BL/A. 8:8 BHs. Fodras BL även överensstämna med dp/OB [länk]  <u>Nya byggnader</u>            Ska uppfylla:            de tekniska egenskapskraven            8:1 listas ev ngn kommentar om utformningskraven            Delar av 2:6, listas            Nämn 8:6  <u>Flyttning av byggnad</u>            Specialfall av nybyggnad. Vissa ”undantagsregler” finns.            Länk till bef text.  <u>Ändring av byggnad</u>            Omb o tillb två specialfall av ändring. I princip samma krav som vid nybyggnad, men...  <u>Underhålla av byggnad</u>            Kort redogörelse för 8:14</p> <p>Läs mer [interna länkar]            BBR            Hänsyn till omgivningen            Varsamhetskravet            Förvanskningförbudet            [Om inte ok hänvisa till tema k-värden behövs nya texter]</p>		

		<p><b>Ändring av byggnad</b>          Relativt kortfattat aningen fylligare än BBR 1:22.          Vilka delar träffas av kraven? Ngt kort om ändrad anv.          Vad är ändrad del?          Vad är ändringens omfattning?          Vad är byggnadens omfattning          Kort om varsamhetskravet          Ngt om förvanskningsförbudet.</p> <p>En utläggning om vad PBL o PBF betyder när det gäller tillämpningen av tillgänglighetskravet</p>	
			<p><b>Vad är ändring?</b>          Utgångspunkt PBL 1:4          Skillnaden mot BL kriteriet [Länk rättsfallet + Bovs yttrande]</p>
			<p><b>Ändrad användning</b>          Speciellt: Hur ska hänsyn till ändringens omfattning förstås?</p>
			<p><b>Tillbyggnad</b>          En kort text. Resonera om tillbyggnaden avser en förstukvist eller ny flygel.          Kan en tillb under vissa förutsättningar vara ett delkriterium för omb?</p>
			<p><b>Ombyggnad</b>          Vad är en ombyggnad?          Hur ska hänsyn till ändringens omfattning förstås? (Speciellt aktuellt när bara en del förnyas)</p>
			<p><b>Krav vid ej anmälningsskyldiga åtgärder</b>          Har BN inom ramen för sin tillsyn blivit uppmärksam på att BH inte uppfyllt kraven kan BN ingripa</p>



			<b>Tillämpningsexempel</b> Utifrån ett antal konstruerade typfall resonerar vi om ifall de är omb eller inte, vad är berörd del? Vilka typer av krav kan man ställa. Bör grundas på föreskrifter eller sannolika AR som vi har tagit fram.
		<b>Underhållskravet</b>	
		Om det inte funkar att länka behöver vi här lägga en rada sidor med Varsamhetskravet etc	

## Bilaga 2

# Utdrag ur regelverket

Se separat dokument tills vidare

# Bilaga 2

## Utdrag ur regelverket

### Plan- och bygglag (2010:900)

#### 1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

4 § I denna lag avses med

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

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

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

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

*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

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

*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning,

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

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

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

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

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

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

*planläggning*: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

*sammanhållen bebyggelse*: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

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

*tomt*: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

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

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

## **2 kap. Allmänna och enskilda intressen**

**6 §** Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

## **8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser**

### **Byggnadsverks utformning**

**1 §** En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

**2 §** Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och

3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

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

### **Byggnadsverks tekniska egenskaper**

**4 §** Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

**5 §** Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de

1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och
2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

### **Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk**

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

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder, och
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. Lag (2011:335).

**7 §** Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4. Lag (2014:224).

**8 §** I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4. Lag (2011:335).

## **Tomter**

**9 §** En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

**10 §** Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skäligen utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

**11 §** I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § eller åtgärder som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Lag (2011:335).

## PBF

### 3 kap. Krav på byggnadsverk

#### Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

**23 §** I fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver

1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och
2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

## BBR

### 1:22 Krav vid ändring av byggnader

Vid ändring av byggnader gäller reglerna i avsnitt 1 och 2 i tillämpliga delar samt de delar av avsnitt 3–9 som står under rubrikerna ”Krav vid ändring av byggnader”.

De delar av avsnitt 3–9 som står under rubrikerna ”Definitioner” och ”Tillämpningsområde” gäller även de vid ändring av byggnader. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

I grunden är det samma egenskapskrav som ska tillämpas såväl vid upp-förande av en ny byggnad som vid ändring. Vid ändring ska

man dock enligt 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF alltid ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar när kraven tillämpas.

Kraven för nya byggnader är aldrig direkt tillämpliga vid ändring. Där-emot kan man ofta få en viss ledning av dessa då man ska bedöma inne-bördens av motsvarande krav vid ändring. Vid ändring kan dock kraven ofta tillgodoses genom andra lösningar än vid uppförandet av nya byggnader. (BFS 2011:26).

### ***1:221 Varsamhetskrav och förbud mot förvanskning***

#### *Allmänt råd*

Av 8 kap. 17 § PBL framgår att ändring av byggnader ska utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. Ordet ”värden” anger att det är önskvärda egenskaper som ska tas tillvara. Om byggnaden är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, så får den inte förvanskas. Detta kan medföra en begränsning av vilka tekniska lösningar som är möjliga att genomföra. Av 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF följer att hänsyn ska tas till detta vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven vid alla ändringar av byggnader. Det gäller alltså såväl vid ombyggnad som vid tillbyggnad och övriga ändringar. (BFS 2011:26).

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

#### *Allmänt råd*

Av 8 kap. 2 och 5 §§ PBL följer att kraven ska tillämpas på den del av byggnaden som ändras. Med den ändrade delen avses den del som rent fysiskt berörs av åtgärden. Exempel på vad som kan avses med ändrad del är följande. När man byter ut en fläktmotor kan det ställas krav på den nya motorn och dess konsekvenser för byggnadens egenskaper, men inte på övriga delar av ventilationsanläggningen. När man tar upp en ny dörröppning kan det till exempel ställas krav på att dörren har sådant passagemått att den uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet samt på att håltagningen utförs så att väggens bärande funktion kvarstår. Däremot kan man inte ställa krav på de omgivande rummens utformning.

Får hela eller delar av en byggnad en ändrad användning, kan krav ställas på den del som getts ändrad användning.

Begränsning till ändrad del gäller inte om hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår så omfattande förändringar att den påtagligt förnyas (ombyggnad). Då ska enligt 8 kap. 2 och 5 §§ kraven tillämpas på hela byggnaden om det inte är orimligt. Är det orimligt att tillämpa kraven på hela byggnaden ska de tillämpas på hela den del som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Även i dessa situationer ska man ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. (BFS 2011:26).

### ***1:223 Hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning***

Under förutsättningen att byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper får anpassning av de i avsnitt 3–9 angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad göras om



- det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd, eller om
- man därigenom kan bibehålla byggnadens kulturvärden eller andra väsentliga boende- eller brukarkvaliteter.

Anpassningen får dock aldrig medföra en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Byggherren bör senast vid det tekniska samrådet redovisa skälen för att anpassa de i avsnitt 3–9 angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad. Det bör också framgå hur varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL har tillgodosetts. Detta bör på lämpligt sätt dokumenteras i protokollet från samrådet. (BFS 2011:26).

*1:2231 Byggnadens förutsättningar*

*Allmänt råd*

Exempel på tekniska skäl kan vara

- att det inte finns utrymme att vidta en viss åtgärd eller
- att uppfyllandet av ett tekniskt egenskapskrav skulle medföra att ett annat krav inte kan tillgodoses på en godtagbar nivå.

Ekonomiska faktorer som kan beaktas är sådana som följer av byggnadens placering och utformning eller tekniska förutsättningar i övrigt. En låg likviditet är däremot inget skäl som kan beaktas.

Boendekvaliteter kan dels vara av praktisk art, t.ex. tillgången till tillräckliga förvaringsutrymmen, dels av upplevelsemässig art, t.ex. rums-samband. (BFS 2011:26).

*1:2232 Ändringens omfattning*

*Allmänt råd*

Bedömningen av en ändrings omfattning kan dels utgå ifrån hur stor del av byggnaden som berörs och dels från konsekvenserna för de tekniska egenskapskraven och byggnadens kulturvärden. En genomföring i en vägg kan ofta anses vara en begränsad ändring, men sker det i en brandcellsgräns eller en bärande konstruktion kan konsekvenserna bli betydligt större. Lika-så kan en ommålning av en kulturhistoriskt värdefull interiör få stora konsekvenser för kulturvärdena.

Vid mycket omfattande ändringar finns ofta få eller inga kvarvarande befintliga förutsättningar som kan motivera en annorlunda tillämpning av ändringsreglerna än motsvarande föreskrifterna för uppförande av en ny byggnad. Motsvarande gäller vid större tillbyggnader, för den tillbyggda delen.

Normalt bör högre krav kunna ställas när hela eller delar av byggnaden ges en ny användning jämfört med när ändringen inte medför någon ändrad användning. Om ändringen görs för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna ges en ny användning kan det dock finnas större skäl för att anpassa kravnivån. Utgångspunkten måste dock vara att välja en användning som gör det möjligt att såväl bibehålla byggnadens kulturvärden som tillgodose de tekniska egenskapskraven.

Exempel på när ändringens omfattning kan föranleda en lägre kravnivå är när ändringen berör en så begränsad del av en byggnad att en tillämpning av kraven på den delen inte skulle medföra att byggnaden får nämnvärt förbättrade egenskaper. (BFS 2011:26).

### 1:2233 Kravnivåer vid ändring

#### Allmänt råd

Av 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF följer att man vid ändring av byggnader får anpassa och göra avsteg ifrån de tekniska egenskapskraven med hänvisning till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar samt med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 17 och 13 §§ PBL. Hur stora möjligheterna till modifiering av kraven är varierar dock. För att ge en vägledning vid bedömningen av vilket modifieringsutrymme som finns för respektive krav används i denna föreskrift, i de delar som är tillämpliga vid ändring av byggnader, tre begrepp. Nedanstående tabell är avsedd att ge en vägledning vid uttolkningen av de använda begreppen.

ska	I princip finns inget utrymme för avvikelse från föreskriven kravnivå eller utförande.
ska ... om inte synnerliga skäl	Visst modifieringsutrymme finns om byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper och det inte är möjligt att tillgodose kravet fullt ut utan höga kostnader eller påtagligt negativa konsekvenser för övriga tekniska egenskapskrav eller byggnadens kulturvärden. Synnerliga skäl kan preciseras ytterligare genom exempel i allmänna råd.
ska eftersträvas	Kraven ska tillgodoses om det kan ske till en i sammanhanget skälig kostnad och inte medför negativa konsekvenser för övriga tekniska egenskapskrav, byggnadens kulturvärden eller andra boende- och brukarkvaliteter. Har byggnaden redan den eftersträvade egenskapen finns inte utrymme för att försämrade den om det inte finns synnerliga skäl.

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

### 3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid tillämpningen av avsnitt 3:51 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:111. (BFS 2013:14).

#### Allmänt råd

Av 8 kap. 7 § PBL följer att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller

orienteringsförmåga får alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 m<sup>2</sup> inreds på en vind. (BFS 2014:xx).

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

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås.

Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22.

Regler om krav på hissar vid ändringar finns i avsnitt 3:513.

#### *Allmänt råd*

Att ett av kraven enligt avsnitt 3:1 inte kan uppfyllas fullt ut kan inte tas som intäkt för att göra avkall på övriga krav i avsnitt 3:1.

I entréer till flerbostadshus, arbetslokaler och lokaler dit allmänheten har tillträde som har nivåskillnader innanför huvudentrédörren bör en ramp, hiss eller annan lyftanordning installeras. En förutsättning är att det finns tillräckligt utrymme och att installationen utförs så att byggnadens kultur-värden kan behållas.

Nivåskillnader mellan hygienrum och utrymmet utanför dörren bör utjämnas. Golvnivån i hygienrum bör inte höjas om tillgängligheten och användbarheten därmed försämras. I de fall golv i hygienrum behöver höjas lokalt för att få lutning mot golvbrunnen kan avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet göras om det finns synnerliga skäl.

Viktiga målpunkter i byggnader liksom gångytor, trappor och ramper samt manöverdon bör vara lätta att upptäcka och hitta fram till för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Detta kan t.ex. handla om att kontrastmarkera.

Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara, och som inte uppfyller kraven i avsnitt 3:143, bör breddas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Om en publik lokal har en eller flera toaletter för allmänheten bör minst en toalett vara tillgänglig och användbar.

Kraven på ljudmiljö enligt 3:1451 bör uppfyllas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg. Om kraven inte går att uppfylla i hela lokalen, exempelvis pga. att det inte finns plats för tillräcklig absorptionsmängd, bör de åtminstone uppfyllas i delar av lokalen.

Samlingslokaler och receptioner bör utrustas med teleslinga, IR-system eller någon annan teknisk lösning så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt hörsel.

Hygienrum i bostadslägenheter bör göras så tillgängliga och användbara som möjligt. Är det inte möjligt att flytta väggarna bör man i alla fall placera toalettstol, tvättställ, dusch och badkar i förhållande till varandra enligt bilaga A i SS 91 42 21 (normalnivån).

Avfallsutrymmen bör vara tillgängliga och användbara.

Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att

- åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL,
- golvet behöver höjas lokalt i ett hygienutrymme för att säkerställa fall mot golvbrunn, och

– det i bostadslägenheter exempelvis inte finns utrymme att bredda dörrar.

Ytterligare regler om tillgänglighet och användbarhet finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:13) om avhjälpande av enkelt avhjälpna hinder, till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser, HIN. (BFS 2013:14).

### **3:512 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader**

Nivåskillnader till huvudentréer ska överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

För småhus är kravet på tillgänglighet och användbarhet dock tillgodosett, om det i efterhand med enkla åtgärder går att ordna en ramp till entrén inom tomten. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Nivåskillnader vid huvudentréer kan t.ex. överbryggas med markuppbyggnad, ramper, hissar eller andra lyftanordningar.

Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att

– markförhållandena inte medger det, exempelvis på grund av att tomten inte rymmer en ramp, hiss eller annan lyftanordning,

– åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL,

– tillgängligheten och användbarheten trots åtgärden ändå inte förbättras exempelvis om det omedelbart innanför entrén finns en nivåskillnad som inte går att överbrygga,

– en byggnad redan har en likvärdig tillgänglig och användbar entré, och

– åtgärden skulle försämra framkomligheten i övrigt exempelvis om en ramp till en entré skulle försvåra

tillgängligheten och användbarheten på en trottoar. (BFS 2011:26).

### **3:513 Tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning**

Vid omfattande ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar, arbetslokaler och publika lokaler ska en tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. Med våning jämförs vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Avsteg från denna föreskrift får göras endast om det finns synnerliga skäl för detta. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Omfattande ändringar av flerbostadshus kan vara större ingrepp i trapphus, större förändringar av planlösningar eller omfattande ingrepp i byggnadens stomme.

Ett sätt att tillgodose kravet på hiss kan vara att installera en hiss i en tillbyggnad i anslutning till trapphuset.

När en vind inreds till nya bostadslägenheter, i flerbostadshus med fler än två våningar, bör hiss eller annan lyftanordning installeras om sådan saknas. Finns det en hiss får man bedöma i varje enskilt fall, om hissen behöver dras upp till de nya bostadslägenheterna.

Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att

– åtgärden medför att en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL förvanskas,

– det inte går att åstadkomma tillräckligt utrymme för såväl hiss som säker utrymning via trappa samt plats för bårtransport i trappan om hissen inte rymmer en sjukbår,

- en hissinstallation i sig skulle medföra omfattande ingrepp i byggnadens stomme, utöver de ingrepp som behövs för själva hissinstallationen, och
  - väsentliga boendekvaliteter skulle gå förlorade, exempel på väsentliga boendekvaliteter finns i avsnitt 1:2231.
- Krav på utformningen av tillgängliga och användbara hissar och andra lyftanordningar finns i avsnitt 3:144 och i 2 kap. i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12), H. (BFS 2011:26).

### **3:514 Tillgänglighet och användbarhet på tomter**

#### *Allmänt råd*

Av 8 kap. 11 § PBL följer att vid sådana ändringar av en byggnad som är bygglovpliktiga eller anmälningspliktiga ska tomten anordnas så att den uppfyller kraven i 9 § i den utsträckning som är skäligt med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

För att tomten ska bli mer användbar bör

- nivåskillnader vid övergången mellan olika typer av gångytor och platser, som t.ex. vid övergångsställen, utjämnas till 0-nivå med en 0,9–1,0 meter bred yta som lutar högst 1:12,
- markbeläggningar på gångytor normalt vara fasta, jämna och halkfria,
- parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor, gångytor, trappor och ramper ha markeringar och kontraster mot omgivningen, och
- i övrigt den kravnivå på tomter som anges i avsnitt 3:12 eftersträvas. (BFS 2011:26).

### **3:52<sup>1</sup> Bostadsutformning**

Vid tillämpningen av avsnitt 3:52 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:211.

Bostäder ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. Den kravnivå som anges i avsnitt 3:2 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22. (BFS 2013:14).

#### *Allmänt råd*

När hela eller delar av byggnader får en ny funktion bör normalt sett högre krav kunna uppfyllas jämfört med när man behåller befintlig funktion.

Kraven i avsnitt 3:2 bör tillämpas när t.ex. vindar, kontor, skolor eller vårdanläggningar ändras till bostäder. Detsamma gäller när bostäder enligt avsnitt 3:225–3:227 eller andra specialbostäder byggs om till ordinarie bostäder.

Trots andra stycket i det allmänna rådet kan det finnas skäl att göra avkall på kraven i avsnitt 3:2 när större byggnader med stort djup eller bärande mellanväggar byggs om till studentbostäder. Detsamma gäller om ändring sker för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna få en ny funktion.

Planlösningar och inredning i befintliga ordinarie bostäder bör inte ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla krav som ställs vid uppförande av nya bostäder, om det inte gäller

<sup>1</sup> Senaste lydelse BFS 2013:14.

tillgänglighet och användbarhet i hygienrum, se avsnitt 3:511  
åttonde stycket i det allmänna rådet. (BFS 2014:xx).

### **3:53 Rumshöjd**

Rumshöjden i byggnader ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Rumshöjden i befintliga bostadslägenheter kan vanligtvis accepteras även om den är lägre än de rumshöjder som anges i avsnitt 3:3, och bör behållas om den är högre.

När t.ex. vindar, kontor, skolor och vårdanläggningar ändras till bostads-lägenheter bör rumshöjderna i avsnitt 3:3 tillämpas.

Regler om fri höjd finns i avsnitt 8:34.

Regler om rumshöjd i arbetslokaler ges också ut av Arbetsmiljöverket. (BFS 2011:26).

### **3:54 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar**

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordning för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Motsvarande kravnivå som anges i avsnitt 3:422–3:423 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. mat-avfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus.

Krav på tillgänglighet och användbarhet finns i avsnitt 3:51.

Regler för lokal avfallshantering finns i de kommunala renhållnings-ordningarna.

Regler om utformning av driftutrymmen ges också ut av Arbetsmiljöverket.

Regler om manuell hantering och belastningsergonomi ges ut av Arbetsmiljöverket. (BFS 2011:26).

## **5:8 Krav på brandskydd vid ändring av byggnader**

### **5:81 Allmänt**

Byggnader ska utformas med sådant brandskydd att brandsäkerheten blir tillfredsställande. Utformningen av brandskyddet ska förutsätta att brand kan uppkomma.

Brandskyddet ska utformas med betryggande robusthet så att hela eller stora delar av brandskyddet inte slås ut av enskilda händelser eller påfrestningar.

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på brandskydd som anges i avsnitt 5:1–5:7. Kraven får dock tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande säkerhetsnivå ändå uppnås.

Avsteg från säkerhetsnivån får göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler

om hur avsteg får göras finns i avsnitt 1:22 och i avsnitt 5:81–5:87. Avsteg får aldrig medföra en oacceptabel risk för människors säkerhet.

Om avsteg från kraven i avsnitt 5:1–5:8 görs ska utformningen verifieras med analytisk dimensionering enligt 5:112. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

I bedömningen av byggnadens förutsättningar kan hänsyn tas till skydds-behovet i den verksamhet som bedrivs. Synnerliga skäl kan i högre utsträckning motiveras i byggnader som har ett lägre skyddsbehov. Faktorer i verksamheten som innebär ett lägre skyddsbehov är exempelvis att personantalet är begränsat, att personerna kan förväntas vara vakna, att de har god lokalkännedom eller att de till största delen kan förväntas utrymma på egen hand. I bedömningen av skyddsbehovet kan även hänsyn till definitionen av byggnadsklasser enligt 5:22 och de faktorer som påverkar indelningen i byggnadsklasser tas.

Begrepp och definitioner som anges i avsnitt 5:1 och 5:2 gäller även vid ändring av byggnader. (BFS 2011:26).

### **5:811 Befintligt brandskydd**

#### *Allmänt råd*

För att identifiera skicket på befintligt brandskydd för berörd del av byggnaden bör en genomgång av befintliga skyddssystem göras. Kvaliteten och funktionen hos brandcellsgränser, ytskikt och andra skyddsanordningar, passiva som aktiva, bör kontrolleras, t.ex. genomföringar i och anslutningar till brandcellsgränser, automatisk vattensprinkleranläggning och ventilationstekniskt brandskydd. (BFS 2011:26).

### **5:812 Dokumentation**

#### *Allmänt råd*

Efter ändring bör man upprätta en brandskyddsdocumentation som beskriver utformningen av brandskyddet för den ändrade delen. Dokumentationen bör uppfylla kraven i avsnitt 5:12. (BFS 2011:26)

### **5:82 Brandtekniska klasser och övriga förutsättningar**

#### **5:821 Museal miljö**

För byggnader som

- utgör museal miljö,
- endast är avsedda för begränsad användning och
- tillhör verksamhetsklass 2A

får avsteg göras från föreskrifterna i 5:84–5:87. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Med museal miljö avses byggnader eller delar av byggnader med sådana betydande kulturhistoriska värden att byggnaden i sig kan anses vara ett utställningsföremål.

Begränsad användning innebär att personer som inte har lokalkännedom förväntas besöka byggnaden enbart tillsammans med personer med god lokalkännedom.

I dokumentationen av det systematiska brandskyddsarbetet bör det redovisas vilka begränsningar, i användningen av byggnaden, som den valda utformningen av brandskyddet medför. Regler om

systematiskt brandskyddsarbete ges ut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. (BFS 2011:26).

### **5:83 Möjlighet till utrymning vid brand**

#### **5:831 Allmänt**

Byggnader ska utformas så att det ges möjlighet till tillfredsställande utrymning vid brand. (BFS 2011:26).

##### *Allmänt råd*

Verksamhetsklass 2B, 2C och 5C bör utföras med minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Utrymningsvägar bör skyddas mot brand- och brandgasspridning, exempelvis genom att de utförs som egna brandceller. (BFS 2011:26).

#### **5:832 Brandtekniska installationer**

Kraven på anordningar för tidig upptäckt och varning i händelse av brand enligt 5:251 och 5:35 samt på vägledande markeringar enligt 5:341 och 5:35 ska uppfyllas. (BFS 2011:26).

#### **5:833 Ändrad användning av vind**

När användningen av en vind ändras ska motsvarande säkerhetsnivå för möjlighet till utrymning som anges i avsnitt 5:3 uppnås. (BFS 2011:26).

### **5:84 Skydd mot uppkomst av brand**

Byggnader och fasta installationer ska utformas med tillfredsställande skydd mot uppkomst av brand. (BFS 2011:26).

### **5:85 Skydd mot utveckling och spridning av brand och brandgas inom byggnader**

#### **5:851 Ytskikt och beklädnad**

##### *Allmänt råd*

Om synnerliga skäl finns för att inte uppfylla kraven på material enligt avsnitt 5:52 bör materialet lägst uppfylla klass D-s2,d0. (BFS 2011:26).

#### **5:852 Avskiljande konstruktion**

Motsvarande säkerhetsnivå som framgår av avsnitten 5:543, 5:544, 5:546 och 5:547 angående avskiljande konstruktion i verksamhetsklass 3, 4, 5B och 5C ska uppnås. (BFS 2011:26).

#### **5:853 Automatiskt släcksystem**

Kraven på automatiskt släcksystem i verksamhetsklass 5B och 5C ska uppfyllas. (BFS 2011:26).

#### **5:854 Ytterväggar**

##### *Allmänt råd*

Om synnerliga skäl finns för att inte uppfylla kraven på skydd mot brandspridning längs med fasadytan enligt 5:551 bör materialet lägst uppfylla klass D-s2,d2. (BFS 2011:26).



### **5:855 Ändrad användning av vind**

När användningen av en vind ändras ska motsvarande säkerhetsnivå som framgår av kraven på utrymningsvägar i avsnitt 5:5 och av kraven på sektionering i avsnitt 5:53 uppnås. (BFS 2011:26).

### **5:86 Skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Byggnader ska utformas med tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26).

### **5:87 Möjlighet till räddningsinsatser**

Motsvarande säkerhetsnivå som framgår av avsnitt 5:722 andra stycket, 5:732 första stycket och 5:733 ska uppnås. (BFS 2011:26).

## **6:9 Krav på hygien, hälsa och miljö vid ändring av byggnader**

### **6:91 Allmänt**

Byggnader och deras installationer ska utformas så att luft- och vattenkvalitet samt ljus-, fukt-, temperatur- och hygienförhållanden blir tillfredsställande så att olägenheter för människors hälsa kan undvikas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

För att man ska kunna verifiera att byggnaden efter en ändring uppfyller regelverkets krav kan en förundersökning behövas. Man gör då en inventering av byggnads- och installationstekniken i byggnaden.

Undersökningen bör också innefatta resultatet av eventuella boende-enkäter och andra undersökningar av inomhusmiljön. Av undersökningen bör exempelvis framgå om det finns några fuktskador eller material som kan medföra olägenheter för människors hälsa. Se även 2:311. (BFS 2011:26).

### **6:911 Material**

Material som finns i byggnaden får inte ge upphov till föroreningar i en koncentration som medför olägenheter för människors hälsa.

Material och byggprodukter som förs in i en byggnad ska inte i sig eller genom sin behandling påverka inomhusmiljön eller byggnadens närmiljö negativt. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Vid ändring av en byggnad bör man inventera vilka material som där finns som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Material som kan påverka inomhusmiljön eller byggnadens närmiljö negativt bör avlägsnas om det inte finns synnerliga skäl att behålla dem. Man kan också kapsla in dem eller minska deras effekt genom lämplig ventilation. Eventuella kvarvarande farliga ämnen bör dokumenteras.

Regler för hygieniska gränsvärden i miljön och regler för hantering av asbest ges ut av Arbetsmiljöverket.

Regler för hantering av farligt avfall ges ut av Naturvårdsverket.

Kemikalieinspektionen har information om regler om kemikalier i varor och produkter.

Nya material bör ha väl undersökta och dokumenterade egenskaper. (BFS 2011:26).

## **6:92<sup>2</sup> Luft**

Byggnader och deras installationer ska utformas så att de kan ge förutsättningar för en god luftkvalitet i rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Luften får inte innehålla föroreningar i en koncentration som medför negativa hälsoeffekter eller besvärande lukt. (BFS 2011:26).

### *Allmänt råd*

För att man ska kunna verifiera att byggnaden efter ändring uppfyller regelverkets krav kan en förundersökning ofta behövas. I förundersökningen bör i förekommande fall protokoll från funktionskontroll av ventilationssystem och resultat från radonmätning ingå.

Regler om luftkvalitet och ventilation ges även ut av Arbetsmiljöverket och Folkhälsomyndigheten. (BFS 2014:xx).

## **6:921 Definitioner**

*S-ventilation*

Självdraagsventilation

*F-ventilation*

Fläktventilation där frånluftsflödet är fläktstyr.

*FT-ventilation*

Fläktventilation där både frånlufts- och tilluftsflödena är fläktstyrda.

*FX-ventilation*

F-ventilation med värmeåtervinning

*FTX-ventilation*

FT-ventilation med värmeåtervinning.

(BFS 2011:26).

## **6:922<sup>3</sup> Egenskaper hos luft som tillförs rum**

### *Allmänt råd*

Kvaliteten på luften som tillförs byggnaden kan säkerställas genom tilluftsrening och genom att uteluftsintag, intagskammare eller dylikt placeras och utformas på ett lämpligt sätt.

Uteluftsintagen bör placeras så att påverkan från avgaser och andra föroreningskällor minimeras. Hänsyn tas till höjd över mark, väderstreck och avstånd från trafik, avluftsöppningar, spillvattenledningarnas luftningar, kyltorn och skorstenar. Rekommendationer om placering och avstånd mellan avluftsöppning och uteluftsintag finns i Energi- och Miljötekniska Föreningens riktlinjer *R1 – Riktlinjer för specifikation av inneklimatkrav*.

Befintliga uteluftsintag kan behöva flyttas om uteluften är förorenad av bilavgaser eller andra föroreningar. (BFS 2014:xx).

---

<sup>2</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

<sup>3</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

### **6:923<sup>4</sup> Radon i inomhusluften**

Byggnader ska utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Regler om radon i bostäder och allmänna lokaler ges ut av Folkhälsomyndigheten och för arbetsplatser av Arbetsmiljöverket.

Metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder ges ut av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Vid hög förekomst av markradon bör åtgärder för att förhindra inläckage av radon utföras. Exempel på sådana åtgärder kan vara att täta genomföringar mot mark eller att ändra tryckförhållandena i byggnaden.

Vid radon från byggmaterial (s.k. blå lättbetong) kan exempel på åtgärder vara

- utrivning av material,
- en ökad luftväxling i bostaden genom förbättring av befintlig ventilation eller installation av nytt ventilationssystem,
- inkapsling, t.ex. genom en gastät tapet.

Som vägledning kan Formas *Radonboken Åtgärder mot radon i befintliga byggnader* och FunkiS kompendier *Radon 1* respektive *Radon 2* användas. (BFS 2014:xx).

### **6:924<sup>5</sup> Ventilation**

Ventilationssystem ska utformas så att erforderliga uteluftsflöden kan tillföras byggnaden.

Ventilationssystem ska också kunna föra bort hälsofarliga ämnen, fukt, besvärande lukt, utsöndringsprodukter från personer och byggmaterial samt föroreningar från verksamheter i byggnaden i den utsträckning sådana olägenheter inte förs bort på annat sätt. (BFS 2014:xx).

#### *Allmänt råd*

Andra sätt att föra bort olägenheter på än genom ventilation kan vara att använda filter eller avfuktare

Vid ändring av ett ventilationssystem bör man ta hänsyn till hur det ursprungligen var avsett att fungera. Dessutom bör konsekvenserna för människors hälsa samt byggnadens kulturvärden samt estetiska och funktionella värden beaktas. Detta kan leda till att man väljer ett annat sätt att säkerställa en godtagbar luftkvalitet än när man bygger nytt. Man kan t.ex. undersöka om det är möjligt att bygga om och modifiera äldre ventilationssystem.

Krav på besiktning av ventilationssystem i befintliga byggnader finns i 5 kap. PBF. För att tillgodose förordningens krav på drift- och skötsel-instruktioner kan man behöva uppdatera eller ta fram ny dokumentation såsom relationsritningar m.m.

Vid val av luftfilter för ventilationsanläggningar kan SS-EN 779 användas som vägledning. (BFS 2014:xx).

<sup>4</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

<sup>5</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

### 6:9241 Ventilationsflöde

Ett lägsta uteluftsflöde motsvarande 0,35 l/s per m<sup>2</sup> golvyta och kontinuerlig luftväxling i rum när de används ska eftersträvas. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Hela byggnaden bör ventileras utifrån avsedd användning. Som alternativ till kraven i avsnitt 6:251 bör man visa hur kravet på god luftkvalitet enligt avsnitt 6:921 ändå blir tillgodosett.

Efter det att byggnadsarbeten har genomförts bör det säkerställas att ventilationsflödena är tillräckliga för att föra bort emissioner och föroreningar från nya byggmaterial.

Vid upprustning av befintliga självdragssystem kan Boverkets handbok *Självdragsventilation* användas som vägledning. (BFS 2011:26).

### 6:9242 Luftdistribution

#### *Allmänt råd*

Kraven i avsnitt 6:252 bör uppfyllas. Om dessa krav inte uppfylls bör:

- frånluftsventilationen i köket förses med forceringsmöjlighet, och
- badrummet ha möjlighet till forcerad frånluftsventilation eller vädring.

För byggnader med befintligt ventilationssystem med återluft bör det göras en särskild utredning avseende luftkvalitet. Återluftsflödet bör kunna stängas av vid behov.

Vid installation av ventilation med värmeväxlare bör man beakta luft-kvalitet och komfortkriterier. Återvinning av luft från kökskåpa genom värmeväxlare bör undvikas. (BFS 2011:26).

### 6:9243 Vädring

Möjlighet till vädring enligt avsnitt 6:253 ska eftersträvas. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Vädringsmöjligheter via befintliga fönster och luckor bör bibehållas. (BFS 2011:26).

### 6:9244 Installationer

Vid nyinstallation ska kraven enligt avsnitt 6:254 avseende åtkomlighet för rensning och underhåll samt flödesmätning och injustering tillgodoses. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Huvud- och samlingskanaler bör förses med rensanordningar och fasta mätuttag för flödesmätning.

Materialet i och utförande av invändig isolering i ventilationskanaler bör vara sådant att det inte försvårar rensning.

Regler om utformning av driftutrymmen finns i 3:42. (BFS 2011:26).

### 6:9245 Täthet

Vid nyinstallation ska kraven på täthet i avsnitt 6:255 uppfyllas.

Ventilationskanaler som inte används ska demonteras eller tillslutas. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

För att klara funktionskraven på ventilationssystemet kan befintliga kanaler behöva tätas eller bytas ut.

Täthetsprovning av ventilationskanaler kan utföras enligt Forskningsrådet Formas skrift *Metoder för mätning av luftflöden i ventilationsinstallationer* (T9:2007) eller anvisningar i *AMA VVS & Kyl 09* samt SS-EN 15727:2010. (BFS 2011:26).

### **6:93 Ljus**

Byggnader ska utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå, utan att skaderisker och olägenheter för människors hälsa uppstår. Ljusförhållandena är tillfredsställande när tillräcklig ljusstyrka och rätt ljushet (luminans) uppnås samt när ingen störande bländning och inga störande reflexer förekommer och därmed rätt belysningsstyrka och luminansfördelning föreligger. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Samma krav på ljusförhållanden som vid uppförande av nya byggnader bör tillgodoses om det inte är orimligt eller medför skada på byggnadens kulturvärden eller byggnadens arkitektoniska eller estetiska värden.

Regler om ljusförhållanden på arbetsplatser ges ut av Arbetsmiljöverket. (BFS 2011:26).

### **6:931 Ljusförhållanden**

#### *6:9311 Belysning*

Belysning anpassad för den avsedda användningen ska kunna anordnas i byggnadens alla utrymmen. (BFS 2011:26).

#### *6:9312 Dagsljus*

Om byggnaden inte uppfyller kraven på dagsljus enligt avsnitt 6:322 får ändringar av fönstren inte leda till att dagsljusförhållandena försämrats ytterligare om det inte finns synnerliga skäl. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

I befintliga bostäder bör normalt dagsljusförhållandena kunna accepteras som de är.

Vid byte eller komplettering av fönster bör man tänka på hur fönster-glasarean påverkas av förändrade dimensioner på karm och bågar. Likaså bör det klarläggas hur dagsljusinföringen påverkas av ändrad glaskvalitet och förändringar i snickeriernas profilering.

Vidare bör det klarläggas hur dagsljusförhållandena påverkas av en tilläggsisolering. (BFS 2011:26).

### **6:94<sup>6</sup> Termiskt klimat**

Byggnader ska utformas så att tillfredsställande termiskt klimat utifrån byggnadens förutsättningar och användning kan erhållas. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Det termiska inomhusklimatet och värmeeffektbehovet som gäller enligt avsnitt 6:4 i BBR bör eftersträvas.

---

<sup>6</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

Om detta inte går att uppnå, bör man minska risken för drag på grund av bristande isolering i ytterväggar, fönster med mera.

Konstruktioner med U-värde högre än 1,0 W/m<sup>2</sup>K kan ge upphov till kallras.

Folkhälsomyndigheten och Arbetsmiljöverket har också regler för temperatur inomhus. (BFS 2014:xx).

## 6:95<sup>7</sup> Fukt

Byggnader ska utformas så att fukt inte orsakar skador, lukt eller mikrobiell växt som kan påverka hygien eller hälsa. (BFS 2014:xx).

### *Allmänt råd*

Ändringen kan behöva utformas så fuktbelastningen inte okontrollerat ökar på befintliga byggnadsdelar och med hänsyn till fuktbeständigheten i befintliga material och produkter.

Exempel på ändringar som medför förändrat fuktillstånd i befintliga byggnadskomponenter är tilläggsisolering och ändrad ventilation.

Exempel på ändringar av byggnad som kan medföra förändrat fuktillstånd i byggnadsdelarna är ändring av vind, källare och garage till bostad eller lokal.

Nya byggnadsdelar kan behöva utformas och nya material och produkter väljas med hänsyn till deras fuktbeständighet och förväntade fuktbelastningar. Kraven kan uppfyllas och verifieras med hjälp av fuktsäkerhetsprojektering och kontroll av utförandet, så avsedd fuktsäkerhet uppnås.

Vid planering, projektering, utförande och kontroll av fuktsäkerheten så kan Branschstandard *ByggaF – metod för fuktsäker byggprocess* användas som vägledning.

Byggnader, byggmaterial och byggprodukter bör skyddas mot nederbörd, fukt och smuts under byggtiden. (BFS 2014:xx).

## 6:951<sup>8</sup> Högsta tillåtna fuktillstånd

Högsta tillåtna fuktillstånd är den övre gräns där fukt inte kan förväntas orsaka skador som påverkar hygien eller hälsa.

Den befintliga byggnadens fukttekniska status ska vara väl undersökt och dokumenterad. De högsta tillåtna fuktillstånden i befintliga material och produkter ska bedömas från resultatet av undersökningen. Hänsyn ska tas till osäkerheter i bedömningsunderlaget och till klimatvariationer.

Fuktillståndet i de byggnadsdelar som påverkas av ändringen ska bedömas utifrån de fuktbelastningar som kan förväntas påverka byggnaden under ogynnsamma förutsättningar.

Högsta tillåtna fuktillstånd för nya material och produkter ska uppfylla avsnitt 6:52. (BFS 2014:xx).

### *Allmänt råd*

Befintliga fuktskador ska åtgärdas inom ramen för underhållskravet som finns i 8 kap. 14 § PBL. Regler om fukt och mikroorganismer ges också ut av Folkhälsomyndigheten. (BFS 2011:26).

---

<sup>7</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

<sup>8</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

### **6:952<sup>9</sup> Fuktsäkerhet**

Fukttillståndet i en byggnadsdel ska inte överskrida de högsta tillåtna fukt-tillstånden för de material och produkter som ingår i byggnadsdelen. Detta gäller inte om det saknar betydelse för människors hälsa.

Fuktskadade byggnadsdelar som utgör en väsentlig del av byggnadens konstruktion eller karaktär, får ändå behållas om andra åtgärder vidtas som skyddar inomhusmiljön från emissioner och mikroorganismer.

En byggnads lufttäthet ska vara sådan att konvektion av fuktig luft inte medför att de högsta tillåtna fukttillstånden överskrids. (BFS 2014:xx).

#### *Allmänt råd*

Ändringens fuktpåverkan på befintliga material och produkter bör kontrol-leras genom fuktsäkerhetsprojektering.

Vissa byggnadsdetaljer är placerade så att mikrobiell tillväxt normalt inte kan påverka människors hälsa och de omfattas inte av kravet på högsta tillåtna fukttillstånd. Exempel är väl ventilerade och dränerade fasadbeklädnader och yttertaksbeläggningar samt takutsprång och andra detaljer utanför fasadlivet.

Exempel på åtgärd för att skydda inomhusmiljön från emissioner och mikroorganismer kan vara att minska fuktbelastningen och genomföra ventilationsåtgärder.

Förändringar i omgivning och klimat kan medföra behov av andra tekniska utformningar i ändringen än de som finns i den befintliga byggnaden. Sådana förändringar kan vara högre grundvattennivå och ökad risk för översvämningar från vattendrag. (BFS 2014:xx).

### **6:953 Utrymmen med vatteninstallationer eller hög luftfuktighet**

#### **6:9531 Vattenutsatta invändiga golv och väggar**

Ändringar av golv och väggar som kommer att utsättas för vattenspolning, vattenspill eller utläckande vatten ska utformas så fukt inte medför att materialens och produkternas högsta tillåtna fukttillstånd överskrids. Fukt ska inte komma i kontakt med byggnadsdelar och utrymmen som inte tål fukt.

Vattentäta skikt ska vara beständiga, anpassade till rörelser i underlaget, samt ha tillräckligt stort ånggenomgångsmotstånd. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt ska också vara vattentäta, beständiga och anpassade till rörelser i underlaget

I utrymmen med golvavlopp ska golv och tätskikt utformas så att vatten från vattenutsatta ytor avleds till golvavloppet. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Lutningen till golvavloppet bör vara minst 1:150. För att minska risken för olycksfall bör lutningen vara högst 1:50. Bakfall som leder vatten mot väggar, öppningar eller andra genomföringar än golvavlopp bör inte förekomma.

Hänsyn bör tas till eventuella deformationer som kan uppkomma i bjälklaget.

Regler om tillgänglighet och användbarhet i hygienrum finns i 3:511. (BFS 2011:26).

#### **6:9532<sup>10</sup> Dolda ytor i rum eller byggnadsdelar**

<sup>9</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

Om det i rum finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor ska utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. (BFS 2014:xx).

*Allmänt råd*

Under en diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, ismaskin eller liknande bör det finnas ett vattentätt skikt. Skiktet bör vara tätat mot genomföringar och uppvikt mot väggen och andra dolda ytor i tillräcklig omfattning för att skydda dem.

Regler om utläckande vatten från tappvatteninstallationer finns i avsnitt 6:625. (BFS 2014:xx).

En byggnadsdel ska utformas med vattentätt skikt i sådan omfattning att eventuellt utläckande vatten eller kondensvatten från en tappvatteninstallation inuti byggnadsdelen förhindras att komma i kontakt med material och produkter som inte tål fukt.

Byggnadsdelen eller installationen ska utformas så att läckage snabbt blir synligt och kondensvatten torkas eller leds ut ur byggnadsdelen till ett avlopp så att tillväxt av alger, mögel eller bakterier inte kan ske. (BFS 2014:xx).

*Allmänt råd*

En byggnadsdel med en inbyggd spolcistern till en wc-stol bör utformas med vattentätt skikt.

En byggnadsdel där en ny tappvatteninstallation ansluter till en befintlig installation bör utformas med vattentätt skikt.

Som vattentätt skikt kan man använda en läckagesäkringslåda, fördelningslåda eller skarvfritt skyddsror, som med anslutningar har väl undersökta och dokumenterade egenskaper för vattentäthet och åldersbeständighet. (BFS 2014:xx).

### **6:9533 Rengörbarhet**

Ytor som är avsedda att utsättas för vatten, stänk från vätska, kondensfukt eller våtrengöring anordnas så att de lätt kan hållas rena och så att de inte gynnar mikrobiell växt. (BFS 2011:26).

### **6:96 Vatten och avlopp**

Byggnader och deras installationer ska utformas så att vattenkvalitet och hygienförhållanden tillfredsställer allmänna hälsokrav. (BFS 2011:26).

#### **6:961<sup>11</sup> Tappvatten**

Om ett helt eller delvis nytt system installeras ska detta dimensioneras och utföras så att motsvarande kravnivå som i avsnitt 6:62 uppfylls. Rör som inte längre används ska demonteras eller proppas. Proppningen av tappvattenledningar bör göras så nära den vattenförande ledningen som möjligt. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Vid en förundersökning bör en riskbedömning göras.

Riskbedömningen för tappvattensystem bör ur mikrobiologisk synpunkt omfatta hur de ombyggda installationsdelarna kopplas

---

<sup>10</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

<sup>11</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.



samman med de befintliga installationsdelarna, med hänsyn till risken för spridning av t.ex. legionellabakterier. Förundersökningen bör också omfatta risken för framtida problem med korrosion, vattenskador och återströmning av förorenat vatten.

När man förstärker ett rör med ett invändigt ytskikt, s.k. relining, kom-mer ett nytt material i kontakt med vatten. Detta bör ha dokumenterade egenskaper som visar att det inte påverkar dricksvatten negativt. Röret bör ha sådan invändig diameter att tillräcklig vattenmängd erhålles efter ändringen.

Med nyinstallation avses även utbyte av ett befintligt system eller delar av ett befintligt system. (BFS 2014:xx).

### 6:961<sup>12</sup> Dokumentation och idrifttagande

#### *Allmänt råd*

När tappvattenledningar ska tas i drift bör de först spolas rena.

För att minska riskerna för tillväxt av mikroorganismer i befintliga varmvattensystem bör systemen om så behövs ändras så att temperaturen blir minst 50 °C i tappvarmvattnet och i tappvarmvattencirkulationen och minst 60 °C där vattnet är stillastående, till exempel i ackumulatorer och varmvattenberedare.

Man bör inventera, värdera och dokumentera riskerna för tillväxt av legionellabakterier för tappvatteninstallationer i flerbostadshus, sjukhus, hotell, sporthallar, simhallar och särskilda boendeformer för äldre. Detta bör också göras för vatteninstallationer som sprider aerosoler, t.ex. bubbelbad, öppna kyltorn och befuktningsinstallationer. I riskvärderingen bör ingå en kontroll av temperaturer på kallvatten, varmvatten och varmvattencirkulationssystem i de delar av installationen som är representativa för byggnaden, till exempel i undercentraler, för olika vvc-slingor och vid tappställen. Det bör även ingå provtagning för legionellabakterier där sannolikheten för legionellabakterier är störst.

Regler om drift och skötsel finns i avsnitt 2:51.

Vid förändrad dragning av vatten- och avloppsstammar bör konsekvenserna för byggnadens kulturvärden samt estetiska och funktionella värden beaktas. (BFS 2014:xx).

### 6:962 Avloppsvatten

Om ett helt eller delvis nytt system installeras ska detta dimensioneras och utföras så att motsvarande kravnivå som i avsnitt 6:64 uppfylls. Rör som inte längre används ska demonteras eller proppas. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Vid en förundersökning bör en riskbedömning göras. Förundersökningen bör omfatta risken för framtida problem med korrosion och vattenskador samt risk för översvämning i byggnaden.

Med nyinstallation avses även utbyte av ett befintligt system eller delar av ett befintligt system.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten bör beaktas. (BFS 2011:26).

---

<sup>12</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

## **6:97 Utsläpp till omgivningen**

### **6:971 Allmänt om utsläpp**

Byggnader ska utformas så att det blir möjligt att föra bort föroreningar som uppkommer till följd av byggnadens drift, utan att negativa effekter på hälsa och hygien uppstår för människor som befinner sig i byggnaden eller i byggnadens omgivning. Utsläppen får inte heller medföra en ogynnsam inverkan på mark, vatten eller luft i byggnadens omgivning. (BFS 2011:26).

### **6:972 Förorenad luft**

Vid utformningen av installationer för avluft i byggnader ska det eftersträvas att de ges en sådan utformning så att elak lukt eller föroreningar inte förs tillbaka till byggnadens luftintag, öppningsbara fönster, dörrar, balkonger och dylikt eller till närliggande byggnader. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Om kravet inte tillgodoses fullt ut bör avluften renas så att inte den utsläppta luften är sämre än de värden som framgår av luftkvalitetsförordningen (2010:477). (BFS 2011:26).

### **6:973 Avloppsvatten**

Installationer för avloppsvatten ska utformas så att avloppsvattnet antingen förs bort via allmän va-anläggning eller renas via enskilt avlopp. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Anslutning till allmän va-ledning bör om det är möjligt göras ovan upp-dämningsnivån för den allmänna va-ledningen. Om detta inte är möjligt bör annan lösning som uppfyller kraven väljas.

Regler om enskilda avlopp ges ut av Naturvårdsverket. (BFS 2011:26).

### **6:974 Förbränningsgaser**

Olägenheter till följd av innehållet i rökgaser och avgaser som släpps ut från byggnader ska begränsas. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Skäl för att frångå de krav som finns i avsnitt 6:74 kan vara om det t.ex. inte finns utrymme att installera erforderliga ackumulatortankar. (BFS 2011:26).

## **7:4 Krav på bullerskydd vid ändring av byggnader**

### **7:41 Ljudförhållanden**

Byggnader, deras installationer och hissar ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas så att olägenheter för människors hälsa därmed kan undvikas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22. (BFS 2013:14).

*Allmänt råd*

För att kunna uppnå godtagbara ljudförhållanden kan en byggnadsakustisk genomgång av byggnaden behöva göras före val av ändringsåtgärder. Denna genomgång kan t.ex. omfatta enkäter till de boende för att utröna i vilka utrymmen de eventuella problemen är som störst.

De krav på ljudnivå och ljudisolering som gäller vid uppförande av nya byggnader enligt avsnitt 7:2 ska eftersträvas. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Särskilt i rum avsedda för sömn och vila är det väsentligt med goda akustiska egenskaper.

Motiv för att medge att kraven inte tillgodoses fullt ut kan vara om omfattningen av bullerskyddande åtgärder behöver anpassas till byggnadens kulturvärden samt arkitektoniska och estetiska värden. Ur dessa aspekter värdefull fast inredning bör normalt inte behöva förändras av ljudisoleringsåtgärder.

Vid ändring av installationer bör det beaktas att detta även kan påverka ljudförhållandena i andra delar av byggnaden än sådana som berörs direkt av ändringen. Installationen kan då behöva installeras med extra omsorg för att minska olägenheter av ljudet från den. Även genomföringar i lägenhetsskiljande konstruktioner bör utföras med omsorg om de akustiska egenskaperna.

För nytillkommande väggar finns det normalt inga skäl att frånga de krav som följer av avsnitt 7:2.

Regler om buller ges även ut av Folkhälsomyndigheten och Arbetsmiljöverket. (BFS 2011:26).

Ändringar får inte innebära att de akustiska egenskaperna hos byggnaden försämras. Dock får de försämras om de efter ändring ändå uppfyller kraven i avsnitt 7:2. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Ändringar i en konstruktion kan försämra dess förmåga att reducera ljud. Exempelvis försämras ljudegenskaperna om bjälklagsfyllningar av tyngre material avlägsnas och ersätts med lättare. (BFS 2011:26).

## **7:42 Dokumentation och kontroll**

*Allmänt råd*

Allmänna råd om dokumentation finns i avsnitt 2:1 och allmänna råd om verifiering finns i avsnitt 2:32.

Byggnadsakustisk dokumentation kan utföras i enlighet med Boverkets handbok *Bullerskydd i bostäder och lokaler*.

Ljudkrav kan verifieras med en kombination av beräkningar och plats-kontroller eller mätningar i färdig byggnad. Se även handboken. (BFS 2011:26).

## 8:10 Krav på säkerhet vid användning vid ändring av byggnader

### 8:10:1<sup>13</sup> Allmänt

Byggnader ska utformas så att risken för olyckor såsom fall, sammanstötningar, klämning, brännskador, explosioner, instängning, förgiftningar och elektriska stötar begränsas.

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på säkerhet vid användning som anges i avsnitt 8:2–8:8. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande säkerhetsnivå ändå uppnås.

Avsteg från säkerhetsnivån får dock göras med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22. Avsteg får aldrig medföra en oacceptabel risk för människors säkerhet. (*BFS 2011:26*).

#### *Allmänt råd*

Vid ändringar bör man eftersträva samma nivå på säkerheten som vid uppförande av nya byggnader. Faktorer som kan motivera en annan säkerhetsnivå kan vara att åtgärden skadar byggnadens kulturvärden eller byggnadens arkitektoniska och estetiska värden.

Att säkerhetsnivån blir godtagbar kan verifieras genom en riskbedömning. Av bedömningen bör det framgå varför en lägre säkerhetsnivå valts, vilka risker detta medför och vad som kan göras för att minimera dessa. I bedömningen kan den tänkta användningen och vilka som har tillträde till ett visst utrymme vägas in.

Vid ändringar av en byggnad kan kraven inte bli lägre än vad som gällde då byggnaden uppfördes. För att verifiera att byggnaden uppfyller denna säkerhetsnivå bör man gå igenom befintliga säkerhetsanordningar för att säkerställa att de i huvudsak har bibehållit sin ursprungliga funktion. Speciellt bör infästningar av räcken och andra skyddsanordningar kontrolleras så att de inte har försvagats genom t.ex. korrosion, slitage eller sprickbildningar.

Ytterligare regler om säkerhet vid användning finns i Boverkets före-skrifter och allmänna råd (2011:13) om avhjälpande av enkelt avhjälpna hinder, till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser, HIN.

Regler om ändring av hissar, rulltrappor, soptransportanordningar, motordrivna portar, skidliftar med mera finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar, H.

I äldre byggnader kan det krävas att man förbättrar takskyddsanordningar, motordrivna portar, anordningar för avfallshantering, hissar och linbaneanläggningar oavsett vilka ändringar som är planerade.

Regler om elinstallationer ges ut av Elsäkerhetsverket. De innehåller även krav vid ändring av byggnader. (*BFS 2014:xx*).

---

<sup>13</sup> Senaste lydelse BFS 2011:26.

## **9:9 Krav på energihushållning vid ändring av byggnader**

### **9:91 Allmänt**

Byggnader ska vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster, lågt kylbehov, effektiv värme- och kylanvändning och effektiv el-användning. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22

Kraven på energihushållning ska tillämpas så att de övriga tekniska egenskapskraven kan tillgodoses och så att byggnadens kulturvärden inte skadas och att de arkitektoniska och estetiska värdena kan tas tillvara. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

För att verifiera kravet om energihushållning kan, om inte de i avsnitt 9:2 eller 9:3 angivna kraven på specifik energianvändning är uppfyllda, en genomgång behöva göras av vilka åtgärder som kan vidtas för att minska byggnadens energianvändning. Har en energideklaration upprättats i enlighet med lagen (2006:985) om energideklarationer kan det där finnas förslag på åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda.

Olika energieffektiviseringslösningar finns i skriften Renovera Energismart.

Regler för luftkvalitet, ventilation, ljusförhållanden, termisk komfort och fuktsäkerhet finns i avsnitt 6. Regler till skydd för byggnadernas kulturvärden finns i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL (2010:900). (BFS 2011:26).

Ändring av byggnader får inte medföra att energieffektiviteten försämras, om det inte finns synnerliga skäl. Dock får energieffektiviteten försämras om byggnaden efter ändring ändå uppfyller kraven i avsnitt 9:2–9:6. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Synnerliga skäl kan vara när det krävs för att tillgodose andra tekniska egenskapskrav, till exempel en god inomhusmiljö. (BFS 2011:26).

### **9:911 Samordning av åtgärder**

#### *Allmänt råd*

För att tillgodose kravet på energihushållning behöver en samordning ske då flera olika åtgärder samtidigt vidtas i en byggnad.

Efter genomförda åtgärder bör relevanta tekniska system injusteras och driftoptimeras. Till exempel bör man vid fönsterbyte normalt justera in värme- eller ventilationssystem. (BFS 2011:26).

### **9:92 Klimatskärm**

Uppfyller byggnaden efter ändring inte de i avsnitt 9:2 respektive 9:3 angivna kraven på specifik energianvändning, ska vid ändring i klimatskärmen följande U-värden eftersträvas. (BFS 2011:26).

**Tabell 9:92**  $U_i$  [W/m<sup>2</sup>,K]

$U_i$	[W/m <sup>2</sup> ,K]
$U_{\text{tak}}$	0,13
$U_{\text{vägg}}$	0,18
$U_{\text{golv}}$	0,15
$U_{\text{fönster}}$	1,2
$U_{\text{ytterdörr}}$	1,2

(BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Enkla åtgärder för att förbättra byggnadens energieffektivitet kan vara tätning eller komplettering av fönster och dörrar och tilläggsisolering av vindsbjälklag.

Om klimatskärmen tätas, bör uteluftstillförseln säkerställas. Vid tilläggs-isolering förändras kondensationspunkten i konstruktionen. Regler om hur detta ska beaktas finns i avsnitt 6:92 respektive 6:95.

*Yttervägg:* Skäl för att medge ett högre U-värde kan vara om t.ex.

- endast en del av en yttervägg berörs eller
- det medför att användbarheten av en balkong minskar avsevärt.

Av tekniska skäl kan det vara olämpligt att tilläggsisolera vissa vägg-konstruktioner.

Vid utvändig tilläggsisolering bör det övervägas hur detta påverkar byggnadens karaktär, detaljer såsom dörr- och fönsteromfattningar, samt relationen mellan fasad och takfot respektive sockel. T.ex. kan fönstren behöva flyttas ut för att bibehålla husets karaktär. Vid invändig tilläggs-isolering behöver konsekvenserna för byggnadens invändiga kulturvärden klarläggas.

*Fönster:* Fönstren är ofta av stor betydelse för hur byggnaden upplevs och dess kulturvärden. Skäl för avsteg från kravet på högsta U-värde kan vara om fönstren tillverkats speciellt för att tillgodose byggnadens estetiska värden eller kulturvärden. Ursprungliga fönster bör endast bytas om de kan ersättas av fönster som med avseende på material, proportioner, indelning och profilering är väl anpassade till husets karaktär. Fönster kan också ha så betydande kulturvärden att de inte bör bytas om det inte finns synnerliga skäl. Istället bör andra åtgärder vidtas för att öka värmemotståndet.

*Ytterdörr:* Dörrar är ofta av stor betydelse för hur byggnaden upplevs och dess kulturvärden. Skäl för avsteg från kravet på högsta U-värde kan vara om dörren har tillverkats för att tillgodose byggnadens estetiska värden eller kulturvärden. Ursprungliga dörrar bör endast bytas om de kan ersättas av sådana som är väl anpassade till husets karaktär. Dörrar kan också ha så betydande kulturvärden att de inte bör bytas om det inte finns synnerliga skäl. De kan t.ex. vara hantverksmässigt utförda eller vara speciellt ritade för en viss byggnad. Istället bör andra åtgärder vidtas för att öka värmemotståndet.

*Tak:* Om vindsutrymmet inte är avsett att vara uppvärmt kan isoleringen placeras i vindsbjälklaget. Vid tilläggsisolering av vind ska risken för fukt-skador beaktas. Regler om detta finns i avsnitt

6. Skäl för avsteg från U-värdeskraven kan vara om inte fuktproblematiken kan hanteras på ett be-tryggande sätt, eller om kravet påtagligt försämrar användbarheten av vindsutrymmet. (BFS 2011:26).

### **9:93 Ventilationssystem**

Luftbehandlingsinstallationer ska utformas, isoleras och vara så täta att energiförluster begränsas. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Vid ändringar som förändrar tryckfördelningen i byggnaden t.ex. vid byte av uppvärmningsanordning bör man undersöka möjligheterna att åstadkomma en energieffektiv och ventilationseffektiv lösning genom förändring eller intrimning av ventilationssystemet.

Förslag till energieffektiviseringsåtgärder kan finnas i protokoll från den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystemet. (BFS 2011:26).

### **9:94 Värme- och kylinstallationer**

Värmeinstallationen ska väljas, utformas, isoleras, justeras och trimmas in så att de övriga tekniska egenskapskraven kan tillgodoses på ett energieffektivt sätt. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

Möjligheterna att åstadkomma en energieffektivisering genom förändring eller intrimning av uppvärmningssystemet bör alltid undersökas. Styr- och reglersystem bör vid behov kompletteras så att reglering av värmeförseln kan ske med hänsyn till bland annat användningssätt och eventuella värmeförluster. Vid installation, utbyte eller ändring av uppvärmnings- eller kylsystem bör samma nivå beträffande energihushållning som anges i avsnitt 9:5 eftersträvas vad avser värme- och kylproduktion samt styr- och reglersystem. (BFS 2011:26).

Byggnadens behov av komfortkyla ska minimeras. (BFS 2011:26).

#### *Allmänt råd*

I stället för att installera kylsystem bör man om möjligt välja andra åtgärder som t.ex. solavskärmning och minska de interna värmelasterna genom energieffektiv belysning och utrustning. (BFS 2011:26).

### **9:95 Effektiv elanvändning**

Installationer som kräver elenergi såsom ventilation, fast installerad belysning, elvärmare, cirkulationspumpar och motorer ska utformas så att effektbehovet begränsas och energin används effektivt.

Då ändringar i ventilationssystemet görs ska man eftersträva att ventilationssystemet inte överskrider SFP-värdet enligt tabell 9:95. Om enbart aggregatet byts ut ska man eftersträva att de i tabellen angivna SFP-värdena inte överskrids. (BFS 2011:26).

**Tabell 9:95 Maximala värden på SFP (Specifik fläkteffekt för ett ventilations-system) respektive SFPv (Specifik fläkteffekt för ett aggregat)**

	<b>SFP, [kW/(m<sup>3</sup>/s)]</b>	<b>SFPv [kW/(m<sup>3</sup>/s)]</b>
Från- och tilluft med värmeåtervinning	2,0	2,0
Från- och tilluft utan värmeåtervinning	1,5	1,5
Frånluft med återvinning	1,0	1,0
Frånluft	0,6	0,6

(BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

För ventilationssystem med varierande luftflöden, mindre luftflöden än 0,2 m<sup>3</sup>/s eller drifttider kortare än 800 timmar per år kan högre SFP-värden vara acceptabla.

Vid ändring bör möjligheterna att åstadkomma en effektivare elanvändning genom utbyte eller komplettering av sådana installationer som använder elenergi alltid prövas. Det kan avse ventilation, fast belysning, el-värmare och motorer samt utrustning så som kyl/frys, tvättmaskin och torkutrustning. (BFS 2011:26).

**9:96 Mätssystem för energianvändning**

Byggnadens energianvändning ska om det inte finns synnerliga skäl kontinuerligt kunna följas upp genom ett mätsystem. Mätssystemet ska kunna avläsas så att byggnadens energianvändning för önskad tidsperiod kan beräknas. (BFS 2011:26).

*Allmänt råd*

Uppfyller byggnaden inte motsvarande krav som i avsnitt 9:71 bör man vid ändring av installationer av betydelse för byggnadens energianvändning eftersträva att deras energianvändning kontinuerligt kan följas.

Hur mätning av byggnadens energianvändning kan göras anges i allmänt råd under avsnitt 9:71. (BFS 2011:26).