**Regeringskansliet,**
**Landsbygds- och**
**infrastrukturdepartementet**

# Remiss av Boverkets rapport 2026:21: ”Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras”, LI2026/01158

**Sammanfattning**
Region Gotland delar ambitionen att förenkla småhusbyggandet och ser ett värde i att en godtagbar nivå av färg, form och material hos en standardiserad husmodell kan prövas nationellt. Regionen är även positiv till inriktningen att utöka typgodkännandesystemet till lämplighet och tillgänglighet.

Region Gotland ifrågasätter dock om förslaget innebär en förenkling av PBL-systemet som helhet, sett tillsammans med tidigare genomförda och nu föreslagna reformer. Resultatet av de samlade förändringarna riskerar att bli ett fragmenterat och svåröverskådligt system. Det kan riskera att tynga kommunerna med mer behov av administration och tillsyn och förlängningen tynga kärnuppdraget kring bygglovsgivning.

I övrigt har Region Gotland följande medskick:

- Förslaget om förprövade permanenta enbostadshus och lokaliseringsbesked försvårar kommunens långsiktiga planering och urholkar betydelsen av översiktsplanen samtidigt som kommunernas yttersta *ansvar* för den långsiktiga planeringen och bevakning av lagregleringen är oförändrat.
- Förslaget följer en lagstiftningstrend om oförändrade materiella krav, med ansvarsförskjutning till byggherre och kommunens tillsyn. Region Gotland anser inte att det är en hållbar trend. Tillsyn är sällan en likvärdig ersättning till prövning på förhand.
- 9 kap. PBL har ett systemproblem i att kravet på redovisning av särskilt värdefulla bebyggelseområden trädde i kraft samtidigt som den områdesdifferentierade lovplikten. Region Gotlands översiktsplanering är inte mogen för en områdesdifferentierad lovplikt för omfattande byggåtgärder av aktuell typ. Gissningsvis gäller samma sak i de flesta kommuner.



**Region Gotland**
**Besöksadress** Visborgsallén 19
**Postadress** SE-621 81 Visby
**Telefon** +46 (0)498 26 90 00
**E-post** regiongotland@gotland.se
**Org nr** 212000-0803
**Webbplats** www.gotland.se

- Det hade varit önskvärt om lagstiftningsarbetet utmynnar i en samlad förprövningsform som inkluderar samtliga utformnings- och tekniska egenskapskrav.
- De frågor som ligger inom kommunens handlingsutrymme och ansvar enligt 2 kap. PBL bör fortsatt prövas fullgott inför uppförande av förprövade permanenta enbostadshus, särskilt såvitt gäller husets anpassning till platsen. Rimligen kan det ske genom prövning av förhandsbesked.

**Utvecklat yttrande**

## Det är inte lämpligt att inskränka vad som ska prövas i ett lokaliseringsbesked

Det föreslagna lokaliseringsbeskedet för förprövade permanenta enbostadshus ska innebära en mer begränsad *prövning* än dagens system för nybyggnad av bostadshus, samtidigt som de materiella kraven ska kvarstå och bevakas genom tillsyn. Bland annat ingår inte 2 kap. 3 § PBL, som innehåller flera av de övergripande intressen som rör en långsiktigt ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Inte heller lämplighet med hänsyn till samhällsservice, bullerfrågor eller anpassningskravet i 2 kap. 6 § ska prövas.

Plan- och bygglagstiftningen bygger sedan länge på att kommunen ansvarar för att väga samman enskilda byggprojekt med långsiktiga allmänna intressen och kommunens ekonomi. Det är en central utgångspunkt att kommunen har ett stort handlingsutrymme i de övergripande markanvändningsfrågorna i 2 kap. PBL och förankrar avvägningarna demokratiskt genom planmonopolet, där översiktsplaneringen ingår.

Detta är betydelsefullt på Gotland. En stor del av bebyggelseutvecklingen sker utanför detaljplan. Samtidigt finns omfattande kultur-, natur- och landskapsvärden. Bebyggelsetrycket är av förklarliga skäl ofta är som högst just där värdena finns. En central fråga är begränsningen i VA-förutsättningarna på ön. Enstaka etableringar kan var för sig framstå som begränsade men sammantaget, långsiktigt och kumulativt få stor betydelse för bebyggelsestruktur och framtida åtaganden för kommun och avgiftskollektiv.

Flera av de prövningsgrunder som föreslås uteslutas från prövning i lokaliseringsbeskedet har konkretiserats i Region Gotlands gällande översiktsplan och tillämpas vid prövningar av förhandsbesked och bygglov. En central målsättning är så kallad resurseffektiv bebyggelseutveckling. Regionen strävar efter att lokalisera ny bebyggelse till vissa befintliga eller tänkta bebyggelseområden och rent övergripande hålla bebyggelsen samlad. Det möjliggör kostnadseffektivitet vid befintliga och kommande kommunala åtaganden, så som skolor, avfallshantering, skolskjuts, hemtjänst och gemensamma anslutningspunkter för VA. De gynnar också avgiftskollektiven på lång sikt. Samtidigt ska det långsiktigt värna värdena i Gotlands inventerade och utpekade odlings- och kulturlandskap.

Som Region Gotland uppfattar förslaget kan det komma att väsentligt begränsa genomslaget av regionens översiktsplanering vid tillämpning av 2 kap. PBL i prövningar av lokaliseringsbesked.

Ett uppfört förprövat permanent enbostadshus kan dessutom skapa förutsättningar för lovbefriad komplementbebyggelse, som i sig kan utgöra grund för avstyckning

med möjlighet till ny lovbefriad komplementbebyggelse, utan någon egentlig begränsning.

Det framstår inte som att vinsterna med att administrativt förenkla småhusbyggandet uppvägs av konsekvenserna för kommunernas övergripande planering, särskilt eftersom kraven enligt 2 kap. PBL fortfarande ska gälla fullt ut fastän de inte prövas.

**Information och tillsyn är inte en likvärdig ersättning till förhandsprövning**

Region Gotland ser principiella svårigheter i att skjuta frågor husets platsanpassning till efterföljande tillsyn.

Ett hus kan vara väl utformat i sig men ändå vara mindre passande på viss plats. Form, färg och material är egenskaper hos husmodellen utan att det avgör hur byggnaden förhåller sig till landskapet, bebyggelsemiljön och lokala byggnadstraditioner.

Det föreslagna informationsmötet kan användas för rådgivning, men innebär inte något bindande beslut om att huset uppfyller de platsbundna kraven. Frågan ska ytterst bevakas genom tillsyn. En möjlighet är att det kommer finnas så pass många förprövade husmodeller att kommunerna kan ge en mer eller mindre klar fingervisning om vilka modeller som passar var inom och utom detaljplanerat område, om det nu är möjligt att generalisera nationella husmodeller till lokala byggnadstraditioner i hela Sverige.

Det framstår som långsökt att kommuner kommer vara villiga (jfr 11 kap. 20 § PBL ”får”) att ingripa med anpassningskrav gällande utformningen i efterhand, än mindre mot etableringens placering i ett landskap som sådant, dvs. kräva rättelse genom flyttning/rivning. Det skulle i många fall anses oproportionerligt. Ett bakomliggande syfte med förprövade enbostadshus är att möjliggöra småhus för de som kanske annars inte har tillgång till den marknaden, och en klar förväntan måste vara att en statligt förprövad husmodell *med säkerhet* inte möter hinder lokalt på grund av den yttre utformningen.

Det finns en påtaglig risk att krav som formellt finns kvar och ska bevakas enligt lag av kommunen får ett svagare faktiskt genomslag, eller rentav bara finns i teorin. Det innebär också en påtaglig osäkerhet för den enskilde, som väljer en statligt förprövad husmodell men fortfarande bär risken för att kommunen efter uppförandet gör en annan bedömning av de krav som inte omfattats av förprövningen.

Region Gotland anser inte att efterföljande tillsyn är en likvärdig ersättning för en rättssäker förhandsprövning. Kommunens grundläggande ansvar enligt PBL att verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö (12 kap. 1 § p. 1 PBL) genom bland annat anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL ska bestå. Då behöver kommunen också ha ändamålsenliga verktyg för att fullgöra detta ansvar innan motstående intressen har hunnit låsas genom en genomförd byggnation.

Region Gotland vill även påtala en risk för att minskad prövning i bygglovsskedet får kommunerna att i större utsträckning säkerställa platsbundna krav genom detaljerade planbestämmelser. I förlängningen är det inte heller otänkbart att kommuner med högt byggtryck som inte kan göra gällande övergripande inriktning för markanvändningen genom förhandsbesked eller lovprövning föregriper lovbefriad bebyggelseutveckling med mer tidskrävande planläggning. En reform som syftar till

enklare småhusbyggande kan därmed indirekt bidra till fler, mer detaljerade och mindre flexibla detaljplaner.

**Reformen är inte mogen på grund av systemproblemet med utökad lovplikt inom särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer**

Sedan den 1 december 2025 ska kommunen i översiktsplanen redovisa särskilt värdefulla byggnader, allmänna platser och bebyggelseområden enligt 8 kap. 13 § PBL. Samtidigt medför den särskilda lovplikten i 9 kap. 37 § att frågan om en plats omfattas av 8 kap. 13 § kan bli avgörande för om ett förprövat enbostadshus alls omfattas av bygglovsbefrielsen.

Översiktsplanens redovisning är emellertid vägledande och inte rättsligt bindande. Den kan därför inte slutligt avgöra vilka områden som omfattas av 8 kap. 13 §.

Kommunerna fick det uttryckliga uppdraget att utveckla denna redovisning *samtidigt* som den områdesdifferentierade lovplikten infördes den 1 december 2025. Kravet gäller inte retroaktivt mot gällande översiktsplaner. Region Gotland har svårt att se att någon kommun idag lever upp till lagens redovisningskrav, och kan vittna om att frågan inom Region Gotland gett upphov till en tidsödande rättsosäkerhet i den dagliga verksamheten.

Det har varit mindre lämpligt att knyta differentiering av lovplikt till en *bedömningsfråga* (8 kap. 13 § PBL) beroende av fullständiga kommunala underlag som i dagsläget inte finns i någon kommun. Det problemet kan bara accentueras av förslaget om förprövade enbostadshus.

Region Gotland anser systemet behöver mogna väsentligt eller lösas genom nya lagstiftningsåtgärder innan ytterligare bygglovsbefrielse villkorad av 9 kap. 37 § PBL införs.

Det framgår inte heller av de föreslagna bestämmelserna 9 kap. 5 b § och 9 kap. 74 a § PBL hur kommunen ska hantera en ansökan om lokaliseringsbesked inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde utanför detaljplan.

**Förenkling förutsätter ett begripligt och sammanhängande system**

Ett helt nytt bygglovskapitel trädde i kraft den 1 december 2025, med svåra gränsdragnings- och planeringsproblem som redovisats ovan. Boverkets nya och mer öppet formulerade föreskrifter med byggregler trädde i full kraft i juli 2026 och har skapat mer osäkerhet och tröghet i rättstillämpningen rörande utformnings- och egenskapskraven. Under övergångsperioden 2025–2026 då byggherrar kunnat välja mellan de gamla och nya byggreglerna har försvinnande få byggherrar på Gotland valt det nya systemet då det upplevs som mer oförutsägbart.

På kort tid har flera parallella former för förhandsbedömning införts eller föreslagits, där vissa utformningskrav och tekniska egenskapskrav kan prövas genom typgodkännande, förprövning eller certifierad byggbedömare, samtidigt som återstående krav hanteras i den kommunala processen.

Region Gotland ifrågasätter om den samlade utvecklingen innebär en förenkling för den enskilde och kommunerna. Resultatet riskerar att bli ett fragmenterat system där byggherren först måste avgöra vilka krav som har prövats, av vilken aktör och med vilken rättsverkan, innan det går att fastställa vad som återstår att pröva. Därtill är det

på många platser osäkert om förprövade hus och lokaliseringsbesked överhuvudtaget kan användas pga. 9 kap. 37 § PBL.

En husmodell som ska uppföras utanför plan kan i praktiken

- Vara nationellt förprövad för god färg, form och materialverkan
- Passera prövningen av lokaliseringsbesked
- Men framme vid startbeskedsgivning brista i fråga om lämplig och tillgänglig utformning eller tekniska egenskapskrav om modellen inte typgodkänts eller bedömts av certifierad byggbedömare på vis att större ändringar är påkallade
- Om yttre ändringar krävs för att uppfylla övriga utformnings- och tekniska egenskapskrav bör frågan kunna uppkomma om lokaliseringsbeskedet är giltigt och om förutsättningen för lovfrihet gäller
- Om huset slutligen uppförs kan det anmälas för tillsyn på grund av de krav som inte prövats i lokaliseringsbeskedet – bl.a. bristande anpassning till platsen, eller omvänt genom klagomål på buller från den som uppfört småhuset
- Det kan kräva tillsynsingripande – vilket ytterst ligger utom kommunens händer vid överprövning av ett avskrivningsbeslut

Region Gotland ifrågasätter om Boverkets förslag, liksom den senaste reformen 1 december 2025 och reformen av byggregler, verkligen angriper den grundläggande orsaken till byggprocessens komplexitet och återkommande behov av uppluckring i lovplikten och nationell förhandsprövning av byggsystem. PBL och PBF innehåller omfattande materiella krav på ny bebyggelse. Nuvarande förslag och parallella reformer innebär ingen ändring i kravnivån. Innebörden är snarast att ansvaret för kraven successivt delas upp mellan fler aktörer, prövningsnivåer, besked och skeden. En förenkling bör *minska* behovet av administration, inte flytta resurser från bygglovsprövning till att administrera gränssnitten mellan flera parallella prövningssystem och samtidigt öka behovet av detaljerad planläggning, rådgivning utan bindande verkan och tillsyn.

En fortsatt reform bör utgå från en strävan att *samla* typgodkännande, förbedömning och byggbedömning i ett lättöverskådligt förhandsförfarande som inte förutsätter omfattande och ofinansierat merarbete genom kommunal tillsyn, information och samordning.