



# Yvonne Svensson rättschef



Boverket

# Ändring

PBL 1 KAP 4 §



- *Ändring*: 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 eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas



Boverket

# Ändring ?



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



# Ändring



Observera att ändring kan vara

- Lovpliktig (hanteras enligt 9 och 10 kap), eller
- Anmälningsskyldig (hanteras enligt 10 kap), eller
- Varken lov- eller anmälningsskyldig



# Ändring



En ändring ska t ex uppfylla vissa krav i PBL 8 kap

- Lovpliktig
- Anmälningsspliktig
- Varken lov- eller anmälningsspliktig (särskilt reglerat i 8 kap 8 § )



# Ändring



- Ändrad användning som inte innebär några fysiska ändringar i byggnaden är *ändring* i PBL (till skillnad mot ÄPBL)
- ”Väsentligt annat ändamål” i PBL 9 kap 2 § 3a är bygglovpliktig ändring som även föremål för tekniskt samråd, bedömning av tekniska egenskapskrav, kontrollplan, startbesked och slutbesked enligt PBL 10 kap



# Ombyggnad

prop 2009/10:170 s 151



- Med ”påtaglig förnyelse” avses större ändringsåtgärder där följdkrav på hela eller avgränsad del av byggnaden ska kunna ställas av byggnadsnämnden
- Minst en av ändringsåtgärderna är bygglovpliktig
- Den totala ekonomiska insatsen är så omfattande att den motiverar ganska långtgående följdkrav från samhället
- Begreppet ”avsevärt förlängd brukstid” finns inte längre



Boverket

# Vilka krav gäller?



Utformningskraven i PBL 8 kap 1 § och de tekniska egenskapskraven i 8 kap 4 § ska uppfyllas

- Vid ombyggnad: *hela* byggnaden eller om detta inte är rimligt den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas
- Vid annan ändring: själva ändringen





# Alltid?



PBL 8 kap 7 § får kraven anpassas och avsteg göras

- Med hänsyn till ändringens omfattning,
- Med hänsyn till byggnadens förutsättningar
- Och till bestämmelserna om varsamhet och
- Förbudet mot förvanskning

Tillämpligheten har en särställning – avsteg får göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt



# Några ord om nybyggnad



Nybyggnad är

- Dels uppförande av ny byggnad
- Dels flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.
  - Vid flyttning får kraven anpassas med hänsyn till flyttningens syfte och byggnadens förutsättningar, varsamhet och förvanskningförbudet

Använd inte begreppet ”nybyggnadskrav” när ni menar kraven vid uppförande av ny byggnad

# När gäller BBR?



- Vid uppförande av ny byggnad
- Mark- och rivningsarbeten, obebyggda tomter
- Vid ändring av byggnad i viss utsträckning
- OBS 1 att ombyggnad och tillbyggnad också är ändring
- OBS 2 använd inte begreppet påbyggnad – det är tillbyggnad (dvs ändring)
- OBS 3 att EKS delvis har en annan terminologi (tillbyggda delar och vid ändring tillkommande byggnadsdelar)
- OBS 4 BBR gäller inte vid flyttning



# Mindre avvikelser från BBR



- BN får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna
- Om det finns
  - Särskilda skäl
  - Projektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande
  - Inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt



# Att tänka på vid ändring



- I grunden samma krav vid uppförande av ny byggnad som vid ändring
- Dock alltid hänsyn till ändringens omfattning och byggandens förutsättningar
- Kraven ska tillämpas på den del av byggnaden som ändras, t ex
  - byta ut fläktmotor: krav på nya motorn och dess konsekvenser för byggnadens egenskaper, inga krav på övriga delar av ventilationsanläggningen
  - Ny dörröppning: krav på dörrens passagemått (tillgänglighet) samt håltagning (väggens bärande funktion), inga krav på rummens utformning

# BBR och ändring



## Kravnivåer vid ändring (avsnitt 1:2233)

- ✓ Ska
- ✓ Ska ...om inte synnerliga skäl..
- ✓ Ska eftersträvas

## Allmänna råd om

- ✓ Byggnadens förutsättningar (avsnitt 1:2231)
- ✓ Ändringens omfattning (avsnitt 1:2232)



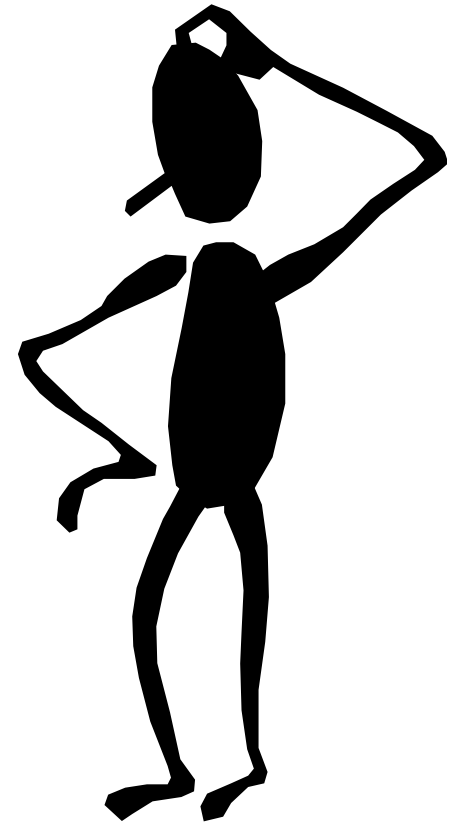
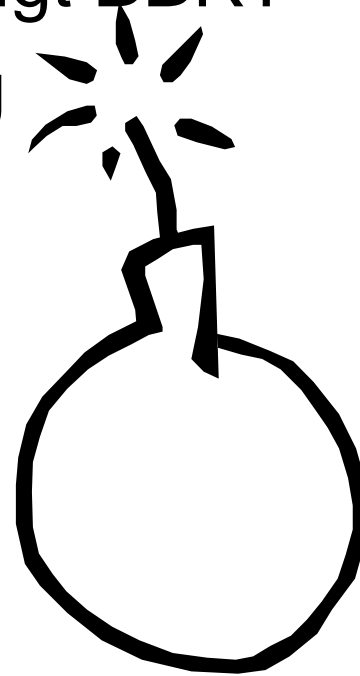
# Den tickande bomben



Yvonne Svensson  
rättschef

# Interimistiska slutbesked och energimätning

- Måste energi mätas enligt BBR?
- Hur hanteras en för hög energiförbrukning?
- Och energideklaration?
- Hur kan byggnadsnämnden agera?





# Måste energi mätas enligt BBR?



- Finns inga krav i BBR om mätning av energi
- Finns ett allmänt råd under avsnitt 9:2 och 9:3 i BBR
- BN avgör om det krävs energimätning i kontrollplanen



# Måste energi mätas enligt BBR?



- Ofta är det stor skillnad mellan beräknat och uppmätt värde
- En viktig faktor att reglerna ska uppnås
- Dock inte per automatik alltid mätning
- T ex serietillverkade hus – behövs alltid mätning?



# Vad händer om BN anser att mätning behövs?



- Ska skrivas in i kontrollplanen
- Enligt allmänt råd – mätning under en sammanhängande 12-månadersperiod, avslutad senast 24 månader efter det att byggnaden tagits i bruk
- Interimistiskt slutbesked meddelas
- När resultatet av mätningen är inlämnad prövar BN slutligt frågan om slutbesked



# Hur kan byggnadsnämnden agera?



- Om resultatet är ok jämfört med det projekterade = BN lämnar slutbesked
- Om mättningsresultatet inte stämmer med det projekterade ska BN ta ställning till om det blir ett ingripande
- Rättelseföreläggande (PBL 11 kap 20 §)? Med vite?
- Bedömning i det enskilda fallet – rimligt/proportionerligt?
- Är bristen försumbar? Utfärda slutbesked!

# Hur kan byggnadsnämnden agera?



- Användningsförbud enligt PBL 11 kap 33 § ?
- Inte rimligt att kräva utflyttning!
- OBS! skrivningen BN "får"
  
- Om BH struntar i att göra mätningen som kräva enligt kontrollplanen
- Åtgärdsföreläggande enligt PBL 11 kap 19 § - för att få in mätningen

# Och energideklaration då?



- En separat lag om energideklarationer för byggnader
- Energideklaration ska lämnas in två år efter det att byggnaden tagits i bruk
- Mätning som huvudregel
- Energideklarationen ska lämnas in till Boverket
- Boverket är tillsynsmyndighet över att deklarationen lämnas in