



Handläggare:  
Carolina Tillborg, 08-508 29 739

Till  
Stadsbyggnads- och kulturreteln

## **Remiss av förslag till ändringar av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga**

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturreteln (dnr 123-556/2017).

### **Ärendet**

De allmänna råd om tillämpningen av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338) preciserar när en åtgärd som inte kräver bygglov i stället fordrar att en anmälan görs till byggnadsnämnden. De allmänna råden har hittills endast avsett åtgärder på brandskyddsområdet, men Boverket föreslår nu att de utökas med allmänna råd som anger vilka ändringar på ventilationsområdet som är väsentliga och därmed kräver anmälan. Även ett mindre tillägg om vilka åtgärder som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad och på den grunden är anmälningspliktiga.

Syftet med förslaget är att skapa en mer enhetlig och rättssäker tillämpning av de allmänna råden, i fråga om vad som ska anmälas till byggnadsnämnden vad gäller väsentliga ändringar av anordningar för ventilation och väsentlig ändring av brandskyddet. Författningsändringarna föreslås börja gälla den 1 juli 2017.

Koncernledningen anser att syftet med att skapa tydlighet och enhetlighet för vad som är att betrakta som en väsentlig ändring och därmed anmälningspliktigt i grunden är bra. Koncernledningen konstaterar dock att det finns risker med förslaget utifrån gränsdragningen när ventilationsåtgärder som inte kräver bygglov ska anmälas till byggnadsnämnden. Det beror bl.a. på att förslaget och de allmänna råden är för generella. Förslaget som det nu är utformat kan medföra nackdelar för bolagen i form av en mer omfattande administrativ hantering, som i sin tur förlänger processen och ökar kostnaderna för enskilda åtgärder i bolagens löpande drift och driftoptimering.

Stadsbyggnads- och kulturreteln har remitterat "Förslag till ändringar av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga" till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms hem, Micasa och SISAB. SISAB har valt att inte svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

## Underremiss

### *AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Bolagets uppfattning är att en alltför allmänt hållen skrivning i enlighet med förslaget kan komma att motverka förbättringar av luftrening eller styr- och reglerteknik. Anmälningsskyldighet för underhållsåtgärder riskerar att leda till brister som motverka syftet med bättre rening och styrning.

Huvudtyperna av olika system principer för ventilation är självdragssystem (S), frånluftssystem (F) respektive från- och tilluftssystem (FT). Byte mellan dessa olika systemtyper bör vara anmälningsskyldigt, dock inte att konvertera ett F-system till FX-system med bibehållna luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas. Ej heller att konvertera FT-system till FTX-system med bibehållna luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas (*bilaga 1*).

### *AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Boverkets konsekvensutredning anger å ena sidan att den ändrade regleringen inte är avsedd att medföra någon utökning av anmälningsskyldighetens omfattning utan att den ska förtydliga skyldigheten enligt Plan- och Byggförordningen att anmäla vissa åtgärder. Boverket skriver att ändringarna således inte borde innebära några förändringar i företagets verksamhet. Samtidigt skriver Boverket att kommunerna kan bedöma anmälningsskyldigheten olika. Eftersom kommunerna troligen har hanterat skyldigheten att anmäla vissa åtgärder olika, kan förslaget ändringar innebära förändringar i företagets verksamhet.

Familjebostäder upplever att förslaget till ändringar på ventilationsområdet kan medföra nackdelar för bolaget i form av en mer omfattande administrativ hantering, som förlänger processen och utökar kostnaderna för enskilda åtgärder i bolagets kontinuerliga drift och driftoptimering (*bilaga 2*).

### *AB StockholmsHems remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Bolaget ser generellt positivt på att Boverket förtydligar de allmänna råd för när bygganmälan krävs. Däremot, för att bibehålla effektivitet samt minimera administrativa kostnader anser bolaget inte att anmälan bör göras för åtgärder som innebär att en redan installerat system förbättras, delar eller don byts ut eller för den delen förändras utan att innebära några större justeringar i sak (*bilaga 3*).

### *Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Boverkets förslag till ändringar kommer att påverka Micasa Fastigheter väsentligt när det gäller ändringar av ventilationsanläggningar och brandskydd.

Förslagets utformning gör att det som idag betraktas som vanliga underhållsåtgärder och som inte är byggnadslovskyldigt framöver kommer att behöva anmälas till byggnadsnämnden. Detta medför en ökad arbetsbelastning på såväl byggnadsnämnderna som fastighetsägarna, vilket i sin tur kan leda till att upprustningsåtgärderna kommer att fördröjas med risk för försämrad status på anläggningarna.

Bolaget anser att förslaget är för generellt skrivet då både stora som små ändringar ska anmälas. Micasa Fastigheter efterlyser en mer nyanserad beskrivning så att inte en ändring av enstaka rums ventilation får anmälningsplikt.

Bolaget ser positivt på de ändringar som föreslås när det gäller brandskyddet (*bilaga 4*).

***SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

SISAB är positiva till ambitionen med ökad tydlighet och större rättssäkerhet i och med ändringen av de allmänna råden "VÅS 3 Ändring av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspflichtiga". SISAB ser att det är positivt med likriktning i fråga om bedömningar men ser en farhåga i en allt striktare tolkning som medför ökad administration och större krav på dokumentation. Det är viktigt att ambitionen med en ökad tydlighet uppnås och att kunskapen sprids till handläggare i kommunerna. Likväl måste kunskapen om vad som inte är en väsentlig ändring åtföljas så att det inte blir en hantering där allt bedöms vara anmälningspliktigt för säkerhets skull. En tydlighet från kommunerna i vilka handlingar som efterfrågas är också av stor vikt för en rättssäker hantering av ärendena.

**Koncernledningens synpunkter**

Koncernens bostadsbolag ser risker med de allmänna råden om när ventilationsåtgärder som inte kräver bygglov ska anmälas till byggnadsnämnden. En synpunkt som lyfts från bolagen är att förslaget och de allmänna råden är för generella och att de bör specificeras. Risken finns annars att förslaget till ändringar kan medföra nackdelar för bolagen i form av en mer omfattande administrativ hantering, som i sin tur förlänger processen och ökar kostnaderna för enskilda åtgärder i bolagens löpande drift och driftoptimering.

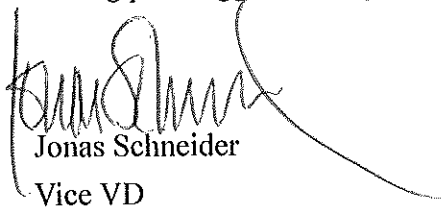
Svenska Bostäder anser bland annat att en konvertering från ett F-system till FX-system med bibehållna luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas samt en konvertering från ett FT-system till FTX-system med bibehållna luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas inte bör omfattas av anmälningsplikten. Stockholmshem framhåller att åtgärder som innebär att ett redan installerat system förbättras, delar eller don byts ut eller förändras utan några större justeringar även ska undantas anmälningsplikten.

Kostnaden för detta förslag i form av ökad administration och anmälningsavgift tillkommer enbart för de bolag som tidigare missat att anmäla de åtgärder som även tidigare omfattats av de allmänna råden. Däremot är bolagens bedömning att det kommer innebära merkostnader för deras verksamheter.

Vad gäller förtydligandet i form av ett mindre tillägg inom brandskyddsområdet och ändring av fasad ifrågasätts inte och två av bolagen anser det positivt med detta tillägg.

Koncernledningen anser att syftet med att skapa tydlighet och enhetlighet för vad som är att betrakta som en väsentlig ändring och därmed anmälningspliktigt i grunden är bra.

Dock bör förslaget och råden förtydligas och hänsyn tas till bolagens synpunkter och förslag på tillägg till de åtgärder där anmälningskyldighet bör undantas.



Jonas Schneider  
Vice VD

**Bilagor**

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem
4. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB



**Svar på remiss från Boverket ändring av verkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga, BFS 2017:XX VÄS 3  
Dnr:123-556, Dnr SB:2017-0091**

Vår uppfattning är att en alltför allmänt hållen skrivning i enlighet med förslaget kan komma att motverka förbättringar av luftrening eller styr- och reglerteknik. Anmälningsskyldighet för underhållsåtgärder riskerar att leda till brister som motverka syftet med bättre rening och styrning.

Huvudtyperna av olika system principer för ventilation är självdragssystem (S), frånluftssystem (F) respektive från- och tilluftssystem (FT). Byte mellan dessa olika systemtyper bör vara anmälningsskyldigt, dock inte att konvertera ett F-system till FX-system med bibehållna luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas. Ej heller att konvertera FT-system till FTX-system med bibehållna luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas.

Vi föreslår följande formulering:

**Boverkets ändring av verkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga, BFS 2017:XX VÄS 3  
Till 6 kap. 5 § första stycket 4 plan- och byggförordningen  
(2011:338)**

*Väsentlig ändring av anordning för ventilation*

*Allmänt råd*

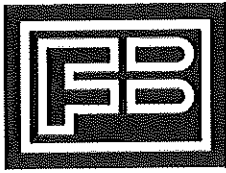
Exempel på åtgärder, utöver nyinstallation av anordning för ventilation, som normalt är anmälningsskyldiga är följande:

- Förändringar av funktioner till skydd mot spridning av brandgaser.
- Nedgradering av luftrenare (filterklass) på tilluftssida.
- Minskning av ventilationsluftflöde inom ett eller flera rum där personer stadigvarande vistas.
- Byte mellan S-, F- (FX) och FT(FTX)-system. Enbart installation av värmeåtervinning är ej anmälningsskyldigt under förutsättning att luftflöden och funktioner mot spridning av brandgas bibehålls.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund

VD



## **Förslag till ändringar i Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga**

### **Bakgrund**

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Boverkets remiss ”Förslag till ändringar i Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga”.

### **Remissen**

Boverkets allmänna råd reglerar när en åtgärd som inte kräver bygglov i stället fordrar en anmälan till byggnadsnämnden. De allmänna råden har hittills endast avsett åtgärder på brandskyddsområdet, men Boverket föreslår nu att de utökas med allmänna råd rörande vissa ändringar på ventilationsområdet. Vidare föreslår Boverket ett mindre tillägg till de befintliga allmänna råden om vilka åtgärder som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad och på den grunden är anmälningspliktiga. Författningsändringarna föreslås börja gälla den 1 juli 2017.

### **Familjebostäders kommentar**

Boverkets konsekvensutredning anger å ena sidan att den ändrade regleringen inte är avsedd att medföra någon utökning av anmälningspliktens omfattning utan att den ska förtydliga skyldigheten enligt Plan- och Byggförordningen att anmäla vissa åtgärder. Boverket skriver att ändringarna således inte borde innebära några förändringar i företagets verksamhet. Samtidigt skriver Boverket att kommunerna kan bedöma anmälningsplikten olika. Eftersom kommunerna troligen har hanterat skyldigheten att anmäla vissa åtgärder olika, kan förslaget ändringar innebära förändringar i företagets verksamhet.

Familjebostäder upplever att förslaget till ändringar på ventilationsområdet kan medföra nackdelar för bolaget i form av en mer omfattande administrativ hantering, som förlänger processen och utökar kostnaderna för enskilda åtgärder i bolagets kontinuerliga drift och driftoptimering.

Anette Sand  
VD

# Stockholmshem

## **Remissvar: förslag till ändringar av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga**

AB Stockholmshem (bolaget nedan) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

### **Bakgrund**

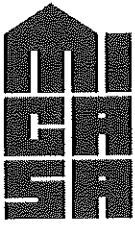
De allmänna råd om tillämpningen av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338) preciserar när en åtgärd som inte kräver bygglov i stället fordrar att en anmälan görs till byggnadsnämnden. De allmänna råden har hittills endast avsett åtgärder på brandskyddsområdet, men Boverket föreslår nu att de utökas med allmänna råd som anger vilka ändringar på ventilationsområdet som är väsentliga och därmed kräver anmälan. Även ett mindre tillägg om vilka åtgärder som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad och på den grunden är anmälningspliktiga.

### **Bolagets synpunkter**

Bolaget ser generellt positivt på att Boverket förtydligar de allmänna råd för när bygganmälan krävs. Däremot, för att bibehålla effektivitet samt minimera administrativa kostnader anser bolaget inte att anmälan bör göras för åtgärder som innebär att en redan installerat system förbättras, delar eller don byts ut eller för den delen förändras utan att innebära några större justeringar i sak.

Stockholm, 2017-04-19

Linus Johansson  
Tf VD



## **Svar på remissen avseende ändringar i Boverkets allmänna råd om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga**

Micasa Fastigheter har fått rubricerande ärende på underremiss från Stockholm Stadshus AB för yttrande senast 2017-04-19.

### **Ärendet**

I denna konsekvensutredning redogörs för förslag till ändringar av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga, VÄS, samt de konsekvenser som ändringarna förutses medföra.

Författningen innehåller allmänna råd om tillämpningen av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338) på så vis att den preciserar när en åtgärd som inte kräver bygglov i stället fordrar att en anmälan görs till byggnadsnämnden. De allmänna råden har hittills endast avsett åtgärder på brandskydds-området. Boverket föreslår nu att de utökas med allmänna råd som anger vilka ändringar på ventilationsområdet som är väsentliga och därmed kräver anmälan. Vidare föreslår Boverket ett mindre tillägg till de befintliga allmänna råden om vilka åtgärder som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad och på den grunden är anmälningspliktiga. Författningsändringarna föreslås börja gälla den 1 juli 2017.

Målet med förslaget är att skapa en mer enhetlig och rättssäker tillämpning av 6 kap. 5 § första stycket 4 och 6 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, i fråga om vad som ska anmälas till byggnadsnämnden vad gäller väsentliga ändringar av anordningar för ventilation och väsentlig ändring av brandskyddet.

### **Micasa Fastigheters synpunkter**

Micasa Fastigheter vill med anledning av remissen framföra följande.

Boverkets förslag till ändringar kommer att påverka Micasa Fastigheter väsentligt när det gäller ändringar av ventilationsanläggningar och brandskydd.

Förslagets utformning gör att det som idag betraktas som vanliga underhållsåtgärder och som inte är bygglovspliktigt framöver kommer att behöva anmälas till byggnadsnämnden. Detta medför en ökad arbetsbelastning på såväl byggnadsnämnderna som fastighetsägarna, vilket i sin tur kan leda till att upprustningsåtgärderna kommer att fördröjas med risk för försämrad status på anläggningarna.



Bolaget anser att förslaget är för generellt skrivet då både stora som små ändringar ska anmälas. Micasa Fastigheter efterlyser en mer nyanserad beskrivning så att inte en ändring av enstaka rums ventilation får anmälningsplikt.

Bolaget ser positivt på de ändringar som föreslås när det gäller brandskyddet.

Med vänlig hälsning

Maria Mannerholm  
VD



Skolfastigheter i Stockholm AB

## **Remiss av förslag till ändringar av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga**

### **SISAB tillstyrker remissen med kommentar nedan**

SISAB är positiva till ambitionen med ökad tydlighet och större rättssäkerhet i och med ändringen av de allmänna råden "VÄS 3 Ändring av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga". SISAB ser att det är positivt med likriktning i fråga om bedömningar men ser en farhåga i en allt striktare tolkning som medför ökad administration och större krav på dokumentation. Det är viktigt att ambitionen med en ökad tydlighet uppnås och att kunskapen sprids till handläggare i kommunerna. Likväl måste kunskapen om vad som inte är en väsentlig ändring åtföljas så att det inte blir en hantering där allt bedöms vara anmälningspliktigt för säkerhets skull. En tydlighet från kommunerna i vilka handlingar som efterfrågas är också av stor vikt för en rättssäker hantering av ärendena.

Claes Magnusson  
VD