

Lagar och regler vid renovering

- en översikt

ELISABETH HELSING



Lagar och regler vid renovering - En översikt

Elisabeth Helsing
CBI Betonginstitutet AB

Sustainable Integrated Renovation
Rapport 2016:2

Innehållsförteckning

	1
1. Syfte och omfattning	4
2. Sammanfattning	6
3. Renovering - vad är det i lag- och regelsammanhang?	8
4. Genomgång av tekniska krav vid ändring av en byggnad	9
4.1 Övergripande om tillämpning av egenskapskrav	9
4.2 Tillkommande krav vid ändring - varsamhet	9
4.3 Möjlighet till avsteg från egenskapskraven	9
4.4 Förtydliganden i BBR och EKS om tillämpning av kraven vid ändring	10
4.5 Tillkommande krav på projekteringen och utförandet	11
4.6 Regler vid ändring kopplade till de olika egenskapskraven i BBR	13
4.7 Krav på hissar och andra motordrivna anordningar vid ändring	22
5. När finns det krav på bygglov för renoveringar (ändringar)?	24
6. Kulturmiljölagen	25
7. Hyreslagstiftningen	26
7.1 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete	26
7.2 Hyresändring	26
8. Bostadsrättslagen	28
8.1 Särskilda villkor för vissa beslut	28
8.2 En bostadsrättsinnehavares rätt att frånträda bostadsrätten.	29
9. Avslutande kommentar	30

1. Syfte och omfattning

Syftet med denna rapport är att lyfta fram om tydliggöra vilka lagar och myndighetsregler det finns som gäller vid renoveringar av större renoveringsprojekt av hus, såsom renoveringar av flerfamiljshus, hela bostadsområden eller större lokaler.

De lagar och myndighetsregler där regler som berör renoveringar existerar och som gått igenom är följande:

- Plan och bygglagen PBL, (2010:900) med ändringar t.o.m. SFS 2016:252
- Plan och byggförordningen PBF (2011:338) med ändringar t.o.m. SFS 2016:169
- Boverkets Byggregler **BBR**, (föreskrifter och allmänna råd), BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2015:3.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpningen av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder), (BFS 2011:10 - **EKS**), t.o.m. BFS 2015:6
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om avhjälpande av enkelt avhjälpna hinder, till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser (BFS 2012:13-**HIN**) med ändringar t.o.m. BFS 2013:9
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12-H) med ändringar t.o.m. BFS 2016:2 - H (**Hissregler**)
- **Kulturmiljölagen** (1988:950) med ändringar t.o.m. SFS 2015:852
- **Hyreslagen** (1970:994) med ändringar t.o.m. SFS 2015:419
- **Bostadsrättslagen** (1991:614) med ändringar t.o.m. SFS 2016:111

(I genomgången används förkortningarna eller benämningarna i fetstil som beteckning för respektive lag och föreskrift/allmänt råd).

Vissa andra lagar som kunde tänkas innehålla relevanta regler, t.ex. fastighetslagen, har också gått igenom men inte resulterat i något som är speciellt tillämpligt vid renovering.

I avsnitt 2 sammanfattas rapporten. Avsnitt 3 klargör hur renovering benämns i regelsammanhang.

I avsnitt 4 går regler om tekniska egenskapskrav igenom och i avsnitt 5 bygglovskrav. Avsnitten 6, 7 och 8 behandlar kulturmiljölagen samt hyres- och bostadsrättslagstiftningen.

Avsikten med rapporten är att ge en överblick, inte att utvärdera de gällande reglerna. I avsnitt 9 ges dock några övergripande kommentarer på de gällande regelsystemen.

I genomgången återges lag- och regeltexter i redigerad form för att underlätta läsbarheten. Delar som inte är relevanta för större renoveringsprojekt av flerbostadsbyggnader eller dylikt har uteslutits. Detaljregler som inte ger någon fördjupad förståelse har också uteslutits. För den fullständiga texten, med alla detaljer och förbehåll, hänvisas till de gällande författningstexterna som anges för varje avsnitt. Dessa finns tillgängliga på nätet i svensk författningssamling eller i myndigheternas författningssamlingar.

2. Sammanfattning

Ordet renovering existerar inte i något av våra regelverk. Begreppet renovering ingår i det som benämns ändring av en byggnad i vilket ombyggnad ingår som en del.

De tekniska egenskapskrav som gäller vid nybyggnad gäller i princip också vid ändring. Vid ombyggnad ska de uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid ändring gäller de för ändringen. Enkelt avhjälpta hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde ska dock alltid avhjälpas.

När det gäller ändringar tillkommer dock ett krav på varsamhet, d.v.s. att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning innebär att det är nödvändigt att ibland göra avsteg från de rent tekniska egenskapskraven som gäller vid nybyggnad när man genomför en ändring.

Ändringsreglerna i BBR och EKS avser att förtydliga vilka av de egenskapskrav som gäller vid nybyggnad som man inte får göra avsteg från och i vilka fall det är möjligt att mot bakgrund av ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar göra anpassningar.

Vad som avses med ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar förtydligas i BBR. När det gäller ändringens omfattning utgås från hur stor del av byggnaden som berörs, konsekvenserna för de tekniska egenskapskraven och byggnadens kulturvärden. Motiveringar med hänsyn till byggnadens förutsättningar kan dels ha att göra med om det är fråga om omfattande ändringar eller ny användning. I sådana fall finns få skäl till avsteg från nybyggnadsnivån. Är det fråga om en kulturhistoriskt värdefull byggnad finns det större skäl. Tekniska skäl, som t.ex. att utrymme saknas eller att uppfylla ett krav medför att ett annat inte blir uppfyllt på ett godtagbart sätt kan också åberopas. Ekonomiska skäl baserade på byggnadens placering, utformning eller tekniska förutsättningar kan också vara motiveringar. Låg likviditet får dock inte beaktas. Därutöver kan även boendekvaliteter av praktisk eller upplevelsemässig art utgöra skäl för anpassning.

Kravnivån vid ändring varierar också beroende på vilket krav det är fråga om. I BBR och EKS används följande terminologi:

Ska: I princip inget utrymme för avvikelser

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.

Ska eftersträvas: Kraven ska tillgodoses om det kan ske till en skälig kostnad och inte medför negativa konsekvenser för övriga tekniska egenskapskrav, byggnadens kulturvärden eller andra boende- och brukarkvaliteter. Har byggnaden redan den eftersträvalda egenskapen finns inte utrymme för att försämra den om det inte finns synnerliga skäl.

Dock får anpassningar av kraven aldrig medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet

En hel del av det som står i BBR, EKS och Hissreglerna är allmänna råd och inte absoluta krav, och ger exempel på godtagna konstruktionslösningar. Dessa är inte alltid möjliga att tillämpa vid ändring, utan man måste söka andra lösningar som ändå ger samma säkerhet.

Reglerna ger för de olika egenskapskraven vägledning för eventuella anpassningar, förslag på alternativa lösningar t.ex. moderniseringar då äldre byggteknik använts.

I hyreslagstiftningen är det främst två aspekter som berör ändringar: Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete och villkor vid större förändring av hyran. I båda dessa fall krävs godkännande av hyresgäster eller tillstånd av hyresnämnd. Dock står det inget om att hyresgäster kan vara med och påverka vad som ska ändras, t.ex. hur omfattande ändringarna ska vara.

När det gäller bostadsrätter är det hur stora beslut ska tas som avhandlas. Om alla medlemmar inte är eniga har hyresnämnden en roll även här. En bostadsrättsinnehavare har rätt att frånträda en bostadsrätt om avgiftsändringarna blir för stora. Bostadssätten återgår då till föreningen, mot skälig ersättning.

3. Renovering - vad är det i lag- och regelsammanhang?

Ordet renovering existerar inte i något av våra regelverk som berör hus, fastigheter och byggande. I PBL som bl.a. fastställer tekniska krav på byggnadsverk, hittar man följande definitioner (1 kap, 4§):

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

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

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

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

Om man förutsätter att renoveringen omfattar någon form av kvalitets- eller standardhöjning faller renovering i regelsammanhang under begreppet ändring (en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde). En totalrenovering är att betrakta som ombyggnad (ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas) av hela bygganden eller en avgränsad del av den.

Det är bara då renoveringen enbart innebär att man återställer byggnaden och inte genomför några kvalitets- eller standardhöjningar när det gäller själva byggnadens funktion, utseende eller kulturhistoriska värden som renoveringen kan anses vara underhåll. Kvalitets- och standardhöjningar kan i sådana fall naturligtvis genomföras på sådant som inte är en del av själva byggnaden, som t.ex. ytskikt och hushållsmaskiner.

Ändrad användning av en byggnad eller delar av den, t.ex. omvandling av vindsutrymmen, källarutrymmen eller lokaler till bostadsutrymmen klassas alltid som ändring.

4. Genomgång av tekniska krav vid ändring av en byggnad

4.1 Övergripande om tillämpning av egenskapskrav

Aktuellt avsnitt: PBL, kap 8, 2- 4 §§

Egenskapskraven som anges PBL, kap 8, 4 § gäller rakt av vid nybyggande. Vid ombyggnad ska de uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid annan ändring än ombyggnad ska de uppfyllas för ändringen.

Hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde ska dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

4.2 Tillkommande krav vid ändring - varsamhet

Aktuellt avsnitt: PBL, kap 8, 17 §

PBL anger att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

4.3 Möjlighet till avsteg från egenskapskraven

Aktuella avsnitt: PBL, kap 8, 7 § och PBF kap 3, 21§ och 23 §.

Enligt PBL får man p.g.a. varsamhetskravet göra avsteg från egenskapskraven med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar. Avsteg från kraven på tillgänglighetsanpassning får dock göras endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Detta förtydligas ytterligare i PBF.

PBF anger också att det om en ombyggnad ska genomföras i etapper och kraven i 8 kap. i PBL medför att det måste göras omfattande ändringar av andra delar av byggnaden än den direkt berörda delen, så behöver dessa ändringen inte utföras förrän senare, om det är lämpligare av tekniska, sociala eller ekonomiska skäl, om byggnadsnämnden godtar detta.

4.4 Förtydliganden i BBR och EKS om tillämpning av kraven vid ändring

Aktuella avsnitt: BBR 1.22, EKS Avd. A, 31 - 38 §§

Kraven vid ändring i PBL och PBF utvecklas vidare i Boverkets regelverk: BBR, EKS och Hissreglerna. Förtydliganden när det gäller i vilka fall kraven ska tillämpas listas nedan.

Ordet ”värden”: Anger att det är önskvärda egenskaper som ska tas tillvara.

Begränsning till ändrad del: Med den ändrade delen avses den del som rent fysiskt berörs av åtgärden. 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 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.

Exempel:

- 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 dörr-öppning 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.

Hänsyn till byggnadens förutsättningar:

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.
- att det är omöjligt att lägga in minimiarmering i en befintlig betongkonstruktion.

Ekonomiska faktorer är sådana som följer av byggnadens placering och utformning eller tekniska förutsättningar. 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. rumssamband.

Hänsyn till ändringens omfattning: 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.

Exempel:

- 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.
- 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 reglerna.

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 behålla byggnadens kulturvärden som tillgodose de tekniska egenskapskraven.

Kravnivåer vid ändring: Hur stora möjligheterna är till modifiering av kraven varierar dock. För att ge en vägledning vid bedömningen av vilket modifieringsutrymme som finns för respektive krav som gäller vid ändring av byggnader används i BBR tre begrepp:

Ska: I princip finns inget utrymme för avvikelser.

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.

Ska eftersträvas: Kraven ska tillgodoses om det kan ske till en skälig kostnad och inte medför negativa konsekvenser för övriga tekniska egenskapskrav, byggnadens kulturvärden eller andra boende- och brukarkvaliteter. Har byggnaden redan den eftersträvalse egenskapen finns inte utrymme för att försäkra den om det inte finns synnerliga skäl.

Genomgående gäller att samtliga anpassningar av kraven aldrig får medföra en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

4.5 Tillkommande krav på projekteringen och utförandet

Aktuellt avsnitt: BBR 2:31

Vid ändring av en byggnad, där förhållandena och utförandena inte är kända i förväg, är det särskilt viktigt att ha tillgång till erforderlig kompetens vid projekteringen, som är verksam med uppföljning vid utförandet. Vilken kompetens som behövs avgörs utifrån byggnadens förutsättningar och åtgärdernas art.

4.5.1 Förundersökning vid ändring av byggnader

Aktuella avsnitt: BBR 2:311, 5:811; 6:91, 6:9241, 6:95147, 7:41, 9:91 samt EKS Avd. A, 38 §

Ändringsarbeten bör föregås av en förundersökning där såväl byggnadens kulturvärden och övriga kvaliteter som brister tydliggörs. Man gör då en inventering av byggnads- och installationstekniken i byggnaden.

Förundersökningen bör göras så tidigt att dess resultat kan ligga till grund för den efterföljande projekteringen. Omfattningen av förundersökningen bör anpassas till åtgärdens omfattning och objektets art.

Vid ingrepp i byggnadens stomme behöver det klargöras hur detta påverkar byggnadens bärförmåga.

För att kunna verifiera att en genomförd ändringsåtgärd uppfyller varsamhetskraven måste åtgärden relateras till byggnadens utformning före ändringen. Detta förutsätter ofta att byggnadens utformning före åtgärd finns dokumenterad.

Under vissa av avsnitten om egenskapskraven i BBR och EKS förtydligas vad som krävs av denna förundersökning med avseende på respektive egenskapskrav.

Säkerhet i händelse av brand: 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.

Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö: Vid ändring av en byggnad bör man inventera vilka material som finns där och som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön. Man bör också inventera byggnads- och installationstekniken i byggnaden.

Undersökningen bör också innefatta resultatet av eventuella boendekäter och andra undersökningar av innemiljön. Av undersökningen bör exempelvis framgå om det finns några fuktskador eller material som kan medföra olägenheter för människors hälsa. I förundersökningen bör i förekommande fall protokoll från funktionskontroll av ventilationssystem och resultat från radonmätning ingå.

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.

Skydd mot buller: 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.

Energihushållning och värmeisolering: För att verifiera kravet om energihushållning kan 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.

4.6 Regler vid ändring kopplade till de olika egenskapskraven i BBR

I EKS samt i kapitlen för respektive egenskapskrav i BBR anges möjliga justeringar av detaljregler vid ändring. I allmänhet ges dessa i form av allmänna råd och inte som tvingande föreskrifter.

4.6.1 Bärförmåga, stadga och beständighet

Aktuellt avsnitt: EKS Avd. A 31-38 §§

I EKS anges att byggnader vid ändring ska uppfylla de krav på bärförmåga, stadga och beständighet som gäller vid uppförande av nya byggnader. Vid ändringar som medför ökade lasteffekter på den bärande konstruktionen ska de ökade lasteffekterna beaktas.

Som alternativ till eurokoderna får andra verifieringsmodeller användas, t.ex. de som användes när byggnaden uppfördes, om dessa ger minst lika eller högre säkerhetsindex som de som anges i EKS för respektive säkerhetsklass.

Under förutsättning att byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper avseende bärförmåga, stadga och beständighet får, vid ändring av byggnaden en anpassning av de säkerhetsindex som gäller för nybyggnad anpassas om det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd.

4.6.2 Säkerhet i händelse av brand

Aktuellt avsnitt: BBR 5:8

I princip ska samma säkerhetsnivå uppnås vid renovering som vid nybyggnad, men sättet och metoderna att nå dit kan vara annorlunda. Avsteg från säkerhetsnivån får bara göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I bedömningen av om det finns synnerliga skäl med hänsyn till byggnadens förutsättningar kan skyddsbehovet i den verksamhet som bedrivs beaktas. Ett lägre skyddsbehov kan motiveras av 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

Vissa nybyggnadskrav får inte frångås som:

- krav på larmsystem och vägledande markeringar
- krav på automatiska släcksystem i sjukhus och låsta institutioner
- avskiljande konstruktioner i bostäder, hotell, särskilda boenden och lokaler för hälso- och sjukvård

Vissa krav på ytskikt får sänkas om det finns synnerliga skäl.

En utökad möjlighet till avsteg ges för museala miljöer, d.v.s. byggnader med sådana betydande kulturhistoriska värden att byggnaden i sig kan anses vara ett utställningsföremål, som bara besöks av personer utan lokalkännedom i sällskap med personer med god lokalkännedom. Om man vill göra avsteg från de angivna reglerna för ändring i brandavsnittet ska utformningen verifieras med analytisk branddimensionering.

Vid ändrad användning av vind ska samma säkerhetsnivå som vid nybyggnad uppnås. Samma krav på avskiljande konstruktioner och utrymningsvägar gäller också.

4.6.3 Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Aktuellt avsnitt: BBR 6:9

I princip ska samma säkerhetsnivå uppnås vid renovering som vid nybyggnad, men sättet och metoderna att nå dit kan vara annorlunda. Några ändringsspecifika regler listas nedan.

Material: Befintliga material som kan påverka inomhusmiljön eller byggnadens närmiljö negativt bör avlägsnas om det inte finns synnerliga skäl att behålla dem. De kan också kapslas in eller så kan man minska deras effekt genom lämplig ventilation. Eventuella kvarvarande farliga ämnen bör dokumenteras.

Tilluft: Befintliga uteluftsintag kan behöva flyttas om uteluften är förorenad av bilavgaser eller andra föroreningar.

Radon i inomhusluften: Vid hög förekomst av markradon bör åtgärder för att förhindra att radon läcker in utföras, t.ex. genom att tätta genomföringar mot mark eller att ändra tryckförhållandena i byggnaden. Vid radon från byggmaterial (s.k. blå lättbetong) kan exempel på åtgärder vara att riva ut materialet, öka luftväxlingen eller kapsla in materialet.

Ventilation: 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, t.ex. genom att modifiera ett äldre ventilationssystem. Drift- och skötsel-instruktioner kan behöva uppdateras.

Ett lägsta uteluftsflöde motsvarande 0,35 l/s per m² golvyta och kontinuerlig luftväxling i rum när de används ska eftersträvas.

Nybyggnadskraven på luftdistribution bör uppfyllas. Om detta inte är möjligt bör frånlufts-ventilationen i kök 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.

Vädring: Möjlighet till vädring ska eftersträvas. Vädringsmöjligheter via befintliga fönster och luckor bör behållas.

Täthet: Ventilationskanaler som inte används ska demonteras eller tillslutas. Befintliga kanaler kan behöva tätas eller bytas ut.

Ljus: 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. Om byggnaden inte uppfyller nybyggnadskraven på dagsljus får ändringar av fönstren inte leda till att dagsljusförhållandena försämras ytterligare om det inte finns synnerliga skäl.

I befintliga bostäder bör normalt dagsljusförhållandena kunna accepteras som de är. Vid byte eller komplettering av fönster bör man tänka på hur dagsljusinföringen påverkas av förändrade dimensioner på karm och bågar, ändrad glaskvalitet, förändringar i snickeriernas profilering eller tilläggsisolering.

Termiskt klimat: Nybyggnadskraven på termiskt inomhusklimatet och värmeeffektbehov bör eftersträvas. Om detta inte går att uppnå, bör man minska risken för drag på grund av bristande isolering i ytterväggar, fönster med mera.

Fukt: 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 fukttillstånd i befintliga byggnadskomponenter är tilläggsisolering, ändrad ventilation, omvandling av vind, källare och garage till bostad eller lokal.

Kraven kan uppfyllas och verifieras med hjälp av fuktsäkerhetsprojektering och kontroll av utförandet, så avsedd fuktsäkerhet uppnås.

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

Befintliga fuktskador förutsätts åtgärdade som en del av underhållet. 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.

Vissa byggnadsdetaljer är placerade så att mikrobiell tillväxt normalt inte kan påverka hygien och 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.

En byggnadsdel där en ny tappvatteninstallation dolt ansluter till en befintlig installation bör utformas med vattentätt skikt. Som vattentätt skikt kan man använda en läckagesäkringslåda, fördelningslåda eller skarvfritt skyddsror.

4.6.4 Säkerhet vid användning

Aktuellt avsnitt: BBR 8:10

I princip ska samma säkerhetsnivå eftersträvas som vid nybyggnad, kraven får dock tillgodoses på annat sätt. Avsteg från säkerhetsnivån får dock göras med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. 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 behållit 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.

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

Byggnadsdelar såsom trösklar, stödhandtag i duschutrymmen, kontrastmarkering av trappor, golvytor, räcken, ledstänger och motsvarande anordningar bör utformas så att risken för fallolyckor begränsas.

Trapphusen utgör ofta en väsentlig del av byggnadens kulturhistoriska värde. Vid ändringar kan de befintliga trapporna godtas om inga andra ändringar görs i trapphuset. De befintliga trappräckena kan också godtas, eventuellt med kompletteringar, om säkerheten bedöms bli godtagbar.

Öppningsbara fönster, balkongdörrar och dylikt: I utrymmen där barn kan förväntas vistas utan ständig tillsyn av vuxna ska öppningsbara fönster, balkongdörrar och dylikt förses med säkerhetsanordningar enligt avsnitt 8:231, om det inte finns synnerliga skäl. Synnerliga skäl kan vara att åtgärden påtagligt skulle skada byggnadens kulturvärden.

4.6.5 Skydd mot buller

De krav på ljudnivå och ljudisolering som gäller vid uppförande av nya byggnader ska eftersträvas.

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 kulturvär-

den 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 frångå nybyggnadskraven.

Ändringar får inte innebära att de akustiska egenskaperna hos byggnaden försämras. Dock får de försämras om de efter ändring ändå uppfyller nybyggnadskraven.

4.6.6 Energihushållning och värmeisolering

Aktuellt avsnitt: 9:9

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.

För att verifiera kravet om energihushållning kan, om inte nybyggnadskraven 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.

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 nybyggnads-kraven. Synnerliga skäl kan vara när det krävs för att tillgodose andra tekniska egenskapskrav, till exempel en god inomhusmiljö.

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.

Klimatskärmen: Uppfyller byggnaden efter ändring inte nybyggnadskraven på specifik energianvändning, ska vid ändring i klimatskärmen följande U-värden eftersträvas.

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

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 tilläggsisolering förändras kondensationspunkten i konstruktionen vilket ska beaktas.

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 väggkonstruktioner.

Vid utvändig tilläggsisolering bör det övervägas hur detta påverkar byggnadens karaktär, detaljer såsom dörr- och fönsteromfattningar, samt relationen mellan fasad och takfot respektive sockel. Vid invändig tilläggsisolering behöver konsekvenserna för byggnadens invändiga kulturvärden klarläggas.

Fönster och ytterdörrar 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 eller ytterdörrarna tillverkats speciellt för att tillgodose byggnadens estetiska värden eller kulturvärden. Istället bör andra åtgärder vidtas för att öka värmemotståndet.

Tak: Vid tilläggsisolering av vind ska risken för fuktskador beaktas. Skäl för avsteg från U-värdeskraven kan vara om inte fuktproblematiken kan hanteras på ett betryggande sätt, eller om kravet påtagligt försämrar användbarheten av vindsutrymmet.

Ventilationssystem: 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.

Värme- och kylinstallationer: Möjligheterna att åstadkomma en energieffektivisering genom förändring eller intrimning av uppvärmningssystemet bör alltid undersökas. Styr- och regleringssystem bör vid behov kompletteras så att reglering av värmeförseln kan ske med hänsyn till bland annat användningssätt och eventuella värmetillskott. Vid installation, utbyte eller ändring av uppvärmnings- eller kylsystem bör samma nivå beträffande energihushållning som gäller vid nybyggnad eftersträvas vad avser värme- och kylproduktion samt styr- och regleringssystem.

Byggnadens behov av komfortkyla ska minimeras. I stället för att installera kylsystem bör man om möjligt välja andra åtgärder som t.ex. solavskärmning och minska de interna värmelasterna genom eleffektiv belysning och utrustning.

Effektiv elanvändning: Då ändringar i ventilationssystemet görs ska man eftersträva att ventilations-systemet inte överskrider SFP-värden enligt tabellen nedan. Om enbart aggregatet byts ut ska man eftersträva att angivna SFPv-värdena inte överskrids.

MAXIMALA VÄRDEN PÅ SFP (SPECIFIK FLÄKTEFFEKT FÖR ETT VENTILATIONSSYSTEM) RESPEKTIVE SFPV (SPECIFIK FLÄKTEFFEKT FÖR ETT AGGREGAT)

	SFP [KW/(M ³ /S)]	SFPV [KW/(M ³ /S)]
Från- och tilluft med värmeåtervinning	2,0	2,0
Från- och tilluft utan värmeåtervinning	1,5	1,5
Frånluft återvinning med	1,0	1,0
Frånluft	0,6	0,6

För ventilationssystem med varierande luftflöden, mindre luftflöden än 0,2 m³/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.

Mätsystem för energianvändning: Byggnadens energianvändning ska om det inte finns synnerliga skäl kontinuerligt kunna följas upp genom ett mätsystem som kan avläsas. Uppfyller byggnaden inte nybyggnadskraven bör man vid ändring av installationer av betydelse för byggnadens energianvändning eftersträva att deras energianvändning kontinuerligt kan följas.

4.6.7 Lämplighet för det avsedda ändamålet

Aktuella avsnitt: BBR 3:514, 3:53 och 3:54

Den kravnivå som gäller vid nybyggnad ska eftersträvas.

När hela eller delar av byggnader får en ny funktion bör normalt sett högre krav kunna uppfyllas jämfört med när man behåller befintlig funktion. Nybyggnadskraven bör tillämpas när t.ex. vindar, kontor, skolor eller vårdanläggningar ändras till bostäder. Detsamma gäller när specialbostäder byggs om till vanliga bostäder.

Det kan dock finnas skäl att göra avkall på nybyggnadskraven 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 tillgänglighet och användbarhet i hygienrum.

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.

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 bostadslägenheter bör rumshöjderna som gäller för nybyggnad tillämpas.

Avfallsutrymmen och avfallsanordningar: Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, 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.

4.6.8 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Aktuellt avsnitt: BBR 3:51 och HIN

I princip ska nybyggnadskraven uppfyllas, men sättet och metoderna att nå dit kan vara annorlunda. Ändrings specifika regler listas nedan.

Att ett av nybyggnadskraven inte kan uppfyllas fullt ut kan inte tas som intäkt för att göra avkall på övriga nybyggnadskrav.

Tillgänglighet i byggnader: 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 kulturvärden 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 gångtytor, 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 nybyggnadskraven 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.

Nybyggnadskraven på ljudmiljö bör uppfyllas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg. Om kraven inte går att uppfylla i hela lokalen, exempelvis på grund av 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

- golvet behöver höjas lokalt i ett hygienutrymme för att säkerställa fall mot golvbrunn, och
- det i bostadslägenheter exempelvis inte finns utrymme att bredda dörrar.

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.

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
- åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad,
- 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.

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 jämställs 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.

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 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.

Tillgänglighet och användbarhet på tomter: För att tomten ska bli mer användbar bör nivåskillnader vid övergången mellan olika typer av gångytor och platser utjämnas, markbeläggningar på gångytor normalt vara fasta, jämna och halkfria, och parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor, gångytor, trappor och ramper ha markeringar och kontraster mot omgivningen.

Ytterligare regler om tillgänglighet och användbarhet finns i HIN. Denna föreskrift är inte inriktad på ombyggnad och inte på bostäder utan talar om hinder som ska åtgärdas i publika lokaler även om ombyggnad i övrigt inte sker. Vad som avses med enkelt avhjälp måste bedömas från fall till fall beroende på de praktiska och ekonomiska förutsättningarna och bör ständigt omprövas.

Det är fråga om: Mindre nivåskillnader; tunga dörrar; olämpligt placerade eller olämpliga manöverdon; bristande kontrastmarkeringar, varningsmarkeringar eller orienteringsskyltar; brister i ljudnivån; bristande eller bländande belysning; brist på eller bristande utformning av ledstänger samt bristande placering av fast inredning.

4.7 Krav på hissar och andra motordrivna anordningar vid ändring

Aktuella avsnitt: Hissregler kap 2, 1, 2 och 8 §§

Vid ändring av en motordriven anordning eller utbyte av viss del av anordningen ska den ändrade eller utbytta delen uppfylla kraven i denna författning. För att den ändrade eller utbytta anordningen ska uppfylla kraven kan det vara nödvändigt att vidta åtgärder i andra delar av anordningen.

Vid större ändring av en hiss avsedd för persontransport ska följande punkter uppfylla nybyggnadskrav.

- Manöverorgan i hisskorg och vid stannplan samt övrig utrustning i hisskorgen, ska vara användbara för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga
- Korgdörr i hissar som saknar dörr vid korgöppning.
- Kommunikationssystem ska möjliggöra en permanent förbindelse med en service för snabbt avhjälpande
- Belysning och nödbelysning

Vid ändring eller byte av hissens styrsystem, apparatställ eller maskineri ska dessutom kraven i följande punkter för befintliga hissar med hisskorgar avsedda för persontransport beaktas.

Beröringsskydd mot elektriska elchocker från en schaktdörrens dörrlås och dörrkontakter ska finnas.

Fritt utrymme ska finnas eller andra åtgärder vidtas för att förebygga risken att en person som befinner sig i schaktgropen eller schakttoppen blir klämd av hisskorgen.

Anordning för att underlätta evakuering av inestängda passagerare ska finnas.

De ovan nämnda åtgärderna ska vara genomförda senast tre månader efter att ändringsarbetet eller utbytet första gången har påbörjats.

Andra säkerhetsanordningar, t.ex. fotocellanordning eller korggrind i stället för korgdörr, kan enligt författning endast godtas om installation av korgdörr medför oskäliga kostnader, är olämplig av varsamhetsskäl eller om tillgänglighetskraven för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inte kan uppfyllas.

Om det på grund av byggnadens, fastighetens eller den motordrivna anordningens förutsättningar skulle medföra oskäliga kostnader, eller om det vid ändring av anordning eller utbyte av viss del av anordningen skulle vara olämpligt av varsamhetsskäl med hänsyn till byggnadens särdrag och värden att följa föreskrifterna i denna författning, får mindre avsteg göras om anordningen ändå ger ett tillfredsställande skydd för säkerhet och hälsa. För att den ändrade eller utbytta delen ska uppfylla kraven i denna författning kan det vara nödvändigt att vidta åtgärder även i andra delar av anordningen.

Vid installation av en ny hiss i befintlig byggnad får, i stället för tillräckligt fritt utrymme utanför hisskorgens ändlägen andra åtgärder vidtas om det inte är möjligt att åstadkomma sådant fritt utrymme.

Föreskriften ger dessutom en hel del detaljerade upplysningar om lämpliga utföranden.

5. När finns det krav på bygglov för renoveringar (ändringar)?

Aktuellt avsnitt: PBL 9 kap, 2§

Det krävs bygglov för.....annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att:

- a. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senaste beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
- b. det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
- c. byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. (Denna punkt gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.)

Det är dock värt att notera att uppfyllande av de tekniska kraven inte är kopplat till kravet på bygglov. Även om inte bygglov krävs, ska de tekniska kraven uppfyllas i den mån de är tillämpliga.

6. Kulturmiljölagen

Aktuella avsnitt: Kulturmiljölagen 3 kap.

Detta kapitel handlar om byggnadsminnen. Där anges bl.a. följande:

En byggnad som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen. Bestämmelserna om byggnadsminnen enligt detta kapitel får också tillämpas på parker, trädgårdar eller andra anläggningar.

fråga om en byggnad av sådant värde som avses i första stycket och som tillhör staten gäller de bestämmelser som regeringen meddelar om statliga byggnadsminnen. Om ett statligt byggnadsminne övergår till en annan ägare än staten, ska det därmed utgöra ett byggnadsminne enligt denna lag.

När en byggnad förklaras för byggnadsminne, skall länsstyrelsen genom skyddsbestämmelser ange på vilket sätt byggnaden skall vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras.

Om det behövs får föreskrifterna också innehålla bestämmelser om att ett område kring byggnaden skall hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

Skyddsbestämmelser skall så långt möjligt utformas i samförstånd med byggnadens ägare och ägare till kringliggande markområde. Ägaren får inte åläggas mera omfattande skyldigheter än vad som är oundgängligen nödvändigt för att bibehålla byggnadsminnets kulturhistoriska värde. Hänsyn skall tas till byggnadens användning och ägarens skäligen önskemål.

7. Hyreslagstiftningen

Aktuella avsnitt: Hyreslagen kap 12, 18d §- 18i § samt 53 § - 55 §

De delar av Hyreslagen som har betydelse vid stora renoveringar är de som berör hyresgästinflytande vid förbättrings och ändringsarbeten och hyresändringar.

7.1 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Där anges att en fastighetsägare får utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten endast om detta godkänts av hyresgästerna eller om hyresnämnden lämnat tillstånd.

Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten ska mer än hälften av hyresgästerna godkännt detta eller hyresnämnden.

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder, skall han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Ansökan till hyresnämnden ska bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Påbörjar hyresvärden förbättringsarbeten utan att hyresgästen gett sitt godkännande eller utan att hyresnämnden gett sitt tillstånd, ska hyresnämnden förbjuda åtgärden om en berörd hyresgäst ansöker om det. Förbudet får förenas med vite. På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett sådant förbud.

7.2 Hyresändring

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningsen. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Meddelandet ska innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet skall också innehålla upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Meddelar inte hyresgästen att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Hyran höjs från den dag som angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran anses inte som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

8. Bostadsrättslagen

Aktuella avsnitt: 7 kap 17 § och 29 §, 9 kap, 15 § - 17 §

De delar av Bostadsrättslagen som har betydelse vid stora renoveringar är de som berör vad som gäller när stora beslut tas, och vad som händer om en bostadsrättsinnehavare p.g.a. ökade kostnader inte anser sig kunna bo kvar.

8.1 Särskilda villkor för vissa beslut

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Författningstext som träder i kraft 2016-07-01:

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:
1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket, 2 eller 4.

Ett stämmobeslut enligt 16 §, punkt 2 (se ovan) skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

8.2 En bostadsrättsinnehavares rätt att frånträda bostadsrätten.

Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Om en bostadsrätt sägs upp på grund av väsentlig avgiftshöjning, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

9. Avslutande kommentar

Den observation man gör vid en sådan här genomgång är att när det gäller tekniska krav vid ändring av byggnader så finns det ett relativt heltäckande regelsystem. Grundläggande krav tydliggörs och vilka möjligheterna och bevekelsegrunderna för att få göra avsteg från de egenskapskrav som gäller vid nybyggande beskrivs väl, med exempel och förslag på alternativa lösningar.

När det däremot gäller processen att bestämma hur en renovering ska genomföras i främst bostäder där människor redan bor så ger lagarna inte dessa människor stora möjligheter att påverka, trots att en renovering kan ha stor inverkan på deras liv och vardag och inte minst deras ekonomi. Som t.ex. hyreslagen ser ut i dag så är det fastighetsägaren som helt på egen hand kan bestämma hur omfattande en renovering ska vara och därmed nivån på hyreshöjningen. Hyresgästerna kan protestera, men anser hyresnämnden att renoveringens omfattning och hyreshöjningen är godtagbar kan fastighetsägaren genomföra sin tänkta renovering ändå. Det finns inget lag- eller regelstöd för att fastighetsägaren ska förhandla med hyresgästerna om omfattningen av en renovering, även om så sker i dag i en hel del fall.