

## **Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål;**

Utkom från trycket  
den 20 november 2024

beslutade den 19 november 2024.

Boverket föreskriver<sup>1</sup> följande med stöd av 10 kap. 1 § 2, 3 § 8, 8 § och 24 § 1 plan- och byggförordningen (2011:338).

### **1 kap. Övergripande bestämmelser**

#### **Författningens innehåll**

**1 §** Denna författning innehåller föreskrifter till

1. utformningskrav avseende att byggnader som innehåller bostäder ska vara lämpliga för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), och

2. tekniska egenskapskrav avseende att byggnader som innehåller bostäder ska vara lämpliga för avsett ändamål enligt 3 kap. 17 § plan- och byggförordningen.

Författningen innehåller också föreskrifter om anpassning av utformningskraven och de tekniska egenskapskraven vid ändring av byggnader enligt 8 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) och om kontroll enligt 10 kap. 5 § samma lag.

#### **Föreskrifternas tillämpningsområde**

**2 §** Föreskrifterna i denna författning gäller för bostäder.

Föreskrifterna i 1 kap. gäller vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnader för den ändrade delen.

Föreskrifterna i 2 och 3 kap. gäller vid uppförande av nya byggnader.

Föreskrifterna i 4 kap. gäller vid ändring av byggnader.

Föreskrifterna gäller inte vid uppförande eller ändring av fritidshus med högst två bostäder.

#### **Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning**

**3 §** Mindre avvikelser får göras från föreskrifterna i denna författning i enskilda fall om

1. det finns särskilda skäl,

2. byggnaden ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande, och

3. det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

Om mindre avvikelser enligt första stycket tillämpas ska skälen för detta dokumenteras i samband med den projektering som regleras i 8 §.

---

<sup>1</sup> Se Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535 av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster (kodifiering).

### Definitioner

**4 §** Termer och uttryck i denna författning har samma betydelse som i plan- och bygglagen (2010:900) och plan- och byggförordningen (2011:338).

**5 §** I denna författning avses med

*avskiljbar del av rum*: ett utrymme för en bostadsfunktion, som finns i samma rum som utrymmet för en annan bostadsfunktion, och som är utformat så att delen skulle kunna skiljas av och bli ett separat rum,

*boendeenhet*: del av en bostad som är upplåten för enskilt bruk i bostäder där vissa bostadsfunktioner delas,

*bostadsfunktioner*: funktionerna sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring, enligt 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338),

*matlagning*: beredning och förvaring av livsmedel, och

*rum*: ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak.

**6 §** Med byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper avses i denna författning produkter som tillverkats för att permanent ingå i byggnadsverk och som antingen

1. är CE-märkta,
2. är typgodkända eller tillverkningskontrollerade enligt bestämmelserna i 8 kap. 22–23 §§ plan- och bygglagen (2010:900),
3. har certifierats av ett certifieringsorgan som ackrediterats för uppgiften och för produkten i fråga enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93, eller
4. har tillverkats i en fabrik vars tillverkning och produktionskontroll och utfallet därav för byggprodukten fortlöpande övervakas, bedöms och godkänns av ett certifieringsorgan som ackrediterats för uppgiften och för produkten i fråga enligt förordningen (EG) nr 765/2008.

Såsom bedömning i enlighet med alternativ 3 eller 4 godtas även en bedömning utförd av ett organ inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i Turkiet om organet på annat sätt än genom ackreditering för uppgiften enligt förordningen (EG) nr 765/2008, erbjuder motsvarande garantier i fråga om teknisk och yrkesmässig kompetens samt garantier om oberoende.

### Byggprodukter och material

**7 §** Byggprodukter och material ska ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som har betydelse för byggnadens förmåga att uppfylla kraven i denna författning.

Byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper ska anses ha kända och dokumenterade egenskaper i de avseenden som de är förhandsbedömda.

Egenskaper hos andra byggprodukter än byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper ska provas eller bedömas genom annan vedertagen metod. Inom Europeiska unionen vedertagen metod ska användas där sådan finns.

## Projektering och utförande

### 8 § Byggnader ska projekteras

1. på ett fackmässigt sätt,
  2. så att arbetet kan utföras på ett sådant sätt att kraven i denna författning uppfylls, och
  3. så att förutsatt underhåll kan ske.
- Projekteringen ska dokumenteras.  
Första och andra styckena gäller inte om det är obehövt.

### 9 § Byggnader ska utföras

1. på ett fackmässigt sätt, och
2. enligt gällande handlingar.

## Särskilt om ändring av byggnad

### 10 § Vid ändring av en byggnad ska det klarläggas om

1. byggnaden har sådana brister avseende kraven på lämplighet för sitt ändamål som kan åtgärdas inom ramen för den planerade åtgärden,
2. den planerade åtgärden kan medföra en försämring av egenskaperna i fråga om lämplighet för sitt ändamål i den befintliga byggnaden, och
3. ändringen kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens kulturvärden och hur en sådan negativ påverkan kan undvikas.

## Kontroll

### 11 § Kontroll av att kraven på bostäders lämplighet för sitt ändamål uppfylls ska göras

1. under projektering och utförande enligt 12–14 §§,
  2. i den färdiga byggnaden enligt 15 §, eller
  3. med en kombination av punkt 1 och 2.
- Kontroll ska utföras fackmässigt.  
Resultatet av kontrollen ska dokumenteras.

### 12 § Vid kontroll under projektering ska det kontrolleras att dimensionerande förutsättningar, projekteringsmetoder, provningsmetoder och beräkningar är relevanta och redovisade i handlingarna.

### 13 § Vid kontroll under utförande ska det kontrolleras att arbetet utförs enligt gällande handlingar.

### 14 § Byggprodukter och material ska kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. Kontroll ska göras av att byggprodukter och material har förutsatta egenskaper.

För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper kan kontrollen inskränkas till identifiering, kontroll av märkning och granskning av dokumentationen av de förhandsbedömda egenskaperna.

### 15 § Vid kontroll i den färdiga byggnaden ska kontroll göras genom provning, mätning eller besiktning.

## **2 kap. Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader**

**1 §** En bostad ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna. Utformningen och dimensioneringen ska göras med hänsyn till

1. bostadens storlek,
2. det antal boende som den är avsedd för,
3. behovet av avskiljbara delar av rum, och
4. den inredning och utrustning som behövs.

**2 §** Vid tillämpning av 1 § för dimensionering och utformning av en studentbostad får hänsyn även tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

**3 §** I bostaden ska finnas rum för personhygien.

**4 §** Utrymme för att tvätta och torka tvätt får placeras utanför bostaden och delas av flera bostäder. Utrymmet ska finnas i bostädernas närhet. Utrymmet ska vara dimensionerat för de bostäder som delar funktionen.

**5 §** Utrymme för förvaring som inte är för dagligt bruk får placeras utanför bostaden men i dess närhet. Om utrymmet är placerat utanför bostaden ska det vara avskilt.

**6 §** Rum för förvaring av skrymmande föremål för dagligt bruk, får placeras utanför bostaden och får delas av flera bostäder. Rummet ska vara dimensionerat för de bostäder som delar funktionen.

### **Bostäder med boendeenheter**

**7 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider får delas av flera boendeenheter som är avsedda för en person. De delade funktionerna ska finnas i anslutning till boendeenheterna. De delade funktionerna ska vara dimensionerade så att de är lämpliga för det antal personer som delar dem.

Bostadsfunktionen matlagning får delas av högst tolv personer.

**8 §** Rum för personhygien får delas av högst tre boendeenheter som är avsedda för en person. Rummet ska finnas i anslutning till, och på samma plan, som boendeenheterna.

**9 §** Bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider får delvis delas av flera boendeenheter som är avsedda för flera personer, som komplement till funktionerna i boendeenheterna.

**10 §** I särskilda boendeformer för äldre, med boendeenheter, får bostadsfunktionerna samvaro, matlagning och måltider delvis delas av flera boendeenheter, som komplement till funktionerna i boendeenheterna. De delade funktionerna ska finnas i anslutning till boendeenheterna.

För särskilda boendeformer för äldre får 7–9 §§ inte tillämpas.

**11 §** För särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga får 7–10 §§ inte tillämpas.

### 3 kap. Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader

1 § Rum för personhygien ska ha fast inredning och utrustning för personhygien.

2 § Ett utrymme för tvätt och tork av tvätt, som delas av flera bostäder, ska ha fast inredning och utrustning för att maskinellt tvätta och torka tvätt.

Den fasta inredningen och utrustningen ska vara dimensionerad för de bostäder som delar funktionen.

3 § Ett utrymme för bostadsfunktionen matlagning ska ha fast inredning och utrustning för matlagning.

Den fasta inredningen och utrustningen ska vara dimensionerad för det antal personer som bostaden är avsedd för. För en studentbostad får hänsyn även tas till att bostaden används av den enskilde studerande under en avgränsad tid.

Boendeenheter som är avsedda för personer med demenssjukdom i särskilda boendeformer för äldre är undantagna från kravet enligt första stycket. Dock ska nödvändiga installationer vara förberedda.

4 § Om bostadsfunktionen matlagning delas av flera boendeenheter enligt 2 kap. 7 § ska den fasta inredningen och utrustningen enligt 3 § vara dimensionerad så att den är lämplig för det antal personer som delar den.

### 4 kap. Krav på bostäder vid ändring av byggnader

#### Anpassning vid ändring av byggnader

1 § Vid ändring av byggnad ska den ändrade delen uppfylla kraven i 2 och 3 kap. Kraven får dock anpassas om

1. det krävs för att uppfylla kravet på varsamhet,
2. det krävs för att följa förbudet mot förvanskning,
3. det är oskäligt att uppfylla kravet med hänsyn till ändringens omfattning,
4. bostadens lämplighet för sitt ändamål bara blir försumbart bättre om kravet uppfylls,

5. kostnaden är oskäligt hög i förhållande till den förväntade nyttan,

6. det finns tekniska skäl, eller

7. det krävs för att ett annat utformnings- eller tekniskt egenskapskrav ska kunna tillgodoses på en godtagbar nivå eller för att tillvarata byggnadens kulturvärden.

2 § Försämring av byggnadens lämplighet för sitt ändamål får endast ske om

1. bostaden även efter ändringen uppfyller kraven i 2 och 3 kap.,
2. det krävs för att kunna tillgodose ett annat utformnings- eller tekniskt egenskapskrav eller för att tillvarata byggnadens kulturvärden, eller
3. försämringen kan anses vara försumbar.

#### Varsamhet

3 § Vid en bedömning om kravet på varsamhet är uppfyllt ska hänsyn tas till hur åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende

1. proportioner, form och volym,

2. materialval och utförande,
3. färgsättning, samt
4. detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Hänsyn ska också tas till om

1. detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär tillvaratas, och
2. egenskaper som har betydelse för boende- och brukarkvaliteter bibehålls.

#### **Förbud mot förvanskning**

**4 §** För att en åtgärd inte ska anses medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad ska åtgärden

1. inte förändra byggnadens karaktärsdrag,
2. inte skada de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden, och
3. vid utbyte av byggnadsdelar utföras med material och hantverksteknik som är anpassad till byggnadens ålder och karaktär.

Trots första stycket 3 ska en åtgärd inte anses utgöra en förvanskning om en förändring av material eller teknik är en förutsättning för att kunna

1. tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på en acceptabel nivå, eller
2. upprätthålla funktionen hos de tekniska systemen på en acceptabel nivå.

#### **Särskilt värdefull byggnad**

**5 §** Vid bedömningen av om en byggnad ska anses vara särskilt värdefull, ska en prövning göras mot följande kriterier:

1. Byggnaden tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom att den
  - a) representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
  - b) belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, eller
  - c) har representerat en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
2. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen genom att den
  - a) genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse,
  - b) har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksam i sin samtid, eller
  - c) präglas av en stark arkitektonisk idé.
3. Byggnaden i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
4. Byggnaden värderas högt i ett lokalt sammanhang genom att den har haft stor betydelse
  - a) i ortens sociala liv,
  - b) för ortens identitet, eller
  - c) i lokala traditioner.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt genom att den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på

1. arkitektonisk gestaltning,
2. i utförande och materialval, eller
3. i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt genom att den utgör en del av en miljö som uppfyller kriterierna i första stycket.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska anses vara särskilt värdefulla om inte något talar däremot.

---

1. Denna författning träder i kraft den 1 juli 2025.

2. Äldre bestämmelser i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd får dock tillämpas i den utsträckning som framgår av punkten 3 i övergångsbestämmelserna till Boverkets föreskrifter (2024:14) om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

På Boverkets vägnar

ANDERS SJELVGREN

Parisa Ghandari