

Boverket

Remissyttrande

Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 320 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de över 975 000 hyresbostäder. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt om regelmodellen

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslagen till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Sveriges Allmännyttas vill betona att kravnivåerna måste slås fast i reglerna så att samhällets minimikrav på byggnader är tydliga. Annars är det svårt att förstå hur de föreslagna föreskrifterna ska kunna tillämpas på ett enhetligt sätt. Handläggningen av bygglov kommer bli svårare än vad det är med nuvarande regler. Med hänsyn till den kompetensbrist som redan råder så är det problematiskt.

Sveriges Allmännyttas är mycket tveksam till om de föreslagna reglerna verkligen kommer leda till kostnadsbesparande lösningar i den utsträckning som Boverket anger. Otydligheten i vad som gäller kring till exempel rumshöjd riskerar att leda till att man hellre håller sig till det beprövade än vågar testa något nytt. De föreslagna reglerna riskerar därmed hämma innovativa lösningar i motsats till vad som är syftet med

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Hornsgatan 15
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00

Org. nr 802000-1189, Styrelsens säte Stockholm
Plusgiro 92 84 72-0, Bankgiro 5887-5444
info@sverigesallmannnytta.se, sverigesallmannnytta.se



regelmodellen. Författningsförslaget riskerar att leda till fler situationer där bygglovshandläggare tolkar reglerna olika och är oense om krav är uppfylla eller inte.

Sveriges Allmännyttan är mycket kritisk till att de föreslagna föreskrifterna lämnar ett så stort tolkningsutrymme. Tolkningsutrymmet framstår som så pass stort att det blir osäkert vad som krävs för att uppfylla kraven och vilken kravnivå som ska vara gällande. Det är bekymmersamt att Boverket anger att det kommer finnas ett stort tolkningsutrymme och att det kommer ta tid innan branschen funnit en gemensam fackmässig bedömning. Det kan inte i varje enskilt fall vara en diskussion om vad som är den gällande kravnivån. Det gäller i relationen byggherre och kommun men även i relationen beställare och entreprenör. En osäkerhet i vilka krav som gäller och hur fackmässiga bedömningar ska göras riskerar skapa allvarliga problem framöver i ärenden där en hyresgäst anser att en bostad inte uppfyller krav i byggreglerna och kräver åtgärder av sin hyresvärd eller i fall där en säljare och köpare av en byggnad tvistar om byggnaden har byggfel. Det hämmar också möjligheten för utländska aktörer att verka i Sverige då det krävs en förståelse av vilka aktörer i landet som ger ut branschstandarder och branschvägledning som kan vara relevant.

Sveriges Allmännyttan är frågande till varför Boverket valt att inte precisera kravnivåerna tydligt i författningsförslaget. Branschen kan ta fram lösningar som uppfyller kraven och verifieringsmetoder men vilken kravnivå för ett enskilt krav i byggreglerna som gäller och som ska uppfyllas måste framgå av byggreglerna. Hur bedömningen ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet bör sedan framgå av vägledning från Boverket.

Sveriges Allmännyttan är positiv till att Boverket tar itu med att de allmänna råden har blivit normerande. Det är viktigt att vägledningen som tas fram är utformad på ett sätt så att reglernas tillämpning tydliggörs utan att vägledningstexterna blir normerande och begränsande på samma sätt som de nuvarande allmänna råden.

Sveriges Allmännyttan vill framhålla vikten av att vägledningen skapar förutsättningar för att bedömningar görs på ett enhetligt sätt. Tolkningen och tillämpningen behöver vara förutsebar och ske på ett likartat sätt oberoende av vilken handläggare eller kommun som beslutar i ärendet. Om kommuner och handläggare gör helt olika bedömningar avseende samma konstruktion försvåras utvecklingen av det industrialiserade byggandet och då minskas effektiviteten och kostnaderna ökar.

Sveriges Allmännyttan vill betona vikten av att Boverket i föreskrifterna eller genom vägledning redogör för hur verifieringen av att kraven är uppfylla kan eller ska göras. Genom att Boverket redogör för hur ställda krav ska verifieras säkerställs att de ställda kraven är rimliga och att det överhuvudtaget går att på ett objektivt sätt verifiera att kraven är uppfylla.



Sveriges Allmännyttas är kritisk till att Boverket helt lämnar frågan om verifiering till samhällsbyggnadssektorn. Det riskerar att öka förekomsten av krav där det är ottydligt hur kraven ska verifieras. Denna ottydlighet och osäkerhet ökar också behovet av dokumentation. Den föreslagna regelmodellen riskerar därför att leda till fördröjningar och förseningar av byggandet i och med det ökade behovet av dokumentation.

Sveriges Allmännyttas anser att den nya regelmodellen måste utformas så att tolkningen och tillämpningen blir enhetlig i landets kommuner och ger en ökad förutsägbarhet av enskilda byggnadsnämnders bedömningar. Mot denna bakgrund ser Sveriges Allmännytta stora risker med att hela ansvaret för verifiering läggs på samhällsbyggnadssektorn och att det fortsatt är upp till enskilda handläggares godtycke att avgöra om kraven i bygg- och konstruktionsreglerna är uppfyllda.

Sveriges Allmännytta menar att det finns ett behov av få en lösning eller verifieringsmetod godkänd som sedan kan gälla för en likadan konstruktion, lösning eller verifieringsmetod i ett annat ärende vid prövningen av bygglov och vid bedömningen i samband med beslut om start- och slutbesked. Det finns inget som garanterar att den verifieringsmetod som utvecklas i samhällsbyggnadssektorn och som en byggherre sedan vill använda sig av kommer att godkännas av kommunens handläggare vid prövningen av ett bygglov eller i samband med bedömningen i ett start- eller slutbesked.

Sveriges Allmännytta föreslår därför att till exempel RISE ges i uppdrag att ta fram ett nationellt godkännande av verifieringsmetoder för kvalitativa och kvantitativa funktionskrav i bygg- och konstruktionsreglerna.

Sveriges Allmännytta är i grunden positiv till Boverkets nya regelmodell och de utpekade målen om att skapa ett tydligare och enklare regelverk som öppnar upp för innovation.

Sveriges Allmännytta är också positiv till den föreslagna strukturen för reglerna där författningsförslaget är uppdelat i tre avdelningar; Övergripande bestämmelser, Uppförande av nya byggnader och Ändring av byggnader.

Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Sveriges Allmännytta anser att Boverkets förslag till reglering av ”mindre avvikelser från föreskrifterna” (föreslagen 1 kap. 3 §) måste kompletteras med tydlig vägledning. Det är viktigt att det klargörs att byggnadsnämnden ska dokumentera när mindre avvikelser från föreskrifterna medges. Fördelen med nuvarande reglering är att den uppmärksammar att en mindre avvikelse behöver dokumenteras i handläggningen av byggnadsnämnden. I vägledningen till avsnitt 1:22 BBR (PBL Kunskapsbanken) anges att *”BBR innehåller tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Därför*



behöver dokumentation av mindre avvikelser göras i olika beslut beroende på vilket slags krav det handlar om. Om den mindre avvikelsern gäller tomtkrav eller utformningskrav ska byggnadsnämnden pröva om mindre avvikelser från utformningskraven kan medges i bygglovet. Om avvikelser medges bör detta framgå av motiveringen i beslutet om lov. Om det i stället handlar om tekniska egenskapskrav bör det stå i startbeskedet om mindre avvikelser medges.” Det är av stor vikt att detta fortsätter gälla. Den vägledning som ges till nuvarande reglering bör vara vägledningstext till den föreslagna regeln. Boverket anger att ”Den praktiska skillnaden i tillämpningen bedöms bli i det närmaste obefintlig, för både byggherren och byggnadsnämnden.”. Eftersom det inte bedöms bli någon egentlig skillnad i tillämpningen borde det vara möjligt för Boverket att ge samma vägledning till tillämpningen av den föreslagna regleringen som den som ges till nuvarande reglering.

Sveriges Allmännyttan är kritisk till att de kvantitativa minimikravsnivåer tas bort och kvalitativa krav ställs i stället, som till exempel krav på avskiljbarhet. Även om avsikten är god så blir det alltför otydligt vad den gällande minimikravsnivån ska vara. Det riskerar att skapa tillämpningsproblem. Detsamma gäller kraven på att byggnaden ska kunna upprätthållas med normalt underhåll under en ekonomiskt rimlig livslängd enligt 8 kap. 5 § PBL. Genom att inte föreskriva några tillämpningsföreskrifter blir det svårt att få en enhetlig tolkning av vad som krävs för att uppfylla dessa krav.

Sveriges Allmännyttan anser att de föreslagna reglerna kommer medföra att bedömningen om vad som är en lämplig bostadsutformning kommer skilja sig åt i större utsträckning än vad som är fallet med nu gällande regler. Detta eftersom författningsförslaget gör reglerna mer öppna för tolkning. Boverket lyfter själva att detta är en möjlig negativ konsekvens och anger att byggherren i högre utsträckning måste göra en analys av den enskilda situationen och för vägledning i tillämpningen vända sig till relevanta och vedertagna standarder och andra branschdokument. Mer svårtillämpade regler kommer också att försvåra för standardiserade och mer effektiva byggprocesser.

Sveriges Allmännyttan är positiv till att författningsförslaget innehåller en uppdelning i olika kapitel för utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Det gör att det blir tydligare reglerat vad som är vad.

Stockholm den 23 augusti 2023

Anders Nordstrand
Vd