Finansdepartementet
Avdelningen för
samhällsplanering och bostäder,
Enheten för samhällsplanering

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Remissyttrande

Remiss från Finansdepartementet Fi2022/03790

Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisationen för 318 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de över 945 000 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

Sveriges Allmännytta är positiv till rapportens övergripande mål och förslag. Det finns goda möjligheter att förslagen ökar viljan hos allmännyttiga bostadsbolag att genomföra ombyggnader och renoveringar vilket kan leda till fler kostnadseffektiva bostäder och ett ökat underhåll. Förutsägbarhet i byggreglerna är en förutsättning för att bygga mer rationellt. Byggreglerna är det grundläggande instrument och styrmedel som pekar ut samhällets minimikrav och samtidigt kan ge utrymme och möjlighet till innovation och ökad produktivitet.

Sverige Allmännytta är också positiv till att Boverket i sin översyn har sett hur förslagen påverkar andra författningar än PBL och lämnar förslag som gör att det fortsatt blir möjligt att söka ekonomiskt stöd vid ändring av befintliga byggnader.

Sveriges Allmännytta anser att det är av stor vikt att reglerna vid ombyggnad är tydliga så att tillämpningen blir mer enhetlig över hela landet för att fastighetsägare ska kunna planera för och genomföra ombyggnadsprojekt kostnadseffektivt. Det är också viktigt att reglerna utformas för att minska den administrativa bördan och kostnader vid handläggning av bygglov.

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@sverigesallmannytta.se, sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Sveriges Allmännytta vill påpeka att byggherrar och fastighetsägare saknar incitament att driva rättsprocesser för att få prövat hur reglerna ska tillämpas. En rättsprocess innebär att byggstart försenas vilket i sin tur gör att byggprojektet blir dyrare. Denna aspekt saknas i Boverkets beskrivning av både problemen med nuvarande reglering och konsekvenserna av de föreslagna reglerna. Boverket måste kunna ge vägledning i hur reglerna ska tolkas även om det inte finns någon utvecklad rättspraxis.

Sveriges Allmännytta vill understryka att kraven och kravnivåerna som aktualiseras vid ombyggnad måste vara rimliga för att fastighetsägare ska kunna underhålla och renovera. Det är viktigt för bostadsförsörjningen. Alltför många krav och höga kravnivåer innebär dyrare underhåll och renoveringar. Det gör att hyresgäster i slutändan riskerar att drabbas genom högre hyror efter underhållsåtgärder och renoveringsåtgärder. Sveriges Allmännyttas medlemsbolag arbetar för att kunna utveckla och underhålla sina bostadshus samtidigt som kostnaderna för arbetet hålls nere.

Sveriges Allmännytta vill påtala vikten av att en översyn görs av de extra krav (följdkrav) som ska aktualiseras vid ombyggnad. Det är viktigt att följdkraven och kravnivåerna motsvarar vad seriösa och långsiktiga fastighetsägare uppfattar som rimligt. Så är det inte i dag. Sveriges Allmännytta är oroad över de negativa konsekvenser som det för med sig. Alltför många av våra medlemmar berättar om att de inte kan göra de renoveringar som behövs eftersom kostnaderna bli alltför höga i och med att krav, ofta nybyggnadskrav, ställs på hela byggnaden. Det är inte rimligt och gör det alltför kostsamt och svårt för fastighetsägare att underhålla och utveckla sitt befintliga bostadsbestånd. I Boverkets uppdrag ingick endast att ta fram tydligare regler, inte att ändra vilka följdkrav som kan ställas eller kravnivåerna vid ombyggnad. Boverket behöver därför få ett nytt uppdrag om att ta fram rimliga följdkrav och kravnivåer vid ombyggnad (påtaglig förnyelse).

Sveriges Allmännytta bedömer att förslagen innebär att reglerna blir tydligare men anser att de inte är tillräckligt tydliga för att skapa en förutsägbar och enhetlig tillämpning. Reglerna ska fortfarande bedömas av olika individer på 290 olika ställen. Både när det gäller nybyggnation och ombyggnad så är det viktigaste att reglerna utformas så att de möjliggör en enhetlig tolkning av reglerna, oavsett i vilken kommun som byggnationen sker och vilken tjänsteperson som gör bedömningen.

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslagen men anser att de inte är tillräckligt tydliga för att skapa en förutsägbar och enhetlig tillämpning och har vissa konkreta förslag till förtydliganden som redogörs för under respektive förslag. Hur ska bedömningen göras, vad väger tyngre, vilka förutsättningar ska vägas in. Sådant gör reglerna tydligare samtidigt som det ger möjlighet till ett stort bedömningsutrymme och en nödvändig flexibilitet.

Förslagen

5.3 Ombyggnadsbegreppet bör ersättas

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att PBL:s ombyggnadsbegrepp ersätts med ”påtaglig förnyelse”.

Sverige Allmännytta tillstyrker förslaget att ombyggnad ersätts med påtaglig förnyelse i andra författningar där begreppet används i samma betydelse som i PBL. Det innebär att det fortsatt går att få ekonomiskt stöd vid ombyggnadsåtgärder vilket är viktigt när byggkostnaderna ökar och bostadsbyggandet minskar.

5.4 Innebörden av ”påtaglig förnyelse”

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att ”påtaglig förnyelse” regleras i PBL som en åtgärd som det krävs bygglov eller anmälan för att få utföra, innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medför en stor ekonomisk investering.

Sveriges Allmännytta anser dock att reglerna inte är tillräckligt tydliga vilket kan innebära att tillämpningen trots ändrade regler kommer fortsätta skilja sig åt i landet och vara svår att förutsäga.

Sveriges Allmännytta anser att kriteriet en stor ekonomisk investering behöver förtydligas. Det kan som kriteriet ”omfattande åtgärder” göras genom preciseringar i plan- och byggförordningen. Det behöver också göras tydligt när en byggherre ska anses ha visat att åtgärderna inte medför en stor ekonomisk investering på ett trovärdigt sätt. Allt för att minska risken för orimliga krav på dokumentation och administration som gör att handläggningen av bygglov tar längre tid och blir mer kostsam.

Sveriges Allmännytta ser behov av att ombyggnad (påtaglig förnyelse) avgränsas till åtgärder och situationer när det är särskilt motiverat att följdkrav ställs. Reglerna måste skapa förutsättningar för fastighetsägare att underhålla och renovera. Nuvarande regler begränsar fastighetsägare och gör det svårt att utveckla befintliga bostadshus. Det påverkar bostadsmarknaden negativt. I rapporten anger Boverket att följdkrav vid ombyggnad ska ställas i situationer där det är motiverat. Det ingick inte i Boverkets uppdrag att ändra nuvarande ordning. Eftersom Bygglovsutredningen lämnade förslag till förändringar i vilka åtgärder som ska vara bygglovs- respektive anmälningspliktiga anser Sveriges Allmännytta att det finns underlag för att ta fram ett sådant förslag där åtgärder som utgör ombyggnad (påtaglig förnyelse) begränsas jämfört med vad som gäller idag.

5.5 Innebörden av omfattande åtgärder

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget om att i plan- och byggförordningen reglera att en åtgärd ska anses vara omfattande om den utifrån en samlad bedömning innebär ett större ingrepp i stommen, större ändringar av planlösningen, ett ianspråktagande eller inredning för väsentligt annat ändamål samt ett utbyte av merparten av de tekniska systemen.

5.6 Följdkrav bör ställas om hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslagen att följdkrav endast bör kunna ställas om antingen hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

5.7 Kraven vid påtaglig förnyelse bör renodlas och regleras separat

Sveriges Allmännytta tillstyrker att de krav som tillkommer när en åtgärd medför en påtaglig förnyelse bör regleras separat.

Sveriges Allmännytta tillstyrker att kraven bör avse att betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet ska undanröjas, krav om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och- krav om bredbandsanslutning och laddning av elfordon.

5. 8 Det bör preciseras vilka delar av byggnaden som kan omfattas av följdkrav

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslagen att reglera vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive vilka följdkrav som enbart kan ställas på den del som påtagligt förnyas.

Sveriges Allmännytta anser att Boverket i regler eller vägledning behöver tydliggöra vilken kravnivå som blir gällande i och med att ändringsåtgärden bedöms som påtaglig förnyelse. För att tillämpningen ska bli mer enhetlig behövs vägledning i hur bedömningen av följdkrav ska göras utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Hur ska anpassning av kravnivå eller avsteg av krav göras, vilka förutsättningar i enskilda situationer ska påverka bedömningen och på vilket sätt ska man väga olika intressen mot varandra?

5.9 Kraven ska vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslagen att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas på ett sådant sätt att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Stockholm den 16 september 2022

Anders Nordstrand
Vd