

Handläggare
Carolina Tillborg, 0850829739

Till
Kommunstyrelsen

Remiss av Betänkandet Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68), KS 2020/212

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2020/212

Sammanfattning

Koncernledningen anser att merparten av förslagen som kommittén presenterar är bra och bidrar till förenklade regelverk som kan skapa mer förutsägbara och flexibla processer samt för att utveckla byggproduktionen och sänka kostnaderna på sikt.

Vad gäller förslaget att ta bort kraven för ombyggnad ur plan- och bygglagen (PBL) anser koncernledningen att det är positivt då det innebär att kostnader kan hållas nere i ombyggnadsprojekt. Koncernledningen anser även att översynen av byggprocessens kontrollmoment är positiv i syfte att skapa en mer ändamålsenlig utformning.

Koncernledningen anser att en reformering av Boverkets byggregler kan skapa förutsättningar för en ökad tydlighet och flexibilitet för kommuner och byggherrar, samtidigt som borttagande av hänvisning till standarder innebär en risk då olika tolkningar och variation i kravbedömningar kommer ske när hänvisning till standarder saknas. Konsekvenser av detta bör utredas vidare i det fortsatta arbetet.

Kommittén föreslår vidare att en kravbild ska gälla för alla bostäder om högst 35 kvadratmeter och en för bostäder över 35 kvadratmeter med syftet att öka flexibiliteten i planlösningen, utan att göra avkall på tillgängligheten. Micasa Fastigheter uttrycker i sitt remissvar en oro för att förslaget kan leda till att små lägenheter blir mindre anpassade till den allt större gruppen äldre boende. Koncernledningen bedömer att denna aspekt bör tas i beaktande och studeras närmare, förslagsvis av Boverket.

Samtliga bostadsbolag lyfter fram önskemål om en utökad digitalisering av både lagar och regelverk för att förenkla och effektivisera processen för inblandade parter. Koncernledningen ställer sig bakom detta förbättringsförslag.

Ärendet

Regeringen beslutade i februari 2017 att tillsätta en kommitté för att lämna tre betänkanden med målsättningen att uppnå modernare byggregler med ett regelverk som är mer förutsägbart, flexibelt och förenklat.

I detta slutbetänkande var uppdraget att genomföra en grundlig översyn av åttonde och tionde kapitlen i plan- och bygglagen (PBL), tredje till femte och sjunde kapitlen i plan- och byggförordningen (PBF), Boverkets byggregler (BBR), Boverkets konstruktionsregler (EKS) och de standarder de hänvisar till. Syftet med översynen är att det ska resultera i en ökad variation i bostadsutbudet, ökad konkurrens och ett långsiktigt hållbart byggande utan att riskera avsteg från hälso-säkerhets och kvalitetsaspekter.

Förslagen som kommittén presenterar i betänkandet handlar bl a om reformering av BBR, införandet av en ny myndighet för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk samt förtydliganden och förenklingar av kontroller i olika byggsleden. Ytterligare förslag berör nya föreskrifter angående bostäders lämplighet för avsatt ändamål samt en strykning av begreppet ombyggnad ur PBL.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsen har remitterat betänkandet *Modernare byggregler- förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68) KS 2020/212* till AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, Skolfastigheter i Stockholm AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Skolfastigheter i Stockholm AB valde att avstå från att svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagets remissvar i huvudsak. Remissvaret i sin helhet återfinns i bilagor.

Micasa Fastigheter ABs remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

Micasa Fastigheter är i huvudsak positiva till att det görs en grundlig utredning som tar ett önskvärt grepp om de svenska byggreglerna.

Bolaget har identifierat tre delar i förslaget som behöver studeras vidare för att få en så bra förändring som möjligt. Dels att det nya förslaget inte bedöms ta hänsyn till *små bostäder för äldre*, därtill att förslaget innebär risk för att *bostäder inte blir tillgängliga* samt att de förändringar som föreslås av *kontrollen av byggandet* riskerar att leda till en bristfällig kontroll med som följd; risk för hälsa, säkerhet samt en ökad andel av byggfel.

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

AB Svenska Bostäder anser att förslagen i huvudsak är bra och bidrar till målet om en förenklad, flexibel och mer förutsägbar process av byggandet av bostäder. Bolaget tillstyrker förslagen om inrättandet av en ny myndighet kallad Byggkravsnämnden, avskaffande av kraven för ombyggnader i PBL, ändring till två kravnivåer gällande utformning av bostäder samt ett avskaffande av kontrollansvariga i byggprocessen. Bolaget lyfter ett förslag om att se över ett återinförande av byggkontrollanter från kommunen, som ett alternativ till byggherrens egna resurser.

Däremot ifrågasätter bolaget förslaget om reformerade byggregler från Boverket med allmänna råd och standarder. Detta med anledning av att bolaget bedömer att förutsägbarheten kommer försämrats, då tolkningarna som görs kommer variera i en

större omfattning då hänvisning till standarder saknas. Kompetensen hos både kommuner och byggherrar varierar, vilket kan föranleda en stor spridning i kravbedömningen när hänvisning till standarder saknas.

I likhet med Stockholmshem avstyrker Svenska Bostäder förslaget att minska omfattningen av regelsamlingen enbart för att göra arbetet analogt hanterbart. Genom att minska omfattningen i BBR anser bolaget att värdet och syftet med regelverket riskeras att försämrars. Istället efterfrågar de att lagar och regelverk samlas i ett digitalt verktyg för att skapa en mer effektiv och tillgänglig process.

AB Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

AB Stockholmshem anser att förslagen i huvudsak är bra och bidrar till en förenklad, flexibel och mer förutsägbar process. Bolaget tillstyrker i princip samtliga förslag men avstyrker förslaget om att minska omfattningen av regelsamlingen enbart i syfte att göra arbetet mer analogt hanterbart för en människa. Genom att minska omfattningen av innehållen data i BBR anser bolaget att det finns en risk att värdet och syftet med regelverket försämrars. Som förslag lyfter bolaget en utökad digitalisering av både lagar och regelverk för att förenkla och effektivisera processen för inblandade parter.

Till förslaget om reformerade byggregler från Boverket med avseende på allmänna råd och standarder lyfter Stockholmshem risken med den spridning i kompetens som finns hos kommuner och byggherrar, vilken de anser bör utredas i det fortsatta arbetet.

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):

AB Familjebostäder ställer sig bakom många av de förslag kommittén redovisar. Bolaget anser att förslaget med att beskriva tydliga funktionskrav med tillhörande verifieringsmetoder är bra. Ett tydliggörande av syftet med funktionskraven är dock önskvärt för att bättre kunna verifiera att den tekniska lösningen uppfyller lagkrav utifrån PBL. De allmänna råden som är kopplade till standarder anser bolaget kan behöva finnas kvar då de kan vara till hjälp för att verifiera funktionskraven.

Familjebostäder uppfattar liksom systerbolagen att förslagen kan komma att bromsa övergången till digitala arbetssätt inom bygg- och fastighetsbranschen, då de i förslaget utgår från att skapa analogt hanterbara arbetssätt för mottagarna. Bolaget ser även en risk med den nya myndighet, Byggnadskravnämnden, som föreslås inrättas. Istället för att öka effektiviteten kan det skapa samordningsproblem mellan statlig och kommunal hantering, som i slutändan kan bidra till otydligheter.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen anser i likhet med bolagen att det är positivt att det görs en grundläggande genomgång av de svenska byggreglerna för att uppnå en större tydlighet, flexibilitet och förutsägbarhet. Synpunkterna redovisas per förslag nedan.

1. Ombyggnad tas bort ur PBL

Vad gäller förslaget att ta bort kraven för ombyggnad ur PBL anser koncernens bolag och koncernledningen att det är positivt då det innebär att kostnader kan hållas nere i ombyggnadsprojekt då endast den del av fastigheten som ändras, renoveras eller byggs behöver anpassas till dagens bestämmelser avseende utformnings och egenskapskrav.

2. Nya föreskrifter för bostäders lämplighet

Kommittén föreslår en större frihet gällande bostadsutformning för att få en ökad variation av bostäder. Med endast två kravnivåer, en för bostäder på högst 35 kvadratmeter och en för bostäder över 35 kvadratmeter så är syftet att öka flexibiliteten i planlösningen, utan att göra avkall på tillgängligheten. Vad beträffar detta förslag så är bostadsbolagen positiva, däremot anser Micasa att förslaget riskerar påverka förutsättningarna för små hyresrätter för äldre negativt. Det nya förslaget kopplat till bostäder om högst 35 kvm upplevs inte ta hänsyn till de äldre, där bl a stor hänsyn måste tas till både betalningsförmågan, behov av hjälpmedel samt att stor del av tiden hos en äldre person tillbringas i bostaden. Koncernledningen bedömer att denna aspekt bör tas i beaktande då andelen äldre prognosticeras att öka kraftigt om ett par år. Samtliga bolag är däremot positivt inställda till att kravet på förrådsutrymme försvinner då det är en mycket kostnadsdrivande post i bostadsbyggandet.

3. Reformering av Boverkets byggregler

Förslaget handlar om att reformera Boverkets byggregler, minimera allmänna råd i föreskrifter och ta bort hänvisningar till standarder för att öka förutsättningarna för fungerande funktionskrav för att skapa utrymme för flexibilitet och möjliggöra för byggherren att välja lämpliga lösningar. Koncernledningen anser att förslagen kan skapa förutsättningar för en ökad tydlighet och flexibilitet för kommuner och byggherrar, samtidigt som förslaget med borttagande av hänvisning till standarder innebär en risk då olika tolkningar och variation i kravbedömningar kommer ske när hänvisning till standarder saknas. Konsekvenser av detta bör utredas vidare i det fortsatta arbetet.

Samtliga bostadsbolag lyfter fram en utökad digitalisering av både lagar och regelverk för att förenkla och effektivisera processen för inblandade parter. Koncernledningen ställer sig bakom detta förbättringsförslag.

4. Ny myndighet, Bygghälsömyndigheten

I syfte att ge vägledande praxis till byggherrar och skapa mer förutsägbara och enhetliga tillämpningar av olika krav föreslås en ny myndighet, Bygghälsömyndigheten. Uppgiften för Bygghälsömyndigheten blir att ge förhandsavgöranden om samtliga tekniska egenskapskrav vid nybyggnation och även vissa utformningskrav. Bedömningen av ärendet som byggherren initierar, ska ske utifrån att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt uppfylla samtliga tekniska egenskapskrav. Ett positivt förhandsavgörande ska vara bindande för kommunens byggnadsnämnd vid prövning av bygglov och bedömning vid startbesked. Det skulle underlätta industrialiserat byggande och de tekniska egenskapskraven på bostäder skulle vara enhetliga i alla kommuner.

Koncernledningen ser positivt på detta förslag som skulle innebära en mer enhetlig och förutsägbar tillämpning av byggreglerna och förhoppningsvis även ge en snabbare stadsbyggnadsprocess jämfört med dagens. Risken som finns med en ny instans är att otydligheter kan uppstå och att det skapas samordningsproblem mellan kommunal och

statlig hantering. Detta bör således tas i beaktande vid den fortsatta hanteringen av förslaget.

5. Kontrollprocessen förenklas och förtydligas

Kommittén föreslår att dagens kontrollprocess med certifierade sakkunniga och kontrollansvariga avskaffas i PBL. Systemen har flera brister och garanterar varken en oberoende bedömning eller motverkar byggfel. Samtliga kontroller föreslås istället ske inom ramen för byggherrens egenkontroll. Ytterligare föreslås det att det finns en tydligare beskrivning och reglering vad som ska gås igenom vid ett arbetsplatsbesök i syfte att stärka betydelsen av detta moment samt att bestämmelserna för kontrollplanen förtydligas i föreskrifter.

Koncernledningen anser att översynen av byggprocessens kontrollmoment är positiv i syfte att skapa en mer ändamålsenlig utformning. Kan kontrollerna utföras inom ramen för byggherrens och entreprenörens egenkontroller, istället för en reglering i PBL, med en hög kvalitet är det en förenklad hantering. Däremot finns risker med att enbart förlita sig på byggherrens och entreprenörens egenkontroller, varför förslaget från bostadsbolagen om ett återinförande av byggkontrollanter från kommunen kan ses som ett alternativ för att motverka detta.

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Krister Schultz, Vice VD	2020-04-07