

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och kulturroteln

Remiss av Boverkets rapport 2014:22 - Expertfunktion för byggsador

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturroteln (Dnr 001608/2014).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat "Remiss av Boverkets rapport 2014:22 - Expertfunktion för byggsador" som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning och är positiva till Boverkets förslag om en oberoende expertfunktion, som ska stödja och samla expertis och kunskap för att minska byggfel och byggsador.

Stockholms stad planerar att under den kommande 5-årsperioden ytterligare intensifiera nyproduktionen, vilket kommer att medföra en stor utmaning både för stadens bolag, som är byggherrar samt även för bygg- och anläggningsindustrins entreprenörer. Koncernledningen vill därför framhäva vikten av att expertstödet rutiner för insamling av underlag utvecklas med målsättning att vara så enkel som möjligt för inrapporterande enheter som exempelvis stadsbyggnadsnämnder. Den nya instansen bör ha som målsättning att genom sin stödjande expertis förenkla och stärka underlagen för landets stadsbyggnadshandläggares beslut inom bygglovsprocessen.

Koncernledningen anser också att förslaget att involvera försäkringsbolagen, som leverantörer av underlag, är en framgångsfaktor som kan ge mer direkta positiva ekonomiska effekter, både hos berörda försäkringsbolag samt även för fastighetsägare.

Koncernledningen ser positivt på att expertstödet föreslås inrättas inom en befintlig organisation. Detta kan ge synergieffekter och ger förutsättningar för en effektiv insamling av underlag.

Ärendet

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat "Remiss av Boverkets rapport 2014:22 - Expertfunktion för byggsador" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Boverket har fått i uppdrag att utreda om en särskild expertfunktion för byggsador bör inrättas. Anledningen är att det idag inte finns någon central funktion för att samla information om byggsador och vidta åtgärder för att minska framtida skador. Funktionen föreslås tillföras Boverkets ordinarie verksamhet och benämns till vidare som Boverkets expertfunktion för byggsador. En sådan organisation motiveras med att Boverket redan har kompetens inom området och har ansvar för uppföljning och utvärdering av PBL liksom tillsynsvägledning för kommuner och länsstyrelser.

Som stöd för arbetet föreslås att det bildas en rådgivande expertgrupp med extern kompetens från bland annat byggbranschen och byggforskningen.

För att funktionen ska kunna utföra sina uppgifter föreslås ändringar i plan- och bygglagstiftningen så att Boverket får rätt att ta del av handlingar och tillgång till byggnadsverk. Mindre ändringar föreslås även i sekretesslagen.

Kostnaden för expertfunktionen beräknas bli runt nio miljoner kronor årligen.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Sammantaget ställer sig Svenska Bostäder positivt till en expertfunktion för byggsador. Särskilt intressant är de fördelar detta kan ge inom forskning och utveckling. En annan stor nytta är att centralt samla information om byggsador.

Bolaget delar uppfattningen att tidig information från expertfunktion skapar trovärdighet och större möjligheter att ändra beteenden och metodval.

Svenska Bostäder har för övrigt inget att invända mot de andra argumenten som lyfts fram i rapporten. Detta inkluderar även argumenten emot en expertfunktion (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäders uppdrag att erbjuda stockholmarna en hyresrätt i världsklass förutsätter att bolaget ständigt utvecklar och förbättrar det fastighetsbestånd bolaget förvaltar. För att lyckas med det behövs därför en kännedom om beståndets byggnadssätt, utformning och status. Vidare har bolaget ett omfattande uppdrag att bygga nya hyresrätter där nya lösningar prövas och erfarenheter dras. Denna kunskap är viktig att dokumentera, analysera och återföra till nya projekt.

För det arbetet har Familjebostäder inom den egna organisationen utvecklat en expertstödsenhet, vilken har flera likheter med den uppbyggnad och roll som Boverkets rapport föreslår att en expertfunktion för byggsador ska ha.

Remissunderlaget lyfter fram vikten av omvärldsbevakning och ett kontaktnät i branschen, som en källa till kunskap om byggsador. Ett ökat samarbete inom branschen där flera olika parter deltar upplever Familjebostäder vara en förutsättning för att allmänt upptäcka och sprida kunskapen om skaderisker på byggnader.

Sammanfattningsvis välkomnar Familjebostäder en expertfunktion hos Boverket, som kan vara en aktiv del i att samla in, riskbedöma och kommunicera ut den nationella kunskapen kring olika byggsador (*bilaga 2*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa anser att det finns ett behov av denna typ av expertfunktion som snabbt kan utföra kontroller och bedömningar av byggnadsdelar och liknande.

Idag finns en haverikommission som agerar när något hänt och det finns regler i BBR. Med detta förslag kan man redan innan något hänt med bara misstankar gå in och göra utredningar och lämna rekommendationer och informera berörda vad de kommit fram till. Det är bra att expertfunktionen föreslås ligga på en statlig myndighet (*bilaga 3*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget anser det angeläget att samla kunskap om byggsador på ett ställe och att utveckla såväl utförande som uppföljning av byggnationer.

Som framgår av rapporten finns idag redan ett antal myndigheter som arbetar med frågan utifrån olika infallsvinklar. Kunskapen om byggsador är därför spridd men fragmenterad. Att samla all information på en myndighet är följaktligen önskvärt. Däremot borde det kunna ske inom en befintlig organisation.

Även uppföljningen av byggen behöver utvecklas. Komplexiteten i branschen med många aktörer som samverkar försvårar egenkontroller. Det finns behov av att stärka kontrollerna så att de fungerar tillfredställande och omfattar en byggnads alla skeden, från projektering till utförande och förvaltning (*bilaga 4*).

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

I arbetet som en nationell expertfunktion vill SISAB framhålla vikten av att det är en stödjande funktion till byggherren. Det är viktigt att expertfunktionen inte arbetar med att förbjuda vissa byggtekniker eller produkter utan snarare aktivt kommunicerar risker som finns inom expertens område. SISAB vill även att expertfunktionen ska ses som ett stöd och komplement för byggherren.

Bolaget vill också framhålla vikten av en expertfunktion i ett tidigt skede för att kunna kommunicera brister till byggherrarna för att minska framtida skador i fastighetsproduktion.

Vid nyproduktion har SISAB beslutat att alla projekt ska miljöcertifieras, i första hand enligt systemet Miljöbyggnad, lägst nivå Silver.

SISAB har projekteringsanvisningar, för bland annat Bygg. Anvisningarna är till för att klarlägga de tekniska krav som bolaget ställer utöver myndighetskrav och branschregler i gällande PBL, BBR AMA och RA vid om- och nybyggnation. I omvärldsbevakning och utveckling av vår bygganvisning ser SISAB en möjlighet att få ta del av den föreslagna funktionens information.

Förutom bolagets anvisningar så används BVB, byggvarubedömning i samtliga projekt. BVB bedömer och tillhandahåller information om miljöbedömda varor och påverkar produktutvecklingen mot en giffri och god bebyggd miljö (*bilaga 5*).

Koncernledningens synpunkter

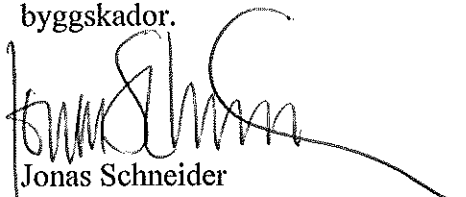
Koncernledningen delar bolagens uppfattning och är positiva till Boverkets förslag om en oberoende expertfunktion som ska stödja och samla expertis och kunskap för att minska byggfel och byggsador.

Stockholms stad planerar under den kommande 5-årsperioden ytterligare intensifiera nyproduktionen, vilket kommer medföra en stor utmaning både för stadens bolag som är byggherrar samt även för bygg- och anläggningsindustrins entreprenörer. Ett förstärkt expertstöd och erfarenhetsåterföring i denna "bygg-boom" kan således ge förutsättningar att förbättra kvaliteten i det som nu planeras byggas. Koncernledningen vill därför framhäva vikten av att expertstödet rutiner för insamling av underlag utvecklas med målsättning att vara så enkel som möjligt för inrapporterande enheter som exempelvis stadsbyggnadsnämnder. Det är av största vikt att insamlingen inte ökar administrationen och/eller genomförandetiden för nyproduktion av byggnader. Detaljplane- och byggprocessen lider idag av långa genomförandetider genom många beslutsinsatser och många aktörer inblandade. Denna nya instans bör ha som målsättning att genom sin stödjande expertis förenkla och stärka underlagen för landets stadsbyggnads-handläggares beslut inom bygglovsprocessen.

Koncernledningen anser också att förslaget att involvera försäkringsbolagen, som leverantörer av underlag, är en framgångsfaktor. Detta kan ge mer direkta positiva ekonomiska effekter både hos berörda bolag samt även för fastighetsägare genom lägre försäkringspremier om kvalitén i byggbranschen ökar och mängden skador minskar.

Koncernledningen ser positivt på att expertstödet föreslås inrättas inom en organisation. Detta kan ge synergieffekter och ger förutsättningar för en effektiv insamling av underlag.

Sammantaget ser koncernledningen positivt på Boverkets förslag till expertfunktion för byggsador.


Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Micasa
4. Remissvar Stockholmshem
5. Remissvar SISAB



Yttrande över underremiss

Expertfunktion för byggsador

Bakgrund

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda behovet av en expertfunktion för byggsador. Resultatet har presenterats i *Rapport 2014:22 Regeringsuppdrag Expertfunktion för byggsador* vilken har sänts på remiss till Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB önskar nu Svenska Bostäders synpunkter på vad som framförs i rapporten.

Svenska Bostäders synpunkter

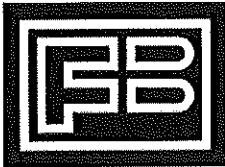
Sammantaget ställer sig Svenska Bostäder positivt till en expertfunktion för byggsador. Särskilt intressant är de fördelar detta kan ge inom forskning och utveckling. En annan stor nytta är att centralt samla information om byggsador.

Vi delar uppfattningen att tidig information från expertfunktion skapar trovärdighet och större möjligheter att ändra beteenden och metodval.

Svenska Bostäder har för övrigt inget att invända mot de andra argumenten som lyfts fram i rapporten. Detta inkluderar de argument emot en expertfunktion.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund
VD



Remiss Boverkets rapport 2014:22, Expertfunktion för byggsador

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Socialdepartementets remiss om Boverkets rapport 2014:22 "Expertfunktion för byggsador" Dnr S2014/187/PBB.

Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2015-01-19, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

Familjebostäders kommentarer

Familjebostäders uppdrag att erbjuda stockholmarna en hyresrätt i världsklass förutsätter att bolaget ständigt utvecklar och förbättrar det fastighetsbestånd bolaget förvaltar. För att lyckas med det behövs därför en kännedom om beståndets byggnadssätt, utformning och status. Vidare har bolaget ett omfattande uppdrag att bygga nya hyresrätter där nya lösningar prövas och erfarenheter dras.

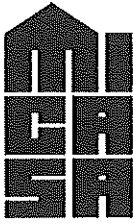
Denna kunskap är viktig att dokumentera, analysera och återföra till nya projekt.

För det arbetet har Familjebostäder inom den egna organisation utvecklat en expertstödsenhet, vilken har flera likheter med den uppbyggnad och roll som Boverkets rapport föreslår att en expertfunktion för byggsador ska ha.

Remissunderlaget lyfter fram vikten av omvärldsbevakning och ett kontaktnät i branschen som en källa till kunskap om byggsador. Ett ökat samarbete inom branschen där flera olika parter deltar upplever Familjebostäder vara en förutsättning för att allmänt upptäcka och sprida kunskapen om skaderisker på byggnader.

Sammanfattningsvis välkomnar Familjebostäder en expertfunktion hos Boverket som kan vara en aktiv del i att samla in, riskbedöma och kommunicera ut den nationella kunskapen kring olika byggsador.

Lars Björk
Tf VD
AB Familjebostäder



Svar på remiss avseende Boverkets rapport – Expertfunktion för byggsador

Micasa Fastigheter har fått rubricerad underremiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 19 januari 2015.

Remissvaret kommer att anmälas i bolagets styrelse.

Bakgrund

Boverket har fått i uppdrag från regeringen att utreda behovet av en expertfunktion för byggsador.

Huvudargumenten är att det i dagsläget inte finns någon central funktion för att samla information om byggsador och vidta åtgärder för att minska framtida skador. Avsikten med att inrätta en expertfunktion är att fel och brister i byggandet ska uppmärksammas och analyseras, och att kunskaperna om brister i konstruktion eller utförande återförs till byggbranschen. Syftet är att förebygga skador och att höja kvaliteten på byggnadsbeståndet i Sverige. Takras och problem med fukt i enstegstätade fasader är några exempel på byggsador som den nya expertfunktionen ska kunna arbeta med.

Funktionen föreslås tillföras Boverkets ordinarie verksamhet och benämns tills vidare som Boverkets expertfunktion för byggsador.

Uppdraget ska redovisas till regeringen senast 30 juni 2015.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter vill med anledning av remissen framföra följande.

Micasa Fastigheter anser att det finns ett behov av denna typ av expertfunktion som snabbt kan utföra kontroller och bedömningar av byggnadsdelar och liknande.

Idag finns en haverikommission som agerar när något hänt och det finns regler i BBR. Med detta förslag kan man redan innan något hänt med bara misstankar gå in och göra utredningar och lämna rekommendationer och informera berörda vad de kommit fram till. Det är bra att expertfunktionen föreslås ligga på en statlig myndighet.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson

Remiss av Expertfunktion för byggsador, dnr 2014-7119

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Förslaget

Boverket har fått i uppdrag att utreda om en särskild expertfunktion för byggsador bör inrättas. Anledningen är att det idag inte finns någon central funktion för att samla information om byggsador och vidta åtgärder för att minska framtida skador. Funktionen föreslås tillföras Boverkets ordinarie verksamhet och benämns till vidare som Boverkets expertfunktion för byggsador. En sådan organisation motiveras med att Boverket redan besitter kompetens inom området och har ansvar för uppföljning och utvärdering av PBL liksom tillsynsvägledning för kommuner och länsstyrelser.

Som stöd för arbetet föreslås att det bildas en rådgivande expertgrupp med extern kompetens från bland annat byggbranschen och byggforskningen.

För att funktionen ska kunna utföra sina uppgifter föreslås ändringar i plan- och bygglagstiftningen så att Boverket får rätt att ta del av handlingar och tillgång till byggnadsverk. Mindre ändringar föreslås även i sekretteslagen.

Kostnaden för expertfunktionen beräknas bli runt nio miljoner kronor årligen.

Våra synpunkter

Stockholmshem anser det angeläget att samla kunskap om byggsador på ett ställe och att utveckla såväl utförande som uppföljning av byggnationer.

Som framgår av rapporten finns idag redan ett antal myndigheter som arbetar med frågan utifrån olika infallsvinklar. Kunskapen om byggsador är därför spridd men fragmenterad. Att samla all information på en myndighet är följaktligen önskvärt. Däremot borde det kunna ske inom en befintlig organisation.

Även uppföljningen av byggen behöver utvecklas. Komplexiteten i branschen med många aktörer som samverkar försvårar egenkontroller. Det finns behov av att stärka kontrollerna så att de fungerar tillfredställande och omfattar en byggnads alla skeden, från projektering till utförande och förvaltning.

AB STOCKHOLMSHEM

Mikael Källqvist
Tf. VD



Skolfastigheter i Stockholm AB

Remiss av förslag från Boverket att inrätta en nationell expertfunktion för byggsador

Rotel II har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholm Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt ärendet SISAB för besvarande. SISAB anser att det finns fördelar att centralt samla information om byggsador och bidra med förslag och erfarenheter för att minska framtida skador.

I arbetet som en nationell expertfunktion vill vi framhålla vikten av att det är en stödjande funktion till byggherren. Det är viktigt att expertfunktionen inte arbetar med att förbjuda vissa byggtekniker eller produkter utan snarare aktivt kommunicerar risker som finns inom expertens område. SISAB vill även att expertfunktionen ska ses som ett stöd och komplement för byggherren.

Bolaget vill också framhålla vikten av en expertfunktion i ett tidigt skede för att kunna kommunicera brister till byggherrarna för att minska framtida skador i fastighetsproduktion.

Vid nyproduktion har SISAB beslutat att alla projekt ska miljöcertifieras, i första hand enligt systemet Miljöbyggnad, lägst nivå Silver.

SISAB har projekteringsanvisningar, för bland annat Bygg. Anvisningarna är till för att klarlägga de tekniska krav som bolaget ställer utöver myndighetskrav och branschregler i gällande PBL, BBR AMA och RA vid om- och nybyggnation. I omvärldsbevakning och utveckling av vår bygganvisning ser vi en möjlighet att få ta del av den föreslagna funktionens information.

Förutom bolagets anvisningar så används BVB, byggvarubedömning i samtliga projekt. BVB bedömer och tillhandahåller information om miljöbedömda varor och påverkar produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius