

**Handläggare**  
Anders Hallberg  
08-508 26 401

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-03-19

## Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat. Svar på remiss

### Förslag till beslut

1. Remissen besvaras med kontorets tjänsteutlåtande.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

### Sammanfattning

Nedan listas förslagets fem huvudpunkter:

- Slopa kraven för ombyggnad i PBL eftersom dagens utformningskrav och tekniska egenskapskrav måste implementeras i hela byggnaden även när endast en del byggs om, vilket ofta skapar orimliga kostnader.
- Skapa större frihet gällande bostadsutformning med ändring till endast två kravnivåer, en för bostäder på högst 35 kvadratmeter och en för bostäder över 35 kvadratmeter, för att öka flexibiliteten i planlösningen utan att göra avkall på tillgängligheten.
- Boverket får i uppdrag att reformera byggreglerna, minimera allmänna råd i föreskrifter och ta bort hänvisningar till standarder.
- Myndighet införs med uppgift att ge förhandsavgörande om en föreslagen lösning uppfyller vissa krav, vilket ska göra tillämpningen av regelverket mer enhetligt och förutsägbart.
- Avskaffa certifierade sakkunniga och kontrollansvariga i PBL, inte minst eftersom dessa idag har en beroendeställning till byggherren då det är byggherren som väljer vem som ska anlitas och betalar för tjänsten.

Exploateringskontoret  
Förvaltningsledning

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Vilka konsekvenser förslagen kan tänkas få för Stockholms stad anser exploateringskontoret primärt är en fråga för stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till.

## Remissen

Regeringen beslutade den 23 februari 2017 att tillsätta en kommitté för att genomföra en genomgripande översyn av Boverkets byggregler, kontrollen av byggandet med mera. Detta utgör det tredje och sista betänkandet från Kommittén för modernare byggregler. Det första delbetänkandet fokuserade på standardisering inom byggområdet och lämnades i december 2017. Det andra delbetänkandet behandlade behov av reglering för att minska miljöpåverkan under byggprocessen och lämnades i juni 2018.

I detta betänkande genomförs en systematisk och 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 dessa hänvisar till.

Syftet med översynen är att modernisera och förenkla regelverket och samtidigt främja ett ökat bostadsbyggande och konkurrens, utan att äventyra hälsa, säkerhet, gestaltningskvalitet, en god livsmiljö och ett långsiktigt hållbart byggande.

Kommittén föreslår att Boverket får i uppdrag att reformera byggreglerna, minimera allmänna råd i föreskrifter och ta bort hänvisningar till standarder. Då föreskrifterna uppfattas som otydliga har de allmänna råden och standarderna blivit styrande för bedömningen av om kraven är uppfyllda eller ej. Eftersom standardiseringen i grunden är marknadsdriven är det inte samhällsintressen som primärt driver framtagandet av standarder. Kommitténs utgångspunkt är att det är staten, via Boverket, som ska bestämma samhällets krav.

Kommittén föreslår att en ny myndighet, Byggkravsnämnden, införs med uppgift att ge förhandsavgörande om en föreslagen lösning uppfyller vissa krav. 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. Genom Byggkravsnämndens förhandsavgöranden skapas vägledande praxis, vilket gör tillämpningen av regelverket mer enhetlig och förutsägbar.

Kommittén föreslår att kraven för ombyggnad tas bort från plan- och bygglagen. Eftersom dagens utformningskrav och tekniska egenskapskrav måste implementeras i hela byggnaden även när endast en del byggs om uppstår kostnader som anses orimliga. Många ombyggnader uteblir som skulle kunna bidra till att befintligt bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt.

Kommittén föreslår att certifierade sakkunniga och kontrollansvariga avskaffas i plan- och bygglagen. Systemen har flera brister och garanterar varken en oberoende bedömning eller motverkar byggfel. Det främsta problemet är att certifierade sakkunniga och kontrollansvariga har en beroendeställning till byggherren då det är byggherren som väljer vem som ska anlitas och betalar för tjänsten. Kommittén föreslår även att det i plan- och bygglagen beskrivs vad som ska gås igenom vid de arbetsplatsbesök som byggnadsnämnderna utför på byggarbetsplatserna, samt att bestämmelserna för kontrollplanen förtydligas i föreskrifter.

Kommittén föreslår 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 ökar flexibiliteten i planlösningen, utan att göra avkall på tillgängligheten. Att sömn och vila ska kunna avskiljas med väggar tillsammans med förslaget att detta utrymme också ska ha tillgång till fönster och utblick säkrar att dessa utrymmen är hälsosamma för barns lek, utveckling och studier. Det gynnar dessutom flera boendekategorier där antal avskilda rum är viktigt, exempelvis familjer med barn varannan vecka, studentkollektiv eller generationsboenden.

Kommittén för modernare byggregler konstaterar att tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är ett grundläggande krav där det är viktigt att samhället sätter kravnivån, eftersom dessa behov annars riskerar att inte tillgodoses av marknaden.

## Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 21 april 2020.

## Exploateringskontorets synpunkter

För en väl fungerande bostadsförsörjning är det av vikt att det befintliga bostadsbeståndet kan nyttjas effektivt och kan förändras när behoven ändras. Exploateringskontoret delar denna uppfattning och välkomnar därför utredningens förslag om att ta bort kraven för ombyggnad från plan- och bygglagen, en ändring som skulle kunna bidra till att befintligt bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt.

En stor framtida utmaning är att skapa förutsättningar för personer med låga inkomster, till exempel utrikes födda som etablerar sig på bostads- och arbetsmarknaderna, ungdomar på väg ut i vuxenlivet samt en växande andel äldre. Att förslaget gör det möjligt att producera små lägenheter för andra än studenter och mellanstora bostäder där planlösningen enklare kan anpassas efter olika behov, utan att göra avkall på tillgängligheten, ser kontoret positivt på. Genom möjlighet till flera avskiljbara utrymmen stärks också barnperspektivet.

Ett mer diversifierat utbud som är bättre anpassat till behov utifrån livssituation, ålder och betalningsförmåga ger bättre förutsättningar för kommuner att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret.

Dagens krav på bostadsutformning och tillgänglighet påverkar produktionskostnaden. Om marknaden ska kunna möta det behov som finns av bra bostäder till rimliga kostnader som hushållen kan efterfråga, behöver bestämmelserna ge uttryck för samhällets minimikrav. Det är ett lovvärt initiativ anser exploateringskontoret. Kravnivån behöver avvägas i förhållande till de kostnader som kraven medför.

Kontoret delar också uppfattningen att det är viktigt att samhället sätter kravnivån när det gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vilka konsekvenser i övrigt förslagen kan tänkas få är primärt en fråga för stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till.

Exploateringskontoret noterar avslutningsvis att Boverket under budgetåret fått flera intressanta uppdrag som långsiktigt kan bidra till att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

## Slut

## Bilagor

1. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2019/12/sou-201968/>