



Handläggare: Kerstin Blix 2001-03-15
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26 275
Kerstin.blix@hammarbysjostad.stockholm.se

Dnr 01-511-741:1 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Skrivelse om register över brister vid om- och nybyggnad
Per Bolund (mp) och Viviann Gunnarsson (mp)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning och lägger den till handlingarna.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Gunilla Wastesson
T f

SAMMANFATTNING

Kontoret har ombetts återkomma med en analys av möjligheterna att inrätta ett register över brister i byggherrarnas pågående och kommande projekt. Kontoret anser inte att ett sådant register skall upprättas. Kontoret bör dock på andra sätt verka för en högre kvalitet i byggandet. Antagen markanvisningspolicy ger möjlighet att utesluta byggherrar som inte bedöms uppfylla kraven.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kontoret har av gatu- och fastighetsnämnden ombetts att återkomma med en analys av möjligheterna att inrätta ett register över brister i byggherrarnas pågående och kommande projekt i enlighet med bilagda

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-04-03\Tjut\17.doc

Bilaga: Skrivelse från Per Bolund och Vivianne Gunnarsson (mp)

skrivelse från Per Bolund och Vivianne Gunnarsson (mp). Uppgifter från registret skulle kunna vägas in vid valet av byggherrar till markanvisningar.

Analys

I stadens markanvisningspolicy anges:

”Vid urvalet bör vidare viss viktning ges för tidigare genomförda bra projekt liksom för nytänkande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder och bostadsmiljöer ska uppnås”.

Det innebär att staden redan idag har möjlighet att utesluta byggherrar som inte bedöms uppfylla kraven.

Att inrätta ett register med de olika brister som upptäcks vid byggen skulle kräva kraftigt ökade resurser till Stadsbyggnadskontoret i form av återinförda byggnadsinspektörer eller motsvarande. Den nya plan-och bygglagen (1995) lägger kvalitetsansvaret på byggherren. Efter Skanskas fadäs i Hammarby Sjöstad står det klart att inte ens Sveriges största byggföretag i Sveriges spjutspetsprojekt på miljösidan, klarar sitt interna och externa kvalitetsansvar. Detta är ett nationellt problem, likväl som ett koncernproblem för Skanska. Det som nu hänt i Hammarby Sjöstad kommer i sig att leda till en ordentlig uppstramning i hela branschen – en effekt som redan kan märkas.

Det kan, utan register, noteras att de som bygger för egen förvaltning (hyresrätter för t ex allmännyttan) och själva får ta konsekvenserna av sina kvalitetsbrister i byggprocessen, har ett helt annat kvalitetsmedvetande än de som bygger bostadsrätter för omedelbar försäljning och med endast två års garantitid för byggfel.

Det kan också noteras att små byggherrar som tar ett personligt ansvar och känner större delaktighet i sina byggen generellt har betydligt högre kvalitet i de färdiga byggnaderna.

Ett problem med ett ”syndaregister” är att med nuvarande ordning är det snarast platscheferna på byggena som skulle svartlistas. Det finns bättre och sämre byggen hos alla byggentreprenörer. Platschefen har ofta en avgörande betydelse för byggnadens kvalitet.

Förslag

Kontoret anser det inte motiverat att upprätta ett register över brister i byggprojekt. Kontoret bör dock på andra sätt verka för högre kvalitet i byggandet och följa utvecklingen.

Som konsument i dessa sammanhang har man en utomordentligt svag ställning. En åtgärd kan vara att inrätta en ombudsman för bostadsrättsinnehavare. Förslaget har vidarebefordrats till SBC Bo som kunde vara en naturlig hemvist för en sådan ombudsman. Utöver detta har

Boverket kallat till möte om åtgärder på nationell nivå och i regeringskansliet arbetar man sedan en tid med ett förslag om att inrätta ett "Byggbranschens kvalitetsråd". Kontoret bevakar dessa frågor och har inbjudits att delta med synpunkter.

Ett annat sätt att stärka konsumentskyddet är att ha en 10-årig garanti i stället för den 2-åriga som idag föreskrivs i branschens regelverk AB 92 och ABT 94 (kap 4 § 7). I gfk:s arbeten i Hammarby Sjöstad kontrakterar vi våra entreprenörer för en 5-årig garanti, dels för produkten, dels för ett 5-årigt drift- och skötselansvar för parkarbeten. På Sickla Udde i Hammarby Sjöstad har Skanska nu erbjudit en 10-årig garanti för sina förbättringsarbeten.

Kontoret kommer också att se över exploateringsavtalen generellt och närmare undersöka möjligheterna till viten eller bonus med bättre byggnadskvalitet som mål.

SLUT