



Boverket

Remissyttrande

Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 320 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de över 975 000 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

Allmänt om regelmodellen


Sveriges Allmännyttas avstyrker förslagen till föreskrifter om krav på tomter m.m.

Sveriges Allmännyttas vill betona att kravnivåerna måste framgå av reglerna så att samhällets minimikrav på byggnader är tydliga. Annars kommer inte de föreslagna föreskrifterna att tillämpas på ett enhetligt sätt. Handläggningen av bygglov kommer bli svårare än vad det som är fallet med nuvarande regler.

Sveriges Allmännyttas är tveksam till att de föreslagna reglerna kommer att leda till kostnadsbesparande lösningar i den utsträckning som Boverket anger. Författningsförslaget riskerar att leda till fler situationer där bygglovshandläggare och byggherre tolkar reglerna olika och är oense om krav är uppfyllda eller inte. De föreslagna reglerna riskerar därmed att hämma innovativa lösningar i motsats till vad som är syftet med regelmodellen.

Sveriges Allmännyttas är mycket kritisk till att de föreslagna föreskrifterna lämnar ett så stort tolkningsutrymme. Tolkningsutrymmet framstår som så pass stort att det blir osäkert vad som krävs för att uppfylla kraven och vilken kravnivå som ska vara gällande.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA



Det är bekymmersamt att Boverket anger att det kommer finnas ett stort tolkningsutrymme och att det kommer ta tid innan branschen funnit en gemensam fackmässig bedömning. Det kan inte i varje enskilt fall vara en diskussion om vad som är den gällande kravnivån. Det gäller i relationen byggherre och kommun men även i relationen beställare och entreprenör. En osäkerhet i vilka krav som gäller och hur fackmässiga bedömningar ska göras riskerar skapa allvarliga problem framöver i ärenden där en hyresgäst anser att en bostad inte uppfyller krav i byggreglerna och kräver åtgärder av sin hyresvärd eller i fall där en säljare och köpare av en byggnad tvistar om byggnaden har byggfel. Det hämmar också möjligheten för utländska aktörer att verka i Sverige då det krävs en förståelse av vilka aktörer i landet som ger ut branschstandarder och branschvägledning som kan vara relevant.

Sveriges Allmännyttan anser att det är nödvändigt att Boverket preciserar kravnivåerna tydligt i författningsförslaget. Branschen kan ta fram lösningar som uppfyller kraven och verifieringsmetoder men det måste framgå av byggreglerna vilken kravnivå för ett enskilt krav i byggreglerna som gäller och som ska uppfyllas. Hur bedömningen ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet bör sedan framgå av vägledning från Boverket.

Sveriges Allmännyttan är positiv till att Boverket tar itu med att de allmänna råden har blivit normerande. Det är viktigt att vägledningen som tas fram är utformad på ett sätt så att reglernas tillämpning tydliggörs utan att vägledningstexterna blir normerande och begränsande på samma sätt som de nuvarande allmänna råden.

Sveriges Allmännyttan framhåller vikten av att vägledningen skapar förutsättningar för att bedömningar görs på ett enhetligt sätt. Tolkningen och tillämpningen behöver vara förutsebar och ske på ett likartat sätt oberoende av vilken handläggare eller kommun som beslutar i ärendet. Om kommuner och handläggare gör helt olika bedömningar avseende samma konstruktion försvåras utvecklingen av det industrialiserade byggandet vilket innebär att effektiviteten minskar och kostnaderna ökar.

Sveriges Allmännyttan framhåller att det är viktigt att Boverket säkerställer att det blir en bred representation i det standardiseringsarbete som drivs av SIS, då det i konsekvensbeskrivningen anges att standarderna ska få ökad betydelse för tillämpningen av reglerna. Det saknas också en beskrivning av hur standarderna ska bli tillgängliga för alla. Dagens allmänna råd är gratis att ta del av medan standarder från SIS endast går att tillgå mot betalning. Det kan inte krävas att man måste betala för att kunna förstå var kravnivåerna eller hur kraven ska kunna verifieras. Detta måste framgå av reglerna. Allt annat skapar ett otydligt och otillgängligt regelverk vilket skapar konkurrensproblem och hämmar utvecklingen av byggandet.

Sveriges Allmännyttan vill betona vikten av det i föreskrifterna eller genom vägledning redogörs för hur verifieringen av att kraven är uppfyllda kan eller ska göras. Genom att



beskriva hur ställda krav ska verifieras säkerställs att de kraven är rimliga och att det är möjligt att på ett objektivt sätt verifiera att kraven är uppfyllda.

Sveriges Allmännyttan anser att den nya regelmodellen måste utformas så att tolkningen och tillämpningen blir enhetlig i landets kommuner och ger en ökad förutsägbarhet av enskilda byggnadsnämnders bedömningar. Mot denna bakgrund ser Sveriges Allmännyttan stora risker med att hela ansvaret för verifiering läggs på samhällsbyggnadssektorn och att det fortsatt är upp till enskilda handläggares godtycke att avgöra om kraven i bygg- och konstruktionsreglerna är uppfyllda.

Sveriges Allmännyttan är kritisk till att Boverket helt lämnar frågan om verifiering till samhällsbyggnadssektorn. Det riskerar att öka förekomsten av krav där det är otydligt hur kraven ska verifieras. Denna otydlighet och osäkerhet ökar också behovet av dokumentation. Den föreslagna regelmodellen riskerar därför att leda till fördröjningar och förseningar av byggandet i och med det ökade behovet av dokumentation.

Sveriges Allmännyttan menar att det finns ett behov av få en lösning eller verifieringsmetod godkänd som sedan kan gälla för en likadan konstruktion, lösning eller verifieringsmetod i ett annat ärende vid prövningen av bygglov och vid bedömningen i samband med beslut om start- och slutbesked. Det finns inget som garanterar att den verifieringsmetod som utvecklas i samhällsbyggnadssektorn och som en byggherre sedan vill använda sig av kommer att godkännas av kommunens handläggare vid prövningen av ett bygglov eller i samband med bedömningen i ett start- eller slutbesked.


Sveriges Allmännyttan föreslår därför att till exempel RISE ges i uppdrag att ta fram ett nationellt godkännande av verifieringsmetoder för kvalitativa och kvantitativa funktionskrav i bygg- och konstruktionsreglerna.

Sveriges Allmännyttan är i grunden positiv till Boverkets nya regelmodell och de utpekade målen om att skapa ett tydligare och enklare regelverk som öppnar upp för innovation.

Sveriges Allmännyttan är också positiv till den föreslagna strukturen för reglerna där författningsförslaget är uppdelat i tre avdelningar; Övergripande bestämmelser, Uppförande av nya byggnader och Ändring av byggnader.

Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.

Sveriges Allmännyttan anser att Boverkets förslag till reglering av ”mindre avvikelser från föreskrifterna” (föreslagen 1 kap. 3 §) måste kompletteras med tydlig vägledning. Det är viktigt att det klargörs att byggnadsnämnden ska dokumentera när mindre avvikelser från föreskrifterna medges. Fördelen med nuvarande reglering är att den uppmärksammar att en mindre avvikelse behöver dokumenteras i handläggningen av



byggnadsnämnden. I vägledningen till avsnitt 1:22 BBR (PBL Kunskapsbanken) anges att *”BBR innehåller tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Därför behöver dokumentation av mindre avvikelser göras i olika beslut beroende på vilket slags krav det handlar om. Om den mindre avvikelser gäller tomtkrav eller utformningskrav ska byggnadsnämnden pröva om mindre avvikelser från utformningskraven kan medges i bygglovet. Om avvikelser medges bör detta framgå av motiveringen i beslutet om lov. Om det i stället handlar om tekniska egenskapskrav bör det stå i startbeskedet om mindre avvikelser medges.”* Det är av stor vikt att detta fortsätter gälla. Den vägledning som ges till nuvarande reglering bör vara vägledningstext till den föreslagna regeln. Boverket anger att *”Den praktiska skillnaden i tillämpningen bedöms bli i det närmaste obefintlig, för både byggherren och byggnadsnämnden.”*. Eftersom det inte bedöms bli någon egentlig skillnad i tillämpningen borde det vara möjligt för Boverket att ge samma vägledning till tillämpningen av den föreslagna regleringen som den som ges till nuvarande reglering.

Sveriges Allmännyttan anser att övergångsperioden bör förlängas från två till fem år för att ge tillräcklig tid till omställning och utveckling av branschstandarder och vägledningar. En längre övergångsperiod skulle ge möjlighet att införa regler som nu utreds under övergångsperioden. Det gäller regler om att bygg-, rivnings- eller markarbetsplatser ska vara ordnade så att tillträde för obehöriga försvåras och så att risken för personskador begränsas, som finns i nuvarande avsnitt 2.3 BBR, samt regler om markarbeten, som finns i nuvarande avsnitt 2.4 BBR. Boverket anger i remissen att dessa regler utreds för närvarande.

Sveriges Allmännyttan anser att Boverket bör ge vägledning om vad som krävs för att kraven på byggnaden ska kunna upprätthållas med normalt underhåll under en ekonomiskt rimlig livslängd enligt 8 kap. 5 § PBL som idag förtydligas i de allmänna råden i avsnitt 2:2 BBR. Boverket anger att det överläts åt byggherren att avgöra vad som innefattas i begreppen normalt underhåll och ekonomiskt rimlig livslängd. För att en byggherre ska kunna uppfylla kraven och för att en kommun ska kunna utöva tillsyn behövs vägledning om hur tillämpningen och tolkningen ska göras. Att ta bort de allmänna råden utan någon vägledning riskerar leda till tillämpningsproblem.

Sveriges Allmännyttan menar att det finns en risk för tillämpningsproblem när regler om tillgängliga och användbara gångvägar (del av nuvarande 3:122 BBR) och utformning av lutande gångvägar (Ramper på gångvägar, 3:1222 BBR) inte längre kommer regleras. För att byggherrar som ansvarar för att kraven uppfylls, och kommuner som utövar tillsyn, ska kunna göra en enhetlig och rättssäker tolkning och tillämpning krävs någon form av vägledning eller regler.

Stockholm den 23 augusti 2023

Anders Nordstrand



Vd