



Datum

2023-08-02

Vårt dnr

B 2023-000399

Ert dnr

2478/2023

Boverket

Remissvar avseende "Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål".

Generella synpunkter

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun avstyrker Boverkets förslag på den nya föreskriften då förslaget bedöms medföra för mycket svårigheter vid tillämpning av regelverket med ökad risk för godtycklighet och stora regionala skillnader i bedömning av kravnivåerna. Det bedöms också medföra att bostäder kommer att uppföras med påtagligt sämre förhållanden avseende tillgänglighet, planlösning, förvaring, dagsljus, rumshöjd och möjligheter att i efterhand anpassa en bostad efter ändrade förhållanden.

Det måste vara myndighetens roll att säkerställa att det byggs lämpliga bostäder som kan förväntas hålla samma standard över hela landet. Att säkerställa ett billigare bostadsbyggande får inte innebära försämrade kravbild på de byggnader som uppförs, utan bör regleras med andra styrmedel.

Att flytta kravspecifikationerna från föreskriften till olika standarder och branschkrav bedöms innebära svårigheter för byggnadsnämnderna att avgöra om en byggnad är lämplig för sin användning då man måste ha åtkomst till, samt läsa in sig på, mer material än vad som krävs idag. Det bedöms dessutom vara svårt att ställa krav på att följa den typen av specifikationer som finns i standarder och dylikt om inte föreskriften tydligt refererar till sådana dokument. Det bedöms innebära att det lämnas till domstolarna att avgöra hur vissa krav ska tolkas i större utsträckning än idag vilket också Boverket flaggat för i sin utredning. Alternativt kommer byggnadsnämnderna sannolikt att fortsatt applicera svensk standard, SS 91 42 21:2006, i sina bedömningar då det är beprövade metoder som man vet fungerar.

Att ta bort hänvisning till standarder bedöms dessutom innebära att fler bostäder måste genomgå strukturella ändringar i samband med ägarbyten eftersom regelverket öppnar för att byggnader kan komma att uppföras med stora skillnader avseende fördelning av ytor för tillredning, förvaring, samvaro och liknande. Något som kan anses vara lämpligt för den som låter uppföra en byggnad kanske är direkt olämpligt för nästa person som ska använda den. Det öppnar dessutom för att nya bostäder uppförs med sämre förutsättningar än man kan förvänta sig idag avseende exempelvis inredning i kök, dagsljus, förvaring etcetera. Det kan möjligtvis medföra att det blir billigare att framställa bostäder men det kommer sannolikt inte att innebära att det blir billigare att förvärva de nyuppförda bostäderna som håller sämre standard vilket innebär en försämring för den enskilda människan. Inte minst genom att man tar bort kravet på uteplats i anslutning till bostaden samt tar bort krav på att förvaring ska finnas i bostaden. Det förskjuter bara kostnaden mot den enskilde som dessutom troligtvis får uppbringa en större summa för att köpa in en enhet än vad en byggherre som ska bygga ett stort antal bostäder skulle kunna förhandla till sig. Det bedöms också innebära att



tidigare uppförda bostäder som har bättre planlösningar, mer dagsljus, bättre förvaring blir mer attraktiva på marknaden vilket kan komma att driva på fastighetspriserna på ett orimligt sätt.

Man skriver att kontrollansvariga kan få en mer omfattande roll och kan behöva ta fram och presentera lösningar på tekniskt samråd. Detta känns märkligt med tanke på att bostadens utformning till största delen fastställs i bygglovets och då behöver förutsättningarna redan vara projekterade och klara.

Att ta bort kravet på avskiljbarhet bedöms innebära att bostäder där man senare vill åstadkomma avskiljande väggar inte kommer att kunna lösa krav på ventilation och brandskydd eftersom det inte beaktats i projekteringen. Det innebär en sämre möjlighet att långsiktigt använda bostaden.

Att ta bort förtydligande kring normalt underhåll och ekonomisk livslängd innebär att det blir väldigt otydligt vad som förväntas av en fastighetsägare och vilken typ av krav man kan ställa vid ovårdad byggnad eller som granne. Med tanke på generella hållbarhetskrav inom stadsbyggnad borde det finnas ett minsta krav på ekonomiskt rimlig livslängd, eventuellt kopplat till avskrivningsregler inom bokföring eller liknande.

Nämnden avstyrker helt att fritidshus även fortsatt ska vara undantagna från kraven såvida det inte införs en tydlig definition av vad fritidshus är samt sker en begränsning i storlek och standard. En lämplig storlek på ett fritidshus bör vara högst cirka 70-100 kvm bruttoarea (BTA). Båstad kommun, säkert tillsammans med många andra turistorter i landet, upplever att fritidshus ofta sökes för att man som sökande ska undgå krav på tillgänglighet och energi trots att byggnaden till sin storlek och standard med mycket enkla medel skulle kunna uppfylla båda kraven. Att uppföra nya byggnader som i de allra flesta fall är minst lika stora som normala en- och tvåbostadshus men kringgå regelverket kring tillgänglighet och energi känns onödigt kortsiktigt och kan inte ha avsetts vara orsaken bakom undantaget. Det bedöms inte heller uppfylla de generella samhällskraven på ekonomisk och ekologisk hållbarhet då det bedöms innebära såväl slöseri med resurser som med finansiella medel att genomföra ändringar i efterhand om byggnaden ska användas permanent. Att ingripa med tillsyn om en fritidsbostad används i större utsträckning än vad som är tänkt bedöms vara mycket svårt och tidskrävande.

Vidare bedöms föreskrifterna göra det väldigt komplicerat för såväl mindre byggföretag som privata byggherrar som önskar göra tilläggs- eller förbättringsarbeten på sina hus eftersom de generellt kommer att ha svårt att tolka kravbilderna. Det kommer i sin tur innebära stora kostnadsökningar då gemene man i större utsträckning måste köpa in expertkompetens även för åtgärder som ska vara enkla och där man ska kunna förvänta sig beslut snabbt såsom exempelvis uppförande av bygglovsbefriade åtgärder som "attefallsåtgärder".

Det upplevs onödigt att ta bort kravet på att avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria även om det finns med i annat kapitel. Leder till onödiga diskussioner om kravbilderna.

I förslaget finns en del positiva aspekter, framför allt avseende projektering och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Miljö- och byggnadsnämnden välkomnar förslaget avseende ökad kompetens och fackmässighet och de ökade möjligheterna att kräva in bättre underlag till handläggningen.



Det bedöms också vara mycket positivt att projektering ska vara klar när utformningskrav ska prövas i bygglov. Detta måste dock förmedlas mycket tydligt till branschen då det idag väldigt ofta sker ändringar i förutsättningarna mellan bygglov och genomförande vilket ofta innebär att nytt bygglov krävs.

Det bedöms också mycket positivt att påverkan på kulturvärden ska klargöras tydligare och att skyddet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse stärks. Liksom att det tydliggörs vad som avses med varsamhet samt vad som innebär förvanskning. Mycket positivt att man avser att vända på bevisbördan avseende äldre byggnaders kulturhistoriska värde. Skulle dock behöva förtydligas avseende när det kan anses vara visat att kulturhistoriskt värde saknas, kan det exempelvis krävas att sökande visar intyg från en kulturhistoriskt sakkunnig (KUL) eller ska det räcka med enklare underlag?

Boverket har också själva identifierat en risk avseende ökade kostnader för kommuner att utbilda personal och politiker i nya regelverk, samt att beslut kommer att ta längre tid att granska vilket kan ge längre handläggningstider och i värsta fall leda till att avgifter måste sättas ner. Boverket föreslår att dessa ökade kostnader ska regleras med en justerad taxa. En sådan ändring bedöms direkt drabba de som ska söka bygglov och då kanske i störst utsträckning privatpersoner som redan kommer att lida av ökade kostnader för fackmässighet. En bättre väg att justera ökade kostnader vore med ett tillfälligt undantag från pbl:s tidsbestämmelser om beslut inom tio veckor.

Synpunkter på kapitel 2

2 kap. 5§ - Att ta bort avståndet på 25 meter bedöms innebära risk för vidlyftiga tolkningar kring vad som avses med "i bostädernas närhet". Det öppnar en väldigt subjektiv bedömning där hänsyn kanske inte tas till att bostaden ska nyttjas av personer med väldigt varierande rörelseförmåga.

Samhällsbyggnad

Jenny Andersson & Anne Strömbäck Pettersson
Bygglovhandläggare