

Till
Boverket

remiss@boverket.se

Stockholm den 23 aug 2023

Dnr: 2478/2023.

Remiss om Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 14 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter rubricerat förslag.

Fastighetsägarnas yttrande

Generellt om Möjligheternas Byggregler

Fastighetsägarna hänvisar till vårt remissvar angående Boverkets förslag till *Föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall* för övergripande synpunkter om regelmodell, verifiering, implementeringstid, skärpning av kravnivåer etc.

Klimat effektivt nyttjande av befintligt bestånd

Fastighetsägarna kan **konstatera** att Boverket **inte** i behövlig utsträckning främjar klimat effektivt nyttjande av befintliga byggnader och cirkulärt byggande i förslag till nya föreskrifter.

Enligt Boverket beskrivs Cirkulärt byggande med:

”Det innebär konkret ett antal strategier och principer som kan vidtas för att minska klimatpåverkan från byggande samt minska uttaget av naturresurser och uppkomsten av avfall, till exempel åtgärder för att förlänga eller förändra användningen av en byggnad efter att den till-tänka användningstiden har löpt ut.”

Fastighetsägarna **anser** att Boverket, genom sitt regeringsuppdrag att främja Cirkulär Ekonomi, starkare behöver främja klimat effektivt nyttjande av befintligt bestånd i utformandet av nya föreskrifter. Att kunna nyttja byggnader för olika funktioner och verksamheter över tid bedöms ha en mycket positiv klimat effekt och främja den cirkulära ekonomin.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket i större utsträckning måste främja transformation av befintligt bestånd. Fastighetsägarna **uppmuntrar** därför Boverket att anamma en fyrstegsprincip för den byggda miljön (se illustration nedan) i sitt föreskriftsarbete. Tungt vägande miljöskäl för att främja

och möjliggöra flexibelt och klimateffektivt nyttjande av befintliga byggnader bör av Boverket inte förbises.

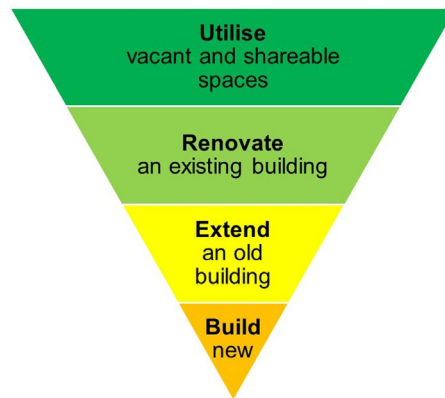


Illustration: Hierarchy for resource-efficient construction¹, Prof Matti Kuittinen, 2023

Fastighetsägarna är **kritiska** till att Boverket konsekvent i avsnitt om Ändring av byggnader begränsar möjligheterna till klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd genom ökad detaljeringsgrad.

Fastighetsägarna efterlyser större klimathänsyn från Boverket i utformning av föreskrifter och **menar** att **klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd** är en tungt vägande faktor som bör vägas in vid fastställande av kravnivå vid ändring av byggnader.

Mot bakgrund av ovanstående **föreslår** Fastighetsägarna att resurseffektivitet, klimateffektivt nyttjande befintligt bestånd och främjande av cirkulär ekonomi införs som ett nytt särskilt skäl när kravnivå vid ändring av byggnader för varje enskilt fall ska fastställas.

Fastighetsägarna **bedömer** att det kommer att krävas vägledning från Boverket kring hur särskilt skäl resurseffektivitet, klimateffektivt nyttjande befintligt bestånd och främjande av cirkulär ekonomi ska bedömas.

Fastighetsägarnas specifika kommentarer angående föreliggande förslag

Fastighetsägarna **anser** att lämplighetskraven har spelat ut sin roll och bör strykas ur PBL. Lämplighetskrav återfinns ej heller i CPR Bilaga 1 över egenskapskrav. Lämplighetskraven får därför anses vara svensk överimplementering, sk Gold Plating. Överimplementering bör undvikas för att främja svensk konkurrenskraft.

Fastighetsägarna är dock fullt medvetna om att Boverket styrs av överliggande regelverk och därför inte på eget bevåg kan frånsä från PBL och PBF. Således är Boverket nödgade att ta producerade föreskrift även för lämplighetskravet. Att placera krav på lämplighet i separat föreskrift underlättar eventuell framtida avveckling av kravet.

Fastighetsägarna **konstaterar** att kraven på lämplighet, tillgänglighet och användbarhet i många fall är överlappande och kan anses vara redundanta. Det förefaller en utmaning att motivera krav enbart utifrån lämplighet.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att föreskriften inte hänvisar till eller omnämner SIS standard för bostadsutformning.

¹ <https://journal-buildingscities.org/articles/10.5334/bc.351>

Fastighetsägarna **tillstyrker** att lämplighetskrav så långt som möjligt uttrycks som funktionskrav och inte som mått eller krav på fast utrustning eller inredning.

Fastighetsägarna **delar inte** Boverkets analys att lämplighetskrav för bostäder är en motsvarighet till av Arbetsmiljöverkets föreskrift arbetsplatsens utformning. Arbetsmiljöverkets huvudfokus är hälsorelaterade och inte, som Boverket hävdar, lämplighetsgrundade. Rationalisering av lämplighetskrav genom att hänvisa till AFS 2020:1 saknar grund.

Fastighetsägarna **avstyrker helt** avsnitt om lämplighet vid ändring av byggnader och anser att lämplighetskrav vid ändring stryks i sin helhet. Fastighetsägarna **anser** att Boverket har en skyldighet att främja klimateffektivt nyttjande och transformation av befintligt bestånd. Befintliga och föreslagna lämplighetskrav vid ändring motverkar detta.

Allmänt om lämplighetskravet

Kraven på lämplighet har funnits sedan 1940-talet och tidigare varit kopplade till statlig finansiering och den historiska tid då social ingenjörskonst och ideal om folkhem och kärnfamilj rådde och då staten i stor utsträckning finansierade bostadsbyggandet. Följaktligen ansåg sig staten att som huvudfinansiär av bostadsbyggande ha rätt att ställa de egenskapskrav man ansåg motiverade.

Betänkandet Modernare byggregler studerade lämplighetskravet och identifierade många betydande brister med själva kravet samt med tillämpningen av det. Betänkandet redogör för de problem som tillämpare av regelverket upplever med lämplighetskravet. Man redovisar även för utredningar som finansierats av SBUF² som tydligt påvisar vilka begränsningar lämplighetskravet medför.

Betänkandet lyfter förtjänstfullt fram att lämplighetskrav i kombination med svensk standard SS 91 42 21 *"försvårar att bygga bostäder som fungerar för de boendes behov"*. Man skrev också *"Ett område där vi ser ett stort behov av reformering av BBR är kraven för bostäders lämplighet vid nybyggnad."* Under flera dialogmöten fördes det bland annat fram att nya garderober och hatthyllor, som är ett krav i BBR till följd av PBL:s lämplighetskrav, omedelbart slängs av nyinflyttade hushåll. Det är inte acceptabelt att ha ett lämplighetskrav som leder till detta resursslöseri.

Ett modernt byggregelverk får inte vara uppbyggt på regler som inte ger, eller i vissa delar till och med motarbetar, bostäder som *"fungerar för boendes behov"* samt bidrar till resursslöseri. När lämplighetskrav i PBL leder till att de bostäder som byggs inte fungerar för de boendes behov har de överlevt sitt syfte. Det är viktigt att byggregelverk utvecklas över tid och anpassas efter boendes behov.

Som framgår av betänkandet och den allmänna diskussionen motiveras lämplighetskraven nästan uteslutande ur tillgänglighetsaspekt trots att detta inte är syftet med lämplighetskraven.

Skrivningen *"Vara lämplig för sitt ändamål"* som utformningskrav tolkas dessutom olika och medför som regel att byggnaders innehåll låses redan i detaljplan. Det är problematiskt och hindrar ett modernt och klimateffektivt nyttjande över tid. I fall byggnaden, eller del av denna, i senare skede behöver användas till något annat, krävs oftast en mycket resurskrävande ändring av detaljplan.

Dagens behov skiljer sig från den tid då lämplighetskravet infördes. Lämplighetskravet har inte följt med och kan med fog anses vara obsolet. Lämplighetskravet är i sig inte bara obsolet genom att bostäder måste uppfylla de specifika krav som återfinns i BBR. De lämnar inte utrymme för utveckling och framtagande av nya och innovativa lösningar för att möta dagens och framtida behov.

²Kostnadskonsekvenser av detaljerade krav och råd i bland annat Boverkets Byggregler
<https://www.sbuf.se/projektresultat/projekt?id=5f5705d7-1fa3-4b5b-bce5-91d9c94f81ea>

Fastighetsägarna vill vara tydliga med att PBL, utöver det obsoleta lämplighetskravet, även innehåller mycket viktiga utformnings- som egenskapskrav för tillgänglighet och användbarhet (8 kap 1§ 3 resp. 8 kap 4§8) som överensstämmer med EU.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Vd

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet