



Helsingborg 2023-08-25

Boverket
remiss@boverket.se

Svar på Boverkets Remiss – d.nr. 2478/2023

Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål
Ärendenummer: 00328/23

Helsingborgs stad har beretts möjlighet att svara på remiss från Boverket avseende föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Stadsbyggnadsnämnden lämnar svar på remissen i egenskap av rollen som myndighet.

Helsingborgs stad avstyrker förslaget i sin helhet och lämnar följande synpunkter på förslaget och konsekvensutredningen.

1. Syftet med författningsförslaget bedöms inte uppfyllas

Förslaget ska tydliggöra rollfördelningen mellan staten, samhällsbyggnadssektorn och standardiseringen. Boverket ska i föreskrifterna precisera de krav som ställs i lag och förordning, medan samhällsbyggnadssektorn tar fram lösningar som uppfyller kraven, med standardiseringen som alternativ.

Vår uppfattning är att Boverket föreslår en kravnivå som är vag och allmänt hållen samt med avsaknad av en tydlig verifierbar kravnivå. Att samtidigt låta branschen själva avgöra vad som är en lämplig kravnivå i varje enskilt byggprojekt är ohållbart ur byggnadsnämndernas perspektiv.

Det är riksdagen, regeringen och Boverket som ska sätta tydliga krav för branschen att tillämpa. Det är problematiskt att lägga det ansvaret på en bransch som är hårt pressad av tuffa ekonomiska förutsättningar och tidspress. Likabehandling och förutsägbarhet är viktiga faktorer för en snabb och rättssäker lov- och byggprocess.

Vi ifrågasätter även starkt om förslaget leder till ett hållbart samhälle för brukarna.

Enligt Boverket kommer tydligare krav att öka förståelsen för kravens syften och innebörd. Därigenom kommer reglerna att möjliggöra för samhällsbyggnadssektorn att utveckla nya lösningar på ett bättre sätt än med nuvarande regler och därigenom främja innovation. Därmed skapas bättre förutsättningar för ett mer kostnadseffektivt byggande och en ökad konkurrens kan stimuleras.

Vår uppfattning är att kraven i förslaget inte blir tydligare, i en jämförelse mot dagens regler, vilket får som konsekvens att förståelsen för kravens syften och innebörd kommer att minska. Detta kommer att leda till en mindre förutsägbar lov- och byggprocess och ett mindre kostnadseffektivt byggande på grund av de tolkningsdiskussioner som kommer att uppstå i dialogen mellan byggherrar och kommuner.

2. Förslaget kommer att förstärka nuvarande reglers problembild

I uppdraget har Boverket inte gjort någon särskild nulägesanalys eller kartläggning av problembilden. Sådant underlag finns i en undersökning från Boverket år 2016 samt i slutbetänkandet från Kommittén för modernare byggregler år 2019 (SOU 2019:68).

Problembilden som har identifierats i slutbetänkandet från Kommittén för modernare byggregler (SOU 2019:68) är följande:

- Boverkets byggregler är inte tillräckligt förutsägbara eller flexibla.
*"Boverkets Byggregler har utformats med allmänt hållna föreskrifter som ger ett alltför stort tolkningsutrymme i kombination med många detaljerade allmänna råd som har medfört oförutsägbarhet.
I dag kan 290 kommuner göra olika bedömningar i samma fråga. Ett system där byggherren inte på förhand kan utläsa vilka krav som ställs på åtgärderna är inte rättssäkert. Ett system som återkommande medför tolkningsdiskussioner mellan parterna är inte heller effektivt. När kraven i BBR upplevs som oförutsägbara, oflexibla och svårförståeliga påverkar det legitimiteten för plan- och bygglagstiftningen som helhet."*

Förutsägbarhet och flexibilitet kan uppfattas som motsägelsefullt. Boverket har i sitt förslag till nya föreskrifter valt att öka flexibiliteten på bekostnad av förutsägbarheten. Det huvudsakliga problemet med att nuvarande regler inte är tillräckligt förutsägbara kommer att öka på grund av avsaknad av tydliga verifierbara föreskrifter. Den minskade förutsägbarheten är inte önskvärd av vare sig byggherrar eller kommuner och kommer att leda till en ökad tidsåtgång i lov- och byggprocessen. Genom att reglernas förutsägbarhet kommer att minska så kommer, precis som Kommittén för modernare byggregler konstaterar, rättssäkerheten och effektiviteten även att minska vilket kan leda till att legitimiteten för plan- och bygglagstiftningen som helhet kan ifrågasättas.

- Allmänt hållna föreskrifter medför olika tolkningar
Boverkets förslag innebär att föreskrifterna kommer att bli än mer allmänt hållna och med avsaknad av en verifierbar kravnivå. Konsekvensen av förslaget kan bara leda till att tolkningsutrymmet kommer att öka avsevärt, vilket leder till att reglernas förutsägbarhet kommer att minska.
Problembilden med att 290 kommuner gör olika bedömningar kommer att öka, men det problemet kan kännas försumbart då det stora problemet snarare är att aktörerna i branschen (ca. 200 000 enligt konsekvensbeskrivningen) kommer att göra sina egna tolkningar. Detta kommer att leda till utdragna diskussioner mellan byggherrar och kommuner, då det kommer att råda oklarhet kring hur byggherren ska kunna påvisa att föreskrifter är uppfyllda i lov- och byggprocessen.
Utdragna processer gynnar varken byggherren eller kommunen och kommer att leda till en minskad effektivitet.
- Reglerna är omfattande och svåröverskådliga
Boverkets byggregler (BBR, EKS mm) upplevs idag som ett väl sammanhållet regelverk, vilket har haft i stort sett samma samlade struktur sedan 1946 (BABS46). Strukturen är välbekant för de aktörer som använder sig av reglerna.
Genom att fragmentera reglerna till en mängd fristående föreskrifter kommer de föreslagna reglerna att upplevas som mer omfattande och svåröverskådliga än dagens regler, vilket kommer att leda till att den identifierade problembilden kommer att öka.
- Många allmänna råd preciserar kraven i föreskrifterna
*"Det uppstår diskussioner mellan kommuner och byggherrar om de allmänna råden måste tillämpas eller inte. Tillämpningen av allmänna råd skiljer sig åt mellan kommuner. Det gör att byggherren inte alltid kan förutse vad som kommer att krävas för att kommunerna ska godta lösningarna. En konsekvens är att byggherren i sena skeden kan tvingas att utföra åtgärder som enbart anges i allmänna råd. Det gör att bestämmelserna upplevs som oförutsägbara. I många fall menar både kommuner och byggherrar att det i praktiken har blivit svårt att skilja på föreskrifter och allmänna råd.
Att de allmänna råden i praktiken i många fall har blivit normerande medför att tillämpningen av BBR är oflexibel och att syftet med funktionskrav inte realiserar."*

Ett allmänt råd anger hur någon kan eller bör göra för att uppfylla den tvingande regeln (lag, förordning eller föreskrift) till vilken det allmänna rådet är kopplat. Anledningen till detta upplägg är att inte hindra den tekniska utvecklingen genom alltför detaljstyrande regler. Om man väljer att inte göra på det sätt som anges i det allmänna rådet ska man kunna visa att den tvingande regeln ändå uppfylls.

De allmänna råden har funnits sedan introduktionen av Nybyggnadsreglerna 1988. Syftet med de allmänna råden borde vara väl känd. Om Boverket anser att de allmänna råden tillämpas på ett felaktigt sätt borde Boverket vidta utbildningsinsatser för att klargöra de allmänna rådets status i stället för att förenkla reglerna i sin helhet till en nivå som gör reglerna svårtolkade.

- **Standarder preciserar kraven i föreskrifterna**

"Boverket hänvisar till standarder i BBR. Standarderna preciserar antingen innehållet i föreskriftens krav, det vill säga vad som ska uppfyllas, eller anger hur något kan verifieras. Oftast sker hänvisningen i ett allmänt råd. Standarderna blir därmed en del av de allmänna råden. Oklarheterna om de allmänna råden måste tillämpas eller inte gäller därför även standarderna.

Liksom de allmänna råden, tolkar kommuner standardernas juridiska status olika. I de fall standarderna preciserar föreskriftens krav kan det bli svårt för byggherren att förutse om kraven måste uppnås till den nivå som anges i standarden eller inte.

Liksom i fråga om de allmänna råden kan det, enligt kommunerna, vara svårt för byggherren att visa att föreskrifterna inte är uppfyllda om standarder inte följs. Enligt kommuner godtar vissa handläggare/inspektörer inte lösningar som avviker från standarder trots att de enbart är en del av de allmänna råden. Det kan enligt kommunerna vara svårt att göra avsteg från standarder då de är detaljerade och innehåller mått av olika slag. Att standarderna i praktiken i många fall har blivit normerande medför att tillämpningen av BBR är oflexibel och att syftet med funktionskrav inte realiserats."

Eftersom Boverket inte råder över innehållet i handböcker, standarder, branschstandarder och branschöverenskommelser så råder Boverket inte heller över den egentliga tolkningen eller tillämpningen av reglerna. I praktiken kommer det att bli branschen själv, och många gånger utifrån ekonomiska intressen, som avgör hur föreskrifterna ska tillämpas.

Detta kan bara uppfattas som att Boverket lämnar över till branschen att själva bestämma vad som är en lämplig nivå för att uppfylla en allmänt hållen föreskrift.

Även om en standard kan uttrycka en lämplig nivå för att uppfylla en föreskrift så kommer standarden att bli frivillig att följa, viket för oss tillbaka till samma problembild, hur ska kommunerna förhålla sig till en lösning som avviker från standard?

Då en standard inte är kopplad till en föreskrift via ett allmänt råd är standardens juridiska status helt frikopplad från byggreglerna och kan inte åberopas av kommunerna i lov- och byggprocessen eller vid tillsyn.

Det saknas i dag standarder inom många områden och här hoppas Boverket att branschen tar fram nya standarder. Då innehållet i dessa, kanske kommande standarder, är okänt blir det branschen själva som utformar sina egna regler utan någon möjlighet för Boverket att påverka hur föreskrifter kan, eller ska, tolkas.

Problembilden med standarderna kvarstår, eller ökar, genom att Boverket förutsätter att standarder ska användas av branschen, utan att åberopa dessa i byggreglerna. Detta leder till samma problem som tidigare, hur ska en föreskrift verifieras om byggherren väljer att inte tillämpa den frivilliga standarden?

Vidare så blir det omöjligt för kommunerna att bedriva tillsyn i fall där en lösning som avviker från standard ifrågasätts, eftersom standarderna förlorar sin juridiska status i förhållande till plan- och bygglagen.

3. **Det kan ifrågasättas om plan- och bygglagens syfte uppfylls med förslaget**

Plan- och bygglagens syfte framgår av 1 kap. 1 §. *"I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn*

till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.”

Det huvudsakliga syftet med den nu föreslagna nya regelmodellen är att främja innovation och teknisk utveckling och därmed bidra till att effektivisera byggandet och gynna ökad konkurrens som i sin tur ska leda till ett snabbare och billigare byggande. Regelmodellen förefaller främst gynna byggherrar och entreprenörer genom att underlätta för att de ska kunna bygga snabbare och billigare med maximerade vinster som resultat, på en eventuell bekostnad av brukarna.

Lagens syfte, som här pekar på goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö, riskerar att gå förlorad.

4. **Förslaget underlättar för byggherrar att inte uppfylla utformnings- och egenskapskrav enligt plan- och bygglagens 8 kap**

Byggherren är ansvarig för att en byggnad uppfyller byggreglernas samtliga krav.

Även om förslaget betonar byggherrens ansvar är det ofrånkomligt att förslaget mera allmänt hållna föreskrifter öppnar upp för mindre seriösa byggherrar att undgå att uppfylla kraven, avsiktligt eller oavsiktligt.

Boverket uppvisar en förvånansvärd naiv bild av byggherrens vilja att uppfylla föreskriftskrav. Boverket utgår från att alla byggherrar är kompetenta, seriösa och alltid tar sitt fulla ansvar i förhållande till byggreglerna.

Vi möter en del byggherrar som varken har intresse eller ambition av att följa byggreglerna, högsta prioritet är ofta att bygga snabbt och billigt för att maximera vinsten. Byggherrens syften uppnås enklast genom ett utförande som avviker från föreskrift. Otydliga och ej verifierbara föreskrifter ger dessa byggherrar större möjligheter.

Vår uppfattning är att dessa, mindre seriösa, byggherrar ofta är mindre företag eller privatpersoner, med ingen eller liten kännedom om vilka regler som gäller. Dessa byggherrar har även en tendens att knyta till sig projektörer, entreprenörer och kontrollansvariga m.fl. som uppvisar samma avsaknad av intresse eller ambition av att följa byggreglerna. Av tabell 4 i konsekvensutredningen framgår att av totalt 84 360 byggherrar (företag) utgör 98% företag med mindre än 5 anställda.

Förslaget vänder sig i huvudsak till de större byggherrarna, som har både vilja och förmåga att tolka och tillämpa de nya föreskrifterna på ett korrekt sätt, dessa byggherrar utgör ca 2% av det totala antalet byggherrar som är företag. Medan den stora mängden av byggherrar (ca 98% av de byggherrar som är företag) utgör mindre företag som kan ha sämre förmåga att tolka reglerna på ett korrekt sätt, till dessa kommer även privatpersoner som byggherrar som inte har det helt lätt att förstå reglerna.

Boverket konstaterar själva att små byggherrar i högre utsträckning behöver förlita sig på extern kompetens, i såväl projekteringsskedet som utförandeskedet. Små företag kommer därför i högre grad än tidigare att behöva köpa in expertkompetens av exempelvis arkitekter. Boverket bedömer även att förslaget får störst konsekvenser för de byggherrar som inte räknar med att projekteringen ska utföras fackmässigt eller inte själva kan avgöra när något är fackmässigt projekterat.

Problemet som ofta uppstår i dessa fall är att den lilla byggherrens uppfattning av expertkompetens avviker från kommunens uppfattning. Kommunen kan inte påverka vilka aktörer byggherren väljer att knyta till sig, därför kommer troligen situationen med en utdragen process av ifrågasättande av tillämpningen av föreskrifterna att uppstå i dessa fall.

Genom att förslaget innehåller allmänt hållna föreskrifter som är svåra att tolka på grund av avsaknad av tydlig verifierbar kravnivå vänder sig reglerna till de byggherrar som besitter expertkompetens. Förslaget är dåligt anpassad till majoriteten (98%?) av byggherrarna som inte har förmågan att tolka reglerna och inte kan avgöra vilken kompetens de behöver ta hjälp av. Det är anmärkningsvärt att Boverket väljer att utforma reglerna för en minoritet som redan har förmåga att tillämpa reglerna och samtidigt försvåra tolkningen av reglerna för den stora massan. Det hade varit önskvärt att reglerna utformades med en

så stor tydlighet att även de som inte besitter expertkompetens kunde förstå och tillämpa reglerna.

5. **Utformnings- respektive egenskapskrav**

Vi ser positivt på att Boverket har förtydligat vad som är ett utformnings- respektive egenskapskrav, genom att fördela de olika kraven till egna kapitel. Detta underlättar för alla parter att förstå skillnaden i de olika kraven samt vilken instansordning som gäller i en bygglovshantering.

6. **Mindre avvikelser från föreskrifterna, 1 kap. 3 §**

Regler om mindre avvikelser finns i dag i BBR avsnitt 1:21 BBR och avser endast avvikelser från föreskrifterna. Enligt denna regel är det byggnadsnämnden som kan medge en mindre avvikelse. Boverkets bedömning är att byggnadsnämndens möjlighet att medge mindre avsteg inte har stöd i PBL.

Även om PBL inte uttryckligen anger att nämnden kan fatta ett särskilt beslut om avsteg från tekniska föreskrifter framgår det dock av 10 kap. 23 och 34 §§ PBL att nämnden tar ställning till om krav i gällande föreskrifter uppfylls, och därmed även om det finns förutsättningar för avvikelser i enlighet med föreskrifterna, vid beslut om startbesked och slutbesked. Vi bedömer därför att den nuvarande formuleringen i avsnitt 1:21 BBR har stöd i PBL.

Den föreslagna ändringen tydliggör att det är byggherren som har ansvaret för att en åtgärd uppfyller alla krav i författningen. Samtidigt är det Boverkets bedömning att det är byggherren som i sin projektering, på ett ansvarsfullt sätt, ska avgöra om en mindre avvikelse från en föreskrift kan tillämpas. Därefter är det byggnadsnämndens uppgift, som för övriga regler, att inför startbesked eller slutbesked bedöma om byggherren har tillämpat reglerna på ett korrekt sätt.

Boverket tar bort byggnadsnämndens möjlighet att medge mindre avsteg från föreskrift med motiveringen att det saknas lagstöd i PBL för detta. Samtidigt läggs ansvaret att avgöra om mindre avsteg kan göras över på byggherren, vilket även detta saknar stöd i PBL. Eftersom författningsförslaget bara innehåller allmänt hållna föreskrifter utan tydlig kravnivå kommer det att bli svårt att avgöra om en viss föreskrift är uppfylld eller om det föreligger ett behov av avsteg från föreskrift. Byggherrar, i synnerhet små byggherrar, både företag och privatpersoner, kommer att få svårt att avgöra om en viss projektering innebär ett mindre avsteg från föreskrift. Det är naivt av Boverket att tro att byggherrens möjlighet att själva bedöma om mindre avsteg alltid kommer att ske på ett ansvarsfullt sätt.

Vi föreslår därför att ansvaret för att medge mindre avsteg från föreskrift fortsättningsvis ska göras av byggnadsnämnden, lika avsnitt 1:21 BBR idag.

7. **Förslaget saknar en tydlig definition av begreppet fackmässighet, kap 1. 8-9, 11 §§**

Vi ser positivt på att Boverket har förtydligat att byggnader ska projekteras på ett fackmässigt sätt (1 kap. 8 §), att byggnader ska utföras på ett fackmässigt sätt (1 kap. 9 §) och att kontroll ska utföras fackmässigt (1 kap. 11 §).

Detta ger kommunerna större möjlighet att begära tydligare handlingar eller avvisa projektering och utförande som inte är tillräckligt kvalificerade för att den aktuella åtgärden. Fackmässighet kan uppnås till exempel genom att använda vetenskapligt baserade metoder, lämpliga branschstandarder, branschregler eller andra vedertagna metoder för att utföra arbetsmoment på ett sakkunnigt sätt.

Själva syftet med förslaget är att möjliggöra för samhällsbyggnadssektorn att utveckla nya lösningar och metoder på ett lättare sätt än med nuvarande regler och därigenom främja innovationer.

Det kommer att bli svårt för både byggherrar och kommuner att bedöma fackmässighet när det gäller nya och innovativa lösningar som inte bygger på vetenskapligt baserade metoder, lämpliga branschstandarder, branschregler eller andra accepterade metoder.

Små byggherrar, både företag och privatpersoner, kommer att få svårt att avgöra om en viss projektering eller ett visst utförande kan bedömas som fackmässigt utfört.

Då alla har sin egen bild av fackmässighet är det stor risk att tvister uppstår på grund av olika kvalitetsförväntningar.

För att underlätta bedömningen om något är fackmässigt eller inte borde Boverket ta fram en tydlig definition av vad som förväntas vara en fackmässig projektering, ett fackmässigt utförande eller en fackmässig kontroll.

8. **Projektering och utförande, 1 kap. 8-9 §§**

Vi ser positivt på att reglerna förtydligas avseende fackmässighet, även om begreppet kommer att tolkas olika.

För mindre byggprojekt kan det komma att krävas fler och tydligare handlingar som ska presenteras för byggnadsnämnderna. Detta kommer att medföra ytterligare tid för framtagande av handlingarna samt utökad tid för granskning på byggnadsnämnderna. Konsekvensen kan bli en mera utdragen bygglovsprocess.

I 8 kap. 5 § PBL anges att kraven på byggnaden ska kunna upprätthållas med normalt underhåll under en ekonomiskt rimlig livslängd och i de allmänna råden i avsnitt 2:2 BBR förtydligas vad som menas med ekonomiskt rimlig livslängd. Författningsförslaget innehåller inga motsvarande bestämmelser som preciserar dessa krav. Därmed överläts det åt byggherren att avgöra vad som innefattas i begreppen normalt underhåll och ekonomiskt rimlig livslängd. En stor del av byggherrarna bygger på spekulation och har inget intresse av långsiktig förvaltning och hållbarhet. När byggprojektet är klart så lämnas det fullständiga ansvaret över på byggnadens nya ägare, som ofta är en bostadsrättsförening eller en småhusägare.

Det hade varit positivt om samhället ställde krav på rimlig livslängd då vi går mot en framtid där det är viktigt med hållbarhet och att hushålla med jordens resurser.

9. **Utformningskrav, 2 kap. 1 §**

En bostad ska utformas och dimensioneras för bostadsfunktionerna med hänsyn till

1. sin långsiktiga användning,
2. sin storlek,
3. det antal boende som den är avsedd för, och
4. behovet av avskiljbara delar av rum.

Boverket har formulerat krav med den lägre preciseringsnivån, där Boverket bedömer att det finns möjlighet samt vilja och initiativ hos branschen att utarbeta egna lösningar och verifieringsmetoder.

Återigen uppvisar Boverket en svårbegriplig naivitet när det gäller tilltron till att alla branschens byggherrar på ett ansvarsfullt sätt kommer att tillämpa föreskrifterna. Av tabell 1 i konsekvensutredningen konstaterar Boverket att där företag agerar som byggherrar består ca 98% av företag med mindre än 5 anställda. Därtill kommer alla privatpersoner som också agerar som byggherrar, vilket betyder att ca. 99% av byggherrarna som ska tolka föreskrifterna kan sakna förmågan att på ett ansvarsfullt sätt tillämpa föreskrifterna. Det borde inte vara okänt för Boverket att många byggherrar agerar enbart efter ekonomiska incitament, d.v.s. att bygga billigt och sälja dyrt. Boverket konstaterar själv i konsekvensutredningen att särskilt vid projektering av bostäder i flerbostadshus finns vanligtvis inte de som ska bo i bostäderna representerade och de har därför begränsade möjligheter till inflytande över bostadens lämplighet för sitt ändamål. Utan tydliga krav finns inte tillräckliga förutsättningar och incitament för de som har ansvar, ytterst byggherrarna, att uppfylla kraven på lämplighet för sitt ändamål.

En lämplig bostadsutformning riskerar att utmynna i att lämpligheten enbart får en ekonomisk innebörd för byggherren, vilket leder till att ingen hänsyn tas till bostadens långsiktiga användning, bostadens storlek, det antal boende som bostaden är avsedd för, och behovet av avskiljbara delar av rum i bostaden.

Det finns en uppenbar risk att t.ex. inga bostäder i framtiden kommer att, av byggherrarna, bedömas ha ett behov av avskiljbara delar av rum, vilket direkt är i strid med grundkravet enligt PBF, *"För att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål ska en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring"*

För att förtydliga det grundläggande kravet enligt PBF 3 kap. 1 § bör Boverket utveckla föreskriften så att det blir tydligt för branschen hur en lämplig bostadsutformning ska bedömas med avseende på 1. sin långsiktiga användning, 2. sin storlek, 3. det antal boende som den är avsedd för, och 4. behovet av avskiljbara delar av rum. Kvantitativa krav lika BBR bör bibehållas och utvecklas så att lydelsen i PBF "skälig utsträckning" otvetydigt kan tolkas av branschen.

Boverkets strävan efter innovation och flexibilitet får som konsekvens att reglernas förutsägbarhet helt försvinner. Troligen så kommer varje enskild kommun att utveckla sina egna tolkningar, vilket betyder att den ursprungliga problembilden med BBR's oförutsägbarhet kommer att öka.

10. **Utformningskrav - förvaring, 2 kap. 2 §**

Enligt grundkravet i PBF (3kap. 1 §) ska en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för förvaring.

I BBR har olika typer av förvaring definierats:

- Entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.
- Utrymmen för förvaring i bostaden
- Förvaring av säsongsutrustning och liknande, i bostadslägenheten eller i dess närhet
- Förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande i bostadslägenhetens närhet

Hur utrymmen för förvaring ska utformas eller placeras preciseras inte i författningsförslaget. I tillämpningen av reglerna får bedömas hur bostadens förvaringsutrymmen ska lösas på lämpligt sätt med hänsyn taget till 2 kap. 1 §. Någon ändring i sak jämfört med BBR är inte avsedd.

Eftersom tillämpningsföreskrifterna för förvaring tas bort kommer det att tolkas av branschen som att kravet inte längre finns. Boverkets rädsla i att formulera tydliga och förutsägbara föreskrifter kommer endast att leda till utdragna diskussioner mellan byggherrar och byggnadsnämnder i bygglovsprocessen.

Boverket bör vara tydliga i tillämpningsföreskrifterna om vad som ska uppfyllas avseende förvaring i och i anslutning till bostäder.

11. **Krav på bostäder vid ändring av byggnader, 4 kap. 1 §**

Vid ändring av byggnad ska den ändrade delen uppfylla kraven i 2 och 3 kap. i denna författning. Kraven får dock anpassas och avsteg från kraven får göras om

...

3. det är oskäligt att uppfylla kravet med hänsyn till ändringens omfattning,

...

5. kostnaden är oskäligt hög i förhållande till den förväntade nyttan,

...

När det gäller lydelsen "oskäligt" bör Boverket utveckla tolkningen i t.ex. en vägledning.

Hur ska byggherren, eller byggnadsnämnden, kunna avgöra när det kan vara oskäligt, enligt punkten 3, att uppfylla ett visst krav med hänsyn till ändringens omfattning? Vilka avvägningar ska göras och vid vilken omfattning av ändring blir det skäligt att uppfylla kravet? Gränsdragningar och exempel efterfrågas.

När ska byggherren, eller byggnadsnämnden, kunna avgöra när det kan vara oskäligt, enligt punkten 5, att uppfylla ett visst krav med hänsyn till höga kostnader i förhållande till den förväntade nyttan? Vilka avvägningar ska göras och hur ska en kostnad bedömas vara oskäligt hög för att uppfylla kravet? Gränsdragningar och exempel efterfrågas.

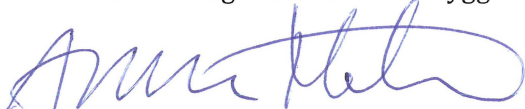
12. **Vägledning för att tolka de föreslagna föreskrifterna**

Som helhet ser vi att branschen kommer att få svårt att anpassa sig till förslaget. Framför allt på grund av avsaknaden av tydliga verifierbara kravnivåer. Tidsåtgången i projekteringen kommer att öka, reglernas förutsägbarhet kommer att minska, tiden i dialog mellan byggherre och kommun kommer att öka. I ett inledningsskede kommer effektiviteten minska och produktionskostnaderna att öka.

För att de föreslagna föreskrifterna ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt erfordras stora kompetenshöjande insatser i hela branschen, framför allt på byggherresidan och hos kommunerna.

Det kommer att krävas att Boverket presenterar en tydlig och detaljerad vägledning, som riktar sig till alla branschens aktörer. Denna vägledning måste finnas framme senast vid tidpunkten då de nya föreskrifterna träder i kraft. Om en vägledning tas fram av Boverket kommer denna troligen att få samma status som de allmänna råden har idag, vilket kan tyckas vara motsägelsefullt mot syftet med regeländringen.

Med stöd av delegation från Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg



Anna Möller
Stadsbyggnadsdirektör