

Bygg- och miljönämnden

Remissvar gällande Boverkets förslag till föreskrifter om Bostäders lämplighet för sitt ändamål

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden väljer att yttra sig till Boverket enligt medföljande punkter.

Sammanfattning av ärendet

Hörby kommun tog 2023-05-04 emot en remiss från Boverket gällande nytt förslag till föreskrift om Bostäders lämplighet för sitt ändamål. Boverket föreslår nya föreskrifter som en precisering av de tekniska egenskapskraven som anger att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de utförs lämpliga för sitt ändamål. Förslaget till föreskrift bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024 och ersätter motsvarande regler i Boverkets byggregler.

Målet enligt Boverket med den nya föreskriften och modellen för hur föreskrifterna ser ut, kallad möjligheternas byggregler, är att skapa en tydlig struktur där krav ställs på funktion

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Hörby kommun tog 2023-05-04 emot totalt sex remisser från Boverket varav en var ett nytt förslag till föreskrift om bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Förslaget till föreskrift bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler, som arbetats fram efter ett regeringsuppdrag om att se över bygg- och konstruktionsreglerna.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. Samtidigt upphävs motsvarande regler om säkerhet vid användning i Boverkets byggregler

Bygg och miljö

(2011:6) även kallad BBR. Den nya författningen föreslås ha en övergångstid om ett år.

Författningen består av fyra kapitel:

- 1 kap Övergripande bestämmelser och definitioner
- 2 kap Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader
- 3 kap Tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader
- 4 kap Krav vid ändring på bostäder i byggnader samt avsteg som kan göras

Målet enligt Boverket med den nya föreskriften och modellen för hur föreskrifterna ser ut, kallad möjligheternas byggregler, är att skapa en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Förslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav som ska främja kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna. I författningen tas de allmänna råden bort helt, och ersätts med tydliga ska-krav eller med en möjlighet för byggbranschen att själv ta fram olika standarder att jobba mot. Nämnden ska sedan verifiera att den föreslagna utformningen uppnår de krav som ställs i den nya författningen.

Yttrande

Bygg och miljö har granskat det inkomna förslaget och vill lyfta nedan punkter till Boverket inför det fortsatta arbetet med föreskriften:

- Föreskriften hänvisar till branschstandarder som en möjlighet för att verifiera att en metod/utformning uppfyller kraven i föreskriften, och att lösningarna ska motsvara en fackmannamässig lösning. Det anges dock ingen begränsning på vem som får lov att sätta dessa standarder eller vad en fackmannamässig lösning innebär. Detta innebär att det kan bli svårt för nämnden att verifiera att en specifik utformning klarar kraven i föreskriften. Olika delar av en bransch kanske även kommer att föredra olika standarder eller lösningar då det kan råda en oenighet i vad som är bästa metod, vilket innebär en otydlighet för både nämnden och för byggherrarna. De allmänna råden var ett bra verktyg för nämnderna i form av vägledning i hur lösningar skulle tolkas. Motsvarande vägledande funktion bör därmed läggas in i de nya föreskrifterna.
- Risken för skiljaktiga meningar om en lösning uppfyller kraven i föreskriften eller inte kan leda till fler överklaganden av start- och slutbesked, vilket ger en ökad arbetsbelastning för nämnden och förlänger byggtiderna.
- Den nya föreskriftsmodellen där alla delar från BBR lyfts ut till en egen föreskrift bedöms vara ett misstag. Att ha alla föreskrifter samlade i ett dokument skapar en tydlighet för byggherre/sökande,

Bygg och miljö

nämnd, byggare med flera om alla de regler de omfattas av vid en nybyggnad eller ändring av en byggnad. Med den nya modellen måste till exempel oerfarna byggherrar själv leta upp de olika föreskrifterna, vilket kan leda till att olika delar missas. Detta i sin tur kan leda till längre handläggningstider vid en ansökan om lov eller en anmälan, då nämnden måste be sökande att komplettera sin ansökan i flera omgångar. Det kan även öka behovet av rådgivning från nämnderna till sökande/byggherrar och andra parter, vilket kräver ökade resurser. Dessa måste komma antingen genom skattemedel eller ökning av kostnader för lov och anmälan för att täcka kostnaderna.

- Föreskrifternas utformning innebär att nämnden blir ansvarig för att verifiera att de metoder/utformning som föreslås vid en byggnation uppfyller de krav som ställs i föreskriften. Detta kommer innebära behov av vidareutbildning av kommunens tjänstemän som är fortlöpande samt ökade resurser för att kunna lägga tiden på att verifiera de olika metoderna inom de tio eller fyra veckor nämnden enligt lagstiftning har på sig att handlägga en ansökan om lov respektive en anmälan. Båda dessa delar innebär en ökad kostnad för nämndens verksamhet, särskilt i en mindre kommun som Hörby.
- Den nya utformningen av föreskrifterna bedöms främst rikta sig mot stora aktörer på byggmarknaden, och inte till mindre byggföretag eller privata byggare. För de mindre aktörerna kan det blir svårt att på ett kostnadseffektivt sätt uppfylla de nya kraven då mindre aktörer kommer behöva ta in mer kompetens eller ta in extern hjälp.
- Nämnden ser ett behov att till exempel Boverket utses till en samordnande part som samlar de branschstandarder som tas fram så att de är enkla att ta del av.
- Föreskrifterna lämnar för mycket utrymme till tolkningar, vilket ger en minskad förståelse och risk för olika implementeringar i olika kommuner. I detta fall ger inte en ökad flexibilitet goda konsekvenser för de bostäder och lokaler som sedan byggs, utan kan med tanke på branschens inställning av att spara pengar ge negativa konsekvenser och sänka byggnaders kvalitet och levnadsstandard.
- Förslaget tar bort begränsningar på funktioner kopplade till ett visst antal kvm, utan bedömning ska istället ske från fall till fall. Ändringen innebär att man tar bort en tydlig regel kommunen som myndighet kunde använda för att säkerställa en likvärdig bedömning som i andra kommuner och en bra bostadsstandard. Ändringen gör regelverket otydligt och svårtolkningsbart för alla parter.
- 2 kap 3 § ställer endast krav på ett enskilt rum för personhygien. Inga uttalade krav om sovrum, kök eller vardagsrum finns i föreskriften, utan återfinns istället i 9 kap 1 § Plan- och byggförordningen. Varför bedöms det behöva klarläggas att det ska finnas ett enskilt rum för personhygien men inte övriga funktioner? Paragrafen lämnas öppen

Bygg och miljö

för tolkning där den läsas som att då badrummet krävs särskilt finns det inga särskilda krav på de andra delarna.

- Förslaget har tagit bort det allmänna rådet om tillgång till balkong, uteplats eller liknande utrymme och tar inte med det i föreskriften. Detta bedöms vara en försämring och borde finnas med i föreskriften som ett krav.
- Förslaget har tagit bort precisering om att förvaring ska finnas. Detta bedöms vara ett misstag då det sänker bostäders standard och funktion.
- Förslaget har tagit bort krav på att vissa utrymmen ska utföras avskilda. Risken av att inte reglera vad som ska vara i egna rum är att tekniska enheter så som ventilation inte blir rätt utformade och dimensionerade för en bostad. Om någon vill avskilja ett utrymme, t ex sovrum, jämfört med en öppen planlösning kan det resultera i att den termiska komforten eller luftkvalitén i en bostad eller ett utrymme blir betydligt sämre än vad som är projekterat och under tillåten standard. Många gånger är detta åtgärder som inte kräver bygglov och är ett svårbevakat tillsynsområde för nämnderna. Detta kan även leda till en ökning av klagomålsärenden som miljöinspektörerna måste hantera, vilket ökar kostnaderna för kommunen.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden väljer att yttra sig till Boverket enligt medföljande punkter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2023-08-08
- Remissbrev 2023-05-04
- Boverkets förslag på föreskrift om bostäders lämplighet för sitt ändamål 2023-05-04

Beslutet skickas till

Boverket

Kajsa Blomberg
Bygglovsarkitekt