



Boverket
remiss@boverket.se

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

Er beteckning 2478/2023

Länsstyrelsens remissyttrande

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till den tänkta regelmodellen och avstyrker sammantaget remissens förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål och lämnar följande kommentarer.

Inledningsvis befarar Länsstyrelsen att föreskrifternas nya regelmodell som består av färre regler, är formulerade som funktionskrav samt endast innehåller bindande föreskrifter (i enlighet med Boverkets slutrapportering av regeringsuppdrag i december 2020), kommer leda till ökat tolkningsutrymme. Tvärt emot intentionerna. Ju större tolkningsutrymme det finns desto större är risken att kraven kommer att hanteras olika i olika kommuner. Funktionskrav kan också bli otydliga för oerfarna byggare, till exempel förstagångsbyggare och de som endast kommer att bygga en enda gång, vilket kan leda till missförstånd och att fel begås.

Bostäders lämplighet

Länsstyrelsen befarar att bostäders lämplighet försämras av borttagandet av allmänna råd och att man istället inför funktionskrav där byggnadsnämnderna måste motbevisa om byggherrarnas egna föreslagna lösningar inte uppfyller föreskrifterna. Det finns flera exempel i förslaget som Länsstyrelsen menar gör bostäders lämplighet försämrad:

1 kap. 5 § i förslaget (s. 7) så anges en definition av avskiljbarhet som saknar krav på fönster i varje del.

1 kap. 5 § i förslaget (s. 8) så anges en definition av rum som saknar krav på fönster och dörr.

3 kap. 2 § i förslaget (s. 10) skulle kunna tolkas som om det öppnar upp för att inte ha tvättstuga, samtidigt som det inte finns krav på inredning för tvätt och tork i lägenheten, bara att det ska finnas utrymme.

3 kap. i förslaget (s.10) saknar krav om garderobsinredning, samtidigt är inte förslaget tydligt med att kravet har tagits bort.

I avsnitt 2.3 i förslaget (s. 16) anges att *”författningsförslaget påverkar inte kravnivåerna enligt lag och förordning, de ligger kvar”*.

Länsstyrelsen delar inte den bedömningen. Avskiljbarhet, dagsljus och garderober är reella förändringar, om än på föreskriftsnivå, men som ändrar tillämpningen av den övergripande kravnivån.

I avsnitt 5.2.7 i förslaget (s. 33f) anges att byggherren själv ska få definiera normalt underhåll och ekonomiskt rimlig livslängd i relation till 8 kap. 5 § PBL. Då inte längre avsnitt 2.2 BBR reglerar råd kring ekonomiskt rimlig livslängd så undermineras 8 kap 5 § i PBL och görs verkningslös.

I avsnitt 5.3.1 i förslaget (s. 36) anges att Boverket inte har bemyndigande att reglera balkong, uteplats eller ett liknande utrymme utifrån lämplighet för sitt ändamål. Länsstyrelsen befarar därmed att många bostäder kommer att uppföras utan balkong eller uteplats.

I avsnitt 5.3.2 i förslaget (s. 36) anges att distinktionerna 35/55/student tas bort för bostäder. Förslaget belyser att eftersom man över tid inte vet hur många som kommer bo i en bostad så kan man inte heller ställa specifika krav. Förslaget förordar istället flexibilitet. Samtidigt anges det i förslaget till bestämmelse att hänsyn ska tas till det antal boende som den är avsedd för. Länsstyrelsen menar att resonemanget är svårt att tyda.

I avsnitt 5.3.3 i förslaget (s. 36f) anges att allmänna råd om parsäng och inredning för förvaring tas bort. Samtidigt säger förslaget att inget har ändrats i sak och att varje bostad ska prövas mot föreskriftens 2 kap 1 §. Länsstyrelsen befarar att praxis kommer ändras över tid även om det inte är förslagets intention.

I avsnitt 5.3.4 i förslaget (s. 37) anges att det fortsatt ska vara möjligt att bygga mindre bostäder med överlappande funktioner och med kortare inredningslängder. Länsstyrelsen befarar att även det motsatta scenariot är troligt, att det också öppnar för större bostäder med överlappande funktioner och kortare inredningslängder.

I avsnitt 5.3.7 i förslaget (s. 39) anges att hänvisning till SS tas bort. Samtidigt förutsätts att SS troligen kommer användas vid tillämpningen. Länsstyrelsen menar att resonemanget är svårt att tyda.

I avsnitt 7.1 i förslaget (s. 45) anges att förslaget ger bättre förutsättningar för likvärdig tillämpning. Länsstyrelsen menar att det är de tidigare specifika råden som skapat likvärdig tillämpning.

Länsstyrelsen välkomnar nya lösningar, men menar att innovation – tillsammans med det föreslagna regelverket - riskerar att leda till mindre likvärdig tillämpning av 2 kap 1 §.

I avsnitt 7.2.1 i förslaget under rubrik ”Tidsåtgång för regeltillämpning” (s. 51f) anges att det kommer bli mindre tidsåtgång för byggherrar eftersom regelverket är mindre omfattande. Länsstyrelsen befarar att effekten blir den motsatta eftersom det med funktionskrav troligen kommer att krävas mer tolkningar och prövningar.

I avsnitt 7.2.5 i förslaget (s. 60f) anges att kostnadsvinsten för borttaget krav om garderober är 5 000 kr för en lägenhet på 55 kvm. Risken är att kostnadsbesparingen skjuts från byggherre till en utgift för boende. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om detta leder till en övergripande kostnadseffektivitet.

I avsnitt 7.4.1 i förslaget (s. 65) anges att nämnderna kommer kunna skapa bättre förutsättningar för handläggning, samt att förslaget kommer lera till underlättad handläggning och minskat behov av tillsyn. Länsstyrelsen är inte övertygad att förslaget kommer att leda till underlättad handläggning, inte heller att de ge större förståelse för samhällskraven. Vidare borde den ökade variationen på nya lösningar leda till ett större behov av tillsyn.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill särskilt framföra synpunkter avseende förslagets hantering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Projektering

Idag finns det ett allmänt råd kring förundersökning vid ändring av byggnader där såväl byggnadens kulturvärden och övriga kvaliteter som brister ska tydliggöras (BBR 2:311). Enligt förslaget ersätts detta av en reglering att byggnader ska projekteras och att det ska ske på ett fackmässigt sätt (1 kap 8 § i föreskriften, s. 8).

Länsstyrelsen anser att det kommer att krävas utbildningsinsatser för så väl byggherrar som byggnadsnämnder kring vilka krav som kan ställas på projekteringsunderlaget i förhållande till fackmässighet, i synnerhet vad gäller kulturmiljöbedömningar. Det bör förtydligas att sakkunnig med certifiering KUL 2 (BFS 2011:15) kan behöva anlitas.

Särskilt värdefull byggnad

Länsstyrelsen ser positivt på att definitionen av varsamhet och särskild värdefull byggnad inkorporeras i föreskriften (s. 11f). Det är viktigt att

ha med dessa begrepp eftersom de kan ha stor betydelse vid tillämpning av krav samt eventuella avsteg.

Beskrivningen av vad som utgör en särskilt värdefull byggnad eller bebyggelseområde är i stort sett samma som i tidigare allmänna råd BBR 1:2213). Eftersom det har gått en tid sedan rådet utarbetades bör Boverket överväga om det är dags att flytta fram den generella tidsgränsen gällande bebyggelse före 1920-tal. Det finns bebyggelse från även senare decennier som varit starkt utsatta för förändringstryck och där omvänd bevisbörd kan vara motiverad.

Länsstyrelsen vill betona att Boverkets kommentar ”*Om det finns en stor mängd byggnader som på samma sätt belyser samma förhållanden, är de inte att betrakta som särskilt värdefulla byggnader*” (s. 97) kan försvåra kommunernas proaktiva arbete. Där det finns jämbördiga bebyggelsegrupper med höga kulturvärden bör kommuner kunna tidigt identifiera områden som har goda förutsättningar för långsiktigt bevarande, utan att behöva vänta på att dessa kulturvärden försvinner i något/några områden.

Länsstyrelsens tillsynsvägledning

Avsnitt 7.3.2

Boverket ska tillsammans med Länsstyrelsen ge tillsynsvägledning i enlighet med 8 kap 13–14 §§ PBF. Införandet av ett ändrat regelverk för byggregler kommer att innebära ett ökat behov av vägledningsinsatser. Arbetet kommer inledningsvis att bli resurskrävande. Men även fortsättningsvis kommer sannolikt behovet av tillsynsvägledning att öka när kommunerna ska ingripa senare i byggprocessen.

Beslutande

Yttrandet har beslutats av avdelningschef Patrik Åkesson med arkitekt Anna Jansson Thulin som föredragande. I den slutliga handläggningen har också enhetschef Hanne Romanus enheten för samhällsplanering, bostadshandläggare Mattias Jeschko-Edberg enheten för regional tillväxt och investeringsstöd samt antikvarie Mia Jungskär kulturmiljöenheten medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/om-webbplatsen/sa-hanterar-vi-dina-personuppgifter.html>