



Datum  
2023-08-18  
Vår referens  
Anders Lidholm  
Byggnadsinspektör  
Diarienummer  
SBN-2023-377

## Yttrande

Till  
Boverket  
remiss@boverket.se

### **Remiss Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.**

**Dnr: 2478/2023**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret i Malmö avstyrker remissförslaget.

#### **Yttrande**

##### **Generellt om förslaget**

Stadsbyggnadskontoret Malmö stad avstyrker förslaget till föreskrifter i nuvarande utformning. Det måste bli tydligare vilka kravnivåer som avses. Utan allmänna råd minskar skillnaderna mellan PBL/PBF och de nya författningarna samt att otydligheten ökar.

Boverket tycks ha en allt för stor tilltro till att branschen ska lösa kravnivåer med hjälp av egen framtagen branschpraxis. Den juridiska relevansen hos en branschpraxis kan ifrågasättas. Branschöverenskommelser kan i bästa fall vara giltiga för eventuella medlemsföretag. Ett regelverk för byggande bör vara allmänt tillgängligt.

Förslaget innebär, i förhållande till BBR, en förtydligad struktur, till exempel genom en tydlig uppdelning mellan utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Att skarpa gränsdragningar mellan lägenhetsstorlekar har tagits bort underlättar en ändamålsenlig utformning. Vidare har termen ”studentbostäder” utgått, vilket är positivt då det utifrån utformning av PBL och dess tillämpning inte är möjligt eller lämpligt att kategorisera vissa bostäder som sådana.

Den uttalade avsikten med förslaget, att öka innovationen, motsägs av vad föreskrifterna faktiskt reglerar. I jämförelse med BBR, och i synnerhet genom avlägsnandet av det allmänna rådet med hänvisning till SIS avseende bostadsutformning, kan det uppfattas som att möjligheterna till alternativa lösningar ökar. Samtidigt regleras fortsatt alternativa boendeformer med gemensamma utrymmen avseende till exempel antal rum för personhygien samt att utrymme för matlagning ska finnas i boendeenheter avsedda för flera personer. De föreskrifter som gäller för de alternativa boendeformerna framstår visserligen som rimliga, och det finns även möjlighet att göra avsteg från dem, men det generella intrycket blir att det, genom föreskriften, blir lättare att genomföra ”inno-

vation” inom ramen för de traditionella kärnfamiljslägenheterna (vilket av erfarenhet generellt från branschens sida handlar om att krympa ytor och försvåra den långsiktiga användbarheten), samtidigt som de möjliga alternativa boendeformer som de facto inrymmer utrymme för innovation regleras hårdare.

De borttagna gränsdragningarna mellan lägenhetsstorlekar kan få en marginellt positiv effekt på möjligheterna att utforma bostäder på ett ändamålsenligt sätt. Däremot kan frånvaron av allmänna råd leda till olika uttolkningar av kraven i olika kommunen. Det blir därmed svårare för byggherrar att förutse vilka krav som kommer att ställas, även om dessa krav är oförändrade i förhållande till BBR. Detta kan i sin tur fördröja bygglovsprocessen.

Erfarenheten tyder på att byggherrars vilja att frångå de allmänna råden handlar om att skapa lägre produktionskostnader på bekostnad av till exempel grundläggande funktioner och den långsiktiga användningen.

Konsekvensutredningen i sin helhet kan ifrågasättas enbart utifrån sin disposition. Cirka 15 sidor ägnas åt konsekvenserna för företaget, två sidor åt konsekvenserna för staten och knappt fem sidor åt konsekvenserna för byggnadsnämnderna. Övriga delar av samhället, inklusive de enskilda som bor i de bostäder föreskrifterna avser, avhandlas på drygt två sidor. Enligt PBL 1 kap 1 § syftar PBL 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 är anmärkningsvärt att det, utifrån det uttalade syftet med den lagstiftning föreskrifterna avser förtydliga, har ägnats så lite uppmärksamhet åt de människor (boende) vilka är de som i första hand berörs av föreskrifternas konsekvenser.

Oavsett att Boverket anger att målsättningen är att kravnivån inte ska ändras, är konsekvensen av reglernas utformning att staten frånhänder sig ansvaret för det närmare innehållet i de kvalitativa kraven. Stadsbyggnadskontoret hävdar att det är statens (Boverkets) roll att sätta upp tydliga och tolkningsbara kravnivåer.

Utöver dessa generella påpekanden, vill stadsbyggnadskontoret nedan peka på några konkreta exempel och kommentera några särskilda avsnitt.

### **1 kap 3 § Mindre avvikelse**

Remissförslaget genomsyras av ett något dubbeltydigt budskap. Man skriver att frågan om mindre avvikelse nu ska avgöras av byggherren, samtidigt som man i sammanhanget nämner att byggnadsnämnden hanterar start- och slutbesked och därutöver har en tillsynsroll.

Det är oklart vad Boverket menar att förslaget ska medföra för egentlig förändring, med hänsyn till att byggnadsnämnden fortfarande måste ta ställning om det är en mindre avvikelse, antingen inför startbeskedet eller mer troligen inför slutbeskedet, då den eventuella avvikelsen upptäcks av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnderna kommer inte ha expertkompetens för att kunna bedöma om nya, innovativa lösningar är en mindre avvikelse eller kommer uppfylla kraven. Det kan leda till fler nekade start-

besked och fler överklaganden som kommer ta tid och resurser och därmed leda till ökade samhällsekonomiska kostnader.

### **1 kap 8 § Projektering och utförande**

Det är positivt att byggnadsnämndens möjlighet att kräva in fackmässiga underlag och förundersökningar förtydligas. Det är också nödvändigt, då de föreslagna ändringarna innebär att högre krav kommer att ställas på de underlag byggherren behöver lämna in.

### **2 kap Utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader**

Det är i sig positivt att indelningen av kraven utifrån bostadens area har tagits bort. Möjligheterna att utforma ändamålsenliga bostäder ökar om gränssättande tal saknas. Samtidigt kan ändringen leda till att byggherrar uppfattar det som att det genom föreskrifterna är möjligt att till exempel utforma en lägenhet om 50 kvm utifrån de regler om avskiljbarhet som enligt BBR kan tillämpas på en lägenhet om 35 kvm. Konsekvensen blir sannolikt att byggnadsnämnderna kommer att ställas inför fler förslag med bostadsutformningar som inte uppfyller kravet på lämplighet.

Vidare är det positivt att termen ”bostäder för studerande” utgår. När lov ges för bostadsändamål är lovet i sig inte knutet till en specifik form av boendesituation. Att en bostad i samband med bygglov har presenterats som en studentbostad innebär inte en garanti för att den kommer att fortsätta att vara detta. Tvärtom kan den utan lov börja användas som ”vanlig” bostad. En sådan ändring kan inte heller motverkas genom tillsyn, då användningen utifrån PBL inte har ändrats. Den förenkling av processen som den föreslagna ändringen innebär kommer, till skillnad från vad Boverket hävdar, inte att leda till lägre krav i det enskilda byggprojektet för studentbostäder. Eftersom kravet på långsiktig användning kvarstår och lyfts fram är den rimliga slutsatsen att en studentbostad ska uppfylla samma krav som en vanlig bostad av motsvarande storlek, för att därigenom medge en långsiktig användning som bostad oavsett vem som bebor den. Detta styrks också av Boverkets kommentar på sidan 85 att den långsiktiga användningen inte är kopplad till en enskild person eller enskild målgrupps preferens.

Gällande den långsiktiga användningen är det positivt att Boverket i beskrivningen lyfter fram att planlösningar som medger flera olika användningssätt och möbleringsalternativ ger bättre förutsättningar för denna. I kombination med borttagandet av fasta gränsdragningar utifrån kvadratmeter och hänvisningen till SS 91 42 21:2006 genom allmänna råd uppmuntrar det till att pröva planlösningar utifrån kvalitativa aspekter snarare än kvantitativa, vilket, rätt använt, kan leda till en långsiktig höjning av bostadskvalitéerna i den byggda miljön.

Förslaget innebär att krav på inredning och utrustning för förvaring tas bort. För bostäder med äganderätt eller bostadsrätt är detta sannolikt positivt, då det ökar den boendes möjligheter att placera sin inredning efter eget gottfinnande. För bostäder med hyresrätt innebär det en risk att inredningen inte alls utförs. Vidare, och framför allt, minskar frånvaron av krav incitamentet att utforma särskilt anpassade lösningar, såsom inbyggda garderober med mera. Anpassade lösningar innebär ofta boendekvalitéer och kan också kopplas till yteffektiva och välgenomarbetade planlösningar. Avseende bostäder för flera personer inför Boverket en terminologi innefattande till exempel *delade (bostads-)funktioner, boendeenheter* med mera. En preciserad terminologi är positivt då det minskar risken för missförstånd, till exempel vad gäller bostad/boendeenhet.

**2 kap 7 §**

Bestämmelsen avser inte gälla för särskilda bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga och särskilda boendeformer för äldre. I kommentar förtydligar Boverket att detta ska tolkas som att hygienrum inte kan delas i dessa typer av bostäder. Det går dock att uppfatta bestämmelsen som att det är begränsningen om att högst tre boendeenheter kan dela ett hygienrum som inte gäller för nämnda typer, det vill säga att dessa typer utan begränsning i antal kan dela hygienrum. Boverket behöver förtydliga paragrafen.

**2 kap 8 §**

Att funktionen matlagning delvis ska finnas i de enskilda bostadsenheterna saknar motiv. Bestämmelsen innebär eventuellt ett hinder för den innovation som förslaget avser uppnå.

**4 kap 1 § Anpassning och avsteg vid ändring av byggnader**

Det är positivt att förslaget förtydligas avseende vilka skäl som kan åberopas för att anpassa och utgöra avsteg från kraven. Vad Boverket avser med ”Kraven får dock anpassas och avsteg från kraven får göras ...” är däremot oklart.

På sidan 40 skriver Boverket ”Reglerna i författningsförslaget anger vilka skäl som kan åberopas för att anpassa och göra avsteg från kraven, men att det finns ett skäl, innebär inte automatiskt en rätt att frånga kraven.” På sidan 93 skriver Boverket ”Formuleringen ’får’ innebär att byggherren har rätt att anpassa och göra avsteg från kraven.”

Tolkningen på sidan 40 framstår som rimlig utifrån ordvalet *får* (snarare än *ska*) samt utifrån att uttolkningen av de krav som lagstiftningen ställer rimligtvis ska göras av den myndighet som prövar till exempel ett bygglov. Boverket behöver dock oavsett förtydliga hur man anser att paragrafen ska tolkas.

**4 kap 4 § Förbud mot förvanskning**

Enligt 1 punkten ska en åtgärd inte förändra en särskilt värdefull byggnads karaktärsdrag. Karaktärsdrag är ett vitt begrepp som kan omfatta övergripande drag såsom volym, planform med mera. Det kan därför i många fall vara svårt att genomföra en planenlig åtgärd på en byggnad utan att påverka (förändra) sådana övergripande karaktärsdrag. Samtidigt är det i de flesta fall möjligt att vidta åtgärder som påverkar sådana övergripande karaktärsdrag utan att dessa påtagligt skadas av åtgärden. För att undvika att bestämmelsen tolkas till förmån för ett musealt förhållningssätt framför att skapa förutsättningar för en levande kulturmiljö bör lydelsen omformuleras.

Ansvarig

.....  
Anders Lidholm  
.....