



2024-04-05

Boverket
remiss@boverket.se

Yttrande över extraremissier avseende BBR, svarsdatum 5 april 2024

Brandsäkerhet dnr 31/2022
Bostäders lämplighet för sitt ändamål, dnr 2478/2023
Säkerhet vid användning av byggnader, dnr 30/2022
Bärförmåga, stadga, beständighet dnr 2215/2021
Hygien, hälsa, miljö dnr 29/2022
Krav på tomter dnr 3295/22

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion omfattar bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

JM:s yttrande

Även med de nu remitterade förslagen i ändringsremisserna kan konstateras att Boverket vidhåller principen att slopa rådtext samt utforma föreskrifterna som funktionskrav utan precisa mått/lösningar. I något fall har dock remissinstansernas synpunkter medfört att Boverket nu föreslår att vissa av dagens preciseringar i form av råd ska gälla som föreskrift.

Liksom i JM:s tidigare yttranden över Möjligheternas byggregler BBR fokuserar vi på systemfrågor.

JM tillstyrker (liksom i vårt tidigare yttrande) att BBR i ökad grad byggs upp med enbart bindande föreskrifter och att dessa i högre grad än idag ska var funktionskrav, utan råd om vissa lösningar och utan hänvisningar till standarder.

Samtidigt vill JM understryka att en byggherre måste på något sätt kunna få besked från samhället att en viss föreslagen lösning uppfyller ett funktionskrav. Här ser vi vissa problem med Boverkets förslag sett i kombination med nuvarande prövningsregler i PBL.

BBR:s utformningskrav prövas i bygglovet, varmed byggherren får ett bindande besked. Här finns dock en risk för olika hantering i kommunerna – eftersom föreskrifterna har ett tolkningsutrymme. En föreslagen lösning kanske godtas av vissa handläggare men inte av andra.



Problemet med förutsägbarhet finns även vad gäller tekniska egenskapskrav, vilka hanteras vid startbesked, kontrollprocess och slutbesked. Frågan är om dagens regler om startbesked innefattar en möjlighet för byggherren att på egen begäran få ett bindande besked i vad mån en viss lösning uppfyller BBR:s krav. Behovet av sådana besked blir än större när funktionskraven ska tolkas utan stöd av råd och standarder. **JM efterlyser** därför en analys kring startbeskedets funktion och om det finns behov av lagändring som ger byggherrar möjlighet att få besked om en lösning uppfyller ett tekniskt egenskapskrav uttryckt som funktionskrav.

Avslutningsvis vill JM åter understryka att det finns fördelar med öppna funktionskrav. Men det måste kombineras med ett system som kan ge *förutsägbarhet inför byggande och lika krav oavsett kommun*. JM vill därför åter uppmärksamma det system som föreslagits i utredningen "Modernare byggregler". Dvs, inrättande av en central statlig myndighet som kan ge byggherrar – och byggnadsnämnder - besked i fråga om en viss angiven lösning uppfyller ett funktionskrav. Fördelarna med detta har vi tagit upp i vårt remissyttrande över den utredningen.

Ett sådant system skulle ge vägledning för byggnadsnämnder och byggherrar, med syfte att skapa förutsägbarhet – samt likformig hantering över landet. Om BBR nu ändras enligt de förslag Boverket tagit fram inom ramen för "Möjligheternas byggregler" blir det än mer befogat att gå vidare med ett förslag liknande det som finns i "Modernare byggregler".

JM AB (publ)
Bostad Stockholm



Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se