

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2020-05-15

Remissvar avseende:

Betänkandet Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat, SOU 2019:68 (d.nr Fi2019/004318/BB)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna anser att det angeläget att det byggs fler bostäder, som kan efterfrågas av fler personer, men också att goda förutsättningar skapas att bättre använda det befintliga fastighetsbeståndet. Vi märker att önskemål och förväntningar varierar och förändras över tid. Det är därför viktigt med ett diversifierat bostadsbestånd och byggregler som främjar detta snarare än konserverar en äldre och slentrianmässig uppfattning om vad som är det goda boendet. Mot bakgrund av detta anser vi att det är välkommet med ett betänkande där ambitionen är att modernisera och förenkla regelverket och därigenom undanröja onödiga hinder i bostadsbyggandet. Nedan kommenterar vi de förslag som kommittén för moderna byggregler lämnar i betänkandet. Sidreferenser i löptexten avser betänkandet.

Förslag om reformering av Boverkets byggregler (avsnitt 9.2)

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen i avsnitt 9.2.

Det är väsentligt att byggreglerna är tydliga och överskådliga för att förenkla en enhetlig tillämpning och undvika tolkningskonflikter. De allmänna råden tenderar i nuläget att uppfattas som tvingande. Vi anser därför att det är bra att de tas bort och att funktionskraven renodlas och förtydligas i möjligaste mån. Vidare anser vi att det är viktigt att hänvisningar till standarder tas bort för att betona funktionskravet, ta bort oavsiktlig överreglering genom standarderna och undanröja det ekonomiska hinder som inköp av standarder kan innebära för vissa grupper. I förslaget föreslås att Boverket bör få i uppdrag att undersöka om relevanta delar av standarder kan inarbetas i de fasta bestämmelserna. Detta är ett bra förslag, men vi vill här påpeka att det finns mycket annan författning med allmänna råd som också måste beaktas och vid behov inarbetas. Det kan exempelvis handla om miljöbalken och arbetsmiljölagen. Behovet av en sådan allmän samordning av regler har kommittén implicit antytt genom att de själva har valt att inarbeta ett råd från Arbetsmiljöverket i avsnitt 9.3 (s. 447). Om kraven i BBR inte samordnas med krav från annan författning, allmänna råd och annan reglering kan märkliga konsekvenser uppstå. Vi har exempelvis varit i kontakt med en nyproducerad bostadsrättsförening där man vid problem med stegljud har konstaterat att man uppfyller ett allmänt råd i BBR men inte i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13), vilka tillämpas som tvingande av miljöförvaltningar. Som fastighetsägare kan man då få ett föreläggande om att vidta åtgärder trots att huset är byggt enligt gällande byggregler. Det är en orimlig konsekvens. Förslaget i betänkandet innebär dock bara att hänvisningar till andra myndigheters föreskrifter ska ske genom upplysningsparagrafer (s. 427). Risken är att sådana referenser i praktiken kommer att få karaktär av dagens ”tvingande” allmänna råd.

Utöver annan författning kan det finnas anledning att överväga vilken roll frivilliga branschregler spelar. Ofta uppfattas de som tvingande och försäkringsbolag ställer i regel krav på att de ska tillämpas.

Förslag om översyn av krav på bostäders lämplighet för sitt ändamål (avsnitt 9.3)

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen i avsnitt 9.3.

Vi anser att det är positivt med förändringar som förenklar och skapar förutsättningar för alternativa, kreativa lösningar och samtidigt förbättrar förutsättningarna att minska byggsektorns klimatavtryck. Därför är det bra att bland annat indelningen i olika bostadsstorlekar förenklas, att särskilda regler om kategoriboende tas bort, att krav inte ställs på inredning för förvaring eller särskilt utrymme för säsongförvaring samt att kraven förändras för lägenheter i två plan. Vi anser emellertid att det kan ifrågasättas om förslagen är tillräckligt långtgående och anser att det till exempel inte finns något behov av att detaljreglera inredningslängd för kök och förvaring (s. 450 f. respektive s. 453). Detaljreglering bör användas sparsamt och endast där tunga skäl finns. Med den utgångspunkten bör ytterligare förenkling kunna ske.

Förslaget innebär att kraven på lägenheter i två plan justeras på så sätt att det räcker med att tekniska förutsättningar finns för att installera kök på det nedre planet, till skillnad mot i dag då det måste finnas ett kök. Bakom förslaget om detta och förslaget om att inredning för förvaring inte måste installeras, finns uppenbarligen tanken att det väsentliga är att den som vill ska kunna montera inredning, men först när behov föreligger. Det är ett miljömässigt och ekonomiskt förnuftigt resonemang som borde kunna appliceras på fler krav i bostäder. Vi anser att det bör utredas om fler krav kan omformuleras på detta sätt.

I förslaget argumenterar kommittén för att vissa regler är politiskt betingade och därför bör flyttas från BBR till PBF. Bedömningen av vad som är politiska regler förefaller emellertid något oklar. I viss mån ger förslagen på nya regleringar i BBR intryck av att vara lika politiska som de regler som flyttas bort från BBR (exempelvis möjlig längd på köksinredning). Det verkar därmed osäkert huruvida ändringen är sakligt motiverad.

I konsekvensanalysen lämnas uppgifter om hur förslagen kan påverka möjliga planlösningar, men kommittén har inte ansett sig kunna bedöma i vilken mån bostadsbyggandet faktiskt kommer att påverkas av förslagen (s. 529). Att inte kunna bedöma förslagets förutsättningar

att påverka byggandet i positiv riktning riskerar att underminera deras uppfattade relevans. Härvidlag anser vi således att konsekvensanalysen är bristfällig.

Förslaget att ta bort krav på säsongsförvaring medför följdkrav på ändring av jordabalken 12 kap. 18 a § (förrådsutrymme krävs för en bostadslägenhet ska anses ha lägsta godtagbara standard).

Förslag om införande av byggkravsnämnd (avsnitt 9.4)

Bostadsrätterna är positiv till förslagen i avsnitt 9.4 men anser att vissa oklarheter behöver utredas närmare.

I dag tolkas byggregler olika beroende på kommun, vilket är olyckligt och försvårar för framför allt byggherrar som är verksamma i flera kommuner. Förslaget om en byggkravsnämnd innebär att en möjlighet att få ett bindande förhandsbesked om vissa tekniska lösningar inför ett startbesked. Detta anser vi är ett bra förslag som skulle förenkla för såväl byggherrar som kommuner, medföra kunskapsspridning och skapa incitament för att testa nya lösningar. Störst nytta skulle förslaget förmodligen göra för byggherrar med verksamhet i spridda delar av landet.

Enligt förslaget ska prövning kosta mellan 10 000 och 500 000 kr. I konsekvensanalysen har man utgått från att åtminstone större byggherrar kommer att vara motiverade att betala för en prövning som kan komma dem till gagn på en större marknad (s. 543 f.). Det är emellertid inte utrett i vilken mån mindre aktörer och privatpersoner kommer att anse det vara motiverat att betala för förhandsbesked. En risk är därför att den praxis som utvecklas i första hand kommer att gynna storskalig byggproduktion och att det för mindre aktörer kommer att vara billigare och säkrare att använda en redan tillämpad lösning hellre än att bekosta egen inledande projektering och prövning i byggkravsnämnden. Oavsiktligt kan praxis därigenom få en normerande roll, på motsvarande sätt som dagens allmänna råd. I och med att byggherren behåller ansvaret för att lösningen faktiskt uppfyller funktionskravet kan det också ifrågasättas i vilken mån man är motiverad att löpa risken att behöva bygga om hellre än att tillämpa en beprövad lösning. Det framstår alltså som något ovisst i vilken mån

förhandsbesked genom byggkravsnämnden kommer att tillämpas och förenkla byggprocessen.

I förslaget finns ingen reglering av hur snabbt byggkravsnämnden ska handlägga ansökningar om förhandsbesked. Sådan reglering bör införas.

Förslag om utvärdering av reformförslag (avsnitt 9.5)

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen i avsnitt 9.5.

Förslag om borttagande av ombyggnad ur PBL (avsnitt 9.6)

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget i avsnitt 9.6 under förutsättning att följdändringar i annan författning utreds.

Förslaget innebär följdändringar i annan författning där begreppet ombyggnad används. I lagen (2014:267) om energimätning i byggnader föreslås att begreppet ersätts med ett annat begrepp, men i övrig berörd författning föreslås inga förändring, vilket innebär att bidrag i ett antal situationer inte längre kommer att lämnas (s. 485). Det finns anmärkningsvärt nog varken motiv eller konsekvensanalys avseende detta, men följderna får antas vara medvetna då man annars hade kunnat definiera ersättningsbegrepp i berörd författning, på samma sätt som man gör i fråga om energimätning. Vi anser att detta måste utredas närmare.

Förslag om ändringar i kontrollsystemet (avsnitt 9.7)

Bostadsrätterna anser att förslagen i avsnitt 9.7.1 och 9.7.2 (avskaffande av certifierad sakkunnig samt kontrollansvarig) behöver utredas närmare.

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen i avsnitt 9.7.3, 9.7.4 och 9.7.5 (förtydligande av arbetsplatsbesök, förtydligande av kontrollplaner och utredning av prövning av tekniska egenskapskrav).

Vi anser att det finns skäl att ifrågasätta behovet av certifierade sakkunniga och rollen kontrollansvarig, men att argumenten i betänkandet inte övertygar. I förslaget anför man som

huvudargument mot båda rollerna att de står i en beroendeställning till byggherren och därför inte är oberoende samt att det inte kan visas att rollerna har medfört färre byggfel. Mot bakgrund av detta vill man avskaffa rollerna. Det är naturligtvis viktigt att rollerna utövar sina uppdrag med integritet och nödvändig självständighet, men det är i betänkandet inte styrkt att just detta är ett generellt problem i dag. I betänkandet utgår man härvidlag i mycket från vad som har framförts till kommittén, men tycks inte ha beaktat datans reliabilitet och generaliserbarhet. Märkligt nog anför man som argument att det förekommer att byggherrar försöker göra sig av med kontrollansvariga med för hög ambitionsnivå, alltså precis motsatsen (s. 321). Situationen blir knappast bättre om entreprenören anlitar fristående konsulter som inte behöver oroa sig för att förlora en certifiering. Att mängden byggfel inte har minskat är i sig inte nödvändigtvis ett tecken på att rollerna inte medför färre byggfel. Huruvida antalet fel skulle vara oförändrat eller öka om rollerna avskaffades är oklart. I betänkandet söker man argument för att rollerna inte har lett till färre byggfel i rapporter från Boverket om byggfel (s. 370). I ena rapporten framkommer emellertid att huvudskälet till den stora mängden byggfel anses vara okunskap hos byggherren¹. Det finns skäl att fråga sig hur antalet byggfel ska minskas genom att avskaffa roller vars syfte är att bibringa byggherren kunskap. Vi anser således att dessa frågor behöver utredas närmare.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till David Sjöqvist, styrelserådgivare teknik/miljö på david.sjoqvist@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD

¹ Boverket (2018), *Kartläggning av fel, brister och skador inom byggsektorn*, rapport 2018:36, s. 10.