

2020-05-15

Regeringskansliet  
Finansdepartementet

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)  
[fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

## Betänkande Modernare Byggregler SOU 2019:68

Diarienummer Fi 2019/04318/BB

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 uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

### JMs yttrande

JM vill inledningsvis framföra att bolaget delar utredningens syn att regelverket behöver reformeras, så att bättre förutsättningar ges för en mer ändamålsenlig byggprocess, ökad variation i bostadsutbudet, ökad konkurrens och ett långsiktigt hållbart byggande. JM anser att flera av utredningens förslag kan bidra till just detta. I detta yttrande, som följer betänkandets disposition, kommenteras utredningens förslag och i några delar framför JM alternativa lösningar för att nå utredningens syfte. Kopplat till detta kommenteras även synpunkter som Boverket fört fram i sitt yttrande.

### Reformering av Boverkets byggregler (BBR)

JM tillstyrker i huvudsak att BBR bearbetas i den riktning som utredningen föreslår och stödjer bland annat att:

- föreskrifterna formuleras som funktionskrav
- verifieringsmetoder föreskrivs för att påvisa att kraven är uppfyllda (exempelvis brand och energihushållning)
- hänvisningar till standarder i föreskrifter och allmänna råd tas bort

### Nya föreskrifter för bostäders lämplighet

JM tillstyrker föreslagen uppdelning i endast två storlekskategorier, det vill säga "högst 35 kvm" respektive "över 35 kvm".



**JM föreslår komplettering** av föreslagen förenklad uppdelning med visst redovisningskrav. Bostadens möblerbarhet bör redovisas och uppgift bör finnas om det antal personer som bostaden är dimensionerad för avseende inredning och förvaring. Dessa uppgifter redovisas lämpligen i samband med bygglovsprövningen och ingår då i lovbeslutet. JM befarar att förenklingen, som den föreslås i betänkandet, i viss mån kan verka försvårande för bostadskonsumerten. Kompetensen för den enskilde att läsa och förstå ritningar och digitala modeller kan vara begränsad, vilket leder till informationsunderskott för bostadskonsumerten. Utmaningen ökar ytterligare om det dessutom förväntas av den enskilde att förstå att en visad planlösning, som förvisso innehåller ett flertal rum, trots det bara dimensionerats för en person. För bostadskonsumerten ges ökad tydlighet och jämförbarhet med ett krav på obligatorisk uppgift om "bostadsdimensionering" vid lov.

**JM tillstyrker** föreslagen modernisering av flertalet otidsenliga krav på bostäders utformning, såsom avskiljbart kök och plats för parsäng.

JM vill påpeka att det idag saknas en samordning mellan myndigheterna gällande vad som definieras som rum. Enligt lantmäteriverket är definitionen av rum att det är minst 7 kvm. Samtidigt medger funktionskraven i BBR att ett rum kan vara mindre än 7 kvm. Det finns ingen självklar anledning att fortsätta denna försvårande otydlighet. Lika definitioner och uppgifter i fastighetsregistret, ekonomiska planer och bygglov, torde förenkla för främst bostadskonsumerten, men rimligtvis också för byggherrar och myndigheter.

**JM tillstyrker** föreslagen tydligare uppdelning mellan PBF och BBR. Det är en logisk ordning att det i PBF ställs grundläggande krav avseende bostadens utrymmen för olika funktioner samt vilken inredning och utrustning som skall ingå i en bostad. Detaljerade föreskrifter, såsom exempelvis mått, bör även fortsättningsvis styras i BBRs föreskrifter. JM vill understryka vikten av att båda förändringarna genomförs och beslutas samtidigt.

### **Inrättande av Byggkravsnämnd**

**JM tillstyrker** att en Byggkravsnämnd inrättas med syfte att åstadkomma en enhetligare tillämpning av utformningskrav avseende ändamålsenlighet, tillgänglighet och användbarhet samt krav avseende tekniska egenskaper. Det föreslagna systemet skulle vara till stor nytta för såväl byggnadsnämnder som byggherrar - i enskilda ärenden, men framförallt genom en utveckling av tydligare och mer tillgänglig praxis.

JM vill här framföra förslag till ändringar i den lagtext som definierar Byggkravsnämndens prövning samt kommentera vissa delar i Boverkets yttrande kring Byggkravsnämnden.

Byggkravsnämnden föreslås pröva att såväl utformningskrav avseende ändamålsenlighet, tillgänglighet och användbarhet som tekniska egenskapskrav "*kan antas komma att uppfyllas*". Byggnadsnämnden ska i bygglovet pröva att byggnadsåtgärden "*uppfyller de krav som...*" och därefter i startbeskedet pröva att tekniska egenskapskrav "*kan antas...*" bli uppfyllda.

JM instämmer i Boverkets påpekande att systemet blir otydligt i fråga om utformningskravens prövning. Byggkravsnämndens besked avses vara bindande samtidigt som det enligt den föreslagna lagtexten inte är en slutlig prövning på samma sätt som i byggnadsnämndens beslut om bygglov.



*JM föreslår ändring* av utformningen av systemet för byggkravsnämndens prövning av utformningskraven enligt följande:

- A. Byggkravsnämnden prövar - på motsvarande sätt som i byggnadsnämndens bygglovsprövning - att ovannämnda utformningskrav *är uppfyllda* för byggnadsverket.
- B. I fråga om tekniska egenskapskrav prövar byggkravsnämnden - på motsvarande sätt som i byggnadsnämndens startbesked – att kraven *kan antas bli uppfyllda* för byggnadsverket.
- C. I fråga om byggherrens förslag till specifika tekniska lösningar prövar byggkravsnämnden att tekniska egenskapskrav är uppfyllda.

I utredningens föreslagna lagtext om förhandsavgörande skulle följaktligen 8 § första stycket ändras för att klargöra vad respektive prövning innebär.

*JM föreslår förtydligande* innebärande att byggkravsnämndens beslut blir rättsligt bindande för lika byggprojekt. Ett avgörande från byggkravsnämnden måste, inför prövning av bygglovsärendet, vara bindande för byggnadsnämnden. Det måste även vara bindande vid byggnadsnämndens prövning av andra ärenden som avser identiska byggnadsåtgärder, vilka redan prövats av byggkravsnämnden, t ex vid etappvis utbyggnad av grupphusområden eller identiskt typhus men på en angränsande fastighet. Naturligtvis förutsatt att eventuella olikheter i lokala/platsspecifika förutsättningar inte har betydelse för prövningen. JM vill understryka vikten av att det vid lika byggprojekt *inte* ska krävas ett nytt avgörande från byggkravsnämnden för varje sådant bygglovsärende, som visar samma lösning.

Enklast klargörs detta genom en formulering att avgörandet *är rättsligt bindande för lika byggprojekt*, vilket kan kommenteras och förtydligas i en kommande proposition. Alternativt kan det förtydligas att ett avgörande visserligen bara är rättsligt bindande ihop med ett visst bygglovsärende, men att byggnadsnämnder förväntas ta hänsyn till byggkravsnämndens avgörande på motsvarande sätt som praxisbildande rättsfall från MÖD. JM förordar den förstnämnda lösningen.

Boverket framför i sitt yttrande farhågor för skadeståndsprocesser mot staten om ett byggnadsätt som godtagits av byggkravsnämnden visar sig leda till byggsador. JM menar att den prövning som byggkravsnämnden skulle göra är avsedd att vara identisk med den prövning som byggnadsnämnden gör. Systemet innebär endast att byggkravsnämnden övertar byggnadsnämndens roll i fråga om de aktuella kraven vad gäller utformning och tekniska egenskaper. Ett rimligt antagande är att, med den expertis som byggkravsnämnden föreslås besitta, avgörandena bör vara minst lika säkra som byggnadsnämndernas prövningar – i vissa fall förmodligen säkrare. Skulle en framtida skada visa sig vara en följd av regler i BBR eller i BKR, är det inte rimligt att en fastighetsägare ska hamna i en bättre eller sämre position beroende på vem som godtagit byggnadsättet. JM anser mot denna bakgrund att problematiken med skadeståndsansvar inte är ett något argument mot inrättande av föreslagen byggkravsnämnd.

Boverket framför farhågor att byggkravsnämndens prövning och godkännande av ett visst byggande skulle kunna strida mot EU-rätten. Byggkravsnämnden har dock endast att pröva om ett byggande följer eller kan antas följa föreskrifter om utformning och tekniska



egenskapskrav, dvs samma prövning som byggnadsnämnderna gör. Så länge föreskrifterna i sig följer EU-rätt är det svårt inse att en prövning mot dessa kan strida mot EU-rätt.

*JM föreslår* att Byggkravsnämndens avgörande också blir bindande för länsstyrelse och mark- och miljödomstol. Lagtexten är nu skriven så att det i ett bygglovsärende som överklagats av t ex en granne, kan inträffa att den länsstyrelse som anser det finnas fel i Byggkravsnämndens avgörande, inte behöver godta byggnadssättet. Samma sak kan ske i mark- och miljödomstol. Undanröjande av ett avgörande från Byggkravsnämnden bör endast kunna ske i Mark- och miljööverdomstolen. Jämför här utredningens förslag i 12 § att sökanden ska kunna överklaga ett – underförstått negativt – förhandsavgörande till Mark- och miljööverdomstolen. Här vill JM påpeka att lagens 13 § även bör innefatta ärende vid länsstyrelsen – inte bara mål vid mark- och miljödomstol.

Vad gäller förslaget om Byggkravsnämnd, vill JM avslutningsvis påtala, att författningskommentarerna till den nya föreslagna lagen behöver utvecklas.

### **Borttagandet av begreppet ombyggnad ur PBL**

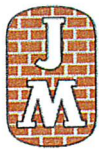
*JM avstyrker* utredningens förslag. Vid ombyggnad bör ställas vissa krav på följdåtgärder. Dessa krav kan och bör – liksom idag – vara beroende av förhållandena i de enskilda fallen. Lagtexter och föreskrifter kring ombyggnad och följdkrav kan svårigen bli konkreta, utan kan endast ange principer. JM vill samtidigt här understryka vikten av att de ställningstaganden som tillämpande byggnadsnämnder gör inte skiljer sig åt i ärenden av samma slag. Det är nationella regler som ska tillämpas lika, även om utfallet i visst avseende kan var kopplat till ombyggnadens karaktär och byggnadens förutsättningar. JM vill framhålla betydelsen av dels mer utvecklad rättspraxis på området för följdkrav vid ombyggnad, dels mer kraftfulla insatser så att denna praxis också tillämpas i praktiken.

*JM föreslår* – med hänvisning till resonemanget ovan – att regeringen överväger om den föreslagna Byggkravsnämnden kan ges en utökad roll att, utöver hantering av nybyggnad, även kunna pröva ombyggnader. Byggnadsnämnder och byggherrar har, relaterat nuvarande "flexibla" utformning av reglernas, stort behov av vägledning och praxis vad gäller följdkraven. Byggherren har idag visserligen möjlighet att inför ett projekt vända sig till byggnadsnämnden och söka villkorsbesked om följdändringar, men det är dock inte ett bindande besked som ges. Det finns därför behov av rättsligt bindande besked om följdkrav, som byggherren ska kunna förlita sig på i andra lika ärenden – oavsett vilken handläggare eller kommun det rör sig om.

### **Avskaffande av certifierad sakkunnig**

JM delar utredningens slutsatser att dagens system med certifierade sakkunniga har brister.

*JM avstyrker* dock förslaget att avskaffa dagens system, utan att det samtidigt ersätts av en annan ordning för medverkan av certifierade sakkunniga. Det finns frågor och krav i byggandet där samhället i vissa fall behöver kunna säkerställa mer kompetens än vad en byggherre kan förväntas ha (brandskydd, kulturmiljö m. m).



*JM föreslår istället* att byggnadsnämnden, liksom idag, ska kunna besluta att certifierad sakkunnig ska finnas för viss kontroll i aktuellt projekt, men att denne istället *anlitas av byggnadsnämnden*. Detta är i princip möjligt redan idag enligt bestämmelserna i 12 kap. 7 § PBL, men byggnadsnämndens anlitanande av sakkunniga, inklusive uttag av avgifter för detta, kan med fördel utvecklas och förtydligas i lagtext och lagkommentarer.

#### Avskaffande av kontrollansvarig

*JM avstyrker* att kontrollansvarig avskaffas.

*JM föreslår istället* att dagens system ändras så att kontrollansvarig endast ska krävas i projekt av särskilt komplicerad och unik karaktär (t ex sjukhus, stora idrottsarenor) eller där byggnadsnämnden bedömer att byggherren saknar relevant system för egenkontroll och verifiering. Byggnadsnämnden bör i startbeskedet kunna fatta beslutet om kontrollansvarig krävs för det aktuella projektet. Ett beslut om startbesked kan överklagas, varvid byggherren kan få en överprövning av nämndens krav på kontrollansvarig.

#### Förtydligande av arbetsplatsbesök

*JM tillstyrker* förtydligande av form och innehåll för byggnadsnämndens arbetsplats.

#### Förtydligande av kontrollplaner

*JM tillstyrker* myndighetsföreskrifter med bestämmelser om kontrollplaner.

#### Utreda prövning av tekniska egenskapskrav

*JM avstyrker* utredningens förslag.

*JM föreslår istället* att det i skeden efter att bygglov beviljats, ges möjligheter till vissa byggtekniskt betingade avvikelser från godtagna lovhandlingar. Byggnadsnämnderna bör också ges ökade möjligheter och bättre stöd att medge avvikelser från BBR, i enlighet med nuvarande bestämmelser om sådana avsteg (BBR, 1:21).

JM AB (publ)  
Bostad Stockholm

Pär Vännerström

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](mailto:nancy.mattsson@jm.se)