



Finansdepartementet

103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE

Modernare byggregler -förutsägbart, flexibelt och förenklat

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttan är positiv till slutbetänkandets övergripande mål och förslag. Det grundläggande budskapet och syftet att möjliggöra ett bättre och effektivare sätt att bygga flerbostadshus till en rimlig kostnad är viktigt för att åstadkomma en bättre bostadsmarknad.

Förutsägbarhet i byggreglerna är en förutsättning för att bygga mer rationellt och det möjliggör standardisering och industrialisering. Byggreglerna är det grundläggande instrument och styrmedel som pekar ut samhällets minimikrav och samtidigt kan ge utrymme och möjlighet till innovation och ökad produktivitet.


För att pressa den generella prisbilden att uppföra hyresbostäder och få fler aktörer att arbeta med ett industriellt byggande har Sveriges Allmännyttan sedan 2010 genomfört ramupphandlingar av typhus. Det har möjliggjort för allmännyttan att kunna bygga nyproducerade lägenheter i hela landet till rimliga hyresnivåer och därmed har vi sett till så att fler har råd att efterfråga nyproducerade bostäder. Genom ramupphandlingar av Kombohus, nyckelfärdiga

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Drottninggatan 29
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00

Org. nr 802000-1189, Styrelsens säte Stockholm
Plusgiro 92 84 72-0, Bankgiro 5887-5444
info@sverigesallmannytta.se, sverigesallmannytta.se





hus till ett fast pris som ligger cirka tjugofem procent under marknadspris, har drygt 9 000 bostäder byggts.

Kärnan i att kunna bygga industriellt är att byggreglerna är förutsägbara och samtidigt flexibla, därmed skapas möjlighet till upprepning av ett byggsystem. En del i detta byggsystem är de tekniska egenskapskraven och delar av utformningskraven som nu föreslås kunna säkerställas i ett förhandsbesked eller ett "typgodkännande" så att det gäller i hela Sverige. Detta skapar förutsättningar att fortsätta utvecklingen av ett bättre industriellt byggande och bana väg för fler nyproducerade hus till en rimlig kostnad.

Sveriges Allmännyttan anser därför att det är av yttersta vikt att möjligheten till ett "typgodkännande" införs när byggreglerna reformeras.

Sveriges Allmännyttan anser att utredningen borde beaktat regeringens övergripande målsättning om en digitaliserad samhällsbyggnadssektor. Boverket har redan idag har uppdraget att "att verka för en enhetlig digital tillämpning av plan- och bygglagen". Därmed ska byggreglerna vid en reformering utformas och skrivas på ett sätt som gör att en digital tillämpning möjliggörs. Digitalisering ger även möjlighet att accelerera produktivitet, vilket kan leda till lägre priser.

Sveriges Allmännyttan anser att det är bra att det i Boverkets uppdrag Möjligheternas byggregler ingår att utveckla föreskrifternas utformning så att digitalisering möjliggörs.



Förslagen

9.2 Principer för reformering av BBR


9.2.1 Förslag för ökad förutsägbarhet och flexibilitet

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslagen om ökad förutsägbarhet och flexibilitet i BBR. Det är viktigt att delarna i förslaget ses som en helhet vid genomförande av reformeringen av byggreglerna så att alla behov som ligger i ett allmänt råd eller standard är uppfyllt i funktionskraven innan frånkopplingen av dessa kan ske.

Sveriges Allmännyttan instämmer i att krav i föreskrifter formuleras som funktionskrav då det ger en flexibilitet samt skapar möjligheter att driva utvecklingen framåt genom nya, kostnadseffektiva lösningar.

Sveriges Allmännyttan delar uppfattningen att funktionskrav ska utformas precist med tydliga kravnivåer så att allmänna råd inte behövs. Funktionskraven behöver skrivas så de går att verifiera, det är en viktig del i arbetet med reformeringen av BBR. Vaga ord och formuleringar bör preciseras för att undvika tolkningar hos kommunerna i handläggandet av plan- och bygglov. Att skapa enhetliga och förutsägbara krav som tolkas lika gynnar alla, både byggherrar, entreprenörer och kommuner. Likaså att begrepp som har betydelse för föreskrifternas tillämpningsområde definieras.

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att minska användningen av allmänna råd. Det är viktigt att hitta en enhetlig struktur för hur de allmänna råden arbetas bort i takt med att funktionskraven succesivt förtydligas.



Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att ta bort kopplingen till standarder. Dock är det viktigt att de förtydligade funktionskraven och hur man verifierar dessa ger förutsättning för att ta bort denna koppling och innan man tar bort kopplingen.

9.2.2 Förslag för mer överskådliga byggregler

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att Boverket få i uppdrag att göra BBR mer överskådliga.


Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att tydliggöra indelningen i BBR genom att dela in BBR i kapitel och paragrafer och så långt det är möjligt följa ordningen och terminologin i PBL och PBF samt att minska omfattningen av allmänna råd.

Sveriges Allmännyttan delar uppfattningen att Boverket bör minska omfattningen av allmänna råd i BBR genom att minska dem enligt förslaget för ökad förutsägbarhet och flexibilitet ovan samt renodla innehållet i de allmänna råd som behålls.

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att Boverket bör tydliggöra hänvisningar till andra myndigheters föreskrifter genom att i så kallade upplysningsparagrafer ange vilken föreskrift som åsyftas och vad den handlar om.

9.2.3 Ändring av Boverkets instruktion

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslaget att ändra Boverkets instruktion i förordningen (2012:546), från att Boverket *ska utveckla verifierbara funktionskrav i byggreglerna* till att Boverket *så långt det är möjligt ska utforma föreskrifterna som verifierbara funktionskrav*.



Sveriges Allmännyttan anser att formuleringen ”så långt det är möjligt” är vag och bör utgå, den ursprungliga instruktionen följer bättre kraven på mer förutsägbara och flexibla funktionskrav.

9.3 Mer förutsägbarhet, flexibilitet och diversitet med nya föreskrifter för bostäders lämplighet


Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att PBF bör innehålla föreskrifter om vilka utrymmen som ska vara avskilda, avskiljbara och kunna överlappa varandra samt vilka utrymmen som ska ha fönster då det är frågor som ger uttryck för ett politiskt ställningstagande.

Sveriges Allmännyttan anser att preciseringen av vilka rum som ska vara avskilda och kunna överlappa varandra bör utredas mer innan införandet av det nya förslaget.

Sveriges Allmännyttan menar att det finns vaga skrivningar i förslaget till skrivning av 3 kap. 1 a § i PBF som behöver utredas mer. Uttryck som ”eventuellt övriga utrymmen”, ”kunna iordningsställas” och ”utblick vid stående och sittande” ger utrymme för olika tolkningar. Felaktig tolkning av utblickskravet kan exempelvis leda till för stora fönster vilket kan ge konsekvenser med energiuppfyllnad och solvärmelaster. Då krav om dagsljus även kvarstår orört anser vi att ett ytterligare krav på utblick inte behövs då det istället kan begränsa möjligheter till ytoptimering.

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslaget att avsnitt 3:2 om bostadsutformning i BBR bör innehålla preciserade föreskrifter enligt utredningens förslag.

Sveriges Allmännyttan anser att förslaget frångår målsättningen med ökad flexibilitet och går för långt i precisering. Att blanda ihop lämplighetskrav med tillgänglighetskrav gör regelverket svårare att förstå, nuvarande regelhierarki ändras och det är svårt att förutsäga konsekvenserna av detta.



Sveriges Allmännyttas föreslår istället att Boverket fortsätter sitt arbete med Möjligheternas byggregler och där får i uppdrag att säkerställa att reglerna skrivs med verifierbara funktionskrav. Arbetet bör följa en enhetlig struktur och ta ställning till alla de sakområdena som utredningen lyfter samt hur de påverkar varandra.


Sveriges Allmännyttas anser att det i Möjligheternas byggregler är viktigt att ta fram tydliga riktlinjer på hur funktionskrav och funktionsmått gällande bostadsutformning ska ställas. I nuvarande förslag finns olika typer av måttsättning, ytmått och specifika måttkedjor. Till exempel är det inte ändamålsenligt att ange antal kvadratmeter på ett hygienrum, det bör istället regleras med vändradie för rullstol, det vill säga enbart rullstolens cirkelmått bör anges.

Sveriges Allmännyttas anser att det finns delar i utredningens förslag som Boverket bör beakta. Till exempel är det bra att kravet på inredning för förvaring tas bort och ersätts med att det finns utrymme för förvaring.

9.4 Införande av Byggkravsnämnden för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk

Sveriges Allmännyttas tillstyrker inrättandet av Byggkravsnämnden för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk. Den grundläggande anledningen är att möjligheten att få ett förhandsavgörande skulle underlätta för ett industriellt och seriellt byggande med en större förutsägbarhet, korta ledtiderna i byggprocessen. Det leder till lägre kostnader för bostadsbyggandet och möjliggör lägre hyresnivåer i nyproduktion än dag.

Sveriges Allmännyttas har länge pekat på behovet av en enhetlig bedömning av tekniska egenskapskrav, bland annat i remissvaret på Boverkets rapport 2017:23, En mer förutsägbar byggprocess - Förenklad kontroll av



serietillverkade hus. En enhetlig bedömning är att likställa med att få ett förhandsavgörande som i förslaget nu ska kunna göras genom Byggkravsnämnden.

Sveriges Allmännyttan anser dock att det är viktigt att utreda förslaget om Byggkravsnämnden ytterligare så det inte uppkommer krockar mellan olika myndigheter och regelverk som istället för att förenkla byggprocessen skapar ytterligare administration och överklagande processer.

Sveriges Allmännyttan anser att den digitala aspekten bör tas med även i detta hänseende. När byggreglerna digitaliserats bör även ett förhandsavgörande för tekniska egenskapskrav göras digitalt enligt gällande författningar.


9.5 Utvärdering av våra förslag om reformering av BBR och Byggkravsnämnden

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att Boverket bör följa upp och löpande utvärdera effekterna av nya föreskrifter i BBR samt att regeringen bör genomföra en utvärdering av Byggkravsnämnden efter en tid.

Sveriges Allmännyttan anser att det är bra att det görs en löpande uppföljning av regelreformen och Byggkravsnämndens arbete då det är omfattande förändringar som kommer att göras under en längre tidsperiod.

9.6 Borttagande av ombyggnad ur PBL

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att ombyggnadsbegreppet bör utgå ur PBL. Det är positivt att ombyggnadsåtgärder i det befintliga bostadsbeståndet förenklas. Det finns goda möjligheter att det ökar viljan hos allmännyttiga bolag att genomföra ombyggnader och renoveringar vilket kan leda till fler kostnadseffektiva bostäder och ett ökat underhåll.



Sveriges Allmännyttan anser att de åtgärder som idag faller under ombyggnad framöver kan komma att falla in under ändring eller under underhåll. Detta behöver bli tydligt så inte olika tolkningar uppkommer om vad som är lovpliktigt eller ej. Detta behöver utredas mer innan borttagande av begreppet kan ske så det blir tydligt vad som kräver bygglov/anmälan respektive åtgärder som ska kunna utföras utan lov som underhåll. Detta är viktigt både för att få en likartad bedömning över hela landet och för att fastighetsägare ska kunna planera för och genomföra ombyggnadsprojekt kostnadseffektivt.

Sverige Allmännyttan påpekar att borttagande av ombyggnadsbegreppet ur PBL innebär att även andra författningar kan behöva ändras. Idag finns möjlighet att söka ekonomiskt stöd för vissa ombyggnadsåtgärder. Det är därför viktigt att följdändringar i dessa föreskrifter görs så att ett fortsatt ekonomiskt stöd inte faller bort.

9.7 Ökad förutsägbarhet i kontrollen av byggandet


9.7.1 Avskaffande av kontroll genom certifierad sakkunnig och 9.7.2 Avskaffande av kontrollansvarig

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslagen om att avskaffa kontroll genom certifierad sakkunnig och systemet med kontrollansvarig.

Sveriges Allmännyttan anser dock att vid de fall Bygghälsöversynen har gett ett förhandsgodkännande av tekniska egenskapskrav kan även användandet av certifierade sakkunniga i dessa krav utgå.

Sveriges Allmännyttan anser även att en förenkling av kontrollansvaret behöver ses över vid de fall Bygghälsöversynen har gett ett förhandsgodkännande.

Sveriges Allmännyttan anser att kontrollen genom certifierad sakkunnig och kontrollansvarig uppfyller en viktig funktion i byggprocessen och på hur kraven på byggandet uppfylls. Verifieringen av att kontrollen av PBL och BBR



uppfylls är en viktig del i att säkerställa att krav på byggnaden uppfylls och samtidigt minimera byggfel.

Funktionen med att dessa uppgifter är dedikerad en certifierad sakkunnig eller en kontrollansvarig är att deras kunskap inom respektive område är viktig som enskilda roller. Det är därmed viktigt att dessa roller inte läggs till alla övriga uppgifter som byggherren har genom byggprocessen. Huvudansvaret är oavsett alltid hos byggherren.

Sveriges Allmännyttas anser att om rollen tas bort föreligger en risk att vissa uppgifter i kontrollansvaret genom egenkontrollen hos byggherren kan komma att missas. Däremot borde rollen kontrollansvarig utvecklas och stärkas. Som utredningen beskriver så finns det olika nivåer av kunskap och kvaliteter hos kontrollansvarig. Det finns även olika syn på rollen och vad som ingår i dennes åtagande. Då kontrollansvarig betalas av byggherren är kontrollansvarigs oberoende viktigt. Det borde fungera lika bra som besiktningsmännen idag som arbetar efter tydliga instruktioner av AMA (Allmän Material och Arbetsbeskrivning) som är byggbranschens referensverk för kvalitetssäkrat byggande.

9.7.3 Förtydligande av arbetsplatsbesök

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att arbetsplatsbesök förtydligas.

Sveriges Allmännyttas anser att ett förtydligande av arbetsplatsbesöket kan främja ett bättre byggprojekt. Ett förtydligande om ett samarbete med kontrollansvarig vid dessa platsbesök kan också utveckla den rollen och samförståndet mellan byggherre och byggnadsnämnd.



9.7.4 Förtydligande av kontrollplaner

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att Boverket får i uppdrag att utreda och utfärda mer detaljerade bestämmelser över hur kontrollplanerna ska utformas.

Sveriges Allmännyttas anser att kontrollplanerna ska harmonisera med den certifierade kontrollansvarige och utvecklingen av den rollen såsom kommentarerna i 9.7.1 och 9.7.2.

9.7.5 Utreda prövning av tekniska egenskapskrav

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att Boverket får i uppdrag att göra en översyn av vilka delar av de tekniska egenskapskraven som påverkar utformningen, som även bör regleras som utformningskrav, och prövas i bygglovet.

Sveriges Allmännyttas anser att det är viktigt att Boverket samlar in synpunkter och erfarenheter från byggbranschens aktörer i samband med översynen.

Stockholm den 12 maj 2020

Anders Nordstrand
Vd