

YTTRANDE

Dnr Fi2019/04318/BB

Regeringskansliet
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm den 15 maj 2020

Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)

Sammanfattning

Kommitténs moderniseringsförslag och exempel på tillämpning verkar inte förenklande. SPF Seniorerna anser att allmänna råd, byggvägledningar godkända av certifierade organ snarare bör få större spridning. Därtill bör särskilda byggregelutgåvor för enklare byggnadsverk (enfamiljshus, komplementbyggnader, om- och tillbyggnad mm.) utges av Boverket.

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag att

- införa Byggkravsnämnden,
- utmönstra begreppet ombyggnad, samt att
- avskaffa certifierade sakkunniga.

SPF Seniorerna stöder i vissa avseenden reformeringen av kontrollsystemet.

SPF Seniorerna föreslår att Sverige ska verka för att gemensamma byggregler tillskapas för Norden och de baltiska länderna.

Allmänt

Bättre konkurrens i byggsektorn skulle leda till lägre bostadsproduktionskostnader. Därför bör möjligheten i en utvidgad bygg- och bostadsmarknaden prövas. Detta skulle kunna ske genom att i samarbete med likasinnade länder tillskapa ett gemensamt byggregelverk. Norden och Baltikum omfattar en marknad med 33 miljoner invånare. Sverige arbetar redan med dessa länder, främst inom ramen för Nordiska rådet och EU.

SPF Seniorerna

Hantverkargatan 25, Box 225 74, 104 22 Stockholm

Tel 08-692 32 50 info@spfseniorerna.se

Org nr 88 80 00-2830 Pg 607678-0 Bg 5959-0182

www.spfseniorerna.se

9.2 Principer för reformering av Boverkets byggregler

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag.

Kommitténs reformförslag är välmenande. Men så länge de inte är praktiskt exemplifierade i ett regelverk är det svårt att bedöma om de i verkligheten är förenklande. Förbundet är angeläget om att Sverige har bestämmelser som bidrar till lägre produktionskostnader, samtidigt som tillgänglighetskrav beaktas och bostäder blir lämpliga för sitt ändamål även för äldre hushåll.

Vi anser att det är viktigt grundläggande tillgänglighetskrav beaktas vid både nybyggnad och ombyggnad. Därför anser vi att det är bättre med övertydliga allmänna råd än att reglernas funktionskrav misstolkas. Vi tycker, som alternativ, att *byggvägledning* inom olika sakområden i bostadsbyggandet, godkända av certifierade organ, kunde vara ett sätt att tolka och exemplifiera funktionskrav. Boverket bör ge ut särskilda och mindre omfattande byggregelverk för enklare byggnader av typen villor, komplementbyggnader med mera.

9.4 Införande av Byggkravsnämnden för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag att en myndighet, Byggkravsnämnden, bör införas med uppgift att ge förhandsavgörande om vissa utformningskrav och samtliga tekniska egenskapskrav kan antas komma att uppfyllas vid nybyggnad.

SPF Seniorerna är inte övertygat om nyttan av en ny statlig myndighet som mot avgift från en byggherre ska kunna tvinga eller övertyga en lokal byggnadsnämnd om att en viss lösning på en tillståndspliktig åtgärd, trots att byggnadsnämnden är tveksam till om den är i överensstämmelse med byggregelverket.

Förbundet blir ännu mindre övertygat om behovet av Byggkravsnämnden, när en annan statlig instans – exempelvis miljööverdomstolen – skulle kunna desavouera beslut från Byggkravsnämnden, som blir tvingad att betala tillbaka den avgift som byggherren redan erlagt till Byggkravsnämnden för den tolkning man avlämnat.

Det hela verkar feltänkt och riskfyllt att blanda in staten i tre skepnader – Boverket, Byggkravsnämnden och domstolsväsendet i ett bygglovsärende.

I 1990-talets början fanns ett typgodkännandekontor vid Boverket med liknande roll, som emellertid privatiserades och gick upp i ett av SWEDAC certifierat organ i samband med Sveriges EG-inträde. Eventuellt kan certifierade organ utfärda liknande tolkningar som Byggkravsnämnden förslås göra.

9.6 Borttagande av ombyggnad ur plan- och bygglagen

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag att ombyggnadskravet bör utgå ur plan- och bygglagen.

Innan ”ombyggnad” utmönstras ur PBL behövs en bättre definition, språkligt och byggtekniskt, av de olika begreppen som är i svang. Andra, på gränsen till synonyma begrepp, har varit *ändring, omvandling, underhåll, reparation, renovering, modernisering* etc.

Det bör beaktas att flera lagkomplex kan bli berörda av en lagändring. Hyreslagstiftningen med tillhörande hyresförhandlingspraxis, skattelagstiftningen med bokförings- och avskrivningsregler är exempel på lagområden som alltid blir berörda när en byggnad omvandlas på ett eller annat sätt.

För närvarande pågår i Sverige en uppfräschning av hyreshusbeståndet – lägenhet för lägenhet – efter hand som de blir hyreslediga, utan att väsentliga förbättringar görs av rörstammar, ventilation, energihushållning och anpassning av tillgängligheten. Några svenska och utländska fastighetsbolag ägnar sig åt denna lönsamma och ovarsamma verksamhet, vilket får till följd att rekordårens bostadsbestånd endast kosmetiskt och inte funktionellt blir upprustat. SPF Seniorernas medlemmar kan vittna om att de fått oproportionellt höjda hyror i förhållande till förbättring av bruksvärdet som ingreppen inneburit. Medlemmar har dålig erfarenhet från dessa ”moderniseringar” som ibland inneburit att tillgängligheten försämrats och hyran höjts med 30–40 procent.

Den summariska analysen av ombyggnadsbegreppet som kommittén gjort kan, enligt förbundets uppfattning, inte ligga till grund för revidering av PBL och de svenska byggreglerna.

9.7.1 Avskaffande av kontroll genom certifierad sakkunnig

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag att kontroll genom certifierade sakkunniga bör avskaffas i plan- och bygglagen (PBL), genom att PBL ändras så att samtliga kontroller ska göras inom ramen för byggherrens egenkontroll.

De certifierade sakkunniga har en roll att spela, dels i projekteringen och dels i genomförandet på byggarbetsplatsen. SPF Seniorerna vill med eftertryck framhålla den ovärderliga kompetens, i till exempel tillgänglighetsfrågor, som certifierade sakkunniga har tillfört bostadsprojekt som normala byggherrar eller stressade och underbemannade byggnadsnämnder inte kan överblicka. Det är tyvärr inte vanligt att byggherren inser att hen inte alltid har tillräcklig kompetens inom det omfattande byggregelverkets olika sakområden. Anlitande av certifierade sakkunniga vid projektering är utan tvivel en kvalitetsstämpel.

Förbundet anser att utveckling av oberoende sakkunniga snarare borde omfatta fler sakområden inom byggandet. Fler anlitade sakkunniga i de handlingar som lämnas in till byggnadsnämnden för bygglovsprövning skulle kunna underlätta och kanske helt ersätta nämndens bygglovgranskning.

Den av kommittén föreslagna reformen av kontrollsystemet kommer att medföra ett merarbete av kommunens personal, när den ska ersätta delar av det jobb som runt 3 000–4 000 certifierade byggkonsulter utför idag.

9.7.2 Avskaffande av kontrollansvarig

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag att systemet med kontrollansvariga bör avskaffas.

Förbundet kan i vissa avseenden dela kommitténs bedömning att kontrollansvariges (KA) roll och nyttan av en sådan de senaste 20 åren har blivit allt oklarare. Kostnaden för kontrollen uppvägs inte av att byggfelen blivit färre sedan det nuvarande systemet infördes. Kommittén anvisar emellertid ingen lämplig ersättning för den roll som den kontrollansvarige är satt att fylla – nämligen att i någon mening vara samhällets och byggregelverkets förlängda arm. Lite diffust skriver kommittén att byggnadsnämndens antal besök på byggarbetsplatsen i gengäld bör utökas och att byggherrens egenkontroll ska skärpas, men det framgår inte hur detta ska ske.

De mest flagranta exemplen på kontrollens tillkortakommanden finner man i den svenska bostadsrättsproduktionen, som de senaste åren utgjort hälften av nybyggda bostäder i landet. Bostadsrättshus byggs för vidareförsäljning, lägenhet för lägenhet, och byggherrens garantiansvar upphör efter 2–5 år, till skillnad från när bostäder ska upplåtas som hyresrätter, då byggherren har ett långsiktigt och ekonomiskt ägare- och förvaltningsansvar. Byggherren kräver därför av ren självbevarelsedrift högsta möjliga kvalitet. Den byggande bostadsrättsföreningens styrelse består nästan aldrig av medlemmar som bosätter sig i huset utan utgörs nästan alltid av personer som tillhör entreprenör/byggherrens intressesfär. Mången kontrollansvarig har, av jävslänkande skäl, inte fullt ut kunnat vara samhällets, byggnadsnämndens, förlängda arm. Det är inte ovanligt att SPF Seniorerna får synpunkter från medlemmar som investerat i en bostadsrätt med stora kvalitetsbrister. Förbundet anser att strikt oberoende kontrollansvarig på ett opartiskt sätt borde kunna tillsättas, när bostäder som nybyggs ska vidareförsäljas som bostadsrätter och där den slutliga bostadsrättsföreningens styrelse, med representanter för de boende nyttjanderättshavarna, ännu inte är tillsatt.

9.7.3 Arbetsplatsbesök

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att vad som ska gås igenom vid ett arbetsplatsbesök bör förtydligas i plan- och bygglagen.

Antalet arbetsplatsbesök, som ska genomföras av byggnadsnämnden under byggperioden samt kvalitén på dessa besök måste höjas radikalt. Boverket har i sitt projekt *"Kartläggning av fel, brister och skador inom byggsektorn (rapport 2018:36)"* uppmärksammat att irreparabla inbyggda byggfel skulle kunna förhindras om, i avsaknad av proaktiv kontrollansvarig, både anmälda och oanmälda besök utfördes av byggnadsnämnden utsänd personal. Syftet med arbetsplatsbesöken på ett bygge bör koordineras med väsentliga "händelser" av typen besiktning före betonggjutning. Anmälda arbetsplatsbesöken bör noteras i kontrollplanen.

9.7.4 Förtydligande av kontrollplaner

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att Boverket bör få i uppdrag att utfärda verkställighetsföreskrifter om kontrollplaners utformning.

Kontrollplanen är tänkt som ett viktigt dokument som ska främja hög kvalitet i byggandet, och som kontrollansvariga är satta att följa. Vi anser i likhet med kommittén att kontrollplanen som kvalitetshöjande instrument bör skärpas och utvecklas.

I detta ärende har SPF Seniorernas arbetsutskott beslutat. Martin Engman, samhällspolitisk chef, har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också sakkunnig Fredrik von Platen deltagit.



Eva Eriksson
Förbundsordförande