

Handläggare
Tina Lindberg
Telefon: 08-50826735

Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Kontorsyttrande

Sammanfattning

Boverket har skickat ut förslag på nya föreskrifter som ska ersätta nuvarande Boverkets byggregler (BBR). Flera remisser har skickats ut uppdelade i olika områden. En av dessa gäller föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Detta tjänsteutlåtande är ett svar på den remissen.

Fastighetskontoret ser positivt på förslaget i sin helhet. Bostäder utgör endast liten del av fastighetskontorets bestånd och består främst av bostadsrätter i befintlig produktion som hyrs ut till Stadsdelarna. Fastighetskontoret kommer därför påverkas i liten utsträckning som byggherre av nyproduktion av bostäder.

Fastighetskontoret ser generellt en viss utmaning i att implementera nya arbetssätt och övergångstiden är snävt tilltagen med tanke på de anpassningar som måste göras.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret har tagit del av Boverkets förslag till nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024 med en övergångstid om 1 år. I utmed de nya föreskrifterna kommer motsvarande regler om bostadsutformning i Boverkets byggregler (2011:6), BBR – föreskrifter och allmänna råd, att upphävas. Den nya författningen föreslås ha en övergångstid om ett år.

Kapitel 1 i den nya författningen innehåller övergripande bestämmelser om bland annat tillämpningsområdet, byggprodukter, projektering, utförande och kontroll. Kapitel 2 innehåller bestämmelser om utformningskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader. Kapitel 3 innehåller bestämmelser om tekniska egenskapskrav på bostäder vid uppförande av nya byggnader.

Kapitel 4 innehåller bestämmelser om krav på bostäder vid ändring av byggnader. Bestämmelserna reglerar hur anpassning och avsteg från kraven i kapitel 2 och 3 får göras vid ändring av byggnader.

Boverket bedömer att författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden tillämpas i dag. Direkta kostnadsmässiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inläring, anpassning av arbetssätt och kompetensutveckling.

En skillnad från BBR som författningsförslaget innebär är att krav på avskiljbara bostadsfunktioner inte längre kopplas till exakta kvadratmetergränser för bostadens area. I stället föreslås en övergripande bestämmelse om att det vid utformning och dimensionering av bostaden ska hänsyn tas till bostadens långsiktiga användning, dess storlek, det antal boende som den är avsedd för och behovet av avskiljbara rum. En annan skillnad är att det överläts till byggherren att avgöra vad som innefattas i begreppen ”normalt underhåll” och ”ekonomisk rimlig livslängd”. Detaljregler och måttangivelser som finns i BBR har inte heller införts i den föreslagna författningen, eftersom det bedömts bli alltför styrande.

Boverket har inte identifierat någon ökning av produktionskostnader som direkt konsekvens av författningsförslaget.

Enligt förslaget ska de nya regelverket

- bestå av färre regler
- vara formulerade som teknik- och materialneutrala funktionskrav
- bara innehålla bindande föreskrifter – i princip inga allmänna råd och inga hänvisningar till standarder, regler eller allmänna råd från andra myndigheter eller organisationer.

Handböcker, standarder, branschstandarder samt branschöverenskommelser kommer att få en viktig roll vid tolkning av byggreglerna. Mycket av detta utvecklingsarbete och förvaltningen av befintlig kunskap förväntas kunna ske via branschen.

Kontorets analys

Bostäder utgör endast liten del av fastighetskontorets bestånd och består främst av bostadsrätter i befintlig produktion som hyrs ut till Stadsdelarna. Fastighetskontoret kommer därför påverkas i liten utsträckning som byggherre av nyproduktion av bostäder.

Fastighetskontoret ser positivt på förslaget som innebär ett förtydligt regelverk och större möjligheter för teknikutveckling och innovation vid ny- och ombyggnation. Konsekvenser för olika aktörer som berörs av förslaget har analyserats och beskrivs tydligt i remissen. Kontoret instämmer i Boverkets analys gällande konsekvenser för byggherrar och att förslaget på sikt kommer att innebära ett förbättrat arbetssätt som gynnar teknisk utveckling och innovation och kan leda till ökad kostnadseffektivitet. Den ökade friheten innebär dock högre krav på exempelvis kravställning, dokumentation och uppföljning.

Som ett komplement till föreskrifterna ser fastighetskontoret att det är viktigt att goda exempel, best practices, tas fram för olika funktionsområden inom byggnader.

Fastighetskontoret ser vidare att det är viktigt att övergångsperioden där olika regelverk gäller blir kort för att undvika olika tolkningar. Kontoret ser samtidigt en risk i att övergångstiden är kort i förhållande till hur lång tid det tar att ta fram nödvändiga skrifter/bedömningskriterier och kompetensutvecklingsinsatser.

Slut

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-07-04