



Datum
2023-06-01

Diarienummer
MIC 2023/291

Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss om "Boverkets förslag på ändrade föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål".

Ärendet

Micasa Fastigheter har fått ovan rubricerad remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 9 juni 2023. I förslaget beskrivs Boverket nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål som avses ersätta BBR. Förslaget bygger på en ny regelmodell och består av fyra kapitel och föreslås träda i kraft 1 juli 2024 med en övergångstid på ett år.

Micasa fastigheters synpunkter

Förslaget har i grunden samma krav som i BBR. Den stora förändringen är att de allmänna råden föreslås utgå och likaså hänvisningar till standarder samt föreskrifter från andra myndigheter. Mått och kvadratmetersgränser föreslås tas bort för att öppna upp för en större flexibilitet. Intentionen är att få en mer kortfattad och överskådlig text utan att ändra kravnivån som fortfarande utgår från Plan- och bygglagen (PBL) och Plan- och byggförordningen (PBF). Föreskriften förtydligar även vad som är utformningskrav resp. tekniska egenskapskrav genom att dessa delas upp i två olika kapitel. Boverkets förhoppning är att förtydliga att styrning ska ske genom funktionskrav som är teknik- och materialneutrala och inte genom detaljstyrning. Målet är att tydliggöra möjligheten för byggherrar att föreslå egna lösningar och på så vis främja innovation och proaktivitet.

Micasa Fastigheter ställer sig över lag positiva till de ändrade föreskrifterna och att det möjligen är en nödvändig förändring för att möta de utmaningar som finns kring att bygga hållbart till en rimlig kostnad. Förtydligandet av vad som är utformningskrav resp. tekniska egenskapskrav kommer underlätta vid bygglovsprövning och startbesked. Den kortfattade texten ger en bättre överblick och förtydligar intentionen med funktionskrav.



Boverket beskriver att grundkraven i den nya föreskriften är de samma som i BBR. Micasa bedömer dock att förändringen, där de allmänna råden och hänvisningar till standarder försvinner, är så pass stor att det kommer dröja innan branschen i sin helhet landat i hur den nya föreskriften ska tolkas och praktiseras. Följden av att ta bort de allmänna råden och hänvisningar till standarder kommer initialt att leda till utmaningar i bygglovsprövningen. Risken är att osäkerhet kring tolkningen av en ny föreskrift leder till en utdragen handläggning som i sin tur kan fördyra, försena och försvåra planeringen av byggprojekt.

Sammantaget innebär dock förslaget en förenklad och en mer överskådlig text. Genom att ta bort den detaljstyrning som de allmänna råden överlag har tolkats som, så öppnar det upp för nytänkande vilket framöver kommer vara en förutsättning för att klara till exempel klimatmål.

I 3 kap 3 § föreslås följande:

”Ett utrymme för bostadsfunktionen matlagning ska ha fast inredning och utrustning för matlagning.

Den fasta inredningen och utrustningen ska vara dimensionerad för det antal personer som bostaden är avsedd för.

Första stycket gäller inte i boendeenheter som är avsedda för personer med *demenssjukdom* i särskilda boendeformer för äldre. Dock ska nödvändiga installationer vara förberedda.”

Micasa anser att ordet *demenssjukdom* borde utgå i sista stycket och att undantaget borde gälla alla boendeenheter i särskilda boendeformer för äldre.

När man planerar ett särskilt boende för äldre vet man sällan vilka boendeenheter som över tid kommer vara demensenheter eller ej. Föreskriften leder därmed till otydlighet som i sin tur riskerar att skapa onödiga kostnader som drabbar de äldres hyresnivåer samt onödiga materialresurser i form av t.ex. spisplattor som inte kan användas.

Micasa anser att omfattningen av exempel i 4 kap 5 §, gällande vad som är en särskilt värdefull byggnad, är för omfattande. Paragrafen skiljer sig från övriga delar av föreskriften med ett flertalet uppräknade exempel. Just skillnaden jämfört med de övriga kortfattade texterna riskerar att ge intrycket av att bedömningen av vad som kan vara en särskilt värdefull byggnad nu



väger starkare jämfört med BBR. Det i sin tur riskerar att försvåra ombyggnads- och renoveringsprojekt, så som ändringar kopplat till energieffektivitet. Avvägningen mellan olika intressen riskerar att bli ojämn. Där värdet av att bevara riskerar att få en starkare roll jämfört med idag och energiförbrukning, förvaltning och underhåll blir sekundärt. Boverket beskriver att hela idén med det nya förslaget är att få en mer kortfattande text som inte går in på detaljer. Därav borde paragrafen ändras och istället vara mer översiktligt likt övriga delar av den föreslagna föreskriften. Förtydliganden bör istället finnas i kompletterande vägledande dokument.

Med vänlig hälsning

Gunnar Ohlsén
T.f VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunnar Ohlsén, T.f VD	2023-06-07