

Handläggare: Mikael Svensson

Datum: 2022-06-13

Dnr: SB 2022/289

Dnr: SSAB 2022/52

Remissvar: Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Sammanfattning

I rapporten föreslås att:

- Reglerna vid ombyggnad bör förtydligas och preciseras på lag- och förordningsnivå.
- PBL:s ombyggnadsbegrepp ersätts med påtaglig förnyelse.
- För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering.
- Innebörden av omfattande åtgärder preciseras ytterligare i PBF.
- Det förtydligas vilka följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse. Dessa avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv.
- Det förtydligas vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del av byggnaden som påtagligt förnyas.
- Reglerna redigeras om språkligt och ges en mer enhetlig struktur.
- I anslutande författningar där ombyggnad används i samma betydelse som i PBL görs följdändring.

Ärendet

Svenska Bostäder har beretts möjlighet att yttra sig över remissen ”Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)”.

I rapporten konstateras att nuvarande regler om ombyggnad upplevs som svårtillämpade och oförutsägbara. Gränsdragningen mellan ombyggnad och annan ändring upplevs som otydlig. Dessutom finns det utbredda missuppfattningar om vad ombyggnad innebär och vilka krav som går att ställa vid ombyggnad.

Regeringen uppdrar åt Boverket att utreda om och på vilket sätt regleringen av ombyggnad kan förtydligas i plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförordningen (2011:338) och anslutande författningar samt vid behov lämna författningsändringar med tillhörande kommentarer.

Förslagen ska innebära i huvudsak samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav, exempelvis på energihushållning och värmeisolering samt på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. beakta pågående utredningar och uppdrag med koppling till detta uppdrag.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Svenska Bostäder välkomnar att reglerna ska redigeras språkligt och ges en mer enhetlig struktur. Förhoppningen är att detta ger en tydligare bild för när följdkrav kan börja gälla samt vilka krav som kopplas på vid ombyggnadsprojekt.

Svenska Bostäders uppfattning är att även författningsförslagen bör ändras så att mindre hänvisningar görs till andra paragrafer, hänvisningar till andra paragrafer gör att texten kan bli svårtolkad.

Det ges bra förslag på förtydliganden kring vad som är en Ombyggnad (i rapporten kallat påtaglig förnyelse.) Boverkets förslag:

- *vara bygglovs- eller anmälningspliktig.*
- *innebära att hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, genomgår omfattande åtgärder.*
- *medföra en stor ekonomisk investering.*

Kapitel 5.4, 5.5, 5.6 ger bra exempel på vad ovan innebär.

Svenska Bostäder tycker det är särskilt bra med exempel som visar på när påtaglig förnyelse inte klassas som ombyggnad. Det finns dock anledning att arbeta vidare med dessa kapitel genom att ge fler förslag på vad som är och inte är en påtaglig förnyelse. Ett bra exempel kan vara när ett anmälningspliktigt stambyte med övriga åtgärder kan gå från att inte vara en påtaglig förnyelse till att vara en påtaglig förnyelse.

Det är önskvärt att även ta med exempel på när avsteg från kraven kan göras med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar. Detta är ett bra tillägg för oss som byggaktör att känna till i kalkylskedet, då följdkraven kan vara kostsamma.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Stefan Sandberg, VD

Datum

2022-06-20