

Handläggare
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till
Kommunstyrelsen

Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2023/607

Sammanfattning

Boverket presenterar ett förslag till nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. 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. Vidare förtydligar de nya föreskrifterna vad som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav genom att dela upp dem. Koncernledningen ser i likhet med dotterbolagen att ett borttagande av allmänna råd och hänvisningar till standarder kan leda till utmaningar för både fastighetsägare som planerar att genomföra byggprojekt och de myndigheter som ska pröva handlingarna.

Micasa konstaterar att det finns skillnader i omfattning vad gäller exempel inom olika områden. En betydande omfattning har lagts på att exemplifiera föreskrifterna inom området särskilt värdefulla byggnader. Det riskerar att medföra en ojämn avvägning mellan olika intressen. Koncernledningen ser därför sammantaget att Boverkets förslag både behöver analyseras och utvecklas, för att på ett bättre sätt förenkla genomförandet av de åtgärder som behövs för att stödja bostäders lämplighet för sitt ändamål.

Ärendet

Boverket har tagit fram ett förslag på ett nytt regelverk i samband med övergången från nuvarande Boverkets byggregler, BBR, till "Möjligheternas byggregler" och har remitterat dessa till Stockholms stad. Inom helheten för det nya regelverket ingår denna remiss där Boverket presenterar ett förslag till nya föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål.

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. Föreskrifterna förtydligar vad som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav genom att dela upp dem. 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). Styrning ska ske genom funktionskrav och inte genom detaljstyrning, vilket ska främja innovation.

Kommunstyrelsen har remitterat *Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat motionen till dotterbolagen Micasa, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

Underremisser

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

Familjebostäder har tagit fram ett generellt underremissvar som gäller för samtliga författningsförslag från Boverket om möjligheternas byggregler, som också innefattar denna remiss. Familjebostäder lyfter behovet av en gemensam samordning och struktur för att lyckas med tanken med författningsförslagen. Bolaget menar att det är en uppenbar risk att, utan hänsynstagande till hur branschen fungerar idag, lämna över till olika branschorganisationer att lösa standardiseringen. Bolaget lyfter behovet av en nationellt överenskommen gemensam digital informationsinfrastruktur som har sin grund i en gemensam klassificering av all bebyggd miljö, där kraven kan paketeras och kommuniceras över tid mellan olika aktörer.

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

Micasa ställer sig över lag positiva till de ändrade föreskrifterna. Förtydligandet av vad som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav kommer underlätta vid bygglovsprövning och startbesked. 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 de nya föreskrifterna ska tolkas. 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 fördröja, försena och försvåra planeringen av byggprojekt.

Sammantaget innebär dock förslagen att det blir en mer förenklad och överskådlig text. Genom att ta bort detaljstyrning öppnar det upp för nytänkande vilket är en förutsättning för att klara till exempel klimatmål. Bolaget ser dock att det finns undantag som gäller för demensboenden som bör gälla för alla särskilda boendeformer för äldre, eftersom det över tid inte får att på förhand bestämma vilka boenden som kommer att innefatta personer med demenssjukdom.

Vidare anser bolaget att omfattningen inom det som exemplifieras vara en särskilt värdefull byggnad är för omfattande. Omfattningen skiljer sig mot de övrigt mer kortfattade texterna och avvägningen mellan olika intressen riskerar att bli ojämn. Förtydliganden bör istället läggas i ett kompletterande vägledande dokument.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

Boverkets författningsförslag bedöms av Svenska Bostäder generellt utgöra en förbättring av gällande regelverk då mer vikt läggs på byggherrens ansvar och fackmässighet. Bolaget ställer sig dock frågande till hur det är tänkt att det ska kontrolleras och vem som ska bedöma att fackmannamässighet och att funktionskrav är

uppfyllda. Bolaget ser en stor risk med att detta kan leda till diskussioner i ett sena skeden i projekt, vilket också kan driva kostnader.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):

Stockholmshem har tagit fram ett generellt underremissvar som gäller för samtliga författningsförslag från Boverket om möjligheternas byggregler, som också innefattar denna remiss. Stockholmshem välkomnar en ökad utveckling kring byggherrarnas ansvar för lösningar och fackmässiga bedömningar. I och med att detaljeringsnivån i kravställandet minskar ställs det samtidigt större krav på branschen som helhet. Det är ett arbetssätt som få företag i byggbranschen idag är rustade för. Stockholmshem menar att Boverket på ett tydligare sätt bör säkerställa att det finns en modell för branschsamverkan på plats innan man går vidare i denna riktning.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser i likhet med dotterbolagens svar och bedömning, att ett borttagande av allmänna råd och hänvisningar till standarder initialt kan leda till utmaningar för både fastighetsägare som planerar att genomföra byggprojekt och de myndigheter som ska pröva handlingarna. Micasa konstaterar att det finns skillnader i omfattning vad gäller exempel inom olika områden, och att särskilt stor omfattning har lagts på att exemplifiera föreskrifterna inom området särskilt värdefulla byggnader. Det riskerar att medföra en ojämn avvägning mellan olika intressen. Därför ser bolaget att förtydliganden istället bör förläggas i ett kompletterande vägledande dokument, vilket koncernledningen instämmer i.

De framtagna förslagen kan innebära högre krav på kompetens i branschen och hos myndigheter för att bland annat kunna kontrollera och vidimera de lösningar som tas fram. En branschstandard behövs för att de nya reglerna ska kunna fungera i praktiken. Därför ser koncernledningen att Boverkets förslag både behöver analyseras och utvecklas, för att på ett bättre sätt förenkla genomförandet av de åtgärder som behövs för att stödja bostäders lämplighet för sitt ändamål. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens svar i sin helhet.

Bilagor

1. Familjebostäders remissvar
2. Micasas remissvar
3. Svenska Bostäders remissvar
4. Stockholmshems remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-07-07