

Boverket

Dnr 29/2022

Till: remiss@boverket.se

Riksbyggens synpunkter på Boverkets byggregler

Riksbyggen avstyrker Boverkets förslag till nya byggregler

Riksbyggens synpunkter kvarstår i allt väsentligt även i denna extra remissomgång och gäller generellt för Riksbyggens syn på Boverkets modell för möjligheternas byggregler generellt, även om vi inte skickar in remissvar på samtliga avsnitt som remitteras.

Riksbyggen anser att Boverkets syfte att med möjligheternas byggregler göra regelverket tydligare och samtidigt öppna för en ökad flexibilitet är lovvärt. Funktionskrav som är verifierbara och teknik- och materialneutrala är eftersträvansvärt. Vi anser dock inte att Boverket har lyckats göra regelverket tydligare eftersom föreskrifterna enligt vår mening generellt inte är verifierbara.

Riksbyggen avstyrker Boverkets förslag till nya byggregler. Vi känner stor oro för den utveckling som det nya regelverket, om det realiserar, riskerar att leda till. Genom att i princip genomgående formulera föreskrifter som att något ska vara acceptabelt eller tillräckligt blir det godtyckligt vad som gäller, vilket riskerar få olyckliga konsekvenser. Riksbyggen ser stora risker med författningsförslaget är så pass allmänt hållet och det stora bedömningsutrymme som förslaget ålägger enskilda aktörer, framförallt då det leder till otydlighet och oförutsägbarhet.

Funktionskrav bör, för att vara verifierbara, ange en lägsta godtagbar nivå som är satt av staten och är tydlig för alla inblandande, samtidigt som den öppnar för olika lösningar att uppnå kravet. Det kan exempelvis göras genom mått. Riksbyggen rekommenderar därför att föreskrifterna förtydligas och preciseras i minimikrav. På så sätt skulle byggaktörer fortfarande ha utrymme för egna lösningar, men inom vissa angivna ramar.

Riksbyggen delar Boverkets bedömning om de allmänna rådens normerande roll och att de bör minimeras för att ge ökad flexibilitet. Det kan dock inte ske utan att föreskrifterna samtidigt förtydligas så att vaga ord som "tillräckligt" och "acceptabel" ersätts.

Samhällsansvaret urholkas

När Boverket överlåter verifieringen till branschen, utan att det samtidigt finns tydliga föreskrifter som anger en miniminivå för krav med samhällsintresse. Urholkas samhällsansvaret för vad som är en god bostad/byggnad. Syftet, att regelverket ska ge

större flexibilitet, kan uppnås genom tydligare föreskrifter där samhällsansvaret samtidigt består.

Boverket anger själva att det för vissa frågor inte gått att identifiera en branschorganisation som tydligt tagit ansvar för frågan och att branschen kan behöva organisera sig för att se till att alla frågor får ett tydligt ägarskap. Myndighetskrav måste kunna tolkas självständigt, inte vara beroende av att branschen ska ta ansvar för att uttolka dem.

Varken branschorganisationer eller SIS drivs i första hand utifrån ett samhällsansvar, utan ett företagsekonomiskt perspektiv. Vem eller vilka aktörer som väljer och har möjlighet att engagera sig kommer påverka vad som tas fram – och i förlängningen kravnivån. Att som enskilt företag driva en annan tillämpning än det som anges i en standard eller branschskrift riskerar i framtiden att bli lika svårt som det idag är att avvika från de allmänna råden. Skillnaden är dock väsentligt, där det idag är en myndighet som sätter nivån utifrån ett samhällsansvar.

Otydligt för konsumenterna vad de får

Om samhället inte tar ansvar för en tydlig miniminivå i det byggda beståndet blir konsumenten lidande. Avsaknaden av tydliga föreskrifter och otydligheten i vad fackmannamässighet innebär kan föranleda att oseriösa aktörer etablerar sig på byggmarknaden. Förslaget kan också föranleda att nya metoder, tekniker och lösningar i större utsträckning introduceras på byggmarknaden utan att först ha utvärderats ordentligt.

Konsumenter har förväntningar på hur en bostad ska vara utformad och vilka funktioner som ska finnas. Många av de saker som nu ges större flexibilitet är svåra, eller omöjliga, för konsumenten att se eller kontrollera innan bygganden är färdigställd. Till exempel går det inte att kontrollera varmvattentemperatur på ritning. Även avvikelser i rumshöjd är svårt för en konsument att bedöma upplevelsen av. Riksbyggen ser en stor risk att det blir en stor diskrepans mellan det som de senaste trettio-fyrtio åren ansetts vara en god bostad och det som i framtiden riskerar att byggas med de föreslagna reglerna, när samhället inte längre tar ansvar för en miniminivå för vad som är en god bostad.

Förtroende för nyproduktion och nyproduktionen i sig riskerar minska

Om vissa byggherrar nyttjar den ökade flexibiliteten till att bygga bostäder som inte motsvarar konsumenternas förväntningar finns en risk att förtroendet för nyproduktion generellt minskar. Vem vågar köpa på ritning, du vet inte vad du får kan bli en spridd uppfattning. Att göra det ännu svårare att sälja nyproducerade bostäder är inte den utveckling vi vill se med tanke på den utbredda bostadsbrist som råder i Sverige.

Svårigheter att som byggherre veta om myndighetskraven är uppfyllda

Större delen av föreskrifterna är otydligt formulerade med ord som tillräckligt och acceptabelt för att ange miniminivån, vilket gör det omöjligt att som byggherre veta hur ett projekt ska projekteras för att uppfylla regelverket. Innebär det att byggherren i varje situation måste bevisa att den valda lösningen uppfyller kraven? Vem avgör vad som är rätt om olika uppfattningar uppstår? Kommer dagens allmänna råd leva vidare i praxis vid sidan om, för att skapa förutsägbarhet om vad som är godkänt?

Att stötta sig på branschskrifter och standarder som Boverket förutsätter innebär att stötta sig på privata intressens uttolkning av regelverket. Förutom att vi anser det olämpligt, vilket vi beskrivit ovan under det urholkade samhällsansvaret, ställer vi oss också frågande till hur vi som beställare ska veta vilka branschregler som är lämpliga att hänvisa till. Vilka skrifter ska anses ha rätt tolkning? Kan både svenska och icke-svenska användas? Vi befarar en framväxt av så kallade ”branschregler” och ”branschorganisationer” som inte har bred förankring, utan bara företräder ett företags intressen. Vi kan redan se exempel på det.

De svårigheter med förutsägbarhet som Boverket förutser för byggherrar på kort sikt tror vi riskerar att bli bestående över lång tid framöver. Boverket hänvisar till att framväxande praxis från byggnadsnämnderna ska underlätta, men vi ser att det riskerar att försvåra ytterligare. Utöver diverse skrifter ska byggherren då även bevaka byggnadsnämnders olika praxis över landet. Det är väsentligt mer betungande än att ta del av ett allmänt råd från en myndighet. Praxisbildning tenderar också att ta tid, vilket framförts ovan.

Riksbyggens bedömning är att förslaget innebär stora svårigheter och kostnader för byggherrar då det inte längre kommer vara möjligt att stötta sig på en myndighets regelverk och med vissa egna tillägg veta att det blir en god bostad. Istället kommer det krävas att varje aktör skriver en egen regelsamling. Författningsförslaget kan leda till att exempelvis tekniska beskrivningar, relationshandlingar och avtal behöver skrivas mer detaljerat och utförligt. Idag är det vanligt att exempelvis tekniska beskrivningar hänvisar till krav i BBR, men det kommer inte att räcka för att tydliggöra vad som gäller. Detta medför att projekt tar längre tid i startskedet och blir dyrare.

Försvårad och förlängd prövning i kommunerna

På samma sätt som för byggherrar befarar Riksbyggen även att byggnadsnämndernas prövning kommer försvåras, inte bara på kort sikt utan över tid. Otydligheten i regelverket bygger in ännu fler bedömningsfrågor att pröva i varje enskilt fall, vilket riskerar att leda till än längre processer med oförutsägbar utgång.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Jens Reinholdt, Produktionschef, 08-698 42 42, Jens.Reinholdt@riksbyggen.se



Johanna Frelin
Vd, Riksbyggen

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.