2023-08-245

Boverket
remiss@boverket.se

Yttrande över Boverkets förslag med remissdatum 25 augusti 2023

A. **föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand, dnr 31/2022**
B. **föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m. dnr 2215/2021**
C. **föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader, dnr 3689/2021**
D. **föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål, dnr 2478/2023**
E. **föreskrifter om krav på tomter m.m. dnr 3295/2022**

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

JM:s yttrande

JM välkomnar Boverkets arbete med problembeskrivning kring BBR och är i stora delar positivt inställd till de förslag som har redovisats. Enligt Boverket ska regelverket i sina huvuddelar motsvara dagens kravnivå samtidigt som det ska öppna för utveckling och en variation av lösningar som kan uppfylla samhällets krav. JM tolkar detta som att byggherrar ska kunna förvänta sig att nya bostäder som utformas enligt dagens regler ska vara godkända samtidigt som byggnadsnämnderna ska var öppna för variationer i byggandet.

JM tillstyrker därför att BBR:s olika delar i ökad grad byggs upp med enbart bindande föreskrifter och att dessa i högre grad än idag ska var funktionskrav, utan råd om vissa lösningar och utan hänvisningar till standarder. Samtidigt vill JM understryka att en byggherre måste kunna få besked från byggnadsnämnden om en viss föreslagen lösning uppfyller ett funktionskrav. Här ser vi vissa problem med Boverkets förslag sett i kombination med nuvarande prövningsregler i PBL.

BBR:s utformningskrav prövas i bygglovet, varmed byggherren får ett bindande besked. Problemet gäller tekniska egenskapskrav, vilka hanteras vid startbesked, kontrollprocess och slutbesked. Frågan är om dagens regler om startbesked innefattar en möjlighet för byggherren att på egen begäran få ett bindande besked i vad mån en viss lösning uppfyller ett funktionskrav. Behovet av sådana besked blir än större när funktionskraven ska tolkas

utan stöd av råd och standarder. *JM efterlyser* därför en analys kring startbeskedets funktion och om det finns behov av lagändring som ger byggherrar möjlighet att få besked om en lösning uppfyller ett tekniskt egenskapskrav utryckt som funktionskrav.

Behovet av besked blir än tydligare när det uppstår behov av avvikelse från ett krav. Idag kan detta prövas av byggnadsnämnden. Boverket föreslår nu att det i bestämmelsen om avvikelse inte längre ska anges att byggnadsnämnden får medge en avvikelse. Boverket anser att byggherren själv ska bedöma om en avvikelse från en bestämmelse är godtagbar. JM ifrågasätter en sådan ordning. Att avvika från bindande regler med hänvisning till särskilda omständigheter i det aktuella fallet är en avvägning som typiskt sett är byggnadsnämndens uppgift som myndighet. Och byggherren bör kunna begära att en sådan prövning.

JM avstyrker därför att gällande regler om avvikelse behålls.

En annan fråga där *JM efterlyser en analys* är BBR-reformen i relation till reglerna om certifierat byggprojekteringsföretag. När byggherren anlitar ett sådant ska byggnadsnämndens bygglovsprövning inte behandla utformningskrav vad gäller bostäders lämplighet och inte heller i fråga om tillgänglighet. Och vid startbesked ska byggnadsnämnden inte pröva tekniska egenskapskrav vad gäller lämplighet och tillgänglighet. Dvs, byggherren och dennes anlitade byggprojekteringsföretag får inga besked från byggnadsnämnden om bostaden uppfyller kraven i fråga om lämplighet och tillgänglighet. När kraven alltmer ges formen av öppna/oprecisa funktionskrav får certifierade byggprojekteringsföretag en svårare uppgift. Och om deras tolkning av nämnda krav senare vid tillsyn visar sig avvika från byggnadsnämndens uppfattning ska byggnadsnämnden ingripa.

Avslutningsvis vill JM åter understryka att det finns fördelar med öppna funktionskrav. Men det måste kombineras med ett system som kan ge *förutsägbarhet inför byggande och lika krav oavsett kommun.* JM vill därför åter uppmärksamma det system som föreslagits i utredningen "Modernare byggregler". Dvs, inrättande av en central statlig myndighet som kan ge byggherrar – och byggnadsnämnder - besked i fråga om en viss angiven lösning uppfyller ett funktionskrav. Fördelarna med detta har vi tagit upp i vårt remissyttrande över den utredningen.

Ett sådant system skulle ge vägledning för byggnadsnämnder och byggherrar, med syfte att skapa förutsägbarhet – samt likformig hantering över landet. Om BBR nu ändras enligt de förslag Boverket tagit fram inom ramen för "Möjligheternas byggregler" blir det än mer befogat att gå vidare med ett förslag liknande det som finns i "Modernare byggregler".

JM AB (publ)
Bostad Stockholm

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se