

Till Boverket: remiss@boverket.se

COLIVEs yttrande avseende Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö (dnr 29/2022) respektive förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader (dnr 30/2022).

Bostadsoperatören COLIVE (nedan kallad "Colive") är Sveriges ledande bolag inom coliving delningsbostäder, med uppdraget att långsiktigt etablera resursmässigt, ekonomiskt och socialt hållbara delningsbostäder inom Sveriges storstadsregioner, tillväxtregioner och studentorter. I uppdraget ska minst 7 000 boendeenheter uppföras på fem års sikt i så kallade delningsbostäder, varpå Colive samarbetar med såväl kommunala som privata byggherrar. Dessa byggherrar investerar i och bygger bostäder utformade som delningsbostäder, varpå Colive förhyr dessa fastigheter, förvaltar och bedriver den operativa verksamheten.

Coliving delningsbostäder bör inte likställas med tidigare välkänd bostadsutformning av korridorsbostäder då skillnaderna i bostadsutformning och hur verksamheten bedrivs är stor.

Coliving delningsbostäder finns idag för kategorin unga vuxna oavsett om de är studenter, forskare eller arbetande. Det är av stor vikt att delningsbostäder kommer till stånd i de städer och på de orter som idag har bostadsbrist. Bostadsbristen begränsar i praktiken unga vuxnas yrkesval och i förlängningen bromsas stadens och regionens tillväxt och hållbara utveckling då möjligheten för regioner att attrahera kompetent arbetskraft uteblir. Därmed behöver det säkerställas att tillkomsten av fler kostnadseffektiva, klimatsmarta och socialt hållbara delningsbostäder kan skapas för målgruppen unga vuxna arbetande, forskare och studenter. Utifrån ovanstående perspektiv svarar vi på rubricerad remiss.

ALLMÄNT OM MÖJLIGHETERNAS BYGGREGLER

I huvudsak ser Colive den nya regelmodellen och de förändringar som denna regelmodell kan medföra som ett steg i rätt riktning mot ett förenklat och mindre detaljstyrt regelverk som kan komma att främja innovation. Colive är positiv till att regelverket omformuleras på ett sådant sätt att branschen ges ett ökat ansvar och att möjligheterna till innovation ökar. Samtidigt ser Colive uppenbara risker för att den nya regelmodellen kommer att leda till en ökad variation i vad som anses vara en godtagbar lösning mellan olika handläggare och kommuner, vilket alltid

medför extrema kostnadsökningar till följd samt att innovation uteblir. Colive vill därför framföra ett antal synpunkter och kommentarer på den nya regelmodellen.

Tidplanen

Tidsplanen för Möjligheternas Byggregler upplevs orealistisk. Det finns en oro att när planen ser ut som den gör så kommer helheten inte hålla ihop. Dels för att olika delar av regelverket behandlas vid olika tillfällen, dels för att de olika delarna är direkt beroende av varandra och för att ett projekt oftast berör hela eller i alla fall näst intill alla delar av byggreglerna. Processen med Möjligheternas byggregler borde vara iterativ och implementeringstid kommer behöva vara längre än vad som är föreslaget.

Om sektorn ska kunna ta det ansvar som nu krävs så behövs mer tid, en längre övergångsperiod. Då gapanalysen som visar på vad som nu behöver omhändertas utanför regelverket presenterades så sent som i samband med remisseminarierna så har tiden varit för knapp för att fortbilda och möjligheten att ta över delar av ansvaret är inte på plats. Dessutom behöver SIS hinna bemanna kommittéer, sektorn samordna sig och verifieringsorgan börja jobba.

Implementeringstiden bör dessutom säkerställa att processerna vid tillämpningen i byggprocess och i relationen mellan byggherre och byggnadsnämnd fungerar. Colive anser att en bra idé är att under denna tid se över och följa upp ett antal bygglovsprocesser av olika ”karaktärsdrag” enligt nya regelverket. Detta för att verifiera och konkretisera vilka gränssnitt som fungerar respektive inte fungerar och för att komma med konkreta åtgärder till vad som behövs säkerställas av sektorn.

Vi belyser åter igen att Processen borde vara iterativ, och att branschen definitivt borde beredas tillfälle att bidra med kunskap och förslag samt att implementeringstid kommer behöva vara längre än vad som idag är föreslaget. Om så inte sker är risken att det nya regelverket kommer bromsa in byggtakten, öka kostnader för projektering och myndighetsutövning och framförallt omöjliggöra för nya hållbara innovativa lösningar då dessa är ”okända” och därmed svårare att hantera och ta ställning till. Ett sådant scenario medför dessvärre inte att den föreslagna nya regelmodellen får avsedd effekt – att främja innovation och teknisk utveckling och därmed bidra till att effektivisera byggandet och ökad konkurrens.

Vägledning för hur regelverket ska tolkas måste tas fram omgående

Boverket har meddelat att vägledning kommer att tas fram i nästa skede. Först med tydlig vägledning av hur bedömning ska ske kan en förutsägbarhet uppnås. Colive anser att det är av vikt att vägledningen utformas på ett sådant sätt att den riskbedömning som kommer att göras inom ramen för hantering av bygglov inte leder till att kommuner gör helt olika bedömningar avseende samma lösning. En sådan oönskad situation där en och samma lösning godtas i vissa kommuner men nekas i andra kommuner omöjliggör utveckling mot standardisering och industrialisering - med minskad effektivitet och ökande kostnader som följd.

Hur ska exempelvis en Bygglövshandläggare tolka och förhålla sig till begrepp som acceptabel, tillräcklig eller god? På vilket sätt ska riskbedömningarna göras? Det är inte möjligt att förhålla sig till den nya regelmodellen utan att först ha sett hur vägledningarna, som Boverket säger sig ha för avsikt att ta fram, kommer att utformas.

Det är samtidigt extremt viktigt att de allmänna råden inte återuppstår och får en standardiserande inverkan i brist på annan vägledning. Om detta inträffar är inget vunnet med att ta bort de allmänna råden ur Boverkets föreskrifter, Boverket har därmed ett ansvar att tillse att så inte sker. I vägledningar måste det vara tydligt att alla lösningar som inte utgår ifrån nuvarande och kommande SIS eller branschstandarder alltid ska godkännas om de uppfyller funktionskraven i BBR. På så vis höjs innovationsgraden i samhällsbyggnadssektorn.

I konsekvensanalysen hänvisas till att stöd/vägledning i form av standardiseringsarbeten har initierats eller förmodas komma att initieras och Boverket anger själva (Dnr 30/2022, s. 78) att *"SIS behöver verka för att representationen i arbetsgrupper och tekniska kommittéer är bred. Deltagandet måste vara på alla företags och organisationers villkor, inte minst ekonomiskt. Om inte arbetsgrupper är representativa för branschen och allmänintresset finns det en risk för att inriktningen på en standard inte blir den önskvärda ur varken ett branschperspektiv eller ett samhällsperspektiv."*

Colive eftersöker svar på hur Boverket kommer tillse att SIS verkligen arbetar på detta sätt. Hur kommer SIS säkerställa att standardiseringsarbetet också involverar nya beprövade lösningar som genom innovation möjliggör för ett hållbart byggande? Hur kommer SIS säkerställa att även mindre specialiserade aktörer bjuds in att delta i Standardiseringsarbetet på marknaden, exempelvis aktörer som står bakom bostadsutformning av delningsbostäder?

En ytterligare aspekt som behöver hanteras är att de allmänna råden varit gratis för alla att ta del av, medan standarder från SIS kostar stora summor. Det säger sig självt att en sådan struktur medför konsekvenser och att framför allt mindre aktörer och byggherrar kommer ha svårt att konkurrera med de större företagen. Ett önskemål är att SIS standarder subventioneras/rabatteras och således tillgängliggörs för fler.

Verifiering

Colive ser det som mycket viktigt att den nya regelmodellen är utformad på ett sådant sätt att tolkningen och tillämpningen blir enhetlig i landets alla kommuner och ger ökad förutsägbarhet av enskilda byggnadsnämnders bedömningar. Mot bakgrund av detta ser Colive stora risker med att ansvaret för verifieringsmetoderna läggs på samhällsbyggnadssektorn och att det fortsätter att vara upp till enskilda byggnadsnämnders godtycke att avgöra om Boverkets krav är uppfyllda eller ej.

Att frågan om verifiering nu landar på sektorn är stor en utmaning. Standardiseringsarbetet och arbetet med branschnormer, handböcker samt andra godtagbara lösningar kommer vara oerhört viktigt och det blir avgörande att olika nivå av standardisering godkänns.

Colive anser att en förutsättning för att den föreslagna nya regelmodellen ska få avsedd effekt - främja innovation och teknisk utveckling och därmed bidra till att effektivisera byggandet och ökad konkurrens – är att det etableras en funktion med uppgift att övervaka att likriktning av bedömningar uppnås. För att understödja innovation anser Colive också att samtliga alternativa tolkningar, som inte ännu legitimerats i standarder som SIS men som ändå uppfyller föreskrifter skall samlas i en kunskapsbank där ”nya beprövade lösningar och goda exempel” kan dokumenteras och spridas.

Mindre avvikelser

En förändring inom remitterade föreskrifter i förhållande till nuvarande regler är Boverkets förslag att byggnadsnämnden inte ska medge en mindre avvikelse. I stället ska byggherren avgöra huruvida en mindre avvikelse från en föreskrift kan tillämpas medan byggnadsnämnden kan neka start- eller slutbesked om reglerna bedöms ha tillämpats felaktigt av byggherren och vid behov utöva tillsyn i efterhand.

Boverket menar att detta bidrar till att tydliggöra byggherrens ansvar. Colive motsätter sig denna förändring eftersom det leder till en ökad otydlighet om vad som gäller och kommer att motverka innovation då riskbilden för en byggherre att testa en ny lösning är större än tidigare och kan leda till kostsamma konflikter under byggprojektens genomförande. För Colive är det viktigt att möjligheten till förhandsbesked finns kvar. Det är även avgörande att Byggherren i ett Förhandsbesked kan beredas svar på valda tekniska lösningar som vanligtvis prövas i samband med ett startbesked. Därav efterfrågas en ny förändrad samarbetsprocess inom bygglovsmyndigheten, där bygglovshandläggare och byggnadsinspektör bereder lovärenden tillsammans, samt har till uppdrag att sammankalla Byggherren till Bygglovsmöte i ärenden där mindre avvikelse kräver diskussion inför beslut om Förhandsbesked alternativt Bygglov.

Colive anser även att det är viktigt att ett beslut som fattats i samband med ett startbesked inte ska kunna ändras i samband med ett slutbesked.

Colive tillstyrker förslaget att det ska ligga på byggherren att avgöra huruvida en mindre avvikelse från en föreskrift kan tillämpas medan byggnadsnämnden kan neka start- eller slutbesked om reglerna bedöms ha tillämpats felaktigt av byggherren och att byggnadsnämnden vid behov kan utöva tillsyn i efterhand, förutsatt att föreskriften kompletteras med att byggnadsnämnden är skyldig att skyndsamt lämna bindande förhandsbesked om byggherren begär det. Därmed ska ett bindande Förhandsbesked alltid vara bindande och ingen skall i efterhand kunna hävda att tillämpning av mindre avvikelse gjorts felaktigt av byggherren.

Höjda kravnivåer

Det konstateras att i Boverkets uppdrag inte ingick att kravnivåer skulle komma att höjas till följd av det nya regelverket. Boverket menar att den totala kravnivån är oförändrad, trots att vi för enskilda punkter faktiskt hittar förhöjda kravnivåer. Då samtliga krav ska vara uppfyllda är

det svårt att hävda att det remitterade förslaget inte innebär förhöjda kravnivåer, och Colive efterfrågar att Boverket väger dessa höjda kravnivåer mot de merkostnader det kan komma att medföra. Merkostnad inom produktionen till följd av höjda kravnivåer bör särskilt följas upp inom mindre bostäder, studentbostäder och delningsbostäder där det är av särskild vikt att fortsatt kunna producera dessa till rimliga kostnader.

Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö.

I Avdelning II, 3 kap., 7 § återfinns en formel som uttrycker att krav på tilluftsflöde är l/s som funktion av bostadens boarea. Införandet av denna formel innebär en förändring i jämförelse med nuvarande BBR 29, 6:25. Denna justering ogillas då innebörden av formeln medför förhöjd kravnivå mot nuvarande BBR. Formeln tar inte heller särskild hänsyn till mindre bostäder, studentbostäder om 1-rok och delningsbostäder. Colive ser överhängande risk att formeln för beräkning av luftflöden kommer bli svår att hantera inom delningsbostäder, där små boendeenheter kombineras med större gemensamma levnadsytor inom samma delningsbostad. Formeln innebär en ny kravnivå som förväntas bli kostsam för mindre lägenheter, och kan således innebära behov av minskning av andra kvaliteter i boendemiljöer och andra alternativa lösningar.

Förslag: Colive söker en justering av hur formeln ska appliceras på delningsbostäder, att alternativa mätmetoder för god luftkvalitet därför beaktas utifrån perspektivet bostadsutformning för små bostäder och delningsbostäder. En alternativ mätmetod som bättre tillgodoser kvaliteter inom denna bostadsutformning måste tar fram så att den nya kravnivån ej medför fördyrande konsekvenser och därmed hämmar utveckling av delningsbostäder.

I Avdelning II, 6 kap. 3 § föreslås höjda kravnivåer för termisk komfort inom utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt. Denna förhöjda kravnivå ogillas inom bostäder då den kommer leda till överdimensionerade värmesystem vilket leder till ökade kostnader och även leder till ökad energiförbrukning och högre effektkrav.

Förslag: Istället för att göra generell kravställning bör ovan kravnivå om termisk komfort riktas till där behov av ökad komfort är som störst, inom till exempel äldreboende, HVB-hem, rehabiliteringshem mm. En sådan riktad kravställning underlättar för fortsatt utveckling av kostnadseffektiva små bostäder, studentbostäder och delningsbostäder för unga vuxna. Författningsförslagets kravnivå slår idag extra hårt mot små bostäder och delningsbostäder då installationer på små ytor bidrar till ökade byggkostnader och boendekostnader som följd samt kan ha en negativ planlösningpåverkade följd där boendemiljön blir mindre hemtrevlig.

Boverkets förslag till Boverkets föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader (dnr 30/2022)

Colives bedömning är att Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader är bra och har inget att invända mot förslaget annat än generellt vad som angivits initialt avseende Möjligheternas Byggregler i stort.

Stockholm den 16 juni 2023

Colive medverkar gärna i ytterligare samtal för att inom Möjligheternas Byggregler förenkla innovation i bostadsutvecklingen och bidra till att förbättra hållbar stads- och bostadsutveckling i allmänhet samt delningsbostäder i synnerhet.

COLIVE AB

Vid frågor gällande detta remissvar kontakta gärna: Malin Gucko, e-mail: malin@colive.se