

Till
Boverket

remiss@boverket.se

Med kopia till Landsbygds- och Infrastrukturdepartementet li.registrator@regeringskansliet.se

Stockholm den 2 april 2024

Dnr: 29/2022

Extra remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 14 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter rubricerat förslag.

Fastighetsägarnas yttrande

Allmänt

Boverket har utsänt ett nytt remissunderlag bestående av mindre justeringar som har gjorts med anledning av tidigare inkomna remissynpunkter och nya överväganden avseende föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö.

Fastighetsägarna **hänvisar** till sina tidigare lämnade remissvar där det lämnades konstruktiva synpunkter och kommentarer. Dessa är fortfarande relevanta.

Fastighetsägarna **finner det allt svårare** att upprätthålla sitt stöd för Boverkets arbete med den nya regelmodellen. Fastighetsägarna samarbetar med övriga delar inom sektorn för att tillsammans agera ansvarsfullt och i konstruktiv dialog med Boverket bidra till att en övergång kan ske.

Fastighetsägarna har en genuin ambition, förhoppning och vilja att nya regelmodellen blir ett förenklat och konsekvent regelverk som ger sektorn ett ökat ansvar för kvalitet på det som uppförs med en ökad möjlighet till innovation och ökad produktivitet. Mot den bakgrunden är det därför beklagligt att Boverket inte tar till sig sektorns förslag för att regelmodellen ska ha en förutsättning för att kunna tillämpas.

Fastighetsägarna **vidhåller** att god regelskrivning utgår från att den part som formulerar funktionsbaserade krav även ger vägledning om hur kravets uppfyllande ska verifieras, eller åtminstone belägger att det över huvud taget är möjligt att på ett objektivet sätt verifiera uppfyllandet av ett specifikt krav, innan kravet blir en föreskrift. Fastighetsägarna ser det som **problematiskt** att Boverket inte hör samman sektorns inspel till Boverket i detta hänseende. Som konsekvens har Fastighetsägarna nödgats omvärdera sitt tidigare ställningstagande och är i nuläget, tråkigt nog, **påtagligt tveksamma** till den föreslagna regelmodellen.

Fastighetsägarna **uppmanar** därför Boverket att för att återfå förtroendet för den nya regelmodell återkomma till sektorn med en regelmodell som beaktar nedanstående väsentliga, och ännu obesvarade, frågeställningar innan myndigheten går vidare med notifiering av nya regelmodell:

- Verifieringsfrågan enligt ovan
- Helhetstänk kring flexibla lösningar, resurshierarki och cirkulär ekonomi
- Digitalisering och maskintolkningsbarhet
- Införlivande av reviderat Direktiv för Byggnaders energiprestanda i alla berörda föreskrifter

Skärpta kravnivåer kan omöjligen godtas

Fastighetsägarna **kan konstatera** att Boverket står fast vid att skärpa vissa kravnivåer.

Fastighetsägarna är **starkt kritiska** till, och **avstyrker bestämt**, de delar i förslaget som utgörs av tillkommande eller skärpta kravnivåer.

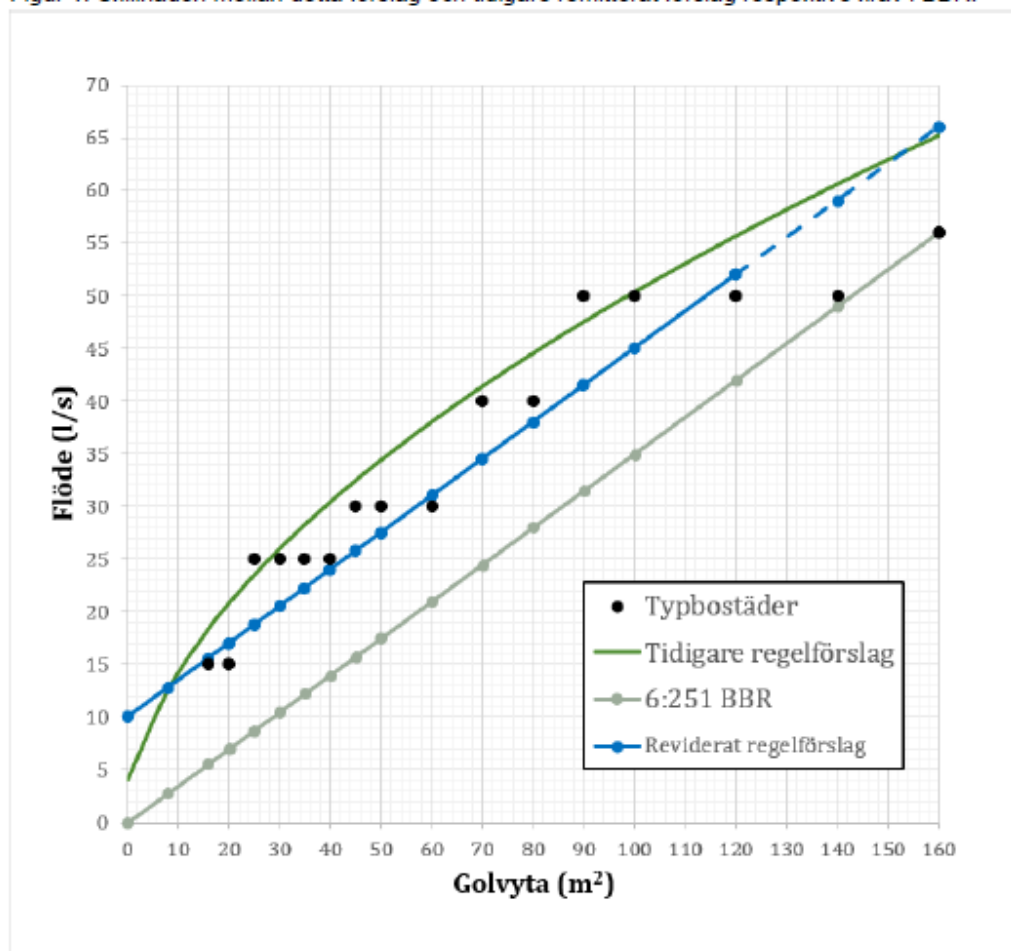
De skärpta kraven på luftflöden har förvisso sänkts sedan ursprungligt förslag men Boverkets förslag på krav på tilluft i en lägenhet på 65 kvadratmeter är trots det hela 44 % högre¹ i extraremissen jämfört med nuvarande BBR. En ökning med 44% kan inte motiveras då det både driver kostnader för bostadsproduktion och förvaltning och, inte att förringa, driver på för ökad energianvändning.

Detta i ett läge då vi vet att kommande Direktiv för Byggnaders energiprestanda kommer att ställa krav på att alla nyproducerade byggnader ska vara nollemissionsbyggnader. Fastighetsägarna **menar** att Boverket kan sägas motarbeta syftet med Direktiv för Byggnaders energiprestanda genom att i detta läge föreslå en 44 % höjning av krav på tilluft och därmed ökad energianvändning. Det kan också argumenteras att Boverket inte bidrar till PBL:s egenskapskrav om energihushållning vilket Fastighetsägarna **ser allvarligt** på.

Fastighetsägarna har i diskussioner med Boverket tagit del av Boverkets resonemang bakom höjda kravnivåer. Enligt Boverket rör det sig inte om en kravskärpning och hänvisar till ett teoretiskt resonemang och inte hur regelverket faktiskt tillämpas och vilken nivå på det som uppförs nuvarande regelverk leder till. Fastighetsägarna **menar** att Boverket här kliver in på en mycket riskfylld väg när Boverkets konsekvensbeskrivning inte tar sin utgångspunkt i verkligheten utan hur Boverket tror att verkligheten ser ut. Fastighetsägarna **anser** att en korrekt konsekvensutredning bör fokusera på vilka faktiska konsekvenser en ny regelskrivning får. Det vore ytterst önskvärt om Boverket gjorde detsamma. I verkligheten är det ostridigt att Boverkets förslag är en kravökning med 44% för lägenheter på 65 kvm. Boverket illustrerar själva att reviderat regelförslag är en skärpning mot 6:251.

¹ beräkningsexempel från Mats Östlund, Svensk Byggtjänst

Figur 1. Skillnaden mellan detta förslag och tidigare remitterat förslag respektive krav i BBR.



Mindre avvikelse

I rubricerad remiss har ett tillägg gjorts i 1 kap., 3 §: Om mindre avvikelse enligt första stycket tillämpas ska skälen för detta dokumenteras i samband med den projektering som regleras 8 §.

Fastighetsägarna ser detta som en **förbättring** men ser att behovet av möjlighet till förhandsbesked kvarstår. Fastighetsägarna **anser** att beslut som fattats i samband med ett startbesked inte ska kunna ändras i samband med ett slutbesked.

Kostnadsdrivande krav på dokumentation

I Avdelning I, Övergripande bestämmelser, föreslås en punkt 19 a §, som säger att "luftkvalitets-, fuktsäkerhets- och vattensäkerhetsdokumentation ska upprättas". Ändringen innebär att man lagt till krav på vattensäkerhetsdokumentation. Vad dokumentationen minst ska innehålla har dock minskats något, och tillämpningen har begränsats något.

Fastighetsägarna ser **positivt** på de förenklingar som gjorts och samordningen med 1 kap. 8 b § "dokumentation av projektering". I grunden kvarstår dock tidigare framförd kritik. Ändringen innebär nya krav och nya uppgifter för byggherrarna, och med det reviderade förslaget tillkommer ytterligare dokumentation avseende vattensäkerhet.

Utblick, solljus och termisk komfort

Fastighetsägarna har i grunden **ingen invändning** mot att krav om utblick finns med i föreskriften.

Fastighetsägarna ställer sig dock **tveksamma** till kvaliteteten på den konsekvensbeskrivning Boverket gör med anledning av detta. Boverket för inget resonemang kring hur kravet på utblick skulle påverka bostadsutformning eller byggkostnader etcetera. Konsekvensbeskrivningen kring krav på utblick förtjänar **kritik**.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att trivselkravet solljus och de kostnadsdrivande kraven på termisk komfort stryks.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Vd

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet