

Till  
Boverket

[remiss@boverket.se](mailto:remiss@boverket.se)

Stockholm den 15 juni 2023

Dnr: 29/2022

## Remiss om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om 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

Fastighetsägarna **kan konstatera** att Boverket använder Möjligheternas Byggregler (MöB) för att skärpa vissa kravnivåer.

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

Fastighetsägarna **menar** att regeringsuppdraget (Fi 2019/02343/BB) inte gav Boverket i uppdrag att skärpa kraven och därmed fördyra bostadsbyggandet och i slutändan boendekostnaderna. Regeringsuppdraget (Fi 2019/02343/BB) syftade bland annat till att "öka konkurrensen och bostadsbyggandet".

Fastighetsägarna vill också **referera** till Boverket som i sin Rapport 2020:31 tydligt klargjort ramen och avgränsning av MöB.

***"Kraavnivåerna i regelverket ska inte ändras"***

Fastighetsägarna **anser** att Boverket inte har hörsammat regeringsuppdraget i sitt vidare arbete med MöB och vill här uttrycka sin förvåning över att Boverket, i ett mycket allvarligt läge för svensk bostadsproduktion, frångår regeringsuppdraget och föreslår tillkommande, skärpta och påtagligt kostnadsdrivande regler.

### Fastighetsägarnas kommentarer på utveckling av regelmodell MöB

Fastighetsägarna har i tidigare remisser **uttryckt sitt stöd** för den föreslagna nya regelmodellen och de förändringar som denna regelmodell kan medföra. Fastighetsägarna bedömer fortsatt att regelmodellen är ett steg i rätt riktning mot ett förenklat och konsekvent regelverk.

Fastighetsägarna **inser** att nedanstående kommentarer mestadels är negativa. Det ska inte tas för bevis för att vi inte stöder Boverkets ambition kring nya regler. Vi tror på den nya strukturen men är vi samtidigt noga med att förslagen till nya föreskrifter dels har förutsättningar att uppfylla syftet, dels att kravnivåerna hålls oförändrade för att inte ytterligare fördyra bostadsbyggande.

Fastighetsägarna **är positiva** till indelning i tre avdelningar; Övergripande bestämmelser, Uppförande av nya byggnader samt Ändring av byggnader.

Fastighetsägarna **är positiva** till att regelverket omformuleras på ett sådant sätt att branschen ges ett ökat ansvar för kvaliteten på det byggda och att möjligheterna till innovation ökar.

Samtidigt ser Fastighetsägarna uppenbara **risker** för att den nya regelmodellen kan leda till en ökad variation i vad som anses vara en godtagbar lösning mellan olika handläggare och kommuner.

Fastighetsägarna **noterar med oro** att utskickade delar i MöB skiljer sig åt på ett påtagligt sätt. De olika föreskriftsförslagen har inte den enhetlighet som var en av utgångspunkterna för uppdraget. Utskickat förslag om föreskrifter för Brand är som exempel mycket omfattande och på en detaljeringsnivå som andra utskickade förslag inte har. Fastighetsägarna erfar att delen om Energi kommer även den skilja sig markant från övriga delar.

Ur regeringsuppdraget (Fi 2019/02343/BB) *”Översynen ska syfta till att skapa ett förenklat och konsekvent regelverk, med en, så lång det är möjligt, genomgående likriktad struktur och detaljeringsgrad”*

Fastighetsägarna **uppmanar** Boverket att säkerställa en större enhetlighet mellan de olika delarna i MöB vad gäller detaljeringsgrad

### **Vägledning**

Boverket har aviserat att vägledning kommer att tas fram i nästa skede. Fastighetsägarna **menar** att det är av mycket stor vikt att vägledningen utformas på ett sådant sätt att den riskbedömning som kommer att göras i varje enskilt fall inte leder till att kommuner gör helt olika bedömningar avseende samma lösning, och därmed försvårar utveckling mot standardisering och industrialisering - med minskad effektivitet och ökande kostnader som följd.

### **Standardisering**

Fastighetsägarnas erfarenhet är att standardiseringsarbetet inom SIS inte alltid har nödvändig representation. Fastighetsägarna ser därför ett **behov** av att Boverket **säkerställer** bred representation i standardiseringsarbetet inom SIS. Detta eftersom Boverket i sin konsekvensbeskrivning anger att standarder ska få ökad betydelse för tillämpning av Boverkets byggregler. Fastighetsägarna ser det som problematiskt ur ett konkurrens- och innovationsperspektiv om verifiering eller till och med uttydande av Boverkets kravnivåer är tillgänglig endast via avgiftsbelagda standarder.

### **Verifiering**

Fastighetsägarna **anser** 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 objektivt sätt verifiera uppfyllandet av ett specifikt krav, innan kravet blir en föreskrift.

Fastighetsägarna ser det därför som **problematiskt** att det uteslutande föreslås ligga på samhällsbyggnadssektorn, närmare bestämt byggherren vilken är den aktör PBL lägger allt ansvar på, att ta fram metoder för att verifiera att krav är uppfyllda.

Fastighetsägarna ser det som mycket viktigt att den nya regelmodellen är utformad på ett sådant sätt att den inte leder till ökade särkrav i enskilda kommuner och minskad förutsägbarhet av enskilda byggnadsnämnders bedömningar. Mot denna bakgrund ser Fastighetsägarna risker med att ansvaret för verifieringsmetoderna läggs enkom på samhällsbyggnadssektorn kombinerat med att det fortsatt ska vara upp till enskilda byggnadsnämnder att avgöra om Boverkets krav är uppfyllda. Denna osäkerhet och oförutsägbarhet **bedömer** Fastighetsägarna kan medföra att önskvärd innovation och produktivitetsökning uteblir.

Fastighetsägarnas **bedömning** är 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 ny funktion med uppgift att övervaka att likriktning av bedömningar uppnås och att motstridiga lokala särkrav inte tillämpas och, framför allt, ges mandat att ge nationellt godkännande för verifieringsmetoder för såväl kvantitativa som kvalitativa funktionskrav. Vi vill dock förtydliga att en sådan funktion inte nödvändigtvis behöver läggas på en myndighet.

#### **Mindre avvikelse**

Boverkets föreslår 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.

Fastighetsägarna är **skeptiska** till denna förändring eftersom det leder till en ökad otydlighet om vad som gäller och kan leda till kostsamma konflikter under genomförandefas. Fastighetsägarna ser ett behov av att möjligheten till förhandsbesked finns kvar. Fastighetsägarna 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.

#### **Livscykelkostnader**

Fastighetsägarna **noterar** med oro att i förslaget om Föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö har Boverket introducerat möjlighet till undantag från krav om en byggnads användningsområde begränsas. Fastighetsägarna efterlyser här att Boverket främjar låga livscykelkostnader framför att skapa incitament att begränsa användningsområden. Fastighetsägarna **efterlyser** ett helhetstänk kring flexibla lösningar och cirkulär ekonomi. Det som byggs idag måste vara hållbart över tid. Det nämns i konsekvensanalysen men avspeglas bara i vissa delar av förslaget. Vi utvecklar vårt resonemang i våra specifika kommentarer om luftflöde.

#### **Digitalisering**

Fastighetsägarna **efterlyser** hur digitaliserings möjligheter tillvaratas i Möjligheternas byggregler. Det är viktigt att digitaliseringen av byggregler görs så att de blir maskintolkningsbara för att möjliggöra automatisk regelkontroll & effektivare informationsutbyte. Främjandet av digitalisering har dessutom pekats ut i modellen för de nya byggreglerna. Fastighetsägarna bedömer att remitterade förslag inte svarar mot behoven av digitalisering och de ambitioner som finns i sektorn med en ökad digitaliseringsgrad.

#### **Implementeringstid**

Fastighetsägarnas **menar** att föreslagen tidplan för implementering är för snäv. Som exempel vet vi att ett reviderat EPBD inte kommer att begränsa sig till energi vilket kommer att få påtaglig inverkan på flera delar av BBR. Det bör starkt övervägas att invänta EPBD.

Boverket bör även överväga att ha två parallella regelverk tills dess att Möjligheternas byggregler revideras en första gång, alternativt nya krav enligt EPBD börjar gälla. Eftersom Möjligheternas Byggregler inte syftar till att ändra kravnivåer bör parallella regelverk kunna samexistera till dess att kravnivåerna i MÖB ändras.

## **Fastighetsägarnas kommentarer på förslag till Föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö**

Fastighetsägarna **bedömning** är att författningsförslagen kommer påverka produktionskostnader, driftskostnader, klimatbelastning och uthyrbar yta (och därmed intäkterna).

### **Dokumentation**

Fastighetsägarna **avstyrker** ökade och kostnadsdrivande krav på luftkvalitets- och fuktsäkerhetsdokumentation samt drift- och underhållskostnader enligt Avdelning 1, 19-21 §§.

Fastighetsägarna **delar inte** Boverkets bedömning av behov av tillkommande dokumentationskrav. Byggnadsnämnd har idag möjlighet att begära komplettering. Fastighetsägarna menar att tillkommande dokumentationskrav inte är motiverade och utgör en påtaglig kostnadsökning.

### **Luft**

Fastighetsägarna **avstyrker** skärpta kravnivåer avseende föroreningar i tilluft i 3 kap 5§. Som nämnts inledningsvis ingår det inte i Boverkets uppdrag att i Möjligheternas byggregler addera krav eller skärpa kravnivåerna. Trots det föreslår Boverket att skärpa kravet från "inte högre än" till "är lägre än".

Fastighetsägarna **avstyrker** kostnadsdrivande formel för tilluftsflöde i 3 kap 7§.

Fastighetsägarna, i avsaknad av kostnadsberäkningar från Boverket, har låtit analysera konsekvenser av skärpta krav i 3 kap 7§. Fastighetsägarna **konstaterar** att skärpta krav i 3 kap 7§ medför att byggnader tvingas utformas för väsentligt högre luftflöden än vad som krävs enligt nuvarande reglering. Högre luftflöden driver kostnader. Kravet ger en påtaglig ökning i investeringskostnad för kraftigare ventilationssystem, vilka i sin tur kräver ökat utrymmesbehov vilket också väsentligt påverkar investeringskalkylen.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket måste ta större hänsyn till livscykelkostnader i sitt regelskrivande och främja klimateffektivt nyttjande och förvaltning under hela byggnadens livscykel. Boverket skriver att skärpta tilluftskrav inte behöver uppfyllas om användningsområden kan begränsas. Fastighetsägarna **menar** att Boverket genom detta förfarande styr mot att byggnader uppförs med endast ett användningsområde. Byggnader ska stå under en lång tid och behöver kunna användas för flera olika syften under dess livstid. Detta till så låg ombyggnadskostnad som möjligt. Genom att formulera byggregler med incitament för så få användningsområden som möjligt, för att inte behöva uppfylla skärpta grundkrav på tilluftsflöde, motverkar Boverket livscykelperspektiv.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket måste backa från att såväl höjda grundkraven samt införa incitament för att minimera en byggnads användningsområden.

### **Direkt Soljus**

Fastighetsägarna kan inte se att Boverket eller underliggande kunskapssammanställning<sup>1</sup> motiverar krav på direkt solljus. Ur kunskapssammanställning:

---

<sup>1</sup> Persson, M. m.fl. (2022). Ljus (dagsljus, solljus, utblick & belysning) – en kunskapssammanställning. Malmö universitet

***”Tillgång till solljus i bostäder och utemiljöer är en grundkvalitet för trivsel i byggda miljöer och troligen också för vår hälsa”***

Kraven på direkt solljus kan således endast troligen sägas ha med hälsa att göra. Snarare är kravet relaterat till ”trivsel”. ”Trivsel” ingår veterligen inte i PBFs egenskapskrav på ”Hygien, Hälsa och Miljö”.

Boverket **bör**, för att agera konsekvent i den nya regelmodellen, **stryka** krav relaterade till trivsel ur föreskrifter.

**Termisk komfort**

Fastighetsägarna **avstyrker** skärpta kravnivåer på termisk komfort.

I det nya författningsförslaget behandlas termisk komfort i Avdelning II, Uppförande av nya byggnader, 6 kapitlet. Här har Boverket enligt egen utsago infört ett nytt krav på att hantera höga och låga temperaturer inomhus även vid ”onormala” yttre termiska klimatlaster (6 kap. 3 §) samt förtydligat krav på att hantera förväntade ”normala” yttre klimatlaster under byggnadens livslängd (6 kap. 2 §). Att det i 2 § endast handlar om ett förtydligande stämmer dock inte i och med att man inför ett krav på operativ temperatur högst 26 grader för bostäder, och därmed indirekt inför ett krav på kylning. För denna kravskärpning tillstår dock Boverket att de nya kraven, innebär dyrare tekniska lösningar och dyrare drift framåt. Fastighetsägarnas vill här återigen upplysa Boverket att kravskärpningar och att driva på kostnader för bostadsbyggande inte ingick som en del i regeringsuppdraget.

Fastighetsägarna har låtit analysera konsekvenserna av den väsentliga skärpningen av krav på termisk komfort.

Fastighetsägarna bedömer att förslaget kommer vara dimensionerande för flera fastighetenstekniska delar så som uppvärmningssystem, ventilationssystem, klimatskal där främst fasad, fönster kommer påverkas. Utöver det här kommer fastigheten behöva kompletteras med komfortkyla.

I konsekvensanalysen har vi bett en av Sveriges största fastighetsägare att utgå från en flerbostadsfastighet med 50 hyresrätter och beräkna konsekvenser baserat på kraven enligt författningsförslaget.

**Operativ temperatur, minst 24 grader**

För att kunna upprätthålla en operativ temperatur på lägst 24 grader kommer en faktisk rumstemperatur behöva vara 25 grader.

Det medför att klimatskal behöver förbättras för att minska transmissionsförlusterna, exempelvis behöver ytterfasaden U-värde förbättras med 30 % och fönstren/fönsterdörr förbättras med 24 %. Utöver förbättring av klimatskal behöver ventilationsaggregatets värmeåtervinnings verkningsgrad förbättras. Nedan sammanfattas några konsekvenser av Boverkets förslag:

- Kostnaden för stommen beräknas öka med 10%, baserat på att det blir mer materiel för att erhålla ett bättre u-värde.
- Fönsterkostanden beräknas öka med 40 % jämfört med ett fönster som i dag används.
- Fönsterdörr, det finns få fönsterdörrar som klarar 24 % lägre u- värde. I med detta kommer det ytterligare behövas kompenseras med bättre u-värde på klimatskalet övriga systemdelar, det har ej beräknats i den här analysen.
- Transporterna ökar då väggelement blir större och färre väggelement kan transporteras per lastbil.

- Minskad uthyrbar yta, då fasadelement blir djupare påverkar detta uthyrbar bostadsarea, vilket minskar lönsamheten i projektet. Minska bostadsarea innebär i den här analysen att vi förlorar en lägenhet.
- Ökad klimatbelastning, då mängden material ökar för att uppnå förbättrat U-värden, påverkar det klimatbelastningen med 3364 ton CO<sub>2</sub>ekv.
- I nuvarande byggregler anges ett lägsta krav på U<sub>m</sub> för att uppnå minst 24 grader operativ rumstemperatur bedöms U<sub>m</sub> behöva uppnå 33 % bättre prestanda än angivet lägsta U<sub>m</sub>.
- Ventilationssystemets verkningsgrad för återvinning behöver förbättras till minst 90 % värmeåtervinningsgrad, vilket påverkar aggregatets storlek, fläktrumsvyta såsom, golvyta och takhöjd, samt att det på marknaden är få leverantörer som kan leverera ventilationsaggregat med den prestandan. Uppnås inte 90 % verkningsgrad behöver fastighetens klimatskal ytterligare förbättras för att kompensera den sämre verkningsgraden.

### Operativ temperatur, högst 26 grader

För att kunna upprätthålla en operativ temperatur högst 26 grader kommer komfortkyla behöva installeras inom fastigheten, alla lägenheter behöver normalt inte komfortkyla utan det är främst lägenhet med fönster/fönsterdörr mot syd och sydväst där kyla behövs.

- Ett alternativ skulle vara att minska fönsterarean men detta kommer i konflikt med krav på dagsljus, vilket faller bort som alternativ.
- Ett alternativ kan vara att installera solavskärmning men är inte en lösning som är tillämpbar utifrån ett service- och underhållningsperspektiv.
- Då återstår att kyla lägenheterna med luft eller rumskyla, där luftburen kyla troligtvis kommer vara den tekniska lösningen. Det kommer påverka ventilationsanläggningen, vi kommer behöva ökad luftmängd och variabla flöden i de lägenheter som inte har ett kylbehov, vilket i sin tur påverkar storleken på
  - ventilationssystemets aggregat,
  - ventilationskanaler,
  - storlek på schakt,
  - styr- och reglersystem,
  - samt att uthyrbar BOA minskar då schaktytor ökas.

Fastighetsägarna **menar** att det är uppenbart att Boverkets nya skärpta krav kommer att öka såväl produktionskostnad, energiförbrukning, driftskostnad och kan minska bostadsarean och därmed intäkten i projektet.

Fastighetsägarna **ifrågasätter kraftigt** att detta ligger inom Boverkets uppdrag.

### Vistelsezon

I 6 kap. 2 § författningsförslaget används inte längre en måttsett begränsad vistelsezon.

Fastighetsägarna **ser gärna** att vistelsezon bibehålls

Vistelsezon behövs för att kunna verifiera operativ rumstemperatur. Det tydliggör för alla parter vilken verifieringsmetod som ska användas.

### Rumshöjd

Fastighetsägarna **ser inte** att nytan med föreslagen förändring i krav på rumshöjd motiverar ändringen.

### Avdelning III Ändring av byggnader

#### Klimat effektivt nyttjande av befintligt bestånd måste premieras och in i byggreglerna

Fastighetsägarna **ser ett starkt behov** av ökade möjligheter till klimat effektivt nyttjande av befintligt bestånd.

Här kan t ex rumshöjder utgöra ett av flera hinder varmed förtydligande om flexibilitet avseende för rumshöjd vid t ex konvertering är behövlig för att främja klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket, genom sitt regeringsuppdrag att främja Cirkulär Ekonomi, i MöB starkare behöver främja klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd. Att kunna nyttja byggnader för olika funktioner och verksamheter över tid bedöms ha en mycket positiv klimateffekt och främjar den cirkulära ekonomin.

Fastighetsägarna är därför **kritiska** till att Boverket i Avdelning III om Ändring av byggnader inte lyfter fram resurseffektivitet och livscykelkostnader som skäl för dels anpassning av krav 12 kap 1§, dels i 12 kap §3 om ändrad användning vid bedömning. Bedömningen måste naturligtvis alltid ställas i relation till klimatpåverkan och resurseffektivitet.

Fastighetsägarna **menar** att klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd är en tungt vägande faktor som bör vägas in vid fastställande av kravnivå vid ändring av byggnader och menar att Boverket generellt behöver ta större klimathänsyn och livscykelperspektiv i utformning av MöB.

Mot bakgrund av ovanstående framhärdar Fastighetsägarna att resurseffektivitet, klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd och främjande av cirkulär ekonomi införs i Avdelning III.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig  
Vd

Rikard Silverfur  
Chef Utveckling & Hållbarhet