

Boverket

Dnr 29/2022.

Till: remiss@boverket.se

Riksbyggens synpunkter på Boverkets regelmodell möjligheternas byggregler och förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall

Riksbyggen avstyrker Boverkets förslag till nya byggregler

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 hållt 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.

Dessa synpunkter gäller generellt för Riksbyggens syn på Boverkets modell för möjligheternas byggregler, även om vi inte skickar in remissvar på samtliga avsnitt som remitteras.

Samhällsansvaret urholkas

När Boverket överläter 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 färdigställda. 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 befärdar 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 sin 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 befärdar 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.

Nedan kommenterar vi utvalda förslag mer specifikt i sak.

Riksbyggen avstyrker Boverkets förslag på krav om luft i tredje kapitlet 7§

Riksbyggen anser att förslaget till nytt krav i 7 § ger ökade kostnader och otydliga projekteringsförutsättning och avstyrker därför förslaget. Det tidigare kravet på luftflöde på 0,35 l/sm² har ändrats till en formel beroende på bostadens storlek. Konsekvensen blir olycklig eftersom kravet höjs till 0,5 l/sm² för en lägenhet på 100m² upp till 1 l/sm² för en lägenhet på 25 m². Bakgrunden uppges vara att byggnader idag har bristfällig inomhusmiljö på grund av för låga luftflöden och att rumsluften upplevs som instängd eller dålig.

De få felanmälningar Riksbyggen får in kring detta beror väldigt sällan på låga luftflöden utan i de allra flesta fall på att man blandat ihop begreppen och tror att ett

ventilationssystem är samma sak som ett klimatsystem där man kan hålla önskad rumstemperatur oberoende av uteklimat. De vanligaste felanmälningarna angående ventilation är istället drag/ljud från don respektive spridning av matoslukter vilket inte har med det generella kravet på luftflöde att göra. Vi försöker därför istället hålla ner flödet i små lägenheter då det är svårt att tillföra så mycket luft på liten yta utan dragproblem. I paragrafen är det också beskrivet att systemet ska vara utformat för att kunna uppnå flödet enligt ovan men att det, som det står i kommentarerna, det inte är ett krav på faktiska flöden i drift. Om kanaler, don, aggregat etc ska dimensioneras för ett mycket högre flöde än verkliga driftflödet blir det ett dåligt fungerande system som blir svårt att justera.

Paragrafens sista stycke om att kraven inte behöver uppfyllas om det kan visas att ett lägre tilluftsflöde är tillräckligt är också i praktiken helt verkningslös. Hur ska man kunna visa det när minflöde i paragrafen är angivet? Och vem klarar att göra den bedömningen?

Riksbyggens synpunkter på Boverkets förslag på krav om ljusförhållanden i fjärde kapitlet

Dagens dagsljuskrav kan vara kostnadsdrivande och innebär att det ofta krävs stora fönster, särskilt i tätbebyggda områden. Stora fönster innebär utmaningar att uppfylla andra viktiga faktorer såsom låg energianvändning och solvärmelast. Stora fönster innebär även ökad insyn i bostäderna samt att möblerbarhet blir mer utmanande. Riksbyggen anser att det är positivt att vistelserummen bedöms som en helhet i stället för som idag, var för sig vilket skapar flexibilitet i utformning av bostäderna.

Riksbyggen avstyrker Boverkets förslag på krav om rumshöjd i femte kapitlet

Riksbyggen avstryker Boverkets förslag till föreskrifter om rumshöjd. Boverket anger själva att förslag till ny reglering av rumshöjd kan leda till osäkerhet vid tillämpningen och en bristande förutsägbarhet i byggprocessen. Boverket slutsats är att det därför krävs att branschens aktörer gör ett gemensamt arbete för att fastställa vad som är en lämplig kravnivå med hänsyn till hälsopåverkan. Riksbyggen menar att en rimligare slutsats vore att Boverket fastställer ett mått för detta om myndigheten bedömer att det är relevanta att reglera rumshöjd. Den föreslagna regleringen fyller ingen funktion på föreskriftsnivå.

Riksbyggen avstyrker Boverkets förslag på krav om teknisk komfort i sjätte kapitlet

Att ställa krav på att det ska gå att upprätthålla en operativ temperatur om minst 24 °C under normala förhållanden är att höja kraven markant jämfört med tidigare regler om 18 respektive 20 °C för mer utsatta grupper. Värmesystemet behöver dimensioneras för att kunna få ut en högre temperatur vilket, förutom dyrare byggkostnader, också riskerar att leda till dyrare energikostnader om det sedan skulle tolkas som ett gällande krav för löpande drift vilket Riksbyggen anser att det finns risk för så som kravet nu är formulerat.

Riksbyggen tolkar kravet som att det under driften är valfritt att välja innetemperaturen så länge som människor inte "utsätts för sådan värmepåverkan eller köldpåverkan att de inte kan upprätthålla sin normala kroppstemperatur". Detta är ett mycket otydligt krav och kommer att innebära att det blir mycket svårt att driva en rättsprocess om missnöje uppstår. Vad är normal kroppstemperatur och hur ska den

boende eller byggherren bevisa att det beror på innetemperaturen att den inte kan upprätthållas?

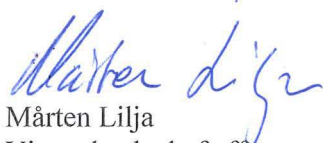
Definitionen på vistelsezon är borttagen och kraven ska gälla enligt rummets avsedda användning. Eftersom vi inte kan bestämma hur lägenheterna möbleras och det inte är möjligt att hålla samma temperaturkrav närmast ett fönster som mitt i rummet kommer vi bli tvungna att ange hur detta ska beräknas. Utan gemensam beräkningsstandard blir det en otydlighet i branschen då det kan bli olika tolkningar från olika byggherrar/kommuner och leder knappast till ett bättre inomhusklimat.

Kravet på en max operativ temperatur på 26°C är helt ny och behöver knytas till något dimensionerande sommarklimat vilket inte finns tillräckligt med historiska data dokumenterat ännu. Risker med ett fast värde är också att det kan bli nödvändigt med komfortkyla i bostäder, vilket rimmar dåligt med krav på lägre energiförbrukning. Idag har Folkhälsomyndigheten rekommendationer på att rumstemperaturen bör vara högst 26°C sommartid men kan tillåtas öka till 28°C vid värmeböljor. Det är fullgott som riktlinje enligt Riksbyggen.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

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



Märten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

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.