

Handläggare
JHDatum
2023-08-25Diarienummer
Boverket 2478/2023Boverket
remiss@boverket.se

Remissvar från Hyresgästföreningen

Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (2478/2023).

Hyresgästföreningen vill ta tillfället i akt att komma med synpunkter på Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål, 2478/2023.

Boverkets förväntan är att en övergång till ett förenklat och funktionsbaserat regelverk ska göra att samhällsbyggnadssektorn på ett bättre sätt ska kunna utveckla nya lösningar och främja innovationer med mer kostnadseffektivitet och högre konkurrens som följd. Hyresgästföreningen ser positivt på möjligheten till ett mer kostnadseffektivt byggande och ökat bostadsbyggande men ställer sig frågande till om förslaget till föreskrifter kommer ge önskad effekt. Samtidigt ser vi att föreslagna föreskrifter kan innebära förlängda handläggningstider, ökade kostnader och sämre bostäder. Vi är därför inte beredda att tillstyrka liggande förslag. Nedan följer vår syn på utvalda delar.

Förlängda projektider

Det nya regelverket föreslås ha en övergångstid på ett år för att möjliggöra kompetensutveckling och utbildning. Med tanke på den omfattning förändringarna innebär och den kompetensbrist som råder i samhällsbyggnadsbranschen är risken stor att ett år blir en för kort tid för att hinna ställa om, vilket i sin tur riskerar att fördröja processer ytterligare.

Bedömningar av föreslagna lösningar kan väntas kräva stora resurser och större behov av kompletteringar från byggherrar gällande otestade lösningar och avvikelsebedömning. Som en följd av detta kan belastningen på byggnadsnämnderna öka markant och byggherrarnas verksamhet bli mindre förutsägbar. Förslaget innebär därför en avsevärd risk för förlängda handläggningstider med ökade kostnader och fördröjt bostadsbyggande som följd. För att motverka detta skulle specialiseringsgraden behöva bli både bredare och spetsigare bland landets byggnadsnämnder, vilket inte kan anses realistiskt med tanke på de rekryteringssvårigheter som redan råder. Detta skulle drabba alla kommuner men särskilt mindre kommuner som har begränsade resurser.

Förväntan i konsekvensutredningen är att initialt förlängda handläggningstider ska återgå till det normala när praxis utvecklats kring

hur de nya reglerna ska tillämpas, men behovet för byggnadsnämnder att ständigt kunna bedöma nya lösningar försvårar möjlighet till att kunna förhålla sig till praxis. Vi bedömer att konsekvenserna för byggherrar och byggnadsnämnder är kraftigt underskattad och att de nya reglerna kan komma att förlänga projekttiderna och höja byggkostnaderna inte bara initialt. I ett läge där byggandet bromsar in och hushållens ekonomi har försämrats, samtidigt som bostadsbristen är fortsatt stor, får förlängda projekttider och ytterligare höjda kostnader stora konsekvenser för svensk bostadsmarknad.

Ansvar och innovation

Genom de föreslagna reglerna läggs stor del av ansvaret på samhällsbyggnadssektorn genom framtagande av branschstandarder. Detta medför en betydande risk för att viktiga aspekter som påverkar bostäders lämplighet för sitt ändamål inte hanteras på tillfredsställande sätt, i syfte att pressa kostnaderna. Det finns även en risk för en likriktning som inte gynnar innovation, helt i strid med det nya regelverkets intentioner.

Samhällsbyggnadssektorn är idag förhållandevis konservativ och även om föreskrifterna skulle kunna underlätta för dem som vill introducera nya lösningar, finns det en risk att likriktningen fortsätter men med sämre bostadsstandard. Vi ser även risker med att stora skillnader mellan byggnader kan leda till försvårat underhåll med ökade kostnader under driftfasen som följd. Vi vill därför ytterligare framhäva vikten av en balans mellan förenklade regler och att upprätthålla hög kvalitet på byggnader.

Vi delar uppfattningen att de allmänna råden idag bidrar till otydlighet, särskilt kopplat till att olika bedömningar görs i olika delar av landet. Men vi ser också att bristen på tydliga regler i förslaget kan leda till oklarheter och svårigheter vid tillskapandet av nya bostäder, vilket i sin tur kommer försvåra för byggherrar att exempelvis dra nytta av de fördelar likriktade byggregler har kopplat till möjlighet till massproduktion med mera. Risken att olika bedömningar görs på olika platser riskerar att försvåra generella lösningar och likriktning i byggandet. Det är därför viktigt att regelverket är tydligt och begripligt för att underlätta och påskynda byggprocessen.

Som påpekat ser vi en stor risk att förslaget inte kommer ge önskad effekt, men om det leder till innovation och nya lösningar så ser vi en risk med ökad komplexitet och kostnader kopplat till underhåll om olika byggnader är konstruerade på olika sätt, vilket i sin tur skulle vara negativt för både fastighetsägare och boende.

Påverkan på samhällsbyggnadssektorn

De nya dokumentationskraven är viktiga för att på ett bättre sätt kunna bedöma valda lösningar. Reglerna förväntas dock påverka mindre byggherrar genom ökad administration, vilket kan leda till ökade kostnader och svårigheter att få fram innovativa lösningar. Detta kan även påverka byggandet på orter där mindre byggherrar har en större representation. Det finns även en risk att förslaget gynnar stora aktörer vilket i sin tur begränsar konkurrensen.

En viktig aspekt som bör ges större vikt är att de allmänna råden även har haft en kunskapsöverförande funktion för att förebygga felaktiga utföranden och byggfel, samt skapat förståelse för kravnivån och ambitionsnivån. Förslaget medför därmed att ökade risker för byggfel, som både är kostsamma och ökar risken för försämrad bostadsstandard, inte kan undvikas på samma sätt. Det är viktigt att samhällsbyggnadssektorn får tillgång till kunskapen på annat sätt, men det bör noteras att en sådan infrastruktur inte finns i dagsläget.

Risk för sämre boendestandard

Bostadsbristen gör att vissa grupper inte har en reell valmöjlighet när de söker bostäder. Med de föreslagna reglerna ser vi en överhängande risk att standarden för nybyggda bostäder försämras, vilket kan leda till negativa effekter för boende. När reglerna görs mer öppna för tolkning riskerar uppfattningen om vad som är en lämplig bostadsutformning förskjutas i en negativ riktning. Detta vore mycket skadligt för svensk boendestandard. Det är viktigt att överväga om föreslagna ändringar verkligen leder till fler bostäder till ett lägre pris och om de eventuella fördelarna uppväger de potentiella negativa effekterna. Det är av stor betydelse att säkerställa att bostäder fortsatt håller hög standard oavsett bostadsbristens påverkan på tillgänglighet och kostnader.

Att bostäder har en tillfredställande bostadsyta är en viktig faktor för exempelvis hälsa och barns skolgång. Vi ser allvarligt på att det föreslagna regelverket riskerar leda till att fler bostäder utan tillfredställande bostadsyta byggs med negativa konsekvenser för samhället som följd.

Vi delar uppfattningen att dagens kvadratmetergränser som uppträder vid 35 kvm respektive 55 kvm kan ha en begränsande effekt på möjligheten att tillskapa lämpliga bostäder, men att ta bort gränserna helt istället för att förändra dem riskerar att leda till mindre och trängre bostäder med försämrad funktionalitet.

Utöver detta innebär lydelsen om att ”tillräcklig plats” ska finnas för exempelvis kök eller möbler för olika bostadsfunktioner, som exempelvis vila och förvaring, ett stort tolkningsutrymme som riskerar leda till trängre bostäder där olika bostadsfunktioner är svåra att avdela, vilket skulle ha negativ påverkan på hälsa och samhälle.

Att krav på inredning för förvaring försvinner anges som en möjlighet till kostnadsbesparingar. Dock innebär det en kostnadsbesparing på ca 3000–5000 per lägenhet om ca 55 kvm. Det är en förhållandevis låg kostnadsbesparing för byggherren men kan få en förhållandevis stor ekonomisk påverkan för boende. Samtidigt förväntas förändringen inte innebära ett ökat bostadsbyggande, varpå vi ifrågasätter denna förändring.

Utöver ovan nämnda delar ställer vi oss skeptiska till borttagandet av rekommendationen om att balkonger, uteplatser eller liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostaden. Möjlighet till utevistelse är av stor betydelse för folkhälsan och trivseln. Även om det inte är rimligt att ställa krav på att alla typer av lägenheter ska ha balkonger bör en rekommendation om möjlighet till utevistelse kunna kvarstå.

Klimat

Vi uppskattar att de nya reglerna syftar till att främja valfrihet och möjligheten att utforma nya lösningar, vilket i sin tur kan öka effektiviteten av de primära miljö- och klimatpolitiska styrmedlen såsom koldioxidskatt och handel med utsläppsrätter. Vi instämmer i att minskade administrativa regler som styr mot vissa lösningar kan bidra till att de incitament som prissättning på koldioxid skapar, fungerar bättre. Vi anser att detta är ett positivt steg i rätt riktning.

Hyresgästföreningen

Marie Linder, förbundsordförande

Joachim Höggren, utredare