

Handläggare  
JHDatum  
2023-08-25Diarienummer  
Boverket 3295/2021Boverket  
remiss@boverket.se

## Remissvar från Hyresgästföreningen

# Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m. (3295/2021).

Hyresgästföreningen vill ta tillfället i akt att komma med synpunkter på Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m. 3295/2021.

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 och ökade kostnader. Eventuella ökade direkta risker för boende som följd av förslaget bedömer vi som begränsade. Nedan följer vår syn på utvalda delar.

### Förlängda projekttider

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 obeprövade 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 för risk att viktiga aspekter som påverkar tomters tillgänglighet för boende, barns säkerhet och möjlig angöring för exempelvis utryckningsfordon 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 försämrade utemiljöer. Vi vill därför ytterligare framhäva vikten av en balans mellan förenklade regler och att upprätthålla hög kvalitet i den byggda miljön.

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.

Vi ser en stor risk med att de föreslagna reglerna innebär en alldeles för hög abstraktionsnivå och därmed innebär stort tolkningsutrymme. Framst riskerar detta att drabba barn, unga och personer med nedsatt rörelseförmåga genom ökad skaderisk.

### **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 säkerhet, 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.

### **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.

Utifrån ett läge med ett förändrat klimat med förväntat ökat extremväder och exempelvis stora nederbördsmängder anser vi att de risker detta medför inte omhändertas på ett tillfredställande sätt. Exempelvis kan låga partier vattenfyllas vid hög nederbörd och därmed innebära risker för exempelvis barn, samtidigt som lösningar med ytor för fördröjning av vatten och infiltration behöver bli ett större naturligt del i planeringen av den bebyggda miljön. Tydligare och ökad kravställning på dessa områden och hantering av klimatförändringarnas följder anser vi därför vore lämpligt.

Hyresgästföreningen

---

Marie Linder, förbundsordförande

---

Joachim Höggren, utredare