

Handläggare  
JHDatum  
2024-04-05Diarienummer  
Boverket 3295/2022Boverket  
remiss@boverket.se

## Remissvar från Hyresgästföreningen

# Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.

Hyresgästföreningen vill ta tillfället i akt att komma med synpunkter på Boverkets extraremiss om förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m. 3295/2022

Vi ser fortsatt att föreslagna föreskrifter kan innebära förlängda handläggningstider, ökade kostnader och risker för boendes hälsa och säkerhet. Samtidigt ser vi att föreslagna föreskrifter kan innebära förlängda handläggningstider och ökade kostnader. Trots många remissvar med mycket kritik har anmärkningsvärt små förändringar gjorts. Vi kan också konstatera att få av de påpekanden Hyresgästföreningen gjort i tidigare remissvar har beaktats. Likt föregående förslag kan vi därför inte tillstyrka det förändrade förslaget. Vi vill understryka allvaret i de stora risker vi ser i och med det nya regelverket. Nedan följer vår syn på utvalda delar.

### Förlängda projekttider

Det nya regelverket föreslås fortsatt 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. I ett läge där byggtakten har minskat till följd av prisutvecklingen på byggsvaror och höjda räntor ser vi att denna typ av ytterligare försvårande omständigheter vore hämmande för svenskt bostadsbyggande.

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.

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 underskattade 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 projektider och ytterligare höjda kostnader stora konsekvenser för svensk bostadsmarknad.

### **Ansvar och innovation**

De reviderade föreslagna reglerna lägger fortsatt stor del av ansvaret på samhällsbyggnadssektorn genom framtagande av branschstandarder. Detta medför en betydande risk att viktiga aspekter som påverkar hälsa och miljö av kostnadsskäl inte hanteras på ett tillfredsställande sätt. Det finns även en risk för en likriktning som inte gynnar innovation.

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 ökade risker för hälsa och miljö. Vi ser även risker med att stora skillnader mellan byggnader kan leda till försvårat underhåll med ökade kostnader under driftsfasen som följd. Vi vill därför ytterligare framhärda 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 den fortsatta 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. Detta kan leda till att olika bedömningar görs på olika platser, vilket försvårar 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 följa upp konstruktionen och exempelvis vissa byggvarors påverkan på hälsa. Reglerna förväntas 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 riskerar människors hälsa, 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. Dock ser vi med oro på att reglerna inte på ett tydligare sätt styr mot minskad klimatpåverkan i byggfas och minskad sårbarhet i ett förändrat klimat.

Utifrån ett läge med ett förändrat klimat med förväntat ökat extremväder och exempelvis stora nederbörds mängder 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 särskilt lämpligt för krav på tomter.

Hyresgästföreningen

---

Marie Linder, förbundsordförande

---

Joachim Höggren, utredare