

Stockholm den 26 april 2024

Remiss Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (SOU 2023:70)

Diarienum: LI2023/03542

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 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 har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Fastighetsägarnas yttrande

Allmänt

Fastighetsägarna är positiv till förslag som syftar till att hindra att brister i byggnadsverk leder till allvarliga olyckor och anser allmänt att ansvarsförhållandena är en angelägen fråga när det kommer till att hindra brister. Ansvarsfördelningen mellan byggherrar, projektörer och utförare är särskilt viktig för att begränsa risken för skada och brister i byggnadsverk. Fastighetsägarna **välkomnar** att frågan om ett nytt ansvarssystem berörs i betänkandet och **anser** att det är angeläget att nuvarande ansvarsförhållanden behandlas och utreds vidare. Avståndet mellan projektörer och utförande entreprenörer är i dag för stort och leder många gånger till missförstånd och kan säkerligen vara en bidragande orsak till att fel uppstår. Byggbranschen är troligen den enda bransch som saknar ett producentansvar riktat till den aktör som utför arbetet. I stället för att hålla den som utför arbetet ansvarig lägger samhället allt ansvar på kunden (byggherren). För att minska risken för skada **anser** Fastighetsägarna att ett större ansvar behöver läggas på den som utför arbetet och föreslår att regeringen tillsätter en utredning för att analysera effekterna av andra ansvarsförhållanden.

Fastighetsägarna **anser** vidare att de förslag som lämnas i betänkandet behöver sättas i relation till Boverket förslag till nya byggregler.

Förslag om förstärkta och tillförlitliga kontroller under byggprocessen

Byggherrens ansvar tydliggörs

Utredningen bedömer att det behövs ett starkare ordval i PBL för att spegla byggherrens rådande offentlighetsrättsliga ansvar. Fastighetsägarna anser att tydlighet i roller och ansvar generellt är att föredra, inte enbart när det gäller byggherrens ansvar. Fastighetsägarna **anser** dock att det bör övervägas att i stället i en vägledning förtydliga innebörden av "ska se till".

Kontrollplanen förtydligas och kompletteras

Fastighetsägarna **delar** bedömningen att en kontrollplan ska göra det möjligt att få en uppfattning om vilka risker som kan uppkomma. Fastighetsägarna **föreslår** att kontrollplanens innehåll och detaljeringsgrad i stället regleras i myndighetsföreskrifter och att det som är väsentligt exemplifieras i vägledning. Fastighetsägarnas bedömning är att kontrollplanen behöver utökas med ett tydligare fokus på brukarskede och hur fastighetens olika komponenter interagerar tillsammans och ser ut över tid. Ju längre tid som går från byggproduktion desto sämre fungerar dagens kontrollprogram.

Den sakkunniges roll

Fastighetsägarna är **tveksam** till behovet av att reglera krav på sakkunniga i PBL och föreslår att det i stället regleras i förordning.

I betänkandet föreslås att sakkunnig inte ska kunna kontrollera arbete den själv utfört. Det föreslås också att den sakkunnige vid kontroll av bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand eller säkerhet vid användning inte får vara närstående till eller anställd hos uppdragsgivaren, den som projekterar eller utför de åtgärder som ska kontrolleras. Fastighetsägarna **tillstyrker** förslagen men vill understryka betydelsen av att det finns certifierade sakkunniga att tillgå.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget att den sakkunnige ska meddela kontrollansvarig om kontrollen avviker från de krav som ska uppfyllas.

Fastighetsägarna är **tveksam** till att en sakkunnig ska upprätta ett utlåtande och lämna till den kontrollansvarige samt att utlåtandet ska innehålla uppgifter om vad som kontrollerats, hur kontrollen har utförts och en bedömning av hur de tekniska egenskapskrav som kontrollen avser har uppfyllts. Som tidigare nämnts kan de nya byggreglerna skapa ett stort tolkningsutrymme för såväl sakkunnig som byggnadsnämnd och riskera att skapa en osäkerhet kring verifieringen av kraven. Fastighetsägarna är **oroade** över att det är kostnadsdrivande och leder till långa ledtider och **anser** att förslaget behöver analyseras vidare.

Fastighetsägarna är positiv till förslaget om en sakkunnig lämnar sitt uppdrag eller åsidosätter sina skyldigheter men **anser** att processen med att utse en ny sakkunnig inte får bli en administrativ börda och leda till längre ledtider.

Den kontrollansvariges roll

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslagen om att en kontrollansvarig inte ska kontrollera eget projekteringsarbete.

Byggnadsnämndens roll

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om en tidsfrist för handlingar till tekniskt samråd/startsamråd men är tveksam till behovet av att reglera det i lag.

Det tekniska samrådet föreslås benämnas startsamråd. Tekniskt samråd är ett väl etablerat begrepp och Fastighetsägarna **anser** att konsekvenserna av att ersätta ett väl etablerat begrepp bör analyseras.

Fastighetsägarna är **tveksam** till förslaget att i lag reglera vad som ska gås igenom vid det tekniska samrådet kompletteras med frågor om kontrollernas förankring i kontraktshandlingar och behovet av sakkunnigkontroll. Fastighetsägarna **föreslår** att detta i stället hanteras genom vägledning.

I dag regleras prövningen av behovet av sakkunnigkontroll i PBF. Fastighetsägarna är **tveksam** till förslaget att reglera behovet av sakkunnigkrav i lag i stället för i förordning. Fastighetsägarna **anser** att en vägledning i stället bör övervägas.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om att vilka åtgärder eller byggnadsverk som ska vara föremål för obligatorisk sakkunnigkontroll regleras i föreskrift men **anser** att det är otydligt beskrivet hur Boverket ska formulera föreskrifter där enbart vissa delar kräver sakkunnigkontroll.

Fastighetsägarna har inga synpunkter på förslaget om underlaget för beslut om startbesked givet att det är en redaktionell ändring.

Utredningen föreslår att det i lag regleras vad som ska göras vid ett arbetsplatsbesök. Fastighetsägarna har inget att invända mot det men är **tveksam** till motivet eftersom det redan i dag genom Boverkets vägledning vad som ska göras.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget att byggnadsnämnden ska kalla den sakkunnige till slutsamråd. Det bedöms bli kostnadsdrivande och andra lösningar bör övervägas.

Fastighetsägarna **tillstyrker** den redaktionella ändringen om bestämmelserna om prövning av slutbesked. Fastighetsägarna **anser** däremot att förslaget in att ett slutbesked inte ska hindra byggnadsnämnden från att pröva om det finns förutsättningar att ingripa med tillsynsåtgärder behöver analyseras mer grundligt.

Förslag om förstärkta och tillförlitliga kontroller under förvaltningskedet

Byggnadsnämnden föreslås få möjlighet att förelägga byggnadsverkets ägare eller nyttjanderättshavare att se till att byggnadsverket kontrolleras. Fastighetsägarna anser att det är otydligt hur det nya verktyget förhåller sig till möjligheten att utföra ett föreläggande om underhållsutredning och har därför inte möjlighet att kunna bedöma konsekvenserna av förslaget.

Fastighetsägarna är också **tveksam** till förslaget mot bakgrund av Boverkets förslag till nya byggregler.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att Boverket får meddela föreskrifter om kontroll för att utreda behovet av underhållsåtgärder om systematiska brister som kan medföra risk för allvarliga personskador uppmärksammas.

Fastighetsägarna **avstyrker** att Boverket ska bemyndigas att meddela föreskrifter om återkommande kontroll av sådana anordningar som ska "hållas i sådant skick att de alltid fyller sitt ändamål". Konsekvenserna av förslaget är ekonomiskt stora och det är orimligt för fastighetsägare att kontrollera alla typer av anordningar som beskrivs i förslaget.

Övriga förslag

Fastighetsägarna **avstyrker** att skötselkravet utökas med hänsyn till anordningar som syftar till att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet. Fastighetsägarna saknar en analys av på vilket sätt underhållsansvaret är otillräckligt.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert