

2024-04-26

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se
li.bb@regeringskansliet.se

Remissyttrande över SOU 2023:70 Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll

Diarienummer LI2023/03542

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion omfattar bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

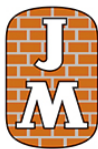
Inledning

Utredningens syfte är att föreslå en förstärkt byggkontroll som kan minska antalet allvarliga olyckor. Utredningen ska ses mot bakgrund av de ras som skett i skolor, idrottshallar och affärslokaler, eller andra liknande byggnader med speciella konstruktioner och där många människor uppehåller sig samtidigt.¹

Utredningens förslag kan förenklat delas upp på följande sätt: 1) införande av en ny självständig aktör för obligatorisk kontroll av bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand, säkerhet vid användning, 2) ökade krav på kontroll av projektering, 3) ökade krav på kontrollplaners innehåll där Boverket ska meddela föreskrifter om kontrollplaners omfattning, 4) förtydliganden avseende ansvars- och rollfördelning mellan byggherre, byggnadsnämnd, kontrollansvarig och sakkunnig,

JM ger i första hand synpunkter på den förstnämnda delen, som innebär att i fråga om byggnader av ett visst slag ska en certifierad sakkunnig utanför byggherrens organisation kontrollera byggnadens utförande vad gäller nämnda krav på säkerhet. JM avgränsar

¹ Utredningen refererar till bland annat *SP (2011), Takras vintrarna 2009/2010 och 2010/2011 – Orsaker och förslag till åtgärder*.



yttrandet till enbart kontroll av byggande, vi berör inte tillsyn och kontroll under förvaltningsskedet.

Införande av ny aktör för byggkontroll avseende säkerhetskrav

Utredningen föreslår att Boverket ges rätt att utfärda föreskrifter om vilka byggnadsverk som ska omfattas av obligatorisk sakkunnigkontroll avseende ovan nämnda krav på säkerhet. Enligt utredningens mening bör kontrollen i vart fall omfatta alla byggnader högre än 16 våningar, flerbostadshus högre än fem våningar samt ett antal andra typer av byggnader särskilt förknippade med risker för allvarliga personskador och störningar för samhället eller miljön om gällande krav inte följs.

JM vill här understryka att i fråga om bostadshus finns anledning att ifrågasätta utredningens förslag om obligatorisk sakkunnigkontroll som utförs av en aktör utanför byggherrens organisation. Här vill JM betona att utredningsdirektiven anger att ett nytt kontrollsystem inte får vara mer långtgående än vad som är motiverat.

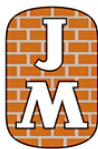
Kontrollsystemet bör utgå från det faktum att när olyckor inträffat genom ras har det handlat om byggnader och byggnadskonstruktioner av speciell karaktär, ofta med unika konstruktioner (idrottshallar, varuhus etc). Vad gäller nya bostadsbyggnader däremot, är det extremt ovanligt med olyckor genom ras.² Vilket förklaras av att utformning, materialval och teknisk konstruktion av bostäder utgår från beprövade och ofta upprepade lösningar, varför detta byggande kan beskrivas som i hög grad standardiserat med väl fungerande lösningar.

Även i fråga om säkerhet vid användning och brandsäkerhet kan, i fråga om bostäder, ifrågasättas behovet av kontroller på det sätt utredningen föreslår. Det bör vägas in att det i fråga om brandsäkerhet finns ett system med certifierade sakkunniga och att byggnadsnämnden i kontrollplan kan kräva att kontroll utförs av sådan sakkunnig.

Idag sker – inte bara inom JMs produktion - bostadsbyggande av flervåningshus av byggherrar som arbetar med utvecklade lednings- och kontrollsystem för att säkerställa uppfyllande av EKS och andra säkerhetskrav. I JMs fall innehåller dessa ledningssystem dessutom projekteringsanvisningar, ”typritningar” på detaljnivå, som de facto styr byggandet på förhand och som minimerar förekomsten av ”lösningar på plats”.

Utredningens förslag att kontroller utförs av en sakkunnig utanför byggherrens organisation är inte lika ändamålsenliga och effektiva, som om byggherren tvingas skaffa denna kompetens i sin organisation och istället löpande införa relevanta kontroller. Här kan nämnas att det framöver även kan ske en kompetenshöjning och kompetenssäkring

² Se bilaga 4 i Boverkets Rapport 2022:1 *Undersökning av frågor med anledning av takrasen i Tarfalahallen*



genom systemet med certifierat byggprojekteringsföretag. Även detta kan minska risken för olyckor, genom att felaktig projektering undviks.

Mot bakgrund av ovanstående menar JM att det för bostadsbyggande bör övervägas en modifierad variant av utredningens förslag enligt följande.

JM föreslår att bostäder ska kunna uppföras av bolag med godkända ledningssystem/ dokumenterad egenkontroll och som i sin organisation har certifierade sakkunniga för kontroll att utförandet uppfyller gällande krav avseende säkerhet. I företagets lednings- och kontrollsystem ska regleras att sådan sakkunnig inte får medverka vid projektering av det som ska kontrolleras vad gäller utförande.

För bostäder över 16 våningar ska dock ställas krav på oberoende och certifierad sakkunnig, dvs enligt utredningens föreslagna system och i linje med dagens klassindelningar vad gäller risk. Kravet bör även gälla för bostadsprojekt med särskilt hög komplexitetsnivå.

För bostäder med 5 våningar eller lägre bör dock, som utredningen föreslår, inte krävas att kontroller utförs av certifierad sakkunnig.

För bostäder som uppförs av bolag som inte har ett utvecklat system för dokumenterad egenkontroll ska det istället – i enlighet med utredningens förslag – krävas att de nämnda kontrollerna sker genom certifierad sakkunnig utanför bolagets organisation.

JM avstyrker således utredningens förslag i den del som avser bostäder. **JM förordar** istället ett modifierat system enligt ovanstående.

Ökade krav på kontrollplaners innehåll

Utredningen framhåller att det bör ställas högre krav på kontrollplaners innehåll. Bland annat föreslås att det 10 kap. 6 § PBL införs ett uttryckligt krav att det i kontrollplaner ska krävas kontroll av projektering. Vidare föreslås att Boverket ska ges bemyndigande att upprätta bindande föreskrifter om kontrollplaners omfattning. Här vill vi understryka att kontrollplaners innehåll och omfattning, i fråga om utredningens berörda "säkerhetskrav", måste normalt sett kunna vara mer begränsat för bostadsprojekt jämfört med uppförande av specialbyggnader med unika konstruktioner. Se tidigare argumentation.

Förtydliganden av ansvars- och rollfördelning mellan byggherre, byggnadsnämnd, kontrollansvarig och sakkunnig

JM vill uppmärksamma att utredningen inte närmare har behandlat rollfördelningen mot de som kommer att agera som certifierat byggprojekteringsföretag. Det gäller bland annat relationen mellan sistnämnda aktör och de sakkunniga i fråga om byggkontroll som utredningen föreslår. Förslaget belyser inte om en sakkunnig i sin kontroll av utförande - under byggnadens uppförande - har befogenhet att ifrågasätta



konstruktioner som ett certifierat byggprojekteringsföretag har medverkat till. Det är angeläget att detta klagas.

Som nämnts föreslår utredningen att det införs ett krav att kontrollplaner ska omfatta projektering. I skrivningarna kring detta har utredningen dock inte behandlat vilken roll ett certifierat byggprojekteringsföretag kan ha. I de fall byggherren har anlitat ett certifierat byggprojekteringsföretag uppstår frågan om projektering ändå ska kontrolleras av annan sakkunnig.

Ikraftträdande och tillämpning

JM noterar att föreslagen lag och förordning avses träda i kraft 1 augusti 2025. Vi vill dock betona att det återstår ett omfattande arbete avseende bland annat framtagande av föreskrifter, beslut om rätt att certifiera, utbildningsinsatser och certifiering. Det föreslagna systemet kan således inte förväntas vara i drift inom de närmaste åren.

Utredningens förslag om obligatorisk kontroll kommer att omfatta ett stort antal byggnadsprojekt. Det finns därför en uppenbar risk för att, när reformen ska tillämpas, det inte kommer finnas sakkunniga i tillräcklig utsträckning. Dels beroende på eventuella svårigheter att genomföra certifieringar, dels på grund av att uppdraget som sakkunnig inte kommer anses tillräckligt attraktivt. Uppgiften att under byggnadsuppförande kontrollera och skyldigheten att agera mot felaktiga konstruktioner innebär ett stort ansvarstagande – mot såväl byggherre som byggnadsnämnd. Även om det utvecklas ansvarsförsäkringar för felaktiga och kostsamma ingripanden kan intresset för att åta sig rollen komma att bli lågt.

Eftersom utredningens förslag avser större delen av flerbostadsbyggandet i tillväxtorter, leder en brist på certifierade sakkunniga till att angelägna byggstarter kommer att hindras – jämför situationen då krav på kontrollansvarig infördes. En sådan bristsituation måste därför förebyggas och hanteras på olika sätt av lagstiftare och tillämpande myndigheter.

JM AB (publ)
Bostad Stockholm

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se