

Remissyttrande

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

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 320 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans cirka en miljon lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.


Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas är positiv till en förstärkt kontroll för att hindra att brister i byggnadsverk leder till allvarliga olyckor. Nedan kommenteras de förslag som har betydelse för Sveriges Allmännyttas medlemsföretag.

Sveriges Allmännyttas är dock kritisk till utredningens förslag att ändra plan- och bygglagen. Utredningen menar att de brister som uppstår i byggprocessen beror på att den rådande ansvars- och rollfördelningen inte tydligt framgår av lagen. Därför föreslår utredningen att lagen ändras så att lagstiftarens intentioner tydligare kommer till uttryck i lagtexten. Ett betydligt bättre sätt att lösa de tillämpningsproblem som utredningen pekar på är att låta Boverket som expertmyndighet ta fram vägledning där det förtydligas vad som gäller enligt lagen.

Sveriges Allmännyttas betonar att utredningens förslag måste sättas i relation till Boverkets förslag till nya byggregler. Om utredningens förslag och Boverkets förslag genomförs så kommer plan- och byggregelverket bli märkligt utformat. I plan- och bygglagen kommer det i detalj regleras hur byggnadsnämnden ska handlägga kontrollen av att en byggåtgärd uppfyller de tekniska krav som ställs. Samtidigt som de tekniska



kraven i byggreglerna kommer regleras så pass vagt att det inte tydligt framgår vad det är som ska uppfyllas. Ett sådant regelverk kommer varken innebära en stärkt kontroll eller ökad kvalitet och säkerhet i det som byggs.

11.2.1 Byggherrens ansvar tydliggörs

Sveriges Allmännyttan är kritisk till förslaget att förtydliga byggherrens ansvar i lagen. I redogörelsen av nuvarande kontrollsystem i betänkandet anges att det i plan- och byggregelverket finns regler om byggherrens ansvar för projektering och utförande av byggnadsåtgärder. Utredningens förslag är att ändra lagtexten om byggherrens ansvar genom att bland annat lägga till "projekteringsåtgärd". Men det framgår redan av lagen att byggherrens ansvar omfattar projektering vilket gör att förslaget framstår som omotiverat.

Sveriges Allmännyttan är även kritisk till förslaget att införa krav att byggherren ska meddela byggnadsnämnden vid byte av byggherre under byggprocessen. Även detta förslag framstår som omotiverat. Ett reglerat krav att byggherren ska uppdatera kontaktuppgifterna till byggnadsnämnden kommer knappast göra någon skillnad. De fall där byggnadsnämnden inte har korrekta uppgifter beror inte på att det inte finns någon reglering om detta. Ett bättre sätt att lösa problemet är att Boverket och kommunerna informerar om att det är viktigt att byggnadsnämnden meddelas i det fall den som sökt bygglov inte längre ska vara byggherre i ärendet.


11.2.2 Kontrollplanen förtydligas och kompletteras

Sveriges Allmännyttan är kritisk till förslaget att ändra bestämmelserna om kontrollplanen i redaktionellt syfte för att förtydliga byggherrens ansvar och kontrollplanens roll i byggprocessen.

Sveriges Allmännyttan delar uppfattningen att det är viktigt att kontrollplanen bidrar till verklig kvalitet och inte enbart ses som en pappersprodukt. Men det finns bättre sätt att uppnå detta än att ändra lagen. Boverket har rätt att föreskriva regler om kontrollplan. Det är betydligt mer lämpligt att kontrollplanens innehåll och detaljeringsgrad regleras i myndighetsföreskrifter än i lagen.

11.3 Den sakkunniges roll

Sveriges Allmännyttan är kritisk till förslagen att reglera krav på sakkunniga i plan- och bygglagen. I plan- och byggförordningen finns bestämmelser om sakkunniga. Krav på sakkunniga bör därför regleras i förordningen.



Sveriges Allmännyttadelar uppfattningen att en sakkunnig inte bör kontrollera en åtgärd där den sakkunnige har varit delaktig i arbetet eller är närstående till den som projekterat eller utfört de åtgärder som kontrollen avser.

Sveriges Allmännyttar är tveksam till förslagen om reglering av innehållet i sakkunnigas utlåtanden och att byggnadsnämnden får begära att ett utlåtande kompletteras. Om byggherren inte har visat att kontroller genomförts eller att villkor följts så kan inte byggnadsnämnden utfärda slutbesked. En byggherre kan därför behöva komplettera ett sakkunnighetsutlåtande redan idag. Om nämnden misstänker att en verifikation inte stämmer med verkligheten kan det vara aktuellt med polisanmälan. Utredningens förslag verkar syfta till att höja kvaliteten på sakkunnighetsutlåtandena. Det borde kunna uppnås genom tydligare vägledning.

Sveriges Allmännyttar är positiv till förslagen om reglering av situationer när en sakkunnig lämnar sitt uppdrag eller åsidosätter sina skyldigheter.

11.4 Den kontrollansvariges roll

Sveriges Allmännyttar är positiv till förslagen om att en kontrollansvarige inte ska få kontrollera eget projekteringsarbete.


11.5 Byggnadsnämndens roll

Sveriges Allmännyttar är mycket kritisk till förslaget att införa en tidsfrist för byggherren att lämna in förslag till kontrollplan och tekniska handlingar till byggnadsnämnden. Om nämndens handläggare saknar de handlingar som krävs för att kunna pröva frågan om startbesked så kan handläggaren begära att byggherren inkommer med handlingarna. Byggnadsnämndens handläggare kan hänvisa till att om byggherren inte inkommer med handlingarna så kan inte byggnadsnämnden meddela startbesked. Det krävs inte att lagen ändras för att det ska bli möjligt.

Sveriges Allmännyttar är även mycket kritisk till förslaget om att benämna det tekniska samrådet startsamråd. Benämningen tekniskt samråd är väl etablerad. Det saknas anledning att endast ändra benämningen utan att ändra funktionen av samrådet.

Sveriges Allmännyttar ifrågasätter förslaget att komplettera lagbestämmelsen om vad som ska gås igenom vid det tekniska samrådet med frågor om kontrollernas förankring i kontraktshandlingarna och behovet av sakkunnigkontroll. Det är bättre att tydliggöra vad som ska gås igenom vid det tekniska samrådet genom vägledning.

Sveriges Allmännyttar är tveksam till förslaget att reglera behovet av sakkunnigkontroll i lag i stället för förordning. Förslaget motiveras av att det skulle skapa



bättre förutsättningar för att behovet av sakkunnigkontroll beaktas när förslaget till kontrollplan tas fram. En tydlig vägledning om bedömningen av behovet av sakkunnigkontroll och utformningen av en kontrollplan borde kunna fylla samma syfte.

Sveriges Allmännyttan är positiv till förslaget att vilka åtgärder eller byggnadsverk som ska vara föremål för obligatorisk sakkunnighetskontroll regleras i myndighetsföreskrifter.

Sveriges Allmännyttan är tveksam till förslaget att redaktionellt justera bestämmelserna om vad som ska ligga till grund för byggnadsnämndens prövning i samband med startbeskedet.

Sveriges Allmännyttan är även tveksam till förslaget att vad som ska göras vid ett arbetsplatsbesök uttryckligen ska anges i lagen. Syftet med ett arbetsplatsbesök anges i lagens förarbeten. Av Boverkets vägledning framgår att vid arbetsplatsbesöket kontrollerar byggnadsnämndens handläggare bland annat att kontrollplanen och bygglovet följs, den kontrollansvarige är närvarande i föreskriven utsträckning och att inget uppenbart strider mot byggreglerna. Vad som ska göras vid ett arbetsplatsbesök framgår alltså av lagen utan att det specificeras i lagtexten.

Sveriges Allmännyttan är kritisk till förslaget att byggnadsnämnden ska kalla den sakkunnige till slutsamråd. Förslaget innebär att byggherrars kostnader för sakkunnigkontroll kommer att öka. Om byggnadsnämndens handläggare har frågor om sakkunnigutlåtandets innehåll så borde det kunna lösas på ett smidigare sätt än att införa lagkrav om att den sakkunnige ska kallas till slutsamråd.

Sveriges Allmännyttan är tveksam till förslagen att förtydliga bestämmelsen om prövning av slutbesked och att ett slutbesked inte ska hindra byggnadsnämnden från att pröva om det finns förutsättningar att ingripa med tillsynsåtgärder.

Sveriges Allmännyttan är kritisk till förslaget att byggnadsnämnden ska få förelägga byggnadsverkets ägare eller nyttjanderättshavare att se till att byggnadsverket kontrolleras. Föreläggandet får endast omfatta de tekniska egenskapskrav som gäller bärförmåga, stadga eller beständighet, säkerhet i händelse av brand eller säkerhet vid användning kontrolleras. Boverkets förslag till nya byggregler där kraven är vagt formulerade gör dock att kontrollföreläggande kan bli problematiskt. Kraven i de nya byggreglerna har ett stort tolkningsutrymme. Det är viktigt att detta inte innebär att byggnadsnämnden gör en annan tolkning av kraven i tillsynsarbetet än vad som gjorts i byggprocessen.

Stockholm den 18 april 2024

Anders Nordstrand, Vd