

Stockholm den 27 juni 2025

Remiss av Boverkets rapport Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag (2025:2)

Diarienumr: LI2025/00250

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.

Bakgrund och förslag

Certifierade byggprojekteringsföretag infördes den 1 augusti 2022 som en ny aktör i plan- och byggsystemet (prop. 2021/22:212, bet. 2021/22:CU35, rskr. 2021/22:449). Ett certifierat byggprojekteringsföretag är ett företag som på byggherrens uppdrag kan bedöma om vissa krav uppfylls. Denna bedömning ersätter byggnadsnämndens prövning av dessa krav i samband med bygglov och vid bedömning inför startbesked. Det är frivilligt för byggherren att använda ett certifierat byggprojekteringsföretag.

Boverket har lämnat förslag som utvecklar reformen med certifierade byggprojekteringsföretag i syfte att öka förutsägbarheten och effektiviteten för byggherrar som använder certifierade byggprojekteringsföretag. Boverket föreslår:

- att systemet med certifierade byggprojekteringsföretag utökas till att även omfatta delar av byggprocessen genom att inkorporera kontrollplanen och rollen som kontrollansvarig i systemet.
- en ändring av namn på rollen, till certifierade byggbedömningsföretag (CBF), då deras ansvar kommer att handla om mer än bedömning av projektering.
- en ändring av PBL gällande vilka byggnader som omfattas.
- om ett CBF används behövs endast tekniskt samråd i vissa fall. I de fall samråden behövs ska CBF närvara och att om ett CBF används ska kommunen inte genomföra arbetsplatsbesök och att tillsynen under uppförandet ska göra gemensamt med CBF.

Fastighetsägarnas yttrande

Fastighetsägarna välkomnar Boverkets intentioner att vidareutveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag. Förslagen innehåller flera delar som kan bidra till en mer effektiv och förutsägbar byggprocess. Samtidigt är det svårt att göra en samlad bedömning av konsekvenserna eftersom flera frågor återstår att besvara.

Det nuvarande systemet med certifierade byggprojekteringsföretag har inte lett till avsedda effekter och Fastighetsägarna anser att analysen om varför det nuvarande systemet inte har genomförts behöver fördjupas. Fastighetsägarna konstaterar att det är viktigt och positivt att användandet fortsatt är frivilligt för byggherren. Fastighetsägarna instämmer i bedömningen att användningsområdet kan utökas till fler delar av byggprocessen och till att omfatta fler byggnadstyper. Förslagen behöver utvecklas ytterligare och konkretiseras för att systemet ska ges förutsättningar att bli fullt ut attraktivt och funktionellt.

Risker kvarstår trots vidareutveckling

Trots flera förbättringar anser Fastighetsägarna att det kvarstår flera grundläggande utmaningar med systemet. Särskilt gäller det risken att byggnadsnämnden, vid kontroll eller tillsyn, gör en annan bedömning än det certifierade byggprojekteringsföretaget. Det skapar osäkerheter för byggherren, vilket potentiellt också kan hämma utvecklingen av certifierade byggprojekteringsföretag. För att systemet ska bli långsiktigt attraktivt behövs ytterligare anpassning. Det kan handla om att införa en högre tröskel och särskilda skäl för kommunens ingripanden när CBF har anlitats, exempelvis genom att begränsas till situationer där det föreligger risker för allvarlig skada på människor eller miljö. Dessutom behöver ansvarsfrågan mellan byggherre och CBF analyseras mer utförligt.

Förslagen som lämnas avseende certifierade byggprojekteringsföretag går i rätt riktning men är troligtvis inte tillräckliga för att lösa problemet med att kommunerna gör olika tolkningar och bedömningar av byggreglerna, här efterfrågas en mer förutsebar och enhetlig utveckling. Det bör övervägas om den kommunala prövningen ska begränsas till de platsspecifika spörsmålen. Fastighetsägarna vill understryka vikten av att regelverk är anpassade för en enhetlig tillämpning i en digital miljö. Digitaliseringen har potential att effektivisera handlägningsprocesser.

Under den närmaste tiden kommer flera omfattande förändringar i bygglagstiftningen att träda i kraft. Det nya byggregelverket börjar successivt att tillämpas från den 1 juli 2025, där avsikten är att sektorns aktörer ges ett större ansvar för att åtgärderna uppfyller gällande krav. Det kan inte uteslutas att tillämpningen i praktiken kan komma att variera mellan olika kommuner, vilket blir avgörande för förslagets faktiska genomslag och för den förutsebarhet som eftersträvas med förslaget från Boverket.

Osäkerheter kring genomförande och omfattning

En grundläggande utmaning med förslaget är att centrala delar fortfarande är odefinierade, vilket gör att effekterna och de ekonomiska konsekvenserna är svåra att överblicka. Fastighetsägarna noterar att även byggherrar ska kunna certifiera sig. Vi instämmer i bedömningen att systemet i praktiken främst kan komma att användas i egen regi av större aktörer, medan mindre och medelstora aktörer

i stället behöver köpa in den kompetens som krävs eller anlita ett externt CBF. Fastighetsägarna vill understryka vikten av att det fortsatta arbetet med att utveckla systemet beaktar dessa förutsättningar.

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert