

2025-07-11
Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

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

Remissyttrande avseende Boverkets rapport Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag (2025:2)

Diarienummer LI2025/00250

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.

JMs ställningstagande

JM tillstyrker i allt väsentligt föreslagna författningsändringar, men menar att det finns behov av vissa kompletteringar och/eller förtydliganden för att underlätta tillämpningen. Detta utvecklas vidare i det följande.

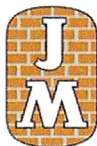
Övergripande om uppdelning av ansvar och roller i CBF-systemet

Boverket föreslår ett helt nytt system med certifierade byggbedömningsföretag (CBF) att gälla vid nybyggnad. Föreslaget CBF-system baseras på frivillighet och det är byggherren som avgör om det alls ska tillämpas. JM välkomnar förslaget samt att det - utöver företag som redan är certifierade enligt kvalitetslednings-systemet ISO 9001 - ska vara ett mindre steg att certifiera sig som CBF för det företag som utvecklat processer och arbetssätt som är i enlighet med standarden.

JM uppfattar att CBF kan användas för hela eller delar av processen från lov till och med slutbesked. Det kan innebära att CBF endast används i bygglovsskedet för bedömning av utformningskraven avseende lämplighet och tillgänglighet. Eller så kan CBF användas för endast bedömning av de tekniska egenskapskraven alternativt för bedömning av både utformnings- och tekniska egenskapskrav. Vidare kan byggherren välja att använda CBF för kontroll av projektets genomförande från startbesked fram till slutbesked.

JM menar att förtydligande krävs av författningskommentarerna så att möjligheterna till ovannämnda uppdelningar av CBFs ansvar och roll i processens olika delar tydligare framgår.

För att underlätta seriellt byggande och byggande av bostäder föreslås att CBF-systemet också omfattar bostadskomplement och bostadsnära service. JM anser detta vara en välkommen utvidgning jämfört med nuvarande system för certifierade byggprojekteringsföretag. **JM menar att förslaget bör kompletteras** att också omfatta byggetableringen.



Inga avgörande förändringar kring samhällets ansvar och kontroll med CBF-systemet

Flera remissinstanser har med oro lyft att CBF-systemet leder till att samhället, genom sina lokala byggnadsnämnder, mister kontrollen över byggandet samt att förslaget öppnar upp för kriminalitet och felaktigt byggande. Det har också förts fram kritik mot att myndighetsutövning - i form av kontroll - i och med CBF-systemet läggs ut att ombesörjas av privata aktörer.

JM vill inledningsvis påminna om att (1) byggherren har det grundläggande ansvaret för byggandet och uppfyllandet av samhällskraven, vilket klargjorts genom PBL-reformen 1995, att (2) byggherren nu dessutom kan anlita ett CBF som hjälp att fullgöra sitt åtagande samt att (3) byggnadsnämnden när som helst kan utöva tillsyn över byggande som företas inom kommunen.

Vidare ska – för tydlighets skull - noteras att CBF-reformen inte ändrar byggnadsnämndens roll vad gäller att pröva byggandets förenlighet med detaljplan. Vilket är avgörande för samhällets kontroll över byggandet och dess påverkan på andra intressenter än byggherren.

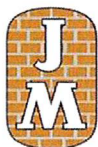
Byggnadsnämnder runt om i landet har erfarenhetsmässigt svårt att upprätthålla kompetens och resurser. Det har heller aldrig funnits ett system där myndigheter detaljerat kontrollerat allt byggande på plats. Dessa förhållanden bekräftades med PBL-reformen 1995, där det utvecklades ett system med externa kontroller, dvs. ett system där samhället kontrollerar att kontroller av byggandet sker. Eftersom byggnadsnämndernas bristande resurser fortsatt är ett faktum, är också införandet av CBF-systemet en naturlig och logisk utveckling av 1995-års reform. Med CBF-systemet möjliggörs tvärtom ytterligare professionalisering av de nyckelpersoner som utför kontroller av byggandet i Sverige.

Det är med andra ord ett faktum att samhället redan med nuvarande system överlåtitt stora delar av kontrollen av byggandet och uppfyllandet av samhällskraven på byggherren. Verktöget för nämndens "kontroll av kontrollen" är kontrollplanen, där nämnden genom sitt fastställelsebeslut godtar kontroll av byggandet via byggherrens dokumenterade egenkontroll och/eller användandet av certifierade sakkunniga.

Även med införandet av CBF-systemet ska (10 kap 8a §) byggherren genom CBF, upprätta ett "dokument som, mot bakgrund av en riskbedömning, beskriver vilka kontroller som ska göras, vad kontrollerna ska avse samt vem som ska utföra kontrollerna". Härutöver ska CBF utse en person som ska övervaka att kontrollerna har utförts. Denna ska vara fristående i förhållande till den som utför det som ska kontrolleras och ha kompetens för uppgiften.

Vad gäller byggnadsnämndens möjlighet att på förhand kontrollera och pröva ett visst föreslaget byggande, sker detta även med CBF-systemet i samband med byggnadsnämndens bygglovsprövning. Det är då nämnden prövar att byggandet följer detaljplanen i frågor som exv. rör höjder, placering och byggandets omfattning.

JM vill påminna om att myndighetsutövning i form av kontroll länge skett i privat regi. En fullt jämförbar situation är den där fastighetsägaren är ansvarig för hissen i sin byggnad, dvs. att hissen är säker och uppfyller kraven. Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet, men det är genom certifierade besiktningsföretag som hissarna kontrolleras. Motsvarande gäller inom andra områden, där det också ska säkerställas att människors liv och hälsa inte kommer i fara och där kontroll sker av privata aktörer å samhällets vägnar, exv. kontroll av bilar eller fartyg.



JM tillstyrker med stöd i ovan framförda föreslaget om CBF och där tillhörande fördelning av ansvar och roller.

Effektivitet och kontroll samt byggherrens handlingsutrymme inom CBF-systemet

Utgångspunkt för JM är att bolaget utvecklar och bygger bostäder med egen produktionspersonal – bostadsrätter på uppdrag av förening, hyresrätter för egen förvaltning och ägt boende för enskild. Det innebär att bolaget både agerar som byggherre som med egen personal bygger för egen räkning och som entreprenör som bygger för annan parts räkning. Till stöd för verksamheten – såväl projektering som byggnadsarbeten - finns idag ett utvecklat och styrande system för ledning och dokumenterad egenkontroll för att säkerställa uppfyllande av EKS och andra säkerhetskrav. I ledningssystemet ingår också projekteringsanvisningar (typritningar på detaljnivå) som de facto styr byggandet på förhand och minimerar förekomsten av "lösningar på plats".

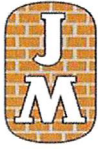
JM uppfattar att förslaget möjliggör för byggherren att endera anlita ett externt CBF eller certifiera sig själv som CBF. Om detta är korrekt uppfattat är detta en avgörande och välkommen förändring som möjliggör en väsentligt mer effektiv process. Lagtexten är dock formulerad som att byggherren kan "anlita" ett CBF. Vilket skulle kunna tolkas som att det är per definition är ett annat företag än byggherren. **JM menar att komplettering krävs** så att denna möjlighet för byggherren mer entydigt framgår av författningstexten eller kommentarerna.

I CBF-systemet ska byggherren ange vem denne anlitas som CBF. Endera är (1) byggherren själv CBF eller så är (2) en extern aktör byggherrens CBF. Oavsett vilket ska den aktör som utgör CBF säkerställa att det finns ett dokument (jämförbart med kontrollplan i ordinarie process) som beskriver vilka kontroller som ska göras, vad kontrollerna ska avse samt vem som ska utföra kontrollerna. CBF ska bestämma/tillse den person som ska övervaka att kontrollerna utförs.

JM uppfattar att där byggherren som tillika utgör CBF (1) dessutom utför byggandet för egen räkning får/kan byggherren inte samtidigt och inom den egna organisationen utse en person motsvarar "kontrollansvarig" (i sak och enligt den ordinarie processen). Detta ges av 10 kap 8a § andra stycket. Ordningen som sådan är tydligt reglerad, men det finns dock anledning till ett förtydligande vad gäller personen som utses till "kontrollansvarig" inom CBF-systemet.

Idag finns ett etablerat system för utbildning och certifiering av kontrollansvarig (KA), som fortsatt ska användas inom ordinarie process. Inom CBF-system finns krav på en motsvarande kompetens - som dels kontrollerar arbetenas genomförande, dels ska vara fristående den som bygger/utför byggnadsarbetena. Det vore rationellt att utgå från redan etablerat system för CBF-systemet. **JM föreslår att** det i författningen uttalat framgår att det är dessa personer - utbildade och certifierade – som menas.

För JMs (och andra bolag med motsvarande lednings- och kontrollsystem) del hade det också varit intressant att kunna inordna en expertfunktion inom bolaget – som är tydligt fristående bolagets byggande organisation – med ansvaret och mandatet att "lägga upp byggplanen/kontrollplanen" och "fastställa" densamma. Även med en sådan variant ska självfallet kravet kvarstå på att utse en "certifierad kontrollansvarig" som är fristående de arbeten som ska kontrolleras (10 kap. 8a §). Det är möjligtvis så att JM inte uppfattat att författningsförslaget redan tillåter ordningen där byggherren tillika CBF (1) lägger upp bygg-/kontrollplanen, fastställer densamma och att sedan en extern/fristående KA övervakar att



kontrollerna sker. Om så är fallet, framgår det inte helt tydligt, varför ett förtydligande i vore välkommet.

I CBF-systemet kallar byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov getts till tekniskt samråd där bl.a. byggherrens/CBF förslag till byggandets planering och organisation går igenom. Nämnden beslutar därefter om startbesked (10 kap. 25b §). Utöver detta ska nämnden hålla ett slutsamråd på plats (10 kap 32 §) och därefter besluta om slutbesked (10 kap 34a §) kan ges. I samband med beslutet om slutbesked ska byggherren/CBF lämna in intyg som intygar att samhällskraven bedöms vara uppfyllda.

Det är uppenbart svårt, för att inte säga omöjligt, för den byggherre/CBF som mot förmodan inte upprättat en "bygg-/kontrollplan" som varit styrande under byggnadsarbetena att inför slutbesked - i efterhand - bevisa att utförandet skett i enlighet med samhällskraven. Riskerna som följer ett nekat slutbesked eller föreläggande om rättelse alternativt rivning, kommer per automatik leda till fortsatt dokumentation och uppföljning i likhet med den ordinarie processen.

JM menar att förtydligande krävs i författningskommentaren av om byggnadsnämnden vid det tekniska samrådet kan kräva byggherrens uppvisande av (1) vilka kontroller som kommer att ske, (2) vem som utför de olika kontrollerna och slutligen (3) vem som övervakar att kontrollen sker (se 10 kap 8a §). Om så är fallet är detta i realiteten ett villkor för beslutet om startbesked. I sig kan ett sådant förfarande skapa önskvärd koppling mellan planeringen av byggnadsarbetena och kontrollen av dessa samt byggherrens/CBFs intygande om samhällskravens uppfyllande i samband med slutsamrådet och beslutet om slutbesked.

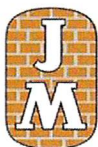
Där byggherren (som utför eller låter utföra) byggnadsarbetena istället anlitar ett externt CBF (2) är det inte helt självklart vad som gäller för CBF-systemets "kontrollansvarige". Frågan uppstår om denne kan finnas inom CBFs organisation eller om kravet är att denne också ska vara fristående CBF (som arbetar på byggherrens uppdrag). Ett förtydligande hade underlättat för kommande tillämpning.

Sammanfattningsvis vore den mest effektiva processen (för JM liksom för andra bolag/byggherrar med motsvarande strukturerat och styrande ledningssystem) att byggherren kan vara ett CBF med möjlighet att upprätta och fastställa CBF-systemets bygg-/kontrollplan, för att med stöd av en fristående och certifierad kontrollansvarig säkerställa att det egna byggandet sker i enlighet med gällande samhällskrav. Detta via dokumenterad egenkontroll och/eller via certifierade sakkunniga.

En annan ordning och effektiv process skulle vara att byggherren/JM anlitar en extern CBF och att detta får upprätta och fastställa bygg-/kontrollplanen, samtidigt som CBF inom sin organisation kan tillhandahålla den fristående och certifierade kontrollansvarige.

Förutsägbarhet och konsekvenser vid felaktigt agerande

Sett till CBF-systemets konstruktion torde det ligga i byggherrens absoluta intresse att rätt kontroll, kontinuerlig uppföljning och dokumentation sker under byggnadsarbetena. Det är i det närmaste omöjligt för byggherren att på annat sätt och i efterhand bevisa att utförandet uppfyller samhällskraven. Konsekvensen av att byggherren inte har en tydlig dokumentation kan vara att slutbesked nekas och/eller att nämnden förelägger om rättelse och/eller rivning. Det är en betydande och kostsam risk som det är svårt att se att någon byggherre är villig att ta.



Men trots en tydlig dokumentation och trots att CBF använts i bygglovsskedet för bedömning av utformningskraven avseende lämplighet och tillgänglighet och/eller för bedömning av de tekniska egenskapskraven samt vidare för kontroll av projektets genomförande från startbesked fram till slutbesked kvarstår ytterligare en situation att hantera. Oavsett CBF-systemet eller ordinarie process kan nämndens och byggherrens tolkningar av gällande byggregler skilja sig åt. I värsta fall så pass att slutbesked nekas. Här bör dock noteras att det endast är om nämnden konstaterar brister i uppfyllandet av samhällskraven *som inte är försumbara*, som slutbesked kan nekas. Det ska m.a.o. mycket till för en byggnadsnämnd att - genom ett vägrat slutbesked - underkänna det certifierade bedömningsföretaget och hela det system det verkar enligt. **JM menar att ett förtydligande** i författningskommentarerna av detta förhållande är önskvärt.

JM vill återigen upprepa behovet att i vissa situationer få tidiga/principiella myndighetsbesked om tekniska lösningars uppfyllande av funktionskrav samt att sådana besked skulle kunna hanteras genom en Byggherrens nämnd. Fördelarna med detta har bolaget tagit upp i tidigare remissyttranden (Boverkets utredning Möjligheternas byggregler, Rapport 2020:31 samt utredningen Modernare byggregler). Med nu föreslaget CBF-system i kombination med införandet av Möjligheternas byggregler är frågan om inrättandet av en Byggherrens nämnd än mer relevant. Det torde dessutom kunna vara en funktion som, efter bemyndigande, kan inrättas inom Boverket, där relevant expertis redan finns.

Resurshushållningsplan

I författningsförslaget anges att 10 kap. 6 § delas upp i två olika paragrafer i syfte att renodla kontrollplanen till att hantera kontroller medan frågor som avser återanvändning av byggprodukter istället hanteras i en resurshushållningsplan. **JM anser att** det torde gå att samla frågorna i ett dokument betecknat "Kontroll- och resurshushållningsplan" där frågorna fortsatt hanteras i ett sammanhang.

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

