

Rentalföretagen**YTTRANDE**

2025-07-07

Dnr LI2025/00250

Landsbygds- och Infrastrukturdepartement

Malmgatan 3
103 33 Stockholmli.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia:

li.bb@regeringskansliet.se

Rentalföretagens remissvar på LI2025/00250

Inledning

Rentalföretagen är branschorganisationen för den svenska uthyrningssektorn inom maskiner, utrustning och tillfälliga anläggningar. Vi försörjer byggarbetsplatser och entreprenader med allt från byggmaskiner, ställning, handverktyg, liftar, generatorer, pumpar till bodar och moduler.

Vi företräder företag i alla storlekar från lokala aktörer till rikstäckande kedjor och internationella bolag som tillsammans driver utvecklingen i en bransch med över 6 000 anställda och en omsättning på 21 miljarder kronor.

Rentalföretagens medlemmar har en marknadsandel på över 90% vad gäller hyresmoduler och inom boduthyrning är 75% av företagen anslutna till branschorganisationen. Vi ser att det idag finns en problematik i hur PBL tolkas av kommuner och regioner, vilket leder till att bygglov krävs i allt större utsträckning.

Om byggbodar och hyresmoduler på svenska marknaden

För att den svenska byggmarknaden ska fungera effektivt krävs lokaler av temporär art. I denna kategori återfinns framför allt byggbodar och hyresmoduler. Dessa används i stor utsträckning i samband med nybyggnationer, renoveringar eller akuta lokalbehov inom exempelvis skolor, kontor och vårdinrättningar.

I dag finns det cirka 60 000 byggbodar i Sverige, med en genomsnittlig hyrestid på 15 månader. Byggbodar fungerar som arbets- och rastplatser för byggarbetare och är därmed en nödvändig förutsättning för att stora byggprojekt ska kunna genomföras enligt plan.

Hyresmoduler används för att täcka tillfälliga eller akuta lokalbehov inom ett flertal samhällssektorer. På den svenska marknaden finns det uppskattningsvis 65 000 moduler med en genomsnittlig hyrestid på 36 månader. Dessa lösningar är i många fall avgörande för att kunna bedriva verksamhet i väntan på permanenta lokaler.

Rentalföretagen Remissvar
LI2025_00250

Både bod- och modulbranschens affärsmodeller bygger på återbruk – en bod eller modul kan återanvändas om och om igen på ett snabbt och flexibelt sätt. Bodar och moduler är standardiserade produkter där moduler håller motsvarande kvalitet som kommersiellt producerade permanenta lokaler. Efter färdig användning på en plats kan bod- respektive moduletableringen snabbt och enkelt monteras ned för att användas på nästa plats där ett behov finns. En nyproducerad enhet är således av hög standard och med en lång förväntad livslängd.

Det nuvarande regelverket är inte utformat för att hantera de temporära förutsättningar som gäller för bodar och moduler, vilket medför att dessa typer av lokaler ofta möter regelmässiga hinder. Nedan beskrivs dessa utmaningar och konsekvenser kort.

Nuvarande regelsystem driver kostnader, ledtider och ökar klimatavtryck

Dagens regelverk i Plan- och bygglagen (PBL) är i grunden utformat för permanenta byggnadsverk, vars livslängd sträcker sig över flera decennier och där det sällan sker större förändringar. Regelverket är inte anpassat för flyttbara moduler och byggbodar.

I vissa kommuner krävs bygglov även för mindre förflyttningar av byggbodar inom det avgränsade arbetsplatsområdet, trots att detta är en naturlig och nödvändig del av byggprocessen. Denna tillämpning medför omfattande administrativa processer som saknar reell samhällsnytta, och som samtidigt orsakar längre ledtider, förseningar i projekten, ökade kostnader och inte minst ett ökat klimatavtryck.

När en modul kommer ut på marknaden för första gången och ska placeras på den plats där den ska användas, genomgår den en fullständig bygglovsprövning och behöver då uppfylla samma krav som vilket annat byggnadsverk som helst avsett för permanent bruk. Eftersom moduler håller samma standard som industriellt producerade bostäder är denna initiala bygglovsprövning inte förknippad med problem i relation till modulernas särart som flyttbara.

När modulen eller boden efter en relativt begränsad tid på en plats flyttas och hyrs ut på annan plats måste de med dagens regelverk genomgå en ny och fullständig bygglovsprövning.

Risken är då stor att föreskrifterna som preciserar hur utformnings- och egenskapskraven i 8 kap. 1 och 4 §§ PBL, vilka tillämpas vid bygglovsprövningen, har ändrats. Detta medför att en temporär lokal på maximalt igenomsnitt 36 månader måste byggas om för att bygglov ska beviljas och utan att den nya kunden efterfrågat en ombyggnation för att kunna nyttja den. Detta problem gör sig sedan gällande vid varje kommande flytt. De möjligheter som enligt nuvarande lagstiftning finns att göra undantag från utformnings- och egenskapskraven är i praktiken inte tillämpliga på den beskrivna situationen.

En stor utmaning är följaktligen att både moduler och bodar efter en högst begränsad tid måste genomgå samma prövning som ett permanent byggnadsverk vilka i många fall endast behöver genomgå en gång under hela dess livstid. Detta drabbar både företaget och dess kunder, utan att någon rimlig nytta uppnås i förhållande till kostnaden. För att lösa problemet och skapa en rimlig balans mellan branschens kostnadsbörda och samhällets intresse av att upprätthålla hög standard för bostäder och lokaler, behöver det nuvarande regelverket justeras.

Om utredningens uppdrag

Boverket har på regeringens uppdrag utrett hur reformen med certifierade byggprojekteringsföretag kan utvecklas. Syfte har varit att ytterligare öka förutsägbarheten och effektiviteten under hela byggprocessen och därigenom stärka incitamenten att använda systemet med certifierade byggprojekteringsföretag – vilka av utredningen föreslås byta namn till certifierade byggbedömningsföretag ("CBF").

Som ett led i att öka incitamenten att använda CBF har utredningen undersökt möjligheten att låta CBF ansvara för en större del av bygglovsprocessen. Utöver att bedöma tekniska egenskapskrav, ska CBF enligt utredningens förslag även kunna ersätta behovet av tekniskt samråd och arbetsplatsbesök. CBF ska även dela ansvaret för tillsynen med byggnadsnämnden.

I uppdraget har även ingått att överväga och lämna förslag om vilka fler typer av byggnader som systemet med CBF skulle kunna användas för och då framför allt om byggnader för andra ändamål än bostäder kan rymmas inom systemet. Till sådana byggnader hör enligt utredningens förslag bostadskomplement (som till exempel byggnader för avfallsutrymmen och förvaringsutrymmen) och för vissa fristående lokalbyggnader för bostadsnära service. Det kan exempelvis vara förskolor, skolor, medborgarkontor, primärvård, mindre gym eller biblioteksfilialer.

Utredningen föreslår vidare att bestämmelserna rörande CBF justeras så systemet endast omfattar uppförande av nya byggnader. Detta innebär att flyttning av byggnad, vilket inryms inom begreppet *nybyggnad*, utesluts från regelverket rörande CBF. Utredningens motivering till denna ändring bygger dels på att det framför allt är nybyggnation och främjande av projekt med hög grad av standardisering som systemet syftar till att främja, dels på att det vid flyttning av byggnad ställs krav på varsamhet och förbud mot förvanskning, vilket CBF enligt nuvarande regelverk inte har kompetens att hantera.

Kommentarer till utredningens slutsatser

Att åtgärder vidtas för att underlätta den administrativa bördan i bygglovsprocessen är välkommet. Utökningen av CBF-systemets omfattning till att innefatta inte bara projekteringsskedet utan även byggprocessen, bland annat genom att ett CBF kan användas som ett alternativ till tekniskt samråd och arbetsplatsbesök, är därför ett steg i rätt riktning. För att maximera nyttan av dessa justeringar av systemet är det därför viktigt att användningen av CBF-systemet inte i onödan inskränks på andra sätt. Även om de positiva delarna av förevarande utredning blir verklighet, återstår en rad utmaningar vid uppförandet av hyrmoduler där branschen ser ett fortsatt behov av minskning av den administrativa börda som bygglovsprocessen i dagsläget innebär.

Ett CBF kan i nuläget endast användas vid nybyggnad av bostadshus. Boverket konstaterar att en del av uppdraget handlar om att överväga och ge eventuella förslag på om, och i så fall vilka, fler typer av byggnader som certifierade byggprojekteringsföretag kan användas för. Som ett led i detta föreslås att systemet med ett CBF ska kunna användas vid uppförande av byggnader så som bostadskomplement och vissa fristående lokalbyggnader för bostadsnära service. Till det senare hör bland annat förskolor, skolor, medborgarkontor, primärvård, mindre gym eller biblioteksfilialer.

Vad gäller byggbodar saknas det idag ett nationellt regelverk för när en byggbod omfattas av bygglov. Det gör att det kan ske kraftiga avvikelser i bedömningen mellan kommuner. Detta medför en osäkerhet – en osäkerhet som någon ska betala. Dessutom förlänger det ledtider och ökar klimatavtrycket. Det bör förtydligas att även byggbodar kan hanteras av CBF i de fall de kräver bygglov.

Rentalföretagen konstaterar också att en stor del av marknaden för hyresmoduler utgörs av att vara ett tillfälligt komplement till nya bostadsområden då exempelvis behovet av antalet platser på förskolor i samband med etablering av ett nytt bostadsområde har underskattats. Därmed utgör hyresmodul en många gånger en tillfällig men viktig del för att få funktionella bostadsområden med nybyggnation. Hyresmoduler kan således fylla en viktig funktion genom att fylla ett hastigt uppkommet behov av bostadskomplement och lokaler för bostadsnära service. Hyresmoduler kan även fylla en viktig samhällsviktig funktion, inte minst ur ett beredskapsperspektiv, om ett sjukhus eller annan vårdinrättning skadas på grund av brand eller liknande. Det är därför välkommet att systemet med CBF ändras så systemet kan användas vid uppförande av fler typer av byggnader än bostäder.

Det noteras dock att det finns en viss otydlighet i utredningens förslag just när det kommer till vilka sorters byggnader som kan omfattas av systemet. Utredningen nämner lokaler för förskolor, skolor och primärvård som exempel på sådan bostadsnära service som kan omfattas av systemet. Samtidigt hänvisas till utredningen *Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (2023:70)* vad gäller begränsningar av vilka typer av byggnader som kan vara aktuella att använda CBF för. Mer specifikt anges att begränsningarna ska ske med utgångspunkt i de byggnader som ska omfattas av kraven om obligatorisk sakkunnigkontroll som presenterats i *Ordning och reda*. Bland de byggnadsverk som typiskt sett skulle kunna vara aktuellt för ett krav på sakkunnigkontroll nämns sjukhus och andra vårdinrättningar samt skolor, förskolor och fritidshem, se SOU 2023:70 s. 260. Detta överlapp skapar en otydlighet om vad den nu aktuella utredningen faktiskt menar det är för sorters byggnader som ett CBF ska kunna användas för. Ett förtydligande där det fastslås att byggnader inrymmandes sådan bostadsnära service som utredningen nämner ska kunna omfattas av CBF-systemet hade därför varit högst välkommet.

Ändringarna hänförliga till att ta bort möjligheten att använda ett CBF vid *flyttning av byggnader* bedöms ha mycket liten effekt i praktiken. Reglerna kring flyttning av byggnader tillämpas ytterst sällan och är illa lämpade för att användas i förhållande till den sorts byggnader som CBF primärt är avsedda att användas till. Av förarbetena till 8 kap. 7 § PBL följer att det i princip är uteslutet att använda bestämmelsen vid flyttning av hyrmoduler. De fördelar som Boverket lyfter fram rörande denna ändring får således anses överväga de eventuella nackdelarna.

Sammanfattningsvis är de föreslagna ändringarna ett steg i rätt riktning, men mer åtgärder behövs. För att den nytta som hyrmoduler kan bidra till ska kunna fylla sin fulla potential måste den administrativa bördan minskas för branschen. De upprepade och kostsamma bygglovsprövningar som hyrmoduler konstant måste genomgå utgör ett hinder för såväl branschen som för dess kunder, vilka i många fall består av offentliga aktörer för vilka hyrmodulerna fyller ett behov av att snabbt kunna få tillgång till lokaler för sådant som skola, vård och omsorg. Ytterligare åtgärder är därför nödvändiga så att en rimlig balans uppnås mellan de kostnader som modulbranschen måste bära och det samhälleliga intresset av att upprätthålla en hög standard vad gäller bostäder och lokaler.

Övrigt

Rentalföretagen står till Landsbygds- och infrastrukturdepartementets förfogande i arbetet med regelgivning som berör LI2025/00250.

Med vänlig hälsning,
Rentalföretagen

Monika Rubensson
VD