

Remissyttrande

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

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de cirka 995 000 hyresbostäder. 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

Sveriges Allmännyttas är positiv till förslaget om certifierade byggbedömningsföretag. Förslaget innebär att bedömningar och kontroller av likvärdiga byggprojekt utförs likvärdigt oavsett var i landet de uppförs, vilket kan underlätta för våra medlemsbolag att bygga Kombohus. Det är bra att systemet precis som i dag ska vara frivilligt för byggherren att använda.

Sveriges Allmännyttas bedömer att förslaget kommer vara kostnadsdrivande. Reformen med certifierade byggbedömningsföretag behöver vara kostnadseffektiv för att få genomslag. Det kan handla om att kommunernas bygglovsavgift ska reduceras om byggherren väljer att använda ett certifierat byggbedömningsföretag.

Sveriges Allmännyttas anser att det är bra att systemet för certifierade byggprojekteringsföretag utvecklas till att kunna användas även för bedömning i byggskedet. Kommuner gör olika tolkningar om vad som krävs för att kraven i byggreglerna ska vara uppfyllda. Det skapar problem för byggandet. Bedömningar och



kontroller av likvärdiga byggprojekt borde utföras likvärdigt oavsett var i landet de uppförs. Sveriges Allmännyttas medlemsbolag bygger Kombohus, ramavtalsupphandlade hus. Det förekommer att projekteringen av ett Kombohus måste ändras på grund av att kommunen där byggprojektet ska utföras tolkar byggreglerna på ett annat sätt än vad andra kommuner har gjort. Sveriges Allmännytta har därför länge efterfrågat en lösning på problemet och föreslagit att ett nationellt typgodkännande av tekniska egenskapskrav införs. Certifierade byggbedömningsföretag har i princip samma syfte som ett system med typgodkännande. Förslaget är ett steg i rätt riktning och kan underlätta för bostadsbyggandet.

Sveriges Allmännytta menar att det behöver tydliggöras hur arbetsprocessen och samverkan mellan ett certifierat byggbedömningsföretag och kommunen är tänkt att fungera. Innehållet och utformningen av det skriftliga utlåtande som certifierade byggbyggbedömningsföretag ska ge till kommunen bör regleras. Detsamma gäller den kontrolldokumentation som ska ersätta kontrollplanen när ett certifierat byggbedömningsföretag används. Regleringen kan göra samverkan mellan certifierade byggbedömningsföretag och kommuner lättare. Det blir också lättare för en byggherre att bedöma om ett certifierat byggbedömningsföretag utför sina uppgifter på ett korrekt sätt.

Sveriges Allmännytta är positiv till att systemet med certifierade byggbedömningsföretag ska kunna användas för fler byggnader än vad som är möjligt i dag. Det gör det lättare att bygga bostadskomplement och fristående lokalbyggnader som förskolor och skolor

Sveriges Allmännytta framhåller att certifierade byggbedömningsföretag tar en risk när de utfärdar ett utlåtande om att kraven är uppfyllda. Om kommunen gör en annan bedömning så kan byggherren ställa civilrättsliga krav mot företaget för de kostnader som uppkommer av att byggnaden behöver ändras. Om en kommun ingriper med tillsyn när en byggherre har använt ett certifierat byggbedömningsföretag så är det endast byggherren som kan få frågan om byggkraven är uppfyllda eller inte prövad i domstol. Det certifierade byggbedömningsföretaget har ingen talan i en sådan process. För att minska risken för detta så kommer sannolikt certifierade byggbedömningsföretag se till att ha säkerhetsmarginal till den bedömning som kommunen gör. En byggherre kan i så fall behöva leva upp till högre krav än vad samhället ställer på byggande när ett certifierat byggbedömningsföretag används. Det kan minska incitamenten för byggherrar att vilja anlita sådana företag.

Sveriges Allmännytta anser att den offentliga insynen i och kontrollen av byggprojekts uppfyllande av samhällets krav är avgörande. I det fortsatta arbetet med förslaget om certifierade byggbedömningsföretag behöver kommunernas tillsynsansvar ses över. Kommunen måste kunna ingripa med tillsyn om det finns en risk för att människors liv eller miljö skadas. Men systemet med certifierade byggbedömningsföretag måste också utformas på ett sätt som hindrar oseriösa byggherrar från att utnyttja systemet. Samtidigt är det viktigt att systemet är kostnadseffektivt och inte medför en



ordning där kommuner som regel ingriper med tillsyn efter byggskedet för färdigbyggda byggnader i ärenden där certifierade byggbedömningsföretag har använts.

Sveriges Allmännyttan är tveksam till om förslaget är tillräckligt. De nya byggregler som träder i kraft den 1 juli är mer öppna för tolkning än de byggregler som gäller nu. Det innebär att problemet med att byggkrav tolkas olika, av kommuner, byggherrar och entreprenörer, kommer bli mer frekvent. Med certifierade byggbedömningsföretag så skapas fler aktörer som har i uppgift att tolka byggreglerna. Det finns fortfarande en risk för att en byggherre som använder sig av ett certifierat företag råkar ut för att kommunen gör en annan bedömning av om byggkraven är uppfyllda. Skillnaden mot nuvarande system är att det kommer fram efter det att byggnaden är färdigställd och slutbesked har meddelats. Att ändra en byggnad i ett så pass sent skede är förenat med stora kostnader. Problemet begränsas något av att kommunen inte kan neka slutbesked utan endast ingripa med tillsynsåtgärder efter byggprocessen avslutats.

Sveriges Allmännyttan anser att även om förslaget om certifierade byggbedömningsföretag genomförs så finns det behov av att en aktör får i uppgift att ge vägledande bedömningar om byggprojekt uppfyller kraven i byggreglerna. Det skulle göra det lättare att få en samsyn i hur byggreglerna ska tolkas. Med en aktör som kan skapa praxis får byggherrar bättre förutsebarhet i tolkningen av byggreglerna samtidigt som kommuner får bättre förutsättningar att utföra kontroller och tillsyn. Det kan bli möjligt genom att ett system med typgodkännande av tekniska egenskapskrav införs eller en Byggherrens nämnd enligt förslaget i slutbetänkandet Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68).

Stockholm den 13 juni 2025

Cathrine Holgersson
Vd