

2022-09-30
Fi2022/03790

Byggföretagens yttrande Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19), Diarienum: Fi2022/03790

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens synpunkter på remissen

- Byggföretagen efterfrågar en enhetlig nomenklatur som beaktar ny EU-lagstiftning till undvikande av större begreppsförvirring och bättre harmonisering. Ändringar i ombyggnadsbegreppet i PBL behöver därför avvaktas.
- Byggföretagen anser att det är olyckligt att förslagen innebär att Sverige även framgent ska ha en särskiljande implementering av EPBD och Taxonomin när det gäller definition, trösklar och följdkrav gällande ombyggnad.
- Byggföretagen efterfrågar vidare utredningar av vilka krav som ska kunna ställas vid ändring av befintliga byggnader för att ändringar och tillbyggnader inte ska utebli.
- Byggföretagen vill se ett uppdrag till Boverket att dels se över hur effektivt och flexibelt nyttjande av beståndet kan främjas, dels utforma avvägningsregler där fördelar med ett klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd ska vägas mot annan lagstiftning på området.

Bakgrund

Kommittén för Modernare byggregler uppgav i sitt slutbetänkande att ombyggnadsbegreppets funktion ”är att möjliggöra följdkrav, vilket innebär att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas i hela byggnadsverket, även om den ändring som vidtas endast berör en del av byggnadsverket.” Kritiken som framförs i slutbetänkandet avser dels otydligheten kring när en ändring utgör en ombyggnad och svårigheter att avgöra såväl krav som avsteg, dels att följdkraven som sådana hindrar anpassningar i befintligt bestånd och tillskapandet av fler bostäder. Kommittén visade tydligt en betydande mängd ombyggnadsåtgärder uteblir årligen till följd av kraven, och därmed förhindras ett mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet.

Olycklig begränsning av uppdraget till Boverket

Uppdraget till Boverket att se över ombyggnadsbegreppet har inte tagit sikte på att avskaffa följdkraven vid ombyggnad eller krav på ändrad del, utan enbart på problematiken kring de oklarheter som råder kring begreppet och vad som egentligen ska räknas som en ändring respektive ombyggnad.

Byggföretagen ifrågasätter att uppdraget inte inkluderade den allvarigare frågan att anpassningar av det befintliga beståndet uteblir, och vilka ändringar i lagstiftningen som skulle behöva göras för att komma till rätta med problematiken.

I sin rapport visar Boverket tydligt och förtjänstfullt på behovet av förtydligade begrepp. Det framstår som vanligt att följdkrav sammanblandas med krav på ändrad del och att ombyggnad inte hålls isär från annan ändring. Boverket menar samtidigt att ”det enbart är i mycket begränsade situationer som följdkrav på grund av att en åtgärd utgör ombyggnad i praktiken medför en högre kravnivå än vad som gäller vid annan ändring”.

En slutsats av Boverkets genomgång är att de uteblivna effektiviseringar och ändringar av det befintliga beståndet som Kommittén för modernare byggregler påpekade beror på de krav som ställs på ändrad del även om det inte rör sig om ombyggnad. Boverket skriver själva att den ”begreppsförvirring och de missuppfattningar som finns tycks medföra att reglerna om ombyggnad får klä skott för ett missnöje med vissa delar av kraven som ska ställas vid ändringar av befintliga byggnader”.

För att komma till rätta med den problematik som Kommittén för modernare byggregler identifierade är det således nödvändigt att se över vilka krav som är möjliga att ställa vid ändringar av byggnader. Inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv är det av stor vikt att det befintliga beståndet kan användas effektivt och ändamålsenligt.

Byggföretagen efterfrågar vidare utredningar av vilka krav som ska kunna ställas vid ändring av befintliga byggnader för att ändringar och tillbyggnader inte ska utebli. Förslagsvis bör Boverket få uppdraget att dels se över hur effektivt och flexibelt nyttjande av beståndet kan främjas, dels utforma avvägningsregler där fördelar med ett klimatteffektivt nyttjande av befintligt bestånd ska vägas mot Plan- och Bygglagens regler om avvikelser mot detaljplan, grund- och följdkrav kopplade till ändrings- & tillbyggnads- och/eller ombyggnadsarbeten etc. En skälighetsprövning bör ställas i relation till konstaterad klimatnytta av att befintliga byggnader används mer effektivt till följd av ändringar.

Synpunkter på förslagen

Byggföretagen menar att förslagen till lagändringar i Boverkets rapport förvisso innebär en förbättring jämfört med dagens lagstiftning då de innebär ett visst förtydligande och en bättre definition än dagens. Förslagen ger dock ett fortsatt

stort tolkningsutrymme och möjligheter till avvägningar kring vad som utgör en ”större ändring av planlösning”, vad ett ”större ingrepp i stomme”. Det föreligger en risk att bristande förutsebarhet kvarstår även med föreslagna ändringar, och Byggföretagen efterfrågar ytterligare vägledning på området.

Flertalet rättsakter från EU sprungna ur ”EU:s gröna giv” och ”Renovation wave” som taxonomin och det uppdaterade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) kommer att få konsekvenser och föranleda förändringar av det svenska regelverket. Det är viktigt att vi har en enhetlig nomenklatur och inte bidrar till större begreppsförvirring. Med stor sannolikhet kommer i närtid begrepp som ”major renovation”, ”deep renovation” och ”staged deep renovation” att behöva implementeras i svensk rätt. Vi bör därför avvakta med att ändra ombyggnadsbegreppet i PBL för att kunna ta ett helhetsgrepp om definitionerna.

Byggföretagen vill samtidigt understryka och ifrågasätta lagändringar som innebär att Sverige även framgent ska ha en särskiljande implementering av EPBD och taxonomin när det gäller definition, trösklar och följdkrav gällande ombyggnad.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör