



VÄSTSVENSKA  
HANDELSKAMMAREN

# REMISSVAR PÅ UTREDNINGEN MODERNARE BYGGREGLER

2020-05-19



## KORT SAMMANFATTNING AV VÄSTSVENSKA HANDELSKAMMARENS SYNPUNKTER

- En grundlig reformering av svenska byggregler är efterlängtat. Utgångspunkten bör vara att minska antalet regler och att förtydliga dem.
- Vi är mycket positiva till att stryka begreppet ombyggnad i PBL.
- Vi kan tänka oss att gå ännu längre än utredningen när det gäller flexibla planlösningar, särskilt för lägenheter under 35 kvadrat.
- Vi är tveksamma till att stryka studentbostaden som kategori.
- Vi är i princip positiva till en byggkravsnämnd, men ser att mandaten mellan myndigheten och kommunernas bygglovshantering behöver förtydligas ytterligare.
- Vi ser fördelar med att förtydliga kontrollplaner, men ser samtidigt en oro i branschen över att kommunerna inte har tillräckligt med kompetens för att i rimlig tid göra arbetsplatsbesök och sin del av kontrollarbetet utan sakkunniga.
- Utredningens fokus är bostäder. Vi efterlyser en genomlysning av hur de nuvarande byggreglerna påverkar även annat byggande och möjligheterna till stadsliv.

## ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER

Västsvenska Handelskammaren tackar för möjligheten att få lämna synpunkter på utredningen Modernare byggregler. Våra medlemsföretag inom bygg- och fastighet ser ett stort behov av att reformera och förtydliga regelverket kring byggande i Sverige. Det näringslivet efterfrågar är:

- Överblickbara processer
- Tidsramar som hålls
- Likabehandling
- Mindre detaljstyrning

Handelskammaren ser att det nuvarande regelverket försvårar allt detta. Våra medlemsföretag beskriver hur olika kommuner, och till och med olika handläggare i samma kommun, tolkar BBR på olika sätt, hur byggen försenas och fördyras på grund av oklarheter i tolkningarna och hur de allmänna råden i BBR ofta uppfattas som normerande. De berättar också att många ombyggnationer inte görs eftersom följdkraven gör att investeringen bli orimligt dyr.

Vi är därför positiva till att utredningen Modernare byggregler har försökt att gå till botten med regelverket, varför det ser ut som det gör och hur det fungerar i praktiken. Vi uppskattar att utredarna har lagt tid på att förstå hur både branschen och myndigheterna tänker och agerar utifrån det regelverk som finns.

Vi menar att det finns stora fördelar, både för samhället och för näringslivet, med att förändra BBR och delar av PBL. Det är inte rimligt att Sverige har dubbelt så många regler som våra grannländer



eller att vi inte använder det befintliga fastighetsbeståndet optimalt. Blir det enklare att bygga om kan vi få mer levande stadsmiljöer samtidigt som påverkan på miljö och klimat blir mindre.

I utredningen är fokus helt på bostäder, vi efterlyser också en genomlysning av reglerna för byggande i stort. Hur ser de ut när det gäller arbetsplatser, offentliga miljöer och möjligheterna till stadsliv?

Våra medlemsföretag vill också gärna lyfta frågan om kommunala särkrav. De är inte tillåtna, men förekommer ändå ymnigt i markanvisningar. Branschen vill ha samma regler i kommunerna.

## SYNPUNKTER PÅ DE FEM HUVUDFÖRSLAGEN

### 1. ENKLARE ATT BYGGA OM

Handelskammaren är mycket positiv till denna förändring av PBL. Vi ser stora möjligheter med att använda det vi redan har byggt på ett mer effektivt sätt.

Det nuvarande regelverket är tyvärr fullt av tvetydigheter som öppnar för olika tolkningar, vad är en "betydande" förändring av en byggnad?

Genom att stryka begreppet ombyggnad i PBL skulle det bli möjligt att bygga om fler byggnader för nya ändamål. Det skulle minska det miljö- och klimatmässiga avtrycket i städerna eftersom vi inte behöver ta grönområden i anspråk och kan använda redan befintlig samhällsinfrastruktur.

Vi är inne i en tid av stora förändringar av handelsmönster och mobilitet. Då är det extra viktigt att städernas byggnader är lätta att konvertera till nya ändamål.

### 2. FLEXIBLARE PLANLÖSNING

Regler som möjliggör mer flexibla planlösningar är mycket efterlängtade av branschen och vore en välgärning ur miljö- och klimatmässig synpunkt. Forskaren Paula Femenias visade i en rapport från Chalmers 2017 att cirka en tredjedel av i princip nybyggda bostäder byggdes om eftersom de boende inte var nöjda med planlösningen. Det är ett enormt slöseri med resurser.

Dagens regelverk, med allmänna råd om möblering och liknande, är dessutom dåligt anpassat till hur vi lever i dag. Många familjer har olika antal personer olika veckor, TV:n styr inte längre hur vi sitter i vardagsrummet, många unga vill bo ihop utan att vara en familj eller studenter. Genom digitaliseringen förändras dessutom både vårt arbetsliv och våra behov i bostaden. Där är marknaden och bostadsutvecklarna betydligt bättre skickade att utforma bostaden än ett stelbent regelverk.

När det gäller bostädernas utformning har fastighetsutvecklare och arkitekter nära till kunden och ser de behov och önskemål som finns. Här finns en kunskap som inte tas tillvara fullt ut i dag.

Det kan finnas anledning att se över en del av utredningens förslag när det gäller ljusförhållanden för lägenheter under 35 kvadrat. En del äldre byggnader avsedda för annat än bostäder är djupa och vid ombyggnad kan det vara svårt att uppfylla kraven på dagsljus i sovrum. Men med en sovalkov skulle de kunna fungera utmärkt som en första lägenhet för en ung person eller ett par utan barn.

I blandstaden är också allt fler bostäder belägna i fastigheter med blandat innehåll. Det kan finnas anledning att se över hur byggreglerna stämmer överens med det påbjudna stadsidealet.

Vi skulle gärna gå ännu längre än utredningen när det gäller planlösningsmöjligheter. Eftersom man som boende själv kan avgöra vilka behov man har av till exempel fönster i ett sovutrymme i en liten lägenhet skulle fler krav kunna strykas.



En svår, men nödvändig diskussion, är om alla bostäder måste vara hundra procentigt tillgängliga. Grundregeln om tillgänglighet för rullstolsburna är bra, men gör tyvärr bostäderna ekonomiskt otillgängliga för många.

Vi ställer oss dock frågande till nödvändigheten av att stryka studentbostaden som begrepp och menar att utredningen skyndat över konsekvenserna av ett sådant förslag. Det finns företag som specialiserat sig på denna typ av bostäder, studenter vill gärna bo nära varandra och nära lärosätet. I våra studentstäder är det ofta en skriande brist på bostäder för studenter och vi ser en risk att just denna kategori skulle ha ännu svårare att hävda sig på bostadsmarknaden om studentbostaden försvann.

### 3. REFORMERING AV BBR

Vi ser stora fördelar med att reformera BBR enligt utredningens förslag. Orsaken till långa handläggningstider, fördyrande utredningar och överklaganden handlar ofta om oklarheter i BBR och/eller PBL. Ju mer som är öppet för tolkning desto svårare att fatta beslut.

I dag tolkas många allmänna råd som krav. Det vore välgörande att få bort vaga formuleringar ur regelverken, gå mot skarpare funktionskrav, stryka råd och att minska antalet regler.

Se även förra punkten.

### 4. NY MYNDIGHET

Vi menar att den föreslagna byggkravsnämnden är ett intressant förslag att arbeta vidare på. I dag ser vi hur olika kommuner bedömer konceptlösningar som exempelvis BoKlok. Utopias KomBo eller allmännyttans kombohus olika. Här vore det på sin plats med samsyn och likabehandling.

En byggkravsnämnd skulle också kunna motverka floran av kommunala särkrav som finns i dag.

Men det är viktigt att den nya myndigheten inte blir en ny flaskhals så mandat och bemanning är viktigt att ha med från början.

Vi menar att utredningen inte till fullo löst gränssnittet mellan den kommunala bygglovshanteringen och byggkravsnämnden. Till exempel kan bedömningen om förvanskningsförbud och varsamhetskrav bli en gråzon, liksom platsspecifika förhållanden.

Om en ny myndighet inrättas skulle vi gärna se att den hade ett öppet arbetssätt i förhållande till branschen, att det finns möjlighet att utveckla en gemensam praxis.

### 5. KONTROLLPROCESSEN FÖRENKLAS OCH BLIR TYDLIGARE

Kontrollprocessen ska syfta till att minimera byggfel/byggfusk och att se till att de beslutade planerna efterlevs. Vi ser att den nuvarande processen inte alltid fungerar som tänkt.

Det finns ett behov av att förtydliga kontrollprocessen och att tydligare ange vad som ska finnas med i en kontrollplan.

Samtidigt finns en oro i branschen över att ta bort de sakkunniga. I dag fungerar de ofta som en trygghet för buggaktörerna gentemot kommunen. Många kommuner har svårigheter att rekrytera och risken finns att kommunerna inte har tillräckligt med kompetens för att i rimlig tid göra arbetsplatsbesök och sin del av kontrollarbetet

Johan Trouvé, vd, Västsvenska Handelskammaren

Gunilla Grahn Hinnfors, ansvarig stadsutveckling, Västsvenska Handelskammaren