



## Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2020-05-06 kl. 13:00-14:25
Plats	Sessionssalen, stadshuset
Beslutande ledamöter	Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande) Roko Kursar (L) (1:e vice ordförande) Torbjörn Tegnhammar (M) (2:e vice ordförande) Andréas Schönström (S) Rose-Marie Carlsson (S) Mubarik Mohamed Abdirahman (S) Stefana Hoti (MP) Emma-Lina Johansson (V) Håkan Fäldt (M) Helena Nanne (M) Charlotte Bossen (C) Magnus Olsson (SD) Anders Olin (SD) Anders Rubin (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Nils Anders Nilsson (S) Frida Trollmyr (S) Sara Wettergren (L) Måns Berger (MP) Anders Skans (V) John Roslund (M) John Eklöf (M) Tony Rahm (M) Anton Sauer (C) Nima Gholam Ali Pour (SD)
Övriga närvarande	Carina Nilsson (S) (Ordförande) (Kommunfullmäktige) Sedat Arif (S) (Kommunalråd) Frida Trollmyr (S) (Kommunalråd) Simon Chrisander (L) (Kommunalråd) Andreas Norbrant (Stadsdirektör) Tomas Barring (Chefsjurist) Sekreterare (Anna-Lena Alnerud) Jonas Rosenkvist (Avdelningschef) Heléne Norberg (Avdelningschef) Anders Mellberg (Kommunikationsdirektör) Nicklas Sjöqvist (Presschef) Anna Westerling (Ekonomidirektör)
<b>Underskrifter</b>	Sekreterare ..... Anna-Lena Alnerud  Ordförande ..... Katrin Stjernfeldt Jammeh  Justerande ..... Torbjörn Tegnhammar

Carina Tempel (HR-direktör)  
Per-Erik Ebbeståhl (Ledningsstrateg)  
Jan-Inge Ahlfridh (VD Malmö Stadshus AB)  
Karin Ringman Ingvarsson (Kanslichef)

Utses att justera Torbjörn Tegnhammar

Justeringen 2020-05-13

Protokollet omfattar §163

## § 163 Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)

STK-2020-291

### Sammanfattning

Finansdepartementet har översänt remiss Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68) med inbjudan att inkomma med synpunkter. I remissärendet lämnas flera förslag på ändringar i bland annat plan- och byggförordning (PBF) samt Boverkets byggregler (BBR) med syftet att förenkla regelsystemet och underlätta för en mer enhetlig tillämpning av kraven. Bland annat föreslås en omfattande reformering av BBR, införandet av en ny myndighet (Byggkravsnämnden) för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk, avskaffandet av kontrollansvariga såväl som certifierade sakkunniga samt avskaffandet av begreppet ombyggnad. Inom Malmö stad har ärendet remitterats till tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden, servicenämnden och MKB Fastighets AB som alla inkommit med yttranden.

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar det Finansdepartementet.

### Reservationer och särskilda yttranden

Torbjörn Tegnhamar (M), Håkan Fäldt (M), Helena Nanne (M) och Charlotte Bossen (C) lämnar in ett gemensamt särskilt yttrande, bilaga 2.

### Beslutet skickas till

Finansdepartementet  
Tekniska nämnden  
Stadsbyggnadsnämnden  
Servicenämnden  
MKB Fastighets AB

### Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KSAU 200427 §259
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200427 Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat
- Förslag till yttrande
- Servicenämnden beslut 200331 § 34
- Remissvar från servicenämnden
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 200326 § 79 med Särskilt yttrande (M+C)
- Tekniska nämnden beslut 200324 § 91
- Remissvar från MKB

- Remissvar från tekniska nämnden
- Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)
- Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)



## Särskilt yttrande

### Kommunstyrelsen 2020-05-06

### Ärende 6. Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)

Detta ärende avser ett remissvar på Finansdepartementets betänkande Modernare byggregler – *förutsägbart, flexibelt och förenklat*.

Stadsbyggnadsnämndens yttrande är i stort välskrivet och belyser många viktiga synpunkter, men vi vill med detta särskilda yttrande påpeka att vi anser att möjligheten att bygga små bostäder är en viktig åtgärd för att minska bostadsbristen och skapa fler bostäder med lägre hyra.

Stadsbyggnadsnämnden lägger stor vikt i sitt yttrande vid att minskade krav på mindre bostäder kommer minska dess flexibilitet och göra dem oangenämare att bo i. Detta är dock något som måste ställas mot att mindre lägenheter också blir billigare, och dessutom möjliggör för tätare och hållbarare städer. Stadsdelar byggda kring förra sekelskiftet har sällan särskilt rationellt byggda bostäder med avseende på standardmått, dagsljus etc, men är ändå väldigt eftertraktade, bland annat på grund av sitt centrala läge. Rationellt byggda bostäder, likt de som byggdes under miljonprogrammet, är å andra sidan betydligt mindre eftertraktade trots att de uppfyller de flesta av kraven som nämnden värnar om i sitt yttrande. En fungerande bostadsmarknad kräver förenklingar, förutsägbarhet och flexibilitet, inte ett vurmande för paternalistiska byggregler.

Torbjörn Tegnhammar (M)

Håkan Fäldt (M)

Helena Nanne (M)

Charlotte Bossen (C)

*Med instämmande av*

John Roslund (M)

John Eklöf (M)

Tony Rahm (M)

Anton Sauer (C)



Datum  
2020-04-17  
Vår referens  
Joakim Iveroth  
Strateg  
joakim.iveroth@malm.se

## Tjänsteskrivelse

### **Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68) STK-2020-291**

#### **Sammanfattning**

Finansdepartementet har översänt remiss *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)* med inbjudan att inkomma med synpunkter. I remissärendet lämnas flera förslag på ändringar i bland annat plan- och byggförordning (PBF) samt Boverkets byggregler (BBR) med syftet att förenkla regelsystemet och underlätta för en mer enhetlig tillämpning av kraven. Bland annat föreslås en omfattande reformering av BBR, införandet av en ny myndighet (Byggkravsnämnden) för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk, avskaffandet av kontrollansvariga såväl som certifierade sakkunniga samt avskaffandet av begreppet ombyggnad. Inom Malmö stad har ärendet remitterats till tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden, servicenämnden och MKB Fastighets AB som alla inkommit med yttranden.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar det Finansdepartementet.

#### **Beslutsunderlag**

- Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)
- Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)
- Följebrev Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU
- Remissvar från tekniska nämnden
- 
- Förslag till yttrande
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200427 Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat
- Remissvar från MKB
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 200326 § 79 med Särskilt yttrande (M+C)
- Tekniska nämnden beslut 200324 § 91
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Servicenämnden beslut 200331 § 34

- Remissvar från servicenämnden

### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-04-27

Kommunstyrelsen 2020-05-06

### **Beslutet skickas till**

Finansdepartementet

Tekniska nämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Servicenämnden

MKB Fastighets AB

### **Ärendet**

Finansdepartementet har översänt remiss *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68)* med inbjudan att inkomma med synpunkter. Inom Malmö stad har ärendet remitterats till tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden, servicenämnden och MKB Fastighets AB som alla inkommit med yttranden. Stadskontoret har utarbetat ett förslag till yttrande baserat på nämndernas och MKB Fastighets AB:s synpunkter, samt kompletterat med ytterligare några inspel.

Kommittén för Modernare byggregler, som står bakom utredningen som nu är på remiss, har haft i uppdrag att se över och modernisera plan- och bygglagen (kap. 8 och 10), plan- och byggförordningen (kap 3-5, 7), Boverkets byggregler, Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder och de standarder dessa hänvisar till i syfte att modernisera regelverket och därmed gynna ökad konkurrens och ökat bostadsbyggande. Kommittén har också haft i uppdrag att utreda regelverkets ändamålsenlighet, effektivitet och omfattning. Kommittén har varit verksam sen februari 2017 och avslutar nu sitt arbete i och med överlämnandet av sitt slutbetänkande (SOU 2019:68)

### **Remissens innehåll och förslag**

Kommittén ger ett stort antal förslag på ändringar i det regelverk som styr byggandet, ändringar som enskilt men särskilt tillsammans syftar till att modernisera byggreglerna där regelverket såväl som dess tillämpning är förutsägbart, flexibilitet och förenklat. Nedan listas de sex förslagkategorier. Inom varje kategori finns flera förslag på ändringar.

1. Förslag för ökad förutsägbarhet och flexibilitet i Boverkets byggregler
2. Mer förutsägbarhet, flexibilitet och diversitet med nya föreskrifter för bostäders lämplighet
3. Införande av Byggkravsnämnden för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk
4. Utvärdering av våra förslag om reformering av BBR och Byggkravsnämnden
5. Borttagande av ombyggnad ur PBL
6. Ökad förutsägbarhet i kontrollen av byggandet

Förslagen under punkt 1 innebär bland annat bland annat att Boverket *så långt det är möjligt (idag alltid)* formulera föreskrifterna som funktionskrav, men även att myndigheten ska precisera vaga ord, minska användningen av allmänna råd samt ta bort hänvisningar till standarder i byggreglerna. Förslagen under punkt 2 innebär bland annat att kraven på bostäders lämplighet (t.ex. vilka

utrymmen som ska vara avskilda, avskiljbara och kunna överlappa varandra samt vilka utrymmen som ska ha fönster) preciserar i PBF istället för i BBR vilket innebär att detta regleras av regeringen och inte av Boverket.

Kommittén föreslår vidare att en ny myndighet skapas, Byggkravsnämnden, med uppgift att ge förhandsavgörande om en lösning antas uppfylla vissa utformningskrav och de tekniska egenskapskraven (punkt 3). Bakgrunden till förslaget är bedömningen att praxis behöver utvecklas för att skapa förutsättningar för ökad förutsägbarhet i byggprocessen för byggherrar och för att få en enhetlig tillämpning av utformningskrav och tekniska egenskapskrav, vilket i förlängningen kan gynna standardiserat, industriellt byggande och seriebyggande över kommungränser.

Kommittén föreslår också att begreppet ombyggnad helt tas bort från PBL (punkt 5) eftersom följdkraven vid ombyggnad hindrar ombyggnadsåtgärder i det befintliga bostadsbeståndet. Följdkraven innebär att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas för hela byggnaden eller anläggningen om det inte är orimligt, även om ombyggnaden enbart gäller en del av byggnaden eller anläggningen.

Det sista förslaget, punkt 6, handlar om att helt avskaffa kravet på kontrollansvariga och användning av certifierade sakkunniga för kontroll under byggprojektet. Bakgrunden är att nuvarande system har många brister och har inte motverkat byggfel i tillräcklig utsträckning för att motivera sin plats. Förslaget innebär inte att byggherren inte kan eller får använda sig av en kontrollansvarig eller certifierad sakkunnig, utan endast att detta inte längre är ett krav.

### **Konsekvenser för landets kommuner**

På ett övergripande plan har samtliga förslag potentialen att öka konkurrensen och byggandet i Sverige. Detta gynnar även Malmö stad som under de kommande 30 åren förväntas växa kraftigt och med stort behov av bostäder.

Samtidigt, på en mer detaljerad nivå, innebär kommitténs förslag också direkta konsekvenser för Malmö stads nämnder och bolag med ansvar för mark, fastigheter och sociala boenden, uppförande och ombyggnation av bostäder samt bygglovshandläggning och tillsyn. Vissa av förslagen, till exempel ett förenklat BBR och borttagandet av begreppet ombyggnad, innebär en större möjlighet för MKB Fastighets AB att omvandla lokaler till bostäder till en lägre kostnad. Andra förslag, till exempel införandet av en ny myndighet med uppgift att ge förhandsavgöranden, bedöms kunna göra bygglovshandläggningen mer komplicerad och innebära en större arbetsbörda för stadsbyggnadsförvaltningen.

### **Hur ställer sig nämnderna och MKB Fastighets AB till förslagen?**

Yttrandena bifogas i sin helhet i ärendet. Nedan redogörs för de huvudsakliga synpunkterna i nämndernas och MKB Fastighets AB:s yttranden:

- Samtliga nämnder och bolag är positiva och tillstyrker förslaget att reformera BBR för ökad förutsägbarhet och flexibilitet. Stadsbyggnadskontoret menar samtidigt att vissa av de konkreta förslagen om bostadsutformning i PBF respektive BBR är alltför långtgående och att förslagen miniminivå inte garanterar bostädernas förväntade användbarhet och lämplighet för sitt ändamål.
- Nämnder och bolag tycker olika vad gäller förslaget att införa en Byggkravsnämnd. Service-nämnden och MKB ser positivt på förslaget där den förra önskar att myndigheten får utökade befogenheter. Tekniska nämnden ställer sig avvisande till förslaget medan Stadsbygg-



nadsnämnden anser att det är ett intressant förslag men där en eventuell implementering bör ske först när övriga åtgärder är utvärderade.

- Stadsbyggnadsnämnden och MKB är positiva till förslaget att ta bort begreppet ombyggnad ur PBL då detta gör det enklare att få fram fler bostäder genom ombyggnad. Tekniska nämnden ställer sig avvisande till förslaget och menar att det finns skäl att ställa samma krav på byggnader som byggs om som på nybyggnationer vad gäller till exempel tillgänglighet och energieffektivitet.
- MKB, tekniska nämnden och servicenämnden är positiva till avskaffandet av kontrollansvarig och kontroll genom certifierad sakkunnig. Stadsbyggnadsnämnden anser att det vore olyckligt att avskaffa dagens system utan att man på annat sätt säkerställer de funktioner som kontrollansvarig och certifierad sakkunnig fyller i byggprocessen.

### **Stadskontorets bedömning**

Kommittén kommer med många relevanta och nödvändiga förslag på hur byggregelverket kan reformeras för att göra byggprocessen enklare och mer flexibel. Stadskontoret ser det som oerhört välbehövligt att reformera BBR och göra detta viktiga styrmedel stringent och enkelt att förstå och tolka. Stadskontoret bedömer att denna åtgärd i sig kommer lösa många av de problem som vi ser idag då ett förenklat regelsystem möjliggör för en mer enhetlig kommunal tillämpning av kraven.

Stadskontoret delar många av de synpunkter som Malmös nämnder och bolag har inkommit med, men vill samtidigt lyfta vikten av att förslagen analyseras grundligt innan de implementeras. Detta gäller kanske särskilt förslaget om införandet av en Byggkravsnämnd, ett förslag som stadskontoret ser som mycket intressant men där det inte är helt säkerställt att ytterligare en myndighet är den bästa lösningen på problemet. Som lyfts i yttrandet har Boverket nyligen utrett hur förutsägbarheten för tillverkning av bostäder kan förbättras genom enhetligare kommunala bedömningar, och där kommit fram till helt andra slutsatser och lösningsförslag än kommittén. Detta betyder inte att något av förslagen är fel, men visar på komplexiteten i frågan och vikten av att så långt som det är möjligt försäkra oss om konsekvenserna av en åtgärd innan beslutet tas.

Stadskontoret har utformat ett förslag till yttrande baserat på nämndernas och bolagets synpunkter, samt gjort ett mindre tillägg gällande koordineringen av arbetet med byggregelverket på en mer övergripande nivå. I de delar där nämnder och bolag inte är överens har stadskontorets försökt hitta en medelväg där samtliga parter synpunkter beaktas.

### **Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör



Datum  
2020-05-08  
Adress  
August Palms Plats 1  
Diarienummer  
STK-2020-291

## Yttrande

Till  
Finansdepartementet

### **Remiss från Finansdepartementet - Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat (SOU 2019:68) Fi2019/04318/BB**

#### **Sammanfattning**

Malmö stad har beretts tillfälle att yttra sig över slutbetänkandet från Kommittén för modernare byggregler. Målet för utredningens förslag är ”modernare byggregler och att både regelverket och dess tillämpning ska vara förutsägbart, flexibilitet och förenklat”. Målsättningen med kommitténs arbete berör Malmö stads nämnder och bolag på olika sätt utifrån respektive ansvarsområden.

Malmö stad tillstyrker kommitténs förslag om en övergripande reformering av BBR med syfte att göra regelverket förutsägbart och flexibelt. Malmö stad är även på ett övergripande plan positiva till förslagen gällande nya föreskrifter för bostäders lämplighet, men har samtidigt invändningar mot vissa av kommitténs förslag och menar att förslaget i flera delar behöver utredas ytterligare.

Malmö stad ställer sig avvaktande till förslaget att införa en ny myndighet, Byggkravsnämnden, för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk. En sådan nämnd kan potentiellt ge ökad förutsägbarhet och en enhetlig tillämpning, vilket kan gynna standardiserat, industriellt byggande och seriebyggande över kommungränser. Samtidigt innebär förslaget ytterligare en instans för byggherrar och kommuner att förhålla sig till vilket riskerar ökade handläggningstider och högre kostnader. Vidare bör effekterna av ett reformerat BBR, som även det syftar till ökad förutsägbarhet och enhetlig tillämpning, utvärderas innan ytterligare åtgärder genomförs för att nå samma mål.

Malmö stad är generellt positiv till förslaget att ta bort begreppet ombyggnad från PBL. Även om det finns skäl att ställa samma krav på byggnader som byggs om som på nybyggnationer vad gäller till exempel tillgänglighet och energieffektivitet, måste sådana krav vägas mot möjligheten att få fram fler bostäder genom ombyggnation. Förslaget kommer förenkla processen att omvandla lokaler till bostäder, vilket görs av Malmö stads allmännyttiga bostadsbolag idag för att utöka beståndet på ett enkelt sätt.

Malmö stad ställer sig avvaktande till förslaget om avskaffandet av kontrollansvarig och certifierad sakkunnig. Även om ett förenklat system är önskvärt vore det olyckligt att avskaffa dagens system utan att man på annat sätt säkerställer de funktioner som kontrollansvarig och certifierad sakkunnig fyller i byggprocessen. Konsekvenserna av brister kan vara allvarliga och avskaffandet kan innebära omfattande merarbete för byggnadsnämnderna och därmed ökade kostnader för byggherrar.

Malmö stad vill också betona att konsekvensutredningen är i enklaste laget och där det dessutom finns frågetecken kring kommitténs förankringsarbete med bland annat Boverket. Det har under utredningstiden pågått parallella utredningar genomförda av Boverket med i stort samma mål och syfte, men där resultatet och förslagen har varit det motsatta mot vad kommittén föreslår i denna remiss.

## Yttrande

### 9.2 Principer för reformering av BBR

Malmö stad tillstyrker kommitténs förslag om en övergripande reformering av BBR med syfte att göra regelverket förutsägbart och flexibelt. Malmö stad instämmer även i kommitténs slutsatser och förordar även ändring av Boverkets instruktion såsom föreslagits för att markera att fokus ska ligga på föreskrifterna och inte på allmänna råd.

Malmö stad är även på ett övergripande plan positiv till förslagen gällande nya föreskrifter för bostäders lämplighet, men har samtidigt invändningar mot vissa av kommitténs förslag och menar att flera av dessa behöver utredas ytterligare.

Malmö stad förordar att regeringen ger Boverket i uppdrag att reformera BBR i enlighet med vad som föreslås i betänkandet, i den mån detta inte redan omfattas av det uppdrag att se över BBR och EKS i syfte att skapa ett förenklat och konsekvent regelverk, som regeringen gav Boverket i juni 2019 och som ska slutredovisas i december 2020.

### 9.3 Nya föreskrifter för bostäders lämplighet

Malmö stad är positiv till förslagen uppdelning av reglering i PBF respektive BBR så att krav på avskiljbarhet, möjlighet till överlappande funktioner och krav på utblick till skillnad från som nu i BBR istället regleras på förordningsnivå i plan- och byggförordningen, PBF. Däremot anser Malmö stad att de konkreta förslagen om bostadsutformning i PBF respektive BBR är alltför långtgående och att förslagen miniminivå inte garanterar bostäders förväntade användbarhet och lämplighet för sitt ändamål. Oavsett att målet uppges vara att uppnå en ökad flexibilitet, riskerar man med föreslagna regler att få bristfälliga planlösningar som är svåra att ändra i efterhand på sätt som kan tänkas önskvärt utifrån de boendes behov.

Malmö stad anser att det i och för sig vore en fördel att ha enhetliga regler för alla bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>, respektive för alla bostäder över 35 m<sup>2</sup>. En minskad uppdelning i typer av

bostäder ger ett enklare och mer lättillämpat regelverk. Plan- och bygglagstiftningen är inte särskilt lämplig att reglera vem som får bo var, och möjligheten att ingripa med tillsyn om studentbostäder används av andra boendegrupper är i praktiken liten. Malmö stad anser dock att övervägande skäl talar för att stå fast vid nuvarande indelning och principer för krav på utrymmen. Vad gäller bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> motsvarar den föreslagna möjligheten till överlappningsbara funktioner, nuvarande krav för studentbostäder. Sådana bostäder där utrymmen för samvaro, sömn och vila och även måltider får överlappa varandra kan inte sägas vara lämpliga som mer permanenta bostäder. Föreslagna regler för bostäder större än 35 m<sup>2</sup> garanterar framför allt inte större bostäders ändamålsenlighet. En större bostad med många sovrum kan med stor sannolikhet komma att bebos av många personer, och ska enligt 8 kap 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål. Minimikraven på avskiljbarhet samt utrymme för vissa funktioner är inte tillräckliga för att en stor bostad som inhyser många personer ska vara funktionell.

Inte minst klimatet i Sverige gör att vi vistas mycket inomhus i våra bostäder. Oavsett att det kan synas önskvärt av ekonomiska skäl att möjliggöra mer kompakta bostadslösningar, finns det ett allmänt intresse att tillse att våra bostäder har en tillräcklig minimikvalitet och funktionalitet. Detta kan närmast ses som en folkhälsofråga.

#### *9.3.1. Delar av 3:2 i BBR bör regleras i PBF*

Förslaget innebär att alla bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> ska tillåtas ha överlappningsbara funktioner i den utsträckning som idag bara är tillåten för studentbostäder. Vad gäller avskilda och avskiljbara utrymmen innebär förslaget inte någon skillnad mot idag vad gäller bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>. För större bostäder föreslås att endast utrymme för sömn och vila måste vara avskiljbart. För bostäder mellan 35 och 55 m<sup>2</sup> innebär detta, att det inte längre ska gå att välja om utrymme för sömn och vila eller matlagning ska vara avskiljbart. För bostäder större än 55 m<sup>2</sup> innebär det att kraven minskas på vilka utrymmen som måste vara avskiljbara, då kravet på att kunna skilja av utrymmen för matlagning och samvaro tas bort. Kravet på fönster mot det fria för utrymme för matlagning försvinner, och ersätts med motsvarande krav på utrymme för måltider. I övrigt bibehålls kravet på fönster och möjlighet till utblick vad gäller utrymme för sömn och vila, samt för samvaro och fritid för bostäder större än 35 m<sup>2</sup>. Sammantaget ger föreslagna förändringar möjlighet till mer kompakta bostadslösningar.

Malmö stad anser att nuvarande möjlighet till överlappningsbara funktioner i bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> ska bibehållas. En så långtgående möjlighet till överlappningsbara funktioner som föreslås bör endast vara förbehållen bostäder där man typiskt sett inte har för avsikt att bo en längre tid. Om kategorin studentbostäder trots allt avskaffas, bör utrymme för måltider i vart fall inte vara en överlappningsbar funktion i så stora bostäder som 35 m<sup>2</sup>.

Malmö stad anser att det förutom utrymme för sömn och vila är angeläget att bibehålla krav på avskiljbart utrymme för matlagning samt med möjlighet till utblick i bostäder större än 35 m<sup>2</sup>, eller vad gäller bostäder om 35 - 55 m<sup>2</sup>, som ett alternativ till avskiljbart utrymme för sömn och vila. Ett avskiljbart utrymme för matlagning är en värdefull bostadskvalitet med

hänsyn till bostadens långsiktiga användbarhet, och något som många efterfrågar. Avsaknad av möjlighet att i efterhand avskilja utrymmet för matlagning på sin befintliga plats innebär dessutom en minskad flexibilitet då avskilt kök endast kan åstadkommas genom en större omDispositionering av bostaden, om det ens är möjligt.

Ur språklig synpunkt bör eventuella bestämmelser som införs i PBF ändras och förtydligas i vissa avseenden jämfört med de föreslagna. Att ”kunna avskiljas med väggar” bör genomgående ändras till: kunna avskiljas med väggar *med bibehållen funktion*. Att vissa angivna utrymmen ska ha fönster i yttervägg och utblick genom fönster bör omformuleras så att ”ska ha fönster i yttervägg” utgår, såvida man inte faktiskt menar att samtliga angivna utrymmen måste vara direkt avgränsade av yttervägg.

### 9.3.2. Förslag till nya föreskrifter i avsnitt 3:2 i BBR

Kommittén presenterar ett konkret förslag till ändring av avsnitt 3:2 i BBR om bostadsutformning. Förslaget kan sägas illustrera vad som i övrigt anförts i betänkandet om att BBR bör reformeras för en ökad tydlighet. Vissa utvalda mått anges i föreslagna föreskrifter istället för i icke-bindande rekommendationer, dvs allmänna råd med hänvisning till Svensk Standard. Enhetliga mått föreslås gälla för alla slags bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>, respektive för bostäder större än 35 m<sup>2</sup> oavsett storlek. Malmö stad är positiv till att mått anges direkt i BBR och instämmer i att detta ger en tydlighet och användarvänlighet, särskilt om man väljer att inkludera tillgänglighetskraven. Det är lämpligt att reglera mått för tillgänglighet och bostadsutformning i övrigt i ett sammanhang i BBR. En enhetlig terminologi är också önskvärd, varför det är lämpligt att också i BBR använda begreppet utrymme istället för rum.

Däremot anser Malmö stad att föreslagna mått inte är tillräckliga för att alla bostäder ska anses lämpliga för sitt ändamål. Malmö stad anser att en omarbetning av 3:2 BBR med angivande av krav på utrymme, inredning och utrustning direkt i föreskrifterna visserligen är önskvärd, men att en sådan omarbetning bör ske med utgångspunkt i att krav på utrymme även fortsatt bör baseras inte bara på storlek utan även vad gäller större bostäder hur många personer bostaden är avsedd för, vilket innebär en större differentiering vad gäller krav på utrymme.

Föreslagna regler är alltså tänkta att behållas i BBR, d.v.s. som föreskrifter beslutade av Boverket. Malmö stad förutsätter därmed att det närmast är Boverket, inom ramen för sin föreskriftsrätt, som har att ta ställning till kommitténs konkreta förslag i denna del. Detta såvida inte regeringen beslutar att ge Boverket särskilda direktiv inför den omarbetning av 3:2 BBR som blir nödvändig om delar av innehållet flyttas till PBF.

Föreslagna minimimått i BBR innebär i många fall sänkta krav gentemot dagens rekommendationer. Detta gäller framför allt bostäder större än 55 m<sup>2</sup>, vad gäller t.ex. utrymme för samvaro och fritid, matlagning och måltider samt förvaring. För mindre lägenheter gör ökad möjlighet till överlappning av funktioner i kombination med angivna mått att ytorna kan minskas jämfört med idag, så även för bostäder i flera plan avseende entréplanet. Även i de

delar där kommittén föreslår vidare utredning såsom vad gäller utrymme för personhygien, är andemeningen att syftet med nya regler är att möjliggöra en större effektivitet vad gäller utnyttjandet av ytor.

Enhetliga krav ger visserligen en större tydlighet. Regler i BBR om krav på utrymmen får dock inte stå i strid med lagkravet i 8 kap 1 § PBL om att bostäder ska vara lämpliga för sitt ändamål. Minimikrav måste svara mot den tänkta användningen och Malmö stad anser inte att föreslagna krav på minimimått är tillräckliga. Exempelvis kan utrymme för måltider med fyra sittplatser, såsom föreslås för alla bostäder större än 35 m<sup>2</sup>, knappast anses tillräckligt i en bostad med många sovrum som kan komma att nyttjas av ett större hushåll om t.ex. sex personer. För ett sådant hushåll är det inte heller acceptabelt att minska kravet på förvaring med 3,8 meter förvaringslängd jämfört med idag. Redan för ett hushåll om fyra personer innebär utrymme för måltider med fyra sittplatser att det inte finns plats för gäster. Att faktiska mått i de bostäder som färdigställs inte nödvändigtvis kommer att begränsas till minimikraven saknar betydelse, då bostaden även utifrån minimimått för respektive funktion fortfarande måste vara lämplig för sitt ändamål i enlighet med 8 kap 1 § PBL.

Malmö stad anser att det även fortsättningsvis bör finnas krav på inredning för förvaring. På samma sätt som t.ex. köksutrustning bör detta betraktas som sådan fast inredning, som bör ingå i bostaden för att denna ska anses lämplig för sitt ändamål. Malmö stad anser av samma anledning att kravet på utrymme för säsongsutrustning bör behållas.

Malmö stad anser dock i likhet med kommittén att krav på utrymme för sömn och vila i bostäder över 55 m<sup>2</sup> kan begränsas till plats för enkelsäng. Att krav på plats för parsäng försvinner ger såsom anges i betänkandet förutsättningar för flera planlösningalternativ som möter olika boendekonstellationer.

Vad gäller föreslagen bestämmelse om balkonger, terrasser och uteplatser anser Malmö stad denna olämplig såsom den är utformad enligt förslaget. Att kraven på tillgänglighet och användbarhet bortfaller om utrymmet inte är avsett för vistelse kan i praktiken innebära svårighet att hävda krav på tillgänglighet och användbarhet överhuvudtaget. En eventuell bestämmelse borde förtydligas så att balkong, terrass och uteplats ska ha visst rörelseutrymme, med undantag för utrymme med mindre djup än  $x$  meter som inte ska anses avsett för vistelse.

#### **9.4. Införande av Byggkravsnämnden för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk**

Malmö stad ställer sig positiv men avvaktande till förslaget att införa en ny myndighet, Byggkravsnämnden, för förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk. En sådan nämnd kan, precis som kommittén framlyfter, potentiellt ge ökad förutsägbarhet och en enhetlig tillämpning, vilket kan gynna standardiserat, industriellt byggande och seriebyggande över kommungränser. Samtidigt innebär förslaget ytterligare en instans för byggherrar och kommuner att förhålla sig till vilket riskerar ökade handläggningstider och högre kostnader. En ytterligare risk är att kompetens försvinner från kommuner i och med inrättandet av en

byggkravsnämnd. Malmö stad ser också att effekterna av ett reformerat BBR, som även det syftar till ökad förutsägbarhet och enhetlig tillämpning, utvärderas innan ytterligare åtgärder genomförs för att nå samma mål.

Malmö stad anser att det på sikt kan finnas skäl att införa en möjlighet till förhandsavgöranden om krav på byggnadsverk för att ge förutsättningar för utvecklande av praxis som ger ökad förutsägbarhet, och en enhetlig tillämpning. Dock bör avvaktas den översyn av BBR och EKS som är på gång och som har som syfte att skapa ett förenklat och konsekvent regelverk, samt ökad förutsägbarhet, flexibilitet och överskådlighet. Om problemet med varierande tillämpningar kan minskas genom att reglerna blir lättare att tillämpa och genom vägledning från Boverkets sida, är detta en lösning som ska väljas i första hand.

En möjlighet till förhandsavgörande bör om den genomförs begränsas till att avse tekniska egenskapskrav, och inte omfatta utformningskrav som prövas i bygglov. Malmö stad anser det olämpligt med hänsyn till behovet av systematik och överskådlighet i lagstiftningen att låta begränsade delar av bygglovsprövningen bli föremål för förhandsavgöranden.

Om man avser införa möjlighet till förhandsavgörande för tekniska egenskapskrav och vissa utformningskrav, bör förslaget utredas vidare för att kunna ligga till grund för lagstiftning. För- och nackdelar med att förlägga sådan prövning till en nyinrättad myndighet bör belysas ytterligare, jämfört med alternativ. Det konkreta lagförslaget om förhandsavgöranden är bristfälligt vad gäller kopplingen till byggnadsnämndens prövning och överprövning av byggnadsnämnds beslut. Det finns t.ex. enligt föreslagna regler inget hinder för byggnadsnämnd att pröva fråga som anhängiggjorts hos Byggkravsnämnden. Föreslagen regel om möjlighet att vilandeförklara mål som har samband med fråga om förhandsavgörande gäller bara mark- och miljödomstol och inte länsstyrelsen eller mark- och miljööverdomstolen. Av den föreslagna lagtexten framgår inte heller att överprövande instans lika med byggnadsnämnden ska vara bunden av Byggkravsnämndens lagakraftvunna beslut.

Föreslagna regler är inte språkligt konsekventa, beteckningarna ”förhandsavgörande” och ”förhandsbesked” används omväxlande. En enhetlig och konsekvent terminologi är önskvärd för det fall man avser införa ny lagstiftning.

Malmö stad noterar att föreslagna bestämmelser inte innehåller någon reglering av inom vilken tid Byggkravsnämnden eller mark- och miljööverdomstolen måste fatta beslut. Med hänsyn till att ett av motiven till förslaget är att en alternativ överprövning av nekat bygglov eller startbesked tar tid och pengar i anspråk framstår detta som en brist, särskilt mot bakgrund av att ansökan om förhandsavgörande lär bli aktuellt först när det finns ett konkret projekt. Jämförelsevis har byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen tio veckor på sig att handlägga en ansökan om bygglov. I sammanhanget kan påpekas att prövning av en sådan bygglovsansökan, för det fall föreslagen reglering skulle genomföras, kan vara avhängig Byggkravsnämndens beslut vad gäller byggnads lämplighet för sitt ändamål eller tillgänglighet och användbarhet.

### 9.6. Borttagande av begreppet ombyggnad ur PBL

Malmö stad är generellt positiv till förslaget att ta bort begreppet ombyggnad från PBL. Även om det finns skäl att ställa samma krav på byggnader som byggs om som på nybyggnationer vad gäller till exempel tillgänglighet och energieffektivitet, måste sådana krav vägas mot möjligheten att få fram fler bostäder genom ombyggnation. Förslaget kommer förenkla processen att omvandla lokaler till bostäder, vilket görs av Malmö stads allmännyttiga bostadsbolag idag för att utöka beståndet på ett enkelt sätt.

### 9.7. Ökad förutsägbarhet i kontrollen av byggandet

Malmö stad ställer sig avvaktande till förslaget om avskaffandet av kontrollansvarig och certifierad sakkunnig. Även om ett förenklat system är önskvärt vore det olyckligt att avskaffa dagens system utan att man på annat sätt säkerställer de funktioner som kontrollansvarig och certifierad sakkunnig fyller i byggprocessen. Malmö stad erinrar om att uppfyllande av tekniska egenskapskrav inte bara är en fråga mellan byggherre och byggnadsnämnd utan berör en långt större krets. Konsekvenserna av brister kan vara allvarliga och det är viktigt att det finns ett kontrollsystem som så långt möjligt tillförsäkrar att tekniska egenskapskrav är uppfyllda. Avskaffandet kan även innebära omfattande merarbete för byggnadsnämnderna och därmed ökade kostnader för byggherrar.

Enligt betänkandet garanterar inte systemet en oberoende och enhetlig bedömning, eftersom kontrollansvarig och certifierad sakkunnig står i beroendeställning till byggherren som betalar för tjänsten. Stadsbyggnadsnämnden erinrar om att det faktum att någon betalar för att utföra en kontroll, inte automatiskt medför att kontrollen fräntas karaktären av en oberoende granskning. På samma sätt som en revisor förutsätts ha en oberoende ställning till den man reviderar, finns en bestämmelse i PBL om att kontrollansvarig ska ha en självständig ställning. Om det finns ett problem med att kontrollansvarig och sakkunnig inte anses ha den oberoende roll i förhållande till byggherren som förutses i lagstiftningen, är det närmast regler om certifiering och certifieringsorganens roll som bör ses över för att komma till rätta med detta.

Inom byggbranschen använder man sig av egenkontroller. Arbetsplatsbesök i de större projekten brukar samordnas med entreprenörens egna interna uppföljningsmöten. I denna typ av projekt kan dokumenterad egenkontroll fungera väl då det finns en återkommande kontroll inom den egna organisationen, samt en vana att arbeta på detta sätt och en organisation som sätter värde på egenkontrollerna. I mindre projekt kan det vara svårare att få förståelse för kontrollsystemet, och därmed fungerar det också sämre.

Att ta bort funktionen med kontrollansvarig utan att ersätta eller ändra systemet kommer framför allt att innebära problem vad gäller de mindre projekten. I dessa projekt fungerar kontrollansvarig som en länk mellan myndigheten och byggarbetsplatsen. Avsaknad av kontrollansvarig kommer att medföra ett ökat behov av kommunikation mellan byggherrar och byggnadsnämnd, något som det i dagsläget inte finns resurser för. Byggnadsinspektörer



kommer att behöva ta ställning till frågor som nu hanteras av kontrollansvarig, och det finns risk att det inte kommer att finnas kompetens att hantera detta på landets byggnadsnämnder. I de stora projekten finns redan ett fungerande system och finns förutsättningar för att arbetet med egenkontroll utan kontrollansvarig kan fungera.

Malmö stad förordar ett differentierat kontrollsystem, ett system som fokuserat mer på ett fåtal kontrollpunkter på mindre projekt och kanske då inte heller ett system med egenkontroll i dessa ärenden. Malmö stad anser att det äldre systemet med ansvariga arbetsledare kunde ha haft en roll i dessa mindre projekt.

Vad gäller slopandet av certifierade sakkunniga anser Malmö stad att frågan behöver utredas vidare. Avskaffandet av certifierade sakkunniga kan göra det svårare för kommunerna att hantera komplicerade tekniska frågor. Den tekniska utvecklingen i samhället går starkt framåt, så även inom byggbranschen. De tekniska lösningarna blir alltmer komplicerade och det kan vara väldigt svårt att hålla sig uppdaterad inom alla de områden som byggbranschen spänner över. De bedömningar som byggnadsnämnden själv måste göra om man inte kan kräva certifierad sakkunnig kräver en kompetens som man inte alltid själv kommer att besitta. Därför anser Malmö stad att de certifierade sakkunniga har en funktion att fylla. För övrigt innebär krav i kontrollplan på certifierad sakkunnig snarast en förutsägbarhet för byggherren, eftersom byggnadsnämnden är bunden av certifierad sakkunnigs bedömning. Förutsägbarhet är ju ett motiv till varför kommittén föreslår införande av möjlighet till bindande förhandsavgöranden.

Ett förtydligande av vad som ska gås igenom på ett arbetsplatsbesök är välkommet. Förtydligandet kommer däremot inte att göra någon större praktisk skillnad eftersom det i stort svarar mot vad man går igenom på ett platsbesök idag. På samma sätt kan det vara positivt att i föreskrifter förtydliga utformning av kontrollplan, för att som anges i betänkandet säkerställa kvaliteten och öka fokus på riskbedömningar. Malmö stad anser dock inte att förslagen på något sätt skulle kompensera borttagande av kontrollansvarig och certifierad sakkunnig vad gäller säkerställande av byggprocessen.

Malmö stad ställer sig positiv till förslaget att ge Boverket i uppdrag att göra en översyn av om det finns delar av tekniska egenskapskrav som även bör regleras som utformningskrav. Detta för att man ska kunna ingripa tidigt i processen och undvika onödig och kostnadskrävande projektering. Risken finns också att byggnadsnämnderna godtar lösningar som inte uppfyller kraven istället för att stoppa projekt i ett sent skede. En översyn bör enligt Malmö stad inte begränsas till enstaka krav såsom dagsljus, utan det bör vara en bredare översyn som omfattar tekniska egenskapskrav som helhet.

### **Övriga kommentarer**

Malmö stad vill lyfta följande angående avsnittet om digitalisering. Som utredningen konstaterar i avsnitt 3.1 kräver en digitaliseringsprocess detaljerade regler, vilket behöver vägas mot

önskad flexibilitet av reglerna. Malmö stad anser att nyttan med digitaliseringsutvecklingen väger tungt och att en noggrann avvägning måste göras, förslagsvis genom ett sådant uppdrag till Boverket. I en sådan utveckling bör även Lantmäteriets uppdrag att etablera en digital infrastruktur i samhällsbyggnadsprocessen kunna vara till nytta.

Vidare önskar Malmö påpeka, för kommittén och departementet, att det verkar saknas en synkning mellan de många uppdrag som genomförs med syftet att verka för en mer effektiv och bättre fungerande byggmarknad. Malmö stad ställer sig särskilt frågande till om det har skett en tillräcklig förankring mellan kommitténs uppdrag och Boverkets uppdrag från 2017 där myndigheten utredde hur förutsägbarheten för serietillverkning av bostäder kunde förbättras genom enhetligare bedömningar (Rapport 2017:23 En mer förutsägbar byggprocess). Problembilden i Boverkets uppdrag var delvis densamma som kommitténs, att kommuner gör olika tolkningar av byggreglerna vilket försvårar och fördyrar byggandet för byggherrar. I rapporten konstateras bland annat att byggherrar efterfrågar förutsägbarhet, och där myndigheten menar att detta kan uppnås genom att delar av byggnadsnämndernas uppdrag flyttas till certifierade sakkunniga som under byggprocessen säkerställer att utformningskrav och tekniska egenskapskrav uppfylls. Förslaget innebär inte bara att certifierade sakkunniga får en större roll i byggprocessen, det förutsätter också att bland annat krav på lämplighet för sitt ändamål flyttas från att prövas vid bygglov till att vara tekniska egenskapskrav som behandlas under byggprocessen. Att jämföra med kommitténs förslag att helt avskaffa kontroll genom certifierade sakkunniga samt flytta vissa krav gällande bostäders lämplighet som idag regleras i BBR till att istället regleras i PBF och därmed prövas vid bygglov.

Likaså vill Malmö stad lyfta det faktum att Boverket idag har ett regeringsuppdrag att modernisera sina byggregler och konstruktionsregler för att skapa ett förenklat och konsekvent regelverk med en genomgående likriktad struktur och detaljeringsgrad (Möjligheternas byggregler). Boverket ska enligt uppdraget ha en nära dialog med Kommittén för modernare byggregler så länge deras arbete pågår. Att kommittén nu föreslår en mycket omfattande reformering av byggreglerna, samtidigt som en liknande, men inte alls lika omfattande, översyn pågår gör det svårt att se hur eller om det har förekommit någon dialog. Malmö stad hade önskat att uppdragen som gäller reformeringen av byggregelverken var mer koordinerade och samspelade, inte minst för att myndigheten ska få chans att arbeta ostört och fokuserat med frågan.

Ordförande

.....  
 Katrin Stjernfeldt Jammeh  
 .....

Sekreterare

.....  
 Anna-Lena Alnerud  
 .....