



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2022-09-07 kl 13:00-13:20
Plats	Sessionssalen, stadshuset
Utses att justera	Håkan Fäldt
Justeringen	2022-09-14
Protokollet omfattar	§302

Underskrifter	Sekreterare	
		Julia Campbell	
	Ordförande
		Katrin Stjernfeldt Jammeh	
	Justerande
		Håkan Fäldt	

Beslutande ledamöter

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande)
Roko Kursar (L) (1:e vice ordförande)
Andréas Schönström (S)
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Emma-Lina Johansson (V)
Håkan Fäldt (M)
John Roslund (M)
Anton Sauer (C)
Magnus Olsson (SD)
Anders Olin (SD)
Anders Rubin (S) ersätter Rose-Marie Carlsson (S)
Janne Grönholm (MP) ersätter Stefana Hoti (MP)
John Eklöf (M) ersätter Helena Nanne (M) (2:e vice ordförande)

Ej tjänstgörande ersättare

Nils Anders Nilsson (S)
Sanna Axelsson (S)
Sara Wettergren (L)
Anders Skans (V)
Tony Rahm (M)
Josefin Anselmsson Borg (M)
Martin Molin (C)
Nima Gholam Ali Pour (SD)
Rickard Åhman Persson (SD)

Övriga närvarande

Carina Nilsson (S) (Kommunfullmäktiges ordförande)
Simon Chrisander (L) (Kommunalråd)
Andreas Norbrant (Stadsdirektör)
Tomas Barring (Chefsjurist)
Julia Campbell (Sekreterare)
Jonas Rosenkvist (Avdelningschef)
Anna Westerling (Ekonomidirektör)
Nicklas Sjöqvist (Presschef)
Ann Andersson (Budgetchef)
Mats Holmström (Kommunikationsdirektör)
Magdalena Bondeson (Sektionschef)
Martin Ljungberg (Nämndsekreterare)
Pia Martinsson (Registrator)

**§ 302 Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport
STK-2022-593 Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad
reglering (2021:19)**

Sammanfattning

Finansdepartementet har skickat Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19) på remiss till bl.a. Malmö stad.

Stadsbyggnadsnämnden, servicenämnden och tekniska nämnden ser positivt på förslaget i sak vilket stadskontoret instämmer i men anser att förslaget behöver förtydligas ytterligare. Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna förslag till yttrande.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

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

Beslutet skickas till

Finansdepartementet

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Servicenämnden

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KSAU 220822 §463
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220822 Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)
- Förslag till yttrande KSAU 220822
- Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)
- Boverkets rapport översyn av ombyggnad i pbl, förslag till en förtydligad reglering
- Följebrev Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en fört
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 220627 § 214
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Servicenämnden beslut 220621 § 60
- Remissvar från servicenämnden
- Tekniska nämnden beslut 220616 § 172
- Remissvar från tekniska nämnden



Datum
2022-09-21
Adress
August Palms Plats 1
Diarienummer
STK-2022-593

Yttrande

Till
Finansdepartementet

Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) Fi2021-03790

Sammanfattning

Malmö stad ser positivt på förslaget i sak men anser att förslaget bör bearbetas ytterligare mot bakgrund av syftet att åstadkomma ett tydligare regelverk.

Yttrande

Malmö stad ser positivt på förslaget att göra regelverket för ombyggnad enklare vilket skulle gynna såväl fastighetsägare som myndighetspersoner vid en bygglovsprocess. Malmö stad anser dock att vissa justeringar av föreslagna ändringar är nödvändiga för att syftet med ett tydligare regelverk ska uppnås.

Malmö stad instämmer i att det är ett problem att begreppet ombyggnad är otydligt trots att begreppet har en definition i plan- och bygglagen (PBL). Malmö stad har inte någon invändning i sig mot att byta ut begreppet. Däremot är ”påtaglig förnyelse” inte ett helt igenom lyckat alternativ mot bakgrund av syftet att undvika begreppsförvirring. Någon ledning att det skulle handla om åtgärd som hör hemma inom ramen för plan- och bygglagstiftningen ger inte begreppet ”påtaglig förnyelse”. Den föreslagna definitionen är dessutom bristfällig.

Malmö stad anser att en definition aldrig bör inbegripa en hänvisning till ett annat lagrum som i förslaget (påtaglig förnyelse: ... genomgår sådana omfattande åtgärder som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §...). Väljer man att byta ut ”ombyggnad” mot ”påtaglig förnyelse” ska definitionen i 1 kap 4 § PBL i sig ge en uttömmande beskrivning av begreppet.

Malmö stad har med detta sagt inte någon invändning mot förslaget att i plan- och byggförordningen, PBF, reglera vad som krävs för att åtgärder ska anses vara omfattande vid tillämpningen av reglerna om påtaglig förnyelse. Dock kan sägas att föreslagna 3 kap 23 § PBF

liksom själva definitionen i 1:4 PBL fortfarande ger ett betydande tolkningsutrymme (*stor* ekonomisk investering, *större* ingrepp i stommen, *större* ändring av planlösning).

När det gäller kraven vid ändring föreslås den nuvarande formuleringen ”i fråga om ändringen” ändras till ”för den ändrade delen”. Malmö stad delar inte Boverkets uppfattning att den föreslagna formuleringen skulle vara tydligare utan menar snarare att det medför en språklig otydlighet vad ”ändrad del” avser i relation till ”den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas”. Dock anser Malmö stad att den inskränkning som är tänkt att vad gäller vilka följdkrav som kan ställas är rimlig och välavvägd.

Ordförande

.....
Katrín Stjernfeldt Jammeh
.....

Sekreterare

.....
Julia Campbell
.....



Datum
2022-08-11
Vår referens
Linda Hassel
Strateg
linda.hassel@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) STK-2022-593

Sammanfattning

Finansdepartementet har skickat Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19) på remiss till bl.a. Malmö stad. Stadsbyggnadsnämnden, servicenämnden och tekniska nämnden ser positivt på förslaget i sak vilket stadskontoret instämmer i men anser att förslaget behöver förtydligas ytterligare. Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna förslag till yttrande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen besluta

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

Beslutsunderlag

- Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)
- Boverkets rapport översyn av ombyggnad i pbl, förslag till en förtydligad reglering
- Följebrev Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en fört
- Remissvar från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 220616 § 172
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220822 Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)
- Förslag till yttrande KSAU 220822
- Servicenämnden beslut 220621 § 60
- Remissvar från servicenämnden
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 220627 § 214

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-08-22
Kommunstyrelsen 2022-09-07

Beslutet skickas till

Finansdepartementet
Stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden
Servicenämnden

Ärendet

Finansdepartementet har översänt Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) för yttrande.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, PBF och anslutande författningar. Boverkets förslag ska innebära i huvudsak samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Sammanfattningsvis föreslår Boverket i sin rapport följande:

- PBL:s begrepp ”ombyggnad” ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. I anslutande författningar där ombyggnad används i samma betydelse som i PBL görs motsvarande följdändringar.
- Påtaglig förnyelse ska definieras i PBL. För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningsskyldig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i PBF genom ett antal kriterier.
- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.
- Reglerna ska redigeras om språkligt och ges en mer enhetlig struktur.

Boverket konstaterar i sin rapport att nuvarande regler om ombyggnad upplevs som svårtillämpade och oförutsägbara. Gränsdragningen mellan ombyggnad och annan ändring upplevs som otydlig. Vidare uppfattas det som osäkert och oförutsägbart hur följdkrav kan ställas i de fall en åtgärd har bedömts vara en ombyggnad. Det finns också en begreppsförvirring avseende ombyggnad och angränsade begrepp. Dessutom finns det utbredda missuppfattningar om vad ombyggnad innebär och vilka krav som går att ställa vid ombyggnad.

Det framgår vidare av rapporten att det är Boverkets bedömning att förslagen i huvudsak innebär en oförändrad kravnivå. I huvudsak kommer samma åtgärder att omfattas av reglerna, och motsvarande följdkrav som nu gällande rätt i praktiken medger kommer fortsatt att kunna ställas. Reglerna blir dock betydligt enklare att tillämpa. En förtydligad reglering kan bidra till reducerade missuppfattningar och förenkla processen

Ärendet har remitterats till tekniska nämnden, servicenämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Tekniska nämndens yttrande (TN-2022-863)

”Tekniska nämnden är positiv till Boverkets förslag. Sannolikt kommer tydligheten vid bland annat lovgivning att öka och prövningen av det som nu kallas ombyggnadsåtgärder blir mer förutsägbar när begreppet ”ombyggnad” ersätts med ”påtaglig förnyelse” i PBL.

I förslaget definieras ”påtaglig förnyelse” enligt följande i 1 kap. 4 § PBL: ”en ändring av en byggnad som är lov- eller anmälningspliktig, innebär att hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, genomgår sådana omfattande åtgärder som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § samt medför en stor ekonomisk investering”. I en ny punkt 8 i 16 kap. 2 § PBL föreslås regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer få ett bemyndigande att i föreskrifter precisera innebörden av ”omfattande åtgärder” som används i definitionen av påtaglig förnyelse. Tekniska nämnden anser att utformningen av föreskrifterna avseende innebörden av ”omfattande åtgärder” blir betydelsefull och kan ytterligare tydliggöra innebörden av ”påtaglig förnyelse”.

För Tekniska nämndens verksamhet innebär de nu föreslagna förändringarna i regelverket inga större konsekvenser eller förändringar, varken i kostnadshänseende eller på annat sätt.

Tekniska nämnden har i övrigt inget ytterligare att anföra.”

Servicenämndens yttrande (SN-2022-831)

”Servicenämnden instämmer i att gällande regler för ombyggnad är komplicerade och svårtillämpade och ser det nya förslaget som en förbättring. Nämnden ställer sig därför positiv till förslaget om en förtydligad reglering och har inga invändningar.”

Stadsbyggnadsnämndens yttrande (SBN-2022-395)

”Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att man vill göra regelverket enklare och mer förutsägbart och har inte några egentligare invändningar mot att begreppet ombyggnad byts ut samt att vilka följdkrav som kan ställas förtydligas och avgränsas på sätt som är tänkt. Stadsbyggnadsnämnden anser dock att vissa justeringar av förslagna ändringar är nödvändiga för att syftet med ett tydligare regelverk ska uppnås. Oavsett att föreslagna regelförändringar kan sägas innebära en viss ökad tydlighet bedömer stadsbyggnadsnämnden även att den effektivisering som detta kan innebära inte är så stor jämfört med idag. Även fortsättningsvis kommer reglerna att innehålla ett visst mått av bedömnings- och tolkningsutrymme.

Stadsbyggnadsnämnden instämmer i att det är ett problem att det verkar finnas viss förvirring gällande ombyggnad oavsett att begreppet har en tydlig definition i plan- och bygglagen, PBL. Nämnden har inte någon invändning i sig mot att byta ut begreppet. Däremot är ”påtaglig förnyelse” inte ett helt lyckat alternativ mot bakgrund av syftet att undvika begreppsförvirring. Någon ledning att det skulle handla om åtgärd som hör hemma inom ramen för plan- och bygglagstiftningen ger inte begreppet ”påtaglig förnyelse”. Den föreslagna definitionen som skiljer sig något från den nuvarande avseende ombyggnad är dessutom bristfällig. En definition bör aldrig inbegripa en hänvisning till ett annat lagrum som i förslaget (påtaglig förnyelse: .. genomgår sådana omfattande åtgärder som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §...). Väljer man att byta ut ”ombyggnad” mot ”påtaglig förnyelse” ska definitionen i 1 kap 4 § PBL i sig ge en uttömmande beskrivning av begreppet.

Stadsbyggnadsnämnden har med detta sagt inte någon invändning mot att reglera i plan- och byggförordningen, PBF, vad som krävs för att åtgärder ska anses vara omfattande vid tillämpningen av reglerna om påtaglig förnyelse. Dock kan sägas att föreslagna 3 kap 23 § PBF liksom själva definitionen i 1:4 PBL fortfarande ger ett betydande tolkningsutrymme (stor ekonomisk investering, större ingrepp i stommen, större ändring av planlösning et. c). Det kan därför ifrågasättas föreslagna regler medför en sådan ökad tydlighet som Boverket tycks mena.

När det gäller kraven vid ändring föreslås den nuvarande formuleringen ”i fråga om ändringen” ändras till ”för den ändrade delen”. Stadsbyggnadsnämnden delar inte Boverkets uppfattning att den föreslagna formuleringen skulle vara tydligare utan menar snarare att det medför en språklig otydlighet vad ”ändrad del” avser i relation till ”den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas”. Föreslagna bestämmelser i PBL bör ses över för att uppnå syftet med tydlighet. Dock anser stadsbyggnadsnämnden att den inskränkning som är tänkt att vad gäller vilka följdkrav som kan ställas är rimlig och välavvägd.”

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret instämmer i nämndernas yttrande i stort men, som stadsbyggnadsnämnden framför, anser stadskontoret också att regelverket behöver ytterligare översyn för att syftet med förslaget, dvs ett förtydligande, ska uppfyllas.

Det är av stor vikt för Malmö stads lokalförsörjning att regelverken för ombyggnation är tydliga så att byggnadsägaren dvs servicenämnden respektive tekniska nämnden, har möjlighet att vara proaktiva med att föreslå vilka byggnader som skulle kunna förändras utifrån det behov som framförs i lokalförsörjningsplanen. Myndighetsprocessen ska vara förutsägbar och då bör även regelverket vara skrivet på ett sådant sätt att det minimerar tolkningsmöjligheten.

Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna förslag till yttrande och skickar yttrandet till Finansdepartementet.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör