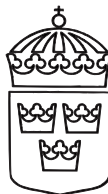


Kommittédirektiv



Översyn av vissa byggfrågor

Dir.
2011:100

Beslut vid regeringssammanträde den 3 november 2011

Sammanfattning

En särskild utredare ska se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggandet i Sverige.

Utredaren ska bl.a.

- kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler,
- analysera vilka effekter tillämpningen av de tekniska egenskapskraven samt kommunernas särkrav har på bl.a. byggkostnaderna och det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling, och
- utreda förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen.

Utredaren ska föreslå lämpliga förändringar och i samtliga delar lämna de författningsförslag som behövs. Förslagen ska säkerställa att föreskrivna krav uppnås på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt. Av stor betydelse är också att de bestämmelser som föreslås utformas så att god konkurrens främjas samtidigt som ett hållbart byggande stimuleras. Det står utredaren fritt att utöver vad som anges i dessa direktiv lämna förslag som har nära samband med uppdraget eller till de ytterligare förenklingar av bygglagstiftningen som bedöms lämpliga. Vid bedömningen av regelverket ska den nya plan- och bygglagen (2010:900) utgöra utgångspunkt.

Uppdraget ska redovisas senast den 3 november 2012.

Bakgrund

På byggområdet finns krav på uppfyllande av tekniska egenskapskrav på byggnadsverk inom nio områden. Områdena är följande:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för avsett ändamål,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

De sex första områdena överensstämmer med vad som anges i EU:s byggproduktdirektiv 89/106/EEG om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter (celex 31989L0106). I EU:s nya byggproduktförordning nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG (celex 32011R0305), som gäller från den 1 juli 2013 och som ersätter EU-direktivet, återfinns samma områden. Dessutom återfinns i förordningen område 8. Både enligt direktivet och EU-förordningen är det upp till respektive medlemsstat att specificera kraven.

Områdena 7 och 9 regleras även fortsättningsvis endast på nationell nivå.

De nationella bestämmelserna om kraven finns sedan den 2 maj 2011 i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Regleringen av kraven i PBL och PBF är på en övergripande nivå medan de mer specifika kraven återfinns i föreskrifter meddelade av Boverket. Boverket har utfärdat både byggregler (BBR) och konstruktionsregler (BKR). Kraven framgår i första hand av Boverkets byggregler. Byggreglerna är utformade som funktionskrav, vilket innebär att byggnadsverken ska uppnå en funktion. Viss variation tillåts beroende på vad byggnadsverket ska användas till

och var det finns i landet. För att främja innovationer och nytänkande är byggherren således fri att välja teknisk lösning. Som ett komplement till föreskrifterna har Boverket beslutat allmänna råd med generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna vid bl.a. ändring av byggnad. Boverket har nyligen också genomfört en översyn av verkets föreskrifter och allmänna råd i syfte att öka tydligheten och förutsättningarna för en enhetlig tolkning och tillämpning av regelverket. Som ett resultat av denna översyn har Boverket meddelat föreskrifter om ändring av byggnad. Dessa träder i kraft den 1 januari 2013.

Ansvar för att de tekniska egenskapskraven uppfylls vilar på byggherren.

De tekniska egenskapskraven ska normalt uppfyllas i samband med att ett byggnadsverk uppförs eller ändras. Men det finns också krav som alltid ska uppfyllas även på det befintliga byggnadsverksbeståndet som exempelvis säkerhetskrav på hissar.

De tekniska egenskapskraven prövas inte av kommunen i samband med ansökan om lov. Däremot gör kommunen, i samband med det tekniska samrådet, en bedömning av om den sökta åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven. Nytt från den 2 maj 2011 är att kravet på lämplighet för avsett ändamål respektive kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga också är s.k. utformningskrav som byggnadsnämnden prövar i samband med bygglov.

Utöver lagens krav avseende tekniska egenskaper kan kommunerna ställa egna krav i s.k. genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören som upprättas i samband med att ett markområde ska bebyggas eller befintlig bebyggelse ska förtätas. Detta kan gälla krav avseende brandskydd, tillgänglighet, energieffektivisering och energitillförsel m.m. Två avtalsformer förekommer: *markanvisningsavtal* som används då kommunen äger huvuddelen av marken och *exploateringsavtal* då det är exploatören som äger huvuddelen av marken.

Utredningsbehov

De tekniska egenskapskraven på byggnadsverk är mycket viktiga då de motiveras av omsorgen om människors hälsa och säkerhet samt målen om ett hållbart samhälle och allas lika möjligheter att nyttja de byggnader som uppförs. Byggsektorn har en stor inverkan på miljö, hållbar utveckling och klimat. Flera av de miljö kvalitetsmål som riksdagen har antagit berör byggsektorn. Detta gäller exempelvis God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö och Säker strålmiljö. Regeringen har antagit en handlingsplan för ökade miljökrav vid offentlig upphandling genom skrivelsen Miljöanpassad offentlig upphandling (skr. 2006/07:54). Sedan juli 2010 föreskriver lagen (2007:1091) om offentlig upphandling att upphandlande myndigheter bör beakta miljöhänsyn och sociala hänsyn vid offentlig upphandling om upphandlingens art motiverar detta. Utöver dessa hänsyn bör den offentliga upphandlingen även främja andra politiska målsättningar såsom innovation. I Innovationsupphandlingsutredningens betänkande (SOU 2010:56) framgår vidare att innovationsvänlig upphandling och innovationsupphandling kan stärka den offentliga verksamhetens förnyelse, kvalitet och effektivitet. Regeringen anser att offentlig upphandling kan vara en drivkraft för innovation och därmed bland annat bidra till förbättringar av offentliga tjänster (prop. 2011/12:1 utg. omr. 2 s.44). Regeringen har också satt upp som långsiktig vision att Sverige ska ha noll nettoutsläpp av växthusgaser 2050. Fortsatt energieffektivisering och innovation i byggsektorn kommer att vara viktiga för att uppfylla riksdagens och regeringens mål. I detta sammanhang fyller ambitiösa nationella krav en viktig funktion. Samtidigt är det regeringens önskan att främja ett ökat bostadsbyggande. För att detta mål ska kunna uppnås är det av avgörande betydelse att kraven är tydliga, rimliga och enkla att tillämpa. Det är i detta perspektiv av stor betydelse att de krav kommunerna ställer är förutsägbara och likartade över landet. Ett sätt att uppnå detta kan vara att bibehålla nuvarande nationella minimikrav – som i fråga om vissa egenskapskrav även tillåter geografiska skillnader – samtidigt som det införs ett nationellt klassningssystem

där kommunerna kan välja att ställa hårdare krav utifrån förutbestämda parametrar.

Dagens s.k. funktionskrav skiljer sig starkt från den tidigare byggnormens detaljkrav genom att främja olika tekniska lösningar. Reglerna baseras på forskning om hälsa, hållbarhet, brand m.m., eller är satta för att nå politiska mål för exempelvis energihushållning. Byggherrarna anpassar sig efter kraven och stödjer normalt kravens utformning.

På senare tid har dock ett antal frågeställningar uppkommit dels om kravens utformning, dels om tillämpningen av kraven. Vissa krav uppfattas som alltför detaljerade eller kostnadsdrivande av byggherrarna samtidigt som andra uppfattas som alltför otydligt reglerade. Vidare ifrågasätts varför vissa kommuner ställer mer långtgående krav än de som framgår av regelverket. Slutligen kan det konstateras att de krav som ställs inte alltid följs av byggherrarna. I detta sammanhang har särskilt frågan om byggherreansvar kommit i fokus.

När det gäller frågor om de tekniska egenskapskravens utformning i regelverket avvaktar regeringen i första hand Boverkets redovisning av uppdraget att lämna författningsändringar för anpassning till byggproduktförordningen (S2011/4930/PBB). Det står dock utredaren fritt att föreslå de förändringar av utformningen av kraven som identifieras i samband med uppdraget i övrigt.

I övrigt skulle utredningsbehovet kunna delas in i två delar, de kommunala kraven på byggnadsverks tekniska egenskaper och byggherreansvaret.

De kommunala kraven på byggnadsverks tekniska egenskaper

Det har framkommit att landets kommuner ställer olika krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk. Detta framgår exempelvis av Boverkets remiss hösten 2010 av de nya energikraven i BBR. I detta sammanhang lät Boverket genomföra en undersökning av kommunala krav och rekommendationer i ett urval kommuner i fråga om energihushållning vid nybyggnad. Av remissutskicket framkommer bl.a. att flera kommuner ställer energikrav utöver de som ställs i BBR dels för kommunens

egna byggnader, dels vid försäljning av kommunala småhus-tomter. Kraven innefattade på olika sätt en skärpning i förhållande till energikraven i BBR, bl.a. ställdes krav på ”viktad energianvändning” i beräkningen av byggnaders energi-prestanda, tvingande krav på fjärrvärmeanslutning samt krav på s.k. nollenergi hus (passivhus). Boverket konstaterade att det rent principiellt är möjligt för en kommun att ställa krav i civilrättsliga avtal, t.ex. vid markupplåtelse, men att dessa begränsas av olika lagar, t.ex. kommunallagen och avtalslagen (t.ex. oskäliga villkor). Kommunen får inte heller ställa krav på användning av vissa produkter, provningar, beräkningar etc. som kan leda till möjliga handelshinder för exempelvis byggprodukter.

En samlad bild av de tekniska krav som ställs på kommunal nivå saknas. Det är också oklart i vilken utsträckning kommunernas agerande är en följd av olika tillämpning av föreskrivna krav eller politiska önskemål för att uppnå lokala, regionala eller nationella mål, t.ex. de nationella miljömålen. Lokala krav på byggnader kan också vara en reaktion på olika förordningar som styr miljökrav vid offentlig upphandling, samt andra initiativ som regeringen tagit. Regeringen har t.ex. genom satsningen på hållbara städer, vilken innefattar Delegationen för hållbara städer, tydliggjort behovet av att kommuner, näringsliv och andra parter åstadkommer välfungerande och attraktiva stadsmiljöer där hög livskvalitet går hand i hand med förbättrad miljö, social sammanhållning och minimerad klimatpåverkan. Detta ska uppnås genom höjda ambitionsnivåer, integrerad planering och ny teknik. Det statliga stödet till hållbara städer som kan sökas av kommuner och näringsliv har minskade utsläpp av växthusgaser som övergripande syfte. Detta implicerar bl.a. långtgående krav på energieffektivisering.

Det är oklart vilka konsekvenser det skulle få om kommunernas möjlighet att ställa tekniska egenskapskrav på byggnadsverk begränsades till exempel antingen endast till den miniminivå som framgår av gällande regelverk eller till en valmöjlighet mellan ett antal nivåer eller klasser som även dessa skulle kunna återfinnas i det svenska regelverket. Det finns en risk att skillnaderna i tillämpningen av kraven försvårar upp-

handlingen för byggherrar och arbetet för konsulter och entreprenörer. Vidare finns en risk att skillnaderna leder till minskad förutsägbarhet och minskade möjligheter till prefabricering av konstruktioner. Detta påverkar i sin tur hela byggprocessen genom en begränsning av möjligheterna att upprepa byggprojekt i olika delar av landet. Detta kan i sin tur få konsekvenser både för de direkta och indirekta kostnaderna i enskilda projekt. Olika kravnivåer kan också leda till onödiga gränshinder, inte bara mellan landets kommuner utan också i förhållande till våra grannländer. Samtidigt är det viktigt att framlagda förslag medverkar till att upprätthålla syftet med de tekniska egenskapskraven att tillhandahålla byggnader med hög nivå när det bl.a. gäller säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Eftersom det med fog kan antas att särkrav i flera fall har tagits fram för att främja relevanta samhällsmål måste de förslag som lämnas ta hänsyn till att uppnåendet av sådana mål inte förhindras eller avsevärd försvåras till följd av förslagen. Konsekvenserna för kommunernas möjligheter att ställa krav till följd av andra relevanta samhällsmål eller lokala förutsättningar bör också belysas.

Frågan om byggkostnadernas utveckling i Sverige har diskuterats under lång tid. Regeringen tillsatte redan 1996 en Byggkostnadsdelegation med uppgift att aktivt och i samarbete med byggsektorns aktörer arbeta för långsiktigt sänkta produktions- och förvaltningskostnader för bostäder.

Kostnaden för produktion av bostäder består av entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt, markpriser samt kommunens taxor och avgifter. Entreprenadkostnaden består bl.a. av transporter, maskiner, material och löner. De tekniska egenskapskraven påverkar flera delar av entreprenadkostnaden direkt eller indirekt.

I direktiven (dir. 1996:38) till delegationen angavs bl.a. att kostnaden för att producera nya bostäder sedan mitten av 1970-talet har ökat snabbare än konsumentprisindex (KPI). Inte ens under lågkonjunkturen i början av 1990-talet sjönk produktionskostnaderna i nämnvärd utsträckning och under det senaste året har de åter ökat mer än KPI.

Byggekostnadsdelegationen presenterade resultatet av sitt arbete i slutbetänkandet Från Byggsekt till byggsektor (SOU 2000:44). Därefter har frågan om byggekostnaderna även behandlats av Byggekommisionen i Skärpning gubbar! (SOU 2002:115) och Statskontoret i Sega gubbar? (Statskontoret 2009:6).

Statistiska centralbyrån (SCB) producerar statistik som gör det möjligt att följa prisutvecklingen inom byggsektorn. För att mäta pris- och kostnadsutvecklingen inom byggande framställer SCB förutom byggnadsprisindex även faktorprisindex (FPI) och entreprenadindex, E84. De senare är s.k. inputindex d.v.s. de utgår från kostnadsutvecklingen för material, löner och annat som ingår i ett bygge. De olika utvecklingarna vägs samman till del- och totalindex. Ingen hänsyn tas till vinst- och produktivtetsutveckling.

Ett flertal utredningar har analyserat bostadsbyggandet och produktionskostnaden samt utvecklingen över tiden. Frågan om hur kommunala särkrav påverkar produktionskostnaden har dock inte behandlats särskilt i tidigare utredningar. En viktig aspekt som behöver analyseras är således vad som händer med produktionskostnaden och produktivtetsutvecklingen med hänsyn tagen till eventuella kvalitetsskillnader när kommuner ställer olika krav på tekniska egenskaper för de bostäder som ska byggas. Om de kommunala särkraven föranleds av andra samhällsekonomiska överväganden behöver dessa redovisas.

Situationen i Sverige behöver belysas i förhållande till övriga nordiska länder. I denna del bör hänsyn tas till Boverkets analys av bostadsbyggandet i Norden, enligt uppdrag 5 i regleringsbrevet för 2011. Det uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 15 december 2011.

Uppdrag

Utredaren ska

- kartlägga vilka skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan- och byggprocesserna,

- belysa skillnaderna i formuleringen av tekniska egenskapskrav i kommunernas genomförandeavtal,
- analysera effekterna av skillnaderna i tillämpningen, särskilt avseende byggandet och produktivitetens utvecklingen i Sverige, effekter på konkurrensförhållanden för både små och stora byggföretag samt det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling,
- studera hur kostnaderna för de olika tillämpningarna förhåller sig till övriga kostnader i form av allmänna skatter, markpriser samt kommunens taxor och avgifter som påverkar den totala produktionskostnaden samt eventuella andra samhällsekonomiska konsekvenser av kommunala särkrav,
- analysera orsakerna till skillnaderna i tillämpning samt klarlägga om kommunala särkrav är förenliga med gällande rätt och om de är lämpliga mot bakgrund av grundläggande krav på rättssäkerhet och förutsägbarhet i rättstillämpningen,
- analysera förutsättningarna för och konsekvenserna av ett system som endast tillåter nationella krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk enligt gällande regelverk alternativt ett nationellt klassningssystem med ett antal nivåer eller klasser baserade på mer långtgående krav än gällande minimikrav, och,
- lämna de förslag som bedöms nödvändiga.

Kartläggning, analyser och överväganden får avgränsas till att avse endast bostadsbyggnader om utredaren bedömer att en sådan avgränsning är ändamålsenlig. En översiktlig jämförelse med de övriga nordiska länderna ska ingå i analysen.

Byggherreansvaret

Av 10 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt plan- och bygglagen och anslutande föreskrifter. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren dessutom se till att den kontrolleras.

ras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

I vissa sammanhang, som exempelvis när byggherren i egenskap av entreprenör eller ett bostadsföretag direkt efter färdigställandet överlåter fastigheten till en annan part, kan byggherreansvaret i lagens mening framstå som oklart. Av den anledningen fick Byggprocessutredningen i uppdrag att analysera frågan. Byggprocessutredningen har utrett frågan och konstaterat att lagstiftningen utgår från den byggprocess som tidigare var den helt dominerande med en beställare, dennes projektörer och upphandlade entreprenörer (SOU 2008:68). Under dessa förhållanden var det enkelt och tydligt att lägga hela ansvaret för att kraven följs på beställaren, dvs. på byggherren.

Utredningen har konstaterat att situationen i dag är en helt annan. Varianterna och formerna för exploatering och byggande är så många och skiftande att det får anses rimligt att ifrågasätta byggherreansvaret så som det i dag är utformat i plan- och bygglagen.

Bestämmelserna om byggande i plan- och bygglagen är vidare dåligt samordnade med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen (1985:716). Konsumenttjänstlagen ställer krav på att näringsidkarna, dvs. entreprenörerna, i egenskap av att vara de som besitter sakkunskap, har det civilrättsliga ansvaret för begångna fel, medan plan- och bygglagen lägger det offentlig-rättsliga ansvaret för felet på småhuskonsumenten i egenskap av byggherre. Att två centrala lagar ser helt olika ut för samma situation är inte lämpligt. Enligt utredningen skulle rättsläget bli betydligt mer entydigt, om byggnadsnämnderna med stöd av plan- och bygglagen kunde förelägga den som har gjort felet att också rätta till det felaktiga utförandet. Entreprenören är i allmänhet också den part som har resurser att åtgärda begångna felaktigheter.

Utredningen redovisar att det har framförts synpunkter på att det kan vara svårt att rikta ett föreläggande mot rätt part, när det finns flera entreprenörer på samma byggprojekt. Eftersom detta inte förefaller att ha varit något större problem vid tillämpningen av konsumenttjänstlagen konstaterar utredningen att det rimligen inte borde vara det enligt plan- och bygglagen heller.

För en- och tvåbostadshus kan det enligt utredningens bedömning anses rimligt att plan- och bygglagens regler om byggherreansvar till viss del anpassas till konsumenttjänstlagens bestämmelser. Den som utför en nybyggnad, tillbyggnad, ändring eller ombyggnad av ett en- eller tvåbostadshus får på detta sätt ansvaret för att uppfylla föreskrifter och beslut meddelade med stöd av plan- och bygglagen. Detta är normalt den person som enligt konsumenttjänstlagen kallas näringsidkaren. Om småhusägaren själv utför åtgärden, är det naturligtvis han eller hon som ansvarar för eventuella fel.

Konsekvensen av ett sådant förslag skulle bli att byggnadsnämnden i småhusfallet direkt kan rikta ett föreläggande mot den som har utfört den faktiska åtgärden. Om en byggtreprenör har utfört åtgärden, kan alltså byggnadsnämnden mot detta företag rikta en sanktion, t.ex. ett föreläggande, i stället för att som nu rikta den mot småhusägaren, som i sin tur måste föra anspråket vidare mot entreprenören enligt konsumenttjänstlagen.

Utredningen föreslog att ansvaret för utföraren bör gälla inte bara vid uppförande av och arbeten på eller i ett en- och tvåbostadshus utan också vid nybyggnad för en bostadsrättsförening för åtgärder som utförs på byggnaden fram till dess slutbesked har meddelats och för den som levererar husbyggsatser till en- och tvåbostadshus.

Vid nybyggnad för en bostadsrättsförening måste kommunen, enligt nuvarande bestämmelser, rikta föreläggen och sanktioner mot bostadsrättsföreningen och inte mot den entreprenör som uppförde flerbostadshuset. Möjligheterna för föreningens styrelse att i sin tur kräva att entreprenören avhjälpas begångna fel är dessutom begränsade.

En stor del av byggandet av en- och tvåbostadshus utgörs av förtillverkade delar som en husleverantör svarar för. Byggherren som beställer ett förtillverkat hus borde, enligt utredningens uppfattning, kunna räkna med att också få ett hus som uppfyller Boverkets föreskrifter. Ofta innebär köpet dock att husleverantören endast tar ansvar för de levererade delarna och inte för huset i färdigt skick. Enligt utredningens bedömning är

det dock rimligt att ansvaret för att huset blir uppfört i enlighet med alla föreskrifter ska vila på husleverantören.

Reformbehovet ligger enligt utredningen på den form av bygge som utredningen har betecknat "delad entreprenad med inslag av självbyggeri". Konsumentens intresse står här i förgrunden, och dennes intresse är att den professionella husleverantören inte lämnar konsumenten "i sticket" när det gäller uppförandeskedet. Konsumenten behöver en professionell part med fullt ansvar och konsumenten är bäst betjänt av att då ha en enda motpart och inte, som nu, en samling entreprenörer som arbetar utan inbördes samordning.

Utredningen föreslog att leverantören av husbyggsatser ska ha ett offentlighetsrättsligt ansvar genom en ny sanktionsbestämmelse som ger byggnadsnämnden möjlighet att rikta förelägganden direkt mot leverantören att inom viss tid vidta rättelse, när någon av entreprenörerna har åsidosatt en teknisk föreskrift. För att en sådan bestämmelse ska få full effekt bör husleverantörens ansvar gälla, oavsett om utföraren har anlåtits av husleverantören eller av byggherren. Efter ett sådant föreläggande kan husleverantören i sin tur överföra ansvaret på de entreprenörer som har uppfört huset efter avtal med husleverantören. De entreprenörer som byggherren har anlitat kan husleverantören givetvis inte föra någon civilrättslig talan mot. Byggherren ska dock inte behöva räkna med mer än en motpart.

Detta förslag får enligt utredningen påtagliga konsekvenser för de husföretag som i dag överlåter ansvaret på okunniga byggherrar eller som inte biträder byggherren alls med att skaffa fram några entreprenörer. Men eftersom flera husleverantörer redan i dag agerar som totalentreprenörer, innebär förslaget inte någon omöjlig lösning. I stället får det anses leda till en bättre konkurrens enligt utredningen.

När det gäller förslaget att lägga ansvaret på husleverantören innebär detta att en part åläggs ett ansvar för brister i en annan parts åtagande, trots att den senare parten har arbetat helt fristående från den förstnämnda parten. Ett sådant förslag skulle dock enligt utredningen innebära en utvidgning av det s.k. principalansvaret i svensk rätt.

Regeringen ser Byggprocessutredningens förslag som intressant, men konstaterar att utredningens förslag behöver utredas ytterligare innan det kan läggas till grund för en författningsändring, bl.a. bör en djupare analys av förhållandet mellan ansvarsbestämmelserna i plan- och bygglagen och konsumenttjänstlagstiftningen göras. Vidare bör en fördjupad analys av effekter på konkurrensen genomföras, vilket bör innefatta stora och små husleverantörer såväl som andra byggentreprenörer som kan beröras av förslaget.

Uppdrag

Utredaren ska

- utreda förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen,
- belysa konsekvenserna av ett sådant förslag för berörda aktörer,
- analysera ansvarsbestämmelserna i plan- och bygglagen och konsumenttjänstlagstiftningen och
- lämna de författningsförslag inom plan- och byggregelverket som bedöms lämpliga.

Konsekvensbeskrivning

Utredaren ska redovisa de samhällsekonomiska och andra konsekvenser som förslagen medför. Konsekvenserna ska redovisas enligt förordning (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Därutöver ska utredaren redovisa vilka konsekvenser förslagen kommer att få för plan- och byggprocesserna, byggandet, konkurrensen på bostadsmarknaden, boendet i olika upplåtelseformer, olika fastighetsägarkategorier samt fördelningspolitiskt.

Den ändring i regeringsformen, som trädde i kraft den 1 januari 2011 innebär bl.a. att det har gjorts ett förtydligande av principen om att kommunalt självstyre gäller för all kommunal verksamhet. I 14 kap. 3§ regeringsformen har det införts en bestämmelse om att en inskränkning av den kommunala självstyrelsen inte bör gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn

till de ändamål som föranlett den, dvs. en proportionalitetsbedömning ska göras. Om något av förslagen i betänkandet påverkar det kommunala självstyret ska dess konsekvenser samt de särskilda avvägningar som föranlett förslaget särskilt redovisas.

Arbetsformer och redovisning av uppdraget

Utredaren ska föreslå de författningsförslag som behövs.

Hänsyn ska tas till de rapporter och andra dokument som nämns i dessa direktiv.

Utredaren ska samråda med Boverket, Energimyndigheten och med andra berörda myndigheter och Sveriges Kommuner och Landsting samt föra en dialog med Miljöstyrningsrådet och med relevanta intresseorganisationer och andra samhällsaktörer.

Uppdraget ska redovisas senast den 3 november 2012.

(Socialdepartementet)