



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

Yttrande

1 (3)

Datum
2022-09-14

Ärendebeteckning
400-3274-2022

Regeringen

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Remiss om Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Er beteckning: Fi2021/03790

Bakgrundsinformation

Inom länsstyrelsegemensamma nätverk samordnade Länsstyrelsen i Halland enkät till kommunerna för Kommittén för modernare byggreglers räkning 2018. Länsstyrelsen kunde därmed ta del av hur kommunernas byggnadsnämnder svarar i frågor om bl a ombyggnad. Kommittén menade att de s.k. följdkraven vid ombyggnad enligt 8 kap. 2 § första stycket 2 plan- och bygglag (2011:900) PBL, skulle tas bort och föreslog med anledning av detta att begreppet ombyggnad helt utmönstras ur PBL.

I remissyttrandet 2020-05-14 över betänkandet Modernare byggregler SOU 2019:68 avstyrkte Länsstyrelsen förslaget att avskaffa begreppet ombyggnad men ansåg att vissa frågor borde utredas vidare. Länsstyrelsen ansåg i sitt yttrande att kritiken var överdriven men delvis berättigad. Reglerna kunde uppfattas som otydliga och svåra att sätta sig in i beroende på de ibland krävande avvägningar som behöver göras enligt 8 kap 7 § PBL. Länsstyrelsens bedömning var enligt svaren från handläggarna i Hallands län att svårighet med tolkning av regelverket i första hand berodde på bristande förståelse eller dålig kunskap, framför allt hos byggherrar som bygger mer sällan. Bilden förstärks av Boverkets rapport där det framkommer att det är sällan som följkraV kommer i fråga och att fastighetsägare inte är tillräckligt insatta i begreppet. När följkraV ställs vid ombyggnad är det nästan uteslutande fråga om kraV på tillgänglighet. Boverket har känt till problemen sedan en följd av år och reviderat BBR (BFS 2016:6) med föreskrifter och allmänna råd avseende ombyggnad. Boverket har haft webbutbildning i ämnet. I Boverkets byggregler, BBR 1:224 Ombyggnad är begreppen ”betydande och avgränsbar del” samt ”påtaglig förnyelse” utvecklade enligt 8 kap. 2 § första stycket 2 PBL. Vidare behandlas de så kallade följdkraven (sådana kraV som utlöses av en viss åtgärd, och som går utöver de kraV som redan kan ställas på ändrad del) i föreskrift och allmänna råd.

Allmänna synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på att begreppet ombyggnad ersätts med ”påtaglig förnyelse” om detta medför att regelverket blir lättare att tillämpa. Då det råder begreppsförvirring avseende ombyggnad och ändring, kan det ändå vara lämpligt att i första hand utgå från begreppet ”påtaglig förnyelse” i stället för ”ombyggnad”. Begreppet ”påtaglig förnyelse” är inte heller ett nytt begrepp då det finns i gällande bestämmelse. Ett annat problem är när så kallade följdkrav kan ställas. De nya reglerna är tydligare strukturerade efter om de avser utformningskrav eller tekniska egenskapskrav.

Utformningskrav prövas i bygglov och tekniska egenskapskrav granskas inför startbesked. På så sätt kan det bli lättare att avgöra vad som prövas i bygglov respektive vad som godkänns inför startbesked, till nytta om fler utformningskrav än tillgänglighet ska prövas i bygglov. I yttrande till remissen 2020 om Modernare byggregler tillstyrkte länsstyrelsen att fler tekniska egenskapskrav kan flyttas till utformningskrav.

Att reglerna är mer strukturerade underlättar, men dessa är dock fortfarande relativt komplicerade. Innehållet i texterna som nu finns i Boverkets byggregler, BBR 1:224 Ombyggnad har Boverket föreslagit ska läggas in i lagtext och förordning. Länsstyrelsen är positiv till att kraven nu får en större tyngd och att ”påtaglig förnyelse” bättre definieras och att begreppen kan utvecklas vidare av Boverket i föreskrifter och allmänna råd. Boverkets vägledande insatser bör utökas.

Att ersätta begreppet ombyggnad med ”påtaglig förnyelse”, har fått till följd av att ett antal paragrafer ändrats och tillkommit med hänvisningar i både PBL och PBF, vilket enligt Länsstyrelsens bedömning minskat överskådligheten. För att öka läsbarheten bör det framgå direkt vad dessa hänvisningar rör. Texten kan ”kraven i 4 §” bytas mot ”egenskapskraven i 4 §”. Detta kan dock föra med sig hur hänvisningarna är formulerade i övriga PBL.

I avsnitt 5.6 och 5.7 finns en del oklara och motstridiga skrivningar som bör uppmärksammas.

Synpunkter

Författningsförslag

Sid 12-16. Påtaglig förnyelse är en form av ändring. Länsstyrelsen noterar att föreslagen lydelse av 8 kap 2 och 2 a §§ PBL inte är tillräckligt tydlig vad gäller möjligheterna att ställa krav på hela byggnaden.

Påtaglig förnyelse kan avse hela bygganden vilket framgår av föreslagen definition i PBL 1 kap 4 §. I 8 kap 2 § 2 p. anges att vid ändring av en byggnad ska kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas för den ändrade delen. Härutöver anges i PBL 8 kap 2 a § att kraven ska tillgodoses i den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas.

Således går det inte att utläsa att krav skulle kunna ställas på hela byggnaden vilket anges i författningskommentaren (se nedan). Otydligheten är densamma vad gäller 8 kap 5 och 5a §§ PBL med undantag för hälsa och säkerhet (8 kap 5a § 1p PBL).

I författningskommentaren till föreslagna 8 kap 2 a § PBL. På sid 95 anges det också följande:

”I första stycket regleras i vilka delar av byggnaden utformningskravet ska uppfyllas. Genomgår hela byggnaden sådana omfattande åtgärder som krävs för att byggnaden ska anses vara påtagligt förnyad, så ska hela byggnaden uppfylla utformningskravet. Genomgår enbart en betydande och avgränsbar del av byggnaden sådana omfattande åtgärder som krävs för att byggnaden ska anses vara påtagligt förnyad, så ska den betydande och avgränsbara delen uppfylla utformningskravet.”

5 Överväganden och förslag

5.4.3 Åtgärden ska medföra en stor investering

Sid 51. Trots att kravet finns i gällande lagstiftning, är det problematiskt. Att avgöra investeringens storlek i förhållande till byggnadens värde bedöms försvåra tillämpningen av ”påtaglig förnyelse”. Länsstyrelsen bedömer att det kan vara svårt för byggnadsnämnden att avgöra detta, såvida det att en påtaglig förnyelse är förenat med höga kostnader. Detta framgår också i i avsnitt 4.2.3 Särskilda svårigheter vid bedömningen ”byggnadsnämnderna framhållit att det är särskilt svårt att bedöma kriteriet om stor ekonomisk investering.”. Som jämförelse utgör hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna en svårighet vid tillämpningen av föreskriften om enkelt avhjälpta hinder (BFS 2013:9 HIN 3). Exempel på hur byggnadsnämnderna praktiskt ska tillämpa begreppen omfattande åtgärder och stor ekonomisk investering bör redovisas i Boverkets vägledning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Brittis Benzler med bygglovsarkitekt Dag Rundegren som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsråd Jörgen Peters, länsarkitekt Cecilia Engström, länsjurist Idakarin Bladh och planarkitekt Peter Svelenius medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.