

§ 125

Diarienumr: KS-2022/00389

Svar på remiss: Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) dnr 2021/03790**Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar

att avge svar på remiss: *Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19) dnr 2021/03790* enligt byggnadsnämndens förslag till yttrande.

Ärendebeskrivning

Finansdepartementet har gett Umeå kommun möjlighet att svara på rubricerad remiss. Byggnadsnämnden har 2022-06-16, § 166 föreslagit att Umeå kommun yttrar sig enligt följande:

Yttrande

För att en ändring av en byggnad ska anses medföra en påtaglig förnyelse, föreslås att åtgärden bland annat ska vara bygglovs- eller anmälningspliktig, samt ha en sådan karaktär och omfattning att byggnaden påtagligt förnyas. Vad gäller det tredje kriteriet för att en åtgärd ska anses medföra en påtaglig förnyelse, så ser byggnadsnämnden en del problem med hur man praktiskt ska fastställa den ekonomiska investeringen (att den exempelvis överstiger ca 25 % av vad det hade kostat att uppföra en motsvarande byggnad). Det kan också uppstå en osäkerhet kring vad som mer exakt ska ingå i kostnadskalkylen, samt till hur stor del det ekonomiska kriteriet ska vägas in vid bedömning om huruvida en åtgärd är att se som påtaglig förnyelse.

Förslagets goda intentioner med att förtydliga och förenkla kan därför i praktiken bli svåra att förvalta för byggnadsnämnden, på grund av det komplexa i att fastställa att en planerad åtgärd uppfyller kriteriet om stor ekonomisk investering. Om byggnadsnämnden regelmässigt ska anta att även kriteriet om stor ekonomisk investering är uppfyllt om det gäller

omfattande åtgärder på en betydande och avgränsbar del av byggnaden, kanske kriteriet om stor ekonomisk investering bör få en mindre viktig roll.

Av förslaget framgår att stor ekonomisk investering ska bedömas i förhållande till vad det hade kostat att uppföra en byggnad av motsvarande storlek och karaktär. Dessutom ska investeringen också i absoluta tal vara stor.

Om uppgifterna om investeringens storlek fram för allt ska komma från byggherre, vad händer om det senare framkommer att den ekonomiska investeringen de facto blev av en helt annan storlek? Kan ett byggnadsprojekt som först bedömdes att inte vara en påtaglig förnyelse utifrån det ekonomiska kriteriet, sedan omvärderas utifrån en faktiskt större ekonomisk investering? Det kan även finnas ovilja från sökande att lämna från sig kompletta underlag eller ett möjligt motiv för byggherrar att vid tillfälle lämna uppgifter som underdriver storleken på investeringen.

En mindre ombyggnad/förnyelse kan i sig innebära en förhållandevis stor investering om ambitionen är hög, där exklusiva material eller tidskrävande byggnadstekniker används. Om projektet genomförs med hantverksmässig byggnadsteknik blir det i regel en högre arbetskostnad, än när prefabricerade lösningar eller mer industriell byggnadsteknik används. Problematiken nämns i förslaget, men ytterligare förtydligande kring detta skulle vara önskvärt.

Uppgifter om investeringens storlek kan förstås också tas fram via schabloner, t ex branschens uppgifter om vad nybyggnation (vid tiden för handläggning) kostar per kvadratmeter eller liknande. Att använda detta tillvägagångssätt kan definitivt ge en grov uppskattning av investeringens storlek, men innebär också risk för felaktiga slutsatser då spannet för schablonerna i sig i regel är ganska stort.

Umeå kommun tillstyrker förslaget med den synpunkten att kriteriet om stor ekonomisk investering bör få en underordnad betydelse eller möjligtvis helt strykas som kriterium.

Beslutsunderlag

Remissen

Byggnadsnämndens protokoll 2022-06-16, § 166

Beredningsansvariga

Tomas Jakobsson, kommunsekreterare

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Finansdepartementet senast den 30 september 2022. Svaren bör lämnas per e-post till fi.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till fi.sba.bb@regeringskansliet.se. Ange diarienummer Fi2021/03790 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.