



KONTAKT

Michaela Andersson
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Svar på remiss SSAB 2025/71:

Boverkets rapport Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag.

Bakgrund

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag, (LI2024/01379). I rapporten lämnas ett antal förslag, bl.a. på ändringar i PBL och PBF. Boverket föreslår en ändring av namn på rollen då ansvaret kommer att handla om mer än bedömning av projektering. Boverkets förslag är certifierade byggbedömningsföretag, CBF.

Boverket bedömer att systemet med CBF skulle kunna utökas till att även omfatta delar av byggprocessen, genom att bl.a. inkorporera kontrollplanen och rollen som kontrollansvarig i systemet. Utöver detta föreslår Boverket att om ett CBF används ska kommunen ej genomföra arbetsplatsbesök och att tillsynen under uppförandet ska göra gemensamt med CBF.

AB Familjebostäder har ombetts att yttra sig gällande remissen och svaret har beretts av bolagets enhet Nyproduktion.

Sammanfattning

Familjebostäder ser positivt på att det föreslås ändringar i syfte att uppnå ett mer attraktivt, rättssäkert och effektivt system som säkerställer ökad kvalitet genom hela byggprocessen med minskat antal fel och brister i byggnadsverk som följd.

Bolaget anser dock att det är mer kvalitativt, kostnads- och resurssnålt att arbeta för att få nuvarande kontrollsystem att fungera bättre. Förslagsvis kan detta ske genom utvecklade föreskrifter och en skärpning av kvalitetskontroller för att åstadkomma ökad delaktighet i byggprocessen och bättre erfarenhetsutbyte mellan kommuner, byggherrar, projektörer och entreprenörer. Bolaget är därför av uppfattningen att det bör gå att förbättra nuvarande kontrollsystem istället för att bygga på med fler kontroller.

Familjebostäders synpunkter

Bolaget anser att byggprocessen, från projektering till färdigställande, riskerar att bli alltför komplex till följd av de många valmöjligheter och ställningstaganden som kan komma att krävas enligt rapporten. Detta medför en risk att det tillkommande konsultledet blir överflödigt och inte genererar några kostnadsbesparingar, vare sig för kommuner eller byggherrar. Att anlita ett certifierat byggbedömningsföretag (CBF) ser bolaget, i egenskap av byggherre, som kostnadsdrivande. Det handlar i stora drag om ytterligare konsultkostnader, certifieringskostnader samt troligtvis även kostnader för byggnadsnämnders utökade arbete i olika ställningstaganden. Bolaget har därmed svårt att se nyttan med ytterligare ett konsultled.

Byggnadsnämnderna i kommunerna kommer även framöver att behöva fullgöra sina uppgifter enligt nuvarande ansvarsfördelning, vilket kräver att kompetensen hos såväl bygglovshandläggare som byggtekniska kontrollanter upprätthålls. Mot denna bakgrund har bolaget svårt att se att förslaget skulle medföra några reella kostnadsbesparingar för kommunerna. Bolagets bedömning är istället att det finns ett behov av att ytterligare stärka den tekniska kompetensen inom den kommunala organisationen. Bolaget anser att det inom ramen för gällande lagstiftning finns utrymme att utveckla arbetssätt som möjliggör fler arbetsplatsbesök och därigenom ökad delaktighet i byggprocessen. Detta kan i sin tur bidra till erfarenhetsutbyte mellan kommuner, byggherrar, projektör och entreprenör men även få en effekt och skärpning av de eftersökta kvalitetskontrollerna som bolaget idag upplever som undermåliga.

Bolaget är av uppfattningen att det bör gå att förbättra nuvarande kontrollsystem istället för att bygga på med fler kontroller. Nuvarande system med kontrollansvariga och sakkunniga ser bolaget fungerar mycket bra.

Bolaget kan inte se att en utomstående sakkunnig kan överblicka ett projekteringsarbete bättre än någon av de sakkunniga som varit delaktiga i projektet. En byggprojektering är ett komplext lagarbete där kunskap kring projektet byggs upp över tid. Att ha ett antal certifierade sakkunniga som i detalj sätter sig in i kommande, redan utfört och egenkontrollerat projekteringsarbete ser bolaget som en rad väldigt omfattande och tidsmässigt krävande arbetsuppgifter som kommer att fördyra byggandet. Kostnaderna belastar till fullo byggherren och till sist slutkunden.

Bolaget ställer sig frågande till hur oberoendenaspekten ska kunna uppfyllas i praktiken. Det behöver klargöras under vilka omständigheter en konsult som är engagerad i flera projekt åt samma beställare inte längre kan anses vara oberoende. Bolaget anser att ett hinder för att verka som sakkunnig inom samma organisation (konsult/entreprenör/byggherre) riskerar att hämma erfarenhetsåterföringen och därmed påverka den långsiktiga kompetensutvecklingen negativt.

Bolaget anser att ansvarsfrågan framstår som oklar. Det behöver tydliggöras vem som bär ansvaret när fel eller brister uppstår, trots att samtliga kontroller har genomförts och eventuella avvikelser har åtgärdats. Av denna anledning uppfattar bolaget att det föreslagna systemet riskerar att bli mer rättsosäkert än det nuvarande.

Bolaget ser vidare att det är oklart vad som kommer att krävas för certifiering. Det diskuteras i förslaget ledningssystemet ISO 9001 skulle kunna byggas på och kompletteras för att bli certifierad som CBF. Bolaget ställer sig frågande till om det är ytterligare ett ledningssystem som är den rätta vägen att gå då det i praktiken är specialistkunskaper som kommer att krävas och efterfrågas. Efterfrågade specialistkunskaper finns exempelvis redan hos projekterande konsulter.

Bolaget ställer sig också tveksamt till att CBF kommer att öka förutsägbarheten genom byggprocessen. Bolaget ser inte att det tydligt framgår vad som i dagsläget uppfattas som oklart, utöver att byggnadsnämnder ibland har långa handläggningstider. Bolaget undrar således om anlitandet av CBF kommer att bli så omfattande att tiden hos byggnadsnämnderna förkortas. De arbetsmoment som enligt förslaget skulle tas bort från byggnadsnämndernas nuvarande arbetsuppgifter bedöms innebära en mycket begränsad tidsbesparing i förhållande till projektets totala tidplan. Detta kan antas minska incitamenten att anlita CBF.

Bolagets kommentarer till ändringar i PBL:

Punkt	Rubrik, sidnr	Bolagets kommentar
9 kap.	32 d §, sid 9	Bolaget anser att kravet på att byggherren ska kunna upptäcka att ett CBF har åsidosatt sina uppgifter är alltför högt ställt. Här läggs allt ansvar på byggherren att underrätta Byggnadsnämnden om missförhållanden.
10 kap.	8 a §, sid 11	Att inrätta ytterligare ett konsultled i CBF som ska vara fristående från utföraren ex viss arkitekt, konstruktör fördyrar för byggherren, vilket också innebär mer tidsåtgång.
10 kap.	13 a §, sid 12	Att anlita ett CBF innebär också en större risk för kompetenstapp om företaget frånträder sitt uppdrag av någon anledning. Ett konsultföretag CBF kan bli av med sin certifiering, upphöra med verksamhet m.m. En byggnadsnämnd kvarstår alltid vilket sänker byggherrens incitament att anlita ett CBF.
10 kap.	14 §, sid 14	Oavsett om ett CBF har anlitats eller ej krävs i många fall ett tekniskt samråd. Arbetet blir därmed inte mindre omfattande eftersom krav på planering och kontroller inte reducerats. Det tekniska samrådet kommer handla om i stort sett detsamma som i dagens situation samt det obligatoriska kring hur avfall och återanvändning av byggprodukter hanteras.
	12 b §, sid 16	Enligt hänvisning till 25 b § kan det vid enklare förfarande varken krävas samråd eller skriftlig kommunikation med byggnadsnämnden. Detta skulle i och för sig kunna ge byggnadsnämnden mer tid till större och mer komplicerade projekt men samtidigt lämna små privata aktörer

		helt i händerna på CBF. Bolaget ställer sig frågande till att kommunerna kommer att vilja lämna ifrån sig den kontrollen helt på detta sätt.
	30 §, sid 17	Byggnadsnämnden ska kalla till tekniskt slutsamråd även med CBF om det inte är uppenbart obehövt. Bolaget ställer sig frågande till när och hur det avgörs.
	34 §, sid 19	Tidigare anlitan av kontrollansvarig kommer att leva vidare i nuvarande form varför bolaget inte ser att uppdrag åt utökad konsulttjänst CBF kommer få någon större spridning. Det är svårt att i detta läge se vilket mervärde CBF ska bidra med när detta är valfritt och det slutliga ansvaret ändå alltid ligger på byggherren. När avståndet till byggnadsnämnden ökar ser bolaget att det blir otydligt hur en byggherre ska säkerställa att denne gör rätt gentemot byggnadsnämnden. Om CBF inte fullgör sitt åtagande måste ett nytt CBF anlitas kontra en byggnadsnämnd som alltid finns kvar och samtidigt har det slutliga beslutet i sin hand.
1.2.3	Sid. 25, "Fel och brister"	Med flera aktörer i nya led och längre bort från kommuners byggnadsnämnder tror bolaget inte att man kommer närmare problem med fel, brister och skador. Att Boverket jobbar fram nya system för kontroller och utvecklar projekterande konsulters och kontrollansvariges roll ser bolaget inget hinder för. Att samla kunskap och på andra sätt ställa krav på olika aktörer tror bolaget är rätt väg att gå. Inte genom att införa nya konsultled, kontrollorgan och kontrollorganisationer.

AB Familjebostäder
Karin Jacobsson
tf VD