

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: linn.gloppestad@regeringskansliet.se

Stockholm 2021-10-21

Remissvar avseende:

**Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov, SOU 2021:47 (diariernr Fi2021/02366)**

*Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.*

**Inledning**

Frågor om bygglov, anmälan och tekniska egenskapskrav berör förr eller senare de flesta fastighetsägare. I vår rådgivning till bostadsrättsföreningar är frågor om huruvida åtgärder är lov- eller anmälningspliktiga frekvent förekommande och osäkerheten är i många föreningar stor. Detta beror på att styrelsen i en bostadsrättsförening i regel utgörs av lekmän utan specialistkunskap om plan- och bygglagstiftningen och på att nuvarande författning är komplicerad och oöverskådlig. En bostadsrättsförening måste normalt sett anlita konsulter för att hantera ärenden med krav på lov eller anmälan.

Enligt vår uppfattning bör en utgångspunkt vara att styrelsen i en bostadsrättsförening, liksom privatpersoner som äger småhus, ska kunna läsa och översiktligt förstå vilka krav som ställs på dem som fastighetsägare när de förvaltar sina fastigheter. Det förefaller tveksamt om nuvarande författning kan anses uppfylla en sådan ambition. Mot bakgrund av detta är förslaget med sin målsättning att förenkla och förtydliga välkommet. Trots goda föresatser menar vi emellertid

att förslaget varken för en lekman eller en specialist totalt sett kan anses utgöra en förenkling, men att det innehåller goda ansatser.

I vårt svar har vi valt att fokusera på några partier som är av särskilt intresse för bostadsrättsföreningar. Svaret följer dispositionen i förslaget.

#### **7.5.4 Lov- och anmälningsskyldighet bör inte regleras i detaljplan och områdesbestämmelser**

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

För en fastighetsägare är det oöverskådligt när bestämmelser om lovplikt kan finnas i såväl författning som detaljplan och områdesbestämmelser. Därtill saknas sannolikt kunskap om att lovplikt kan regleras i detaljplan och områdesbestämmelser hos många fastighetsägare. Dessa skäl talar för att lovplikt endast ska regleras i lag. I och med att förslaget innebär att befintliga särregleringar huvudsakligen kvarstår är det dock tveksamt i vilken mån förslaget i realiteten underlättar för en fastighetsägare. Med tiden bör det dock kunna innebära en förenkling.

#### **7.6.7 Lovplikt för annan ändring av byggnad än tillbyggnad**

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Enligt förslaget ska fasadförändringar endast vara lovpliktiga i detaljplanerat område om fasaden vetter mot allmän plats. Fasadrenovering, takrenovering, inglasning av balkonger med mera sker av praktiska skäl ofta samtidigt i hela fastigheten och kan då omfatta både fasad som vetter mot allmän plats och fasad som inte gör det. Bygglov kan således krävas för delar av förändringen. Fastighetsägaren måste också själv bedöma vad som är allmän plats. Det framstår därför som oklart i vilken mån förslaget faktiskt innebär en förenkling för fastighetsägaren. I de fall då exempelvis gårdsfasaden avviker från gatufasaden och underhålls separat kan förslaget emellertid innebära en förenkling. Det kan exempelvis handla om inglasning av balkonger, vilket i bostadsrättsföreningar är en vanlig åtgärd. Enligt förslaget skulle en sådan installation inte vara lovpliktig om fasaden inte vetter mot allmän plats. Totalt sett bedömer vi att förslaget innebär en förbättring.

#### **7.16.4 Anmälningsskyldiga åtgärder**

Bostadsrätterna varken tillstyrker eller avstyrker, men konstaterar att ingrepp i byggnadens bärande delar kan, om de utförs felaktigt, få negativa konsekvenser. Vid ett eventuellt genomförande av förslaget uppstår ett tolkningsutrymme om vad som utgör väsentlig påverkan på byggnadens bärande delar och vad som följaktligen inte längre är anmälningsskyldigt. Även om byggherren ytterst svarar för att ingrepp sker korrekt, menar vi att det finns skäl att tydligt markera vilka ingrepp som kräver anmälan för att förebygga skador på grund av okunskap. Om förslaget genomförs är det därför viktigt att Boverket får i uppdrag att med allmänna råd förtydliga situationen för att undvika vidlyftiga och potentiellt farliga tolkningar.

Vidare menar vi att det i denna fråga finns en kvalitativ skillnad mellan ena sidan hyresfastigheter och privatägda småhus och å andra sidan bostadsrättsföreningar. En hyresvärd och en privat småhusägare utövar ensam kontroll över hela fastigheten och kan planera eventuella ingrepp i bärande delar. I en bostadsrättsförening underhåller varje medlem sin lägenhet med ett stort mått av självständighet. Ingrepp i bärande delar är vanligt förekommande, framför allt i form av öppningar i bärande väggar. En medlem får enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen inte göra ingrepp i bärande konstruktioner utan styrelsens tillstånd, men styrelsen kan endast neka tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Trots detta förekommer ingrepp utan kunskap och hänsyn till omgivande grannar. I kontakt med bostadsrättsföreningar erfar vi att medlemmar ibland förväxlar startbesked efter anmälan med tillstånd från föreningen. Förslaget riskerar att ytterligare förvärra detta problem genom att vissa ingrepp inte längre kommer att kräva anmälan och därför kan uppfattas som tillåtna att genomföra utan styrelsens godkännande. I sammanhanget framstår det också som oklart hur förslagets formulering om "väsentlig påverkan" förhåller sig till bostadsrättslagens uttryck "ingrepp" samt "påtaglig skada eller olägenhet". Av pedagogiska skäl är det önskvärt att lagstiftningarna är samordnade och restriktiva.

### **7.18.9 Godtagbara avvikelser**

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget om att byggnadsnämnden bör få ge bygglov för vindsinredningar i bostadshus i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Hos många bostadsrättsföreningar finns ett stort intresse av att inreda nya bostäder i outnyttjade utrymmen på vinden. Dels handlar det om att stärka föreningen ekonomiskt, dels om att föreningen ska få fler aktiva medlemmar. I de fall äldre förbud mot vindsinredning inte längre är motiverade anser vi därför att förslaget ger förutsättningar för effektivare användning av befintliga fastigheter samtidigt som berörda bostadsrättsföreningar stärks i flera avseenden.

### **7.19.8 Underrättelse till granne**

Bostadsrätterna avstyrker förslaget.

Enligt förslaget ska byggnadsnämnden inte längre vara skyldig att i vissa fall underrätta berörda bostadsrättshavare om ansökningar om lov eller förhandsbesked. I förslaget framgår att bostadsrättsföreningens styrelse kan förväntas informera medlemmarna i stället. Detta innebär en ökad arbetsbörda för styrelsen och praktiskt kan det vara förenat med besvär att med kort varsel dela ut information till medlemmarna och eventuellt förväntas presentera det i ett sammanhang. I och med att frågor om bygglov på omgivande fastigheter normalt sett inte blir föremål för stämmobeslut finns även en risk att en styrelse inte kommer att anse eller uppfatta att medlemmarna bör informeras. Det är också oklart i vilken mån en skadeståndsgrundande situation kan uppstå om styrelsen av någon anledning underlåter att informera medlemmarna. Vår bedömning är att ansvaret att underrätta berörda bostadsrättshavare bör fortsätta att åvila byggnadsnämnden.

### **7.20.2-3 Krav på kontrollplan samt Krav på kontrollansvarig**

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen.

För styrelser i bostadsrättsföreningar kan systemet med kontrollplaner upplevas som betungande och onödigt vid framför allt enklare projekt som hanteras utan hjälp av externa konsulter. Detsamma gäller krav på kontrollansvarig vid enklare åtgärder. Omotiverade krav komplicerar och fördyrar projekt samt riskerar att undergräva förtroendet för systemet.

Samtidigt är det viktigt att göra kvalitativ skillnad på enkla åtgärder utan större risker och sådana åtgärder där det är sakligt motiverat med krav på kontrollplan och kontrollansvarig. Vi anser att det är positivt att byggnadsnämnden enligt förslaget får bättre möjligheter från åtgärd till åtgärd bedöma det faktiska behovet av kontrollplan och kontrollansvarig.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till David Sjöqvist, rådgivare teknik/miljö på [david.sjoqvist@bostadsratterna.se](mailto:david.sjoqvist@bostadsratterna.se).

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD