

Till
Försvarsdepartementet

fo.remissvar@regeringskansliet.se, fo.ssk@regeringskansliet.se

Stockholm den 16 maj 2023

Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57)

Diarienum: Fö2023/00074

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning av synpunkter

Fastighetsägarna **välkomnar** att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) föreslås behålla det nationella ansvaret för skyddsrumspaneringen, att myndigheten föreslås få meddela föreskrifter om underrättelseskyldigheten så att denna skyldighet på ett förutsägbart sätt kan avgränsas till vissa byggnader och anläggningar samt att myndigheten föreslås göra en grundläggande kartläggning över prioriterade områden för nyproduktion av skyddsrum.

Fastighetsägarna **tillstyrker** utredningens förslag om förtydligande avseende rätten för byggherrar och fastighetsägare att överklaga beslut enligt förslag till lag om skyddsrum och skyddade utrymmen.

Angående utredningens förslag om att tidigarelägga frågan om besked om krav på skyddsrum i lovprocessen **stödjer** Fastighetsägarna utredningens ambition med förslagen men **menar** att skyddsrumfrågan behöver introduceras redan i detaljplaneskedet och **föreslår** att exploatör eller byggherre ges möjlighet att tidigt ansöka hos MSB om förhandsbesked om krav på byggnation av skyddsrum.

Fastighetsägarna **välkomnar** att utredningen bekräftar byggherrars och fastighetsägares rätt till ersättning för skäliga merkostnader p g a skyddsrum men **anser** att det finns betydande oklarheter i utredningen kopplade till frågorna om ersättning och **ser ett behov** av förtydliganden.

Angående utredningens förslag rörande iordningsställande och drift av skyddsrum **anser** Fastighetsägarna att MSB behöver få en uttalad roll att dela ansvaret för iordningsställande och drift med fastighetsägaren eller nyttjandehavaren.

Fastighetsägarna **avstyrker** utredningens förslag om ny bestämmelse enligt vilken tillsynsmyndighet föreslås kunna förelägga fastighetsägare att utföra egenkontroll av skyddsrum.

Angående utredningens konsekvensanalys **anser** Fastighetsägarna att resonemanget om samhällsekonomiska aspekter har **brister**. Vidare **ifrågasätter** Fastighetsägarna analysen av

konsekvenser för näringslivet och företag och **saknar** en beskrivning av om särskild hänsyn behöver tas till små företag. Analysen **strider** härigenom **mot** förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning.

Fastighetsägarnas synpunkter

Kontroller av befintliga skyddsrum

Utredningen föreslår införandet av en ny bestämmelse (3 kap. 6 § och 4 kap. 3 § förslag till lag om skyddsrum och skyddade utrymmen samt 3 kap. 3 § förslag till förordning om skyddsrum och skyddade utrymmen) enligt vilken "länsstyrelsen får förelägga ägaren till en byggnad eller annan anläggning där det finns ett skyddsrum att utföra en förenklad kontroll av skyddsrummet och av att skyltning har skett i enlighet med denna lag".

Idag är det Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som ansvarar för och bekostar kontroll och tillsyn av befintliga skyddsrum. Utredningen föreslår dels att ansvaret istället ska tilldelas länsstyrelserna, dels att länsstyrelserna i sin tur ska kunna ålägga fastighetsägare att utföra egenkontroll av skyddsrum i innehavda byggnader och anläggningar. Enligt utredningen behövs en uttrycklig bestämmelse om detta just eftersom det skulle innebära **en helt ny skyldighet** (och påföljande kostnadsansvar, egen anm) för fastighetsägaren.

Utredningen beskriver hur ansvariga myndigheters ambitionsnivå avseende tillsyn och kontroll av befintliga skyddsrum varit låg och att detta bidragit till en ackumulering av konstaterade och icke åtgärdade brister i det befintliga beståndet. När pendeln nu slagit över till andra sidan och skyddsrumsfrågor på kort tid fått högre prioritet behöver ansvariga myndigheter snabbt ställa om och komma i kapp med sitt tillsynsarbete. Utredningen konstaterar att MSB idag saknar tillräckliga resurser för att själva möta behovet av att intensifiera och effektivisera skyddsrumskontrollerna, att kontrollarbetet därför bör fördelas på mer än en aktör och att en av dessa aktörer bör vara ägaren av byggnad eller anläggning med skyddsrum.

Utredningen föreslår alltså att ansvariga myndigheters brist på resurser och engagemang avseende kontroller av befintliga skyddsrum delvis ska lösas genom att de **resurser** som anses saknas istället ska **tas från** landets ägare av byggnader och anläggningar med skyddsrum, en kategori där majoriteten utgörs av bl a **mindre företag, enskilda näringsidkare, bostadsrättsföreningar och privatpersoner**. Fastighetsägarna **ställer sig frågande** till föreslagen ordning, enligt vilken problem uppkomna genom ansvarig myndighets bristande förmåga att klara sitt uppdrag avses lösas genom att del av tillsynsmyndighetens ansvar istället åläggs enskilda privatpersoner och företag i deras funktion som fastighetsägare. Fastighetsägarna **mening** är att en rimligare ordning vore att utsedd tillsynsmyndighet ges nya instruktioner och tilldelas mer resurser. Att skydda sin befolkning är trots allt just en av statens grundläggande funktioner, om inte t o m den mest grundläggande.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget om ny bestämmelse (3 kap. 6 § och 4 kap. 3 § förslag till lag om skyddsrum och skyddade utrymmen samt 3 kap. 3 § förslag till förordning om skyddsrum och skyddade utrymmen) om inte 6 kap. förslag till lag om skyddsrum och skyddade utrymmen och 6 kap. förslag till förordning om skyddsrum och skyddade utrymme **kompletteras med en skrivning** med innebörden att den som är skyldig att utföra en förenklad kontroll av skyddsrum har rätt till skäligen ersättning från staten för sina kostnader.

Nyproduktion av skyddsrum

Avseende nyproduktion av skyddsrum uppmärksammar utredningen behovet av att en exploatör eller byggherre i ett så tidigt skede som möjligt blir varse om denne kommer åläggas att bygga ett skyddsrum. Utredningen föreslår (9 kap. 21 § förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)) att byggherren eller exploatören ska inhämta ett bevis om besked om skyddsrum från ansvarig myndighet (i dagsläget och enligt utredningens förslag MSB) och att detta bevis ska utgöra del av ansökan om bygglov (om ett sådant besked krävs enligt lagen om skyddsrum). Utredningens förslag om att **tidigarelägga skyddsrumsförfrågor** i byggprocessen **välkomnas** av Fastighetsägarna.

Som framgår av 3 kap. 2-3 §§ förslag till lag om skyddsrum och skyddade utrymmen och 3 kap. 1 § förslag till förordning om skyddsrum och skyddade utrymmen ska byggherren eller exploatören underrätta ansvarig myndighet om sina byggplaner och från myndigheten erhålla beslut inklusive preliminär uppgift om beräknad ersättning för sina merkostnader med anledning av eventuellt krav på byggnation av skyddsrum. Eftersom planeringsarbete inför en byggprocess i regel inleds långt innan bygglovsansökan så finns ett behov av förutsägbarhet mycket tidigt. Vid framtagande av ny detaljplan, eller ändringar av detaljplan för byggnation, kan det vara många års planarbete för att ens få tillstånd till byggnationen. För att skyddsrumsförfrågan inte ska riskera förlänga redan mycket långdragna byggprocesser **föreslår** Fastighetsägarna att exploatören eller byggherren ges möjlighet att redan i ett tidigt skede hos ansvarig myndighet (i dagsläget och enligt utredningens förslag MSB) **ansöka om förhandsbesked** om krav på byggnation av skyddsrum. Detta bör kunna ske i detaljplaneskede likväl som vid bygglov eller annan planeringstidpunkt.

Angående **ersättning för merkostnader** på grund av krav på byggnation av skyddsrum säger utredningen (6 kap. 1 § förslag till lag om skyddsrum och skyddade utrymmen och 6 kap. 1-2 §§ förslag till förordning om skyddsrum och skyddade utrymmen) att "den som ska bygga och utrusta ett skyddsrum [enligt lagen om skyddsrum och skyddade utrymmen] har rätt till skälig ersättning från staten för sina merkostnader". I utredningen exemplifieras sådana merkostnader med materialkostnader för förstärkningsarbeten i betong m m. Fastighetsägarna **upplever** utredningens resonemang avseende merkostnaderna för byggnation av skyddsrum som bristfälliga.

Förutom rena materialkostnader innebär krav på byggnation av skyddsrum att byggherren kan behöva göra sådana **förändringar avseende exempelvis grundläggningsarbeten, val av typ av bärande byggnadsstomme, övergripande planlösning och placering av installationer** att den ur byggnadstekniskt, ekonomiskt och nyttjandehavarperspektiv bästa lösningen inte längre blir möjlig.

Dessutom innebär de specifika kraven på skyddsrum i regel att särskilda skyddsrumssakkunniga konsulter (SRG) behöver anlitas av byggherren under hela eller delar av byggprocessen. Sådana **konsultkostnader** utgör naturligtvis direkt definitionsmässigt merkostnader på grund av krav på byggnation av skyddsrum.

Vidare finns **osäkerheter** avseende hur krav på byggnation av skyddsrum ska hanteras i relation till andra **myndighetskrav**. Ökad användning av t ex betong (för byggnation av skyddsrum) påverkar byggherrars och fastighetsägares förmåga att uppfylla **miljökrav** kopplade till byggnation och förvaltning av byggnader. Här **menar** Fastighetsägarna att dessa regelverk behöver förtydligas på ett sådant sätt att hänsyn tas till förekomst av skyddsrum.

Samma kategori av osäkerheter inkluderar exempelvis även **specifika krav från finansiärer och andra intressenter**. Där finansieringen av en byggnation är beroende av från finansiären ställda krav på utfall av en **hållbarhetskalkyl** skulle ett byggprojekt, om resonemanget tas till sin spets, kunna stå och falla med ett eventuellt besked om krav på byggnation av skyddsrum.

Fastighetsägarna **anser att** ersättningsfrågan behöver utredas mer ingående och rekommenderar att landets byggherre- och fastighetsägarorganisationer rådfrågas av MSB vid myndighetens arbete med särskilda föreskrifter om rätten till ersättning och ersättningens storlek.

Iordningsställande och drift av skyddsrum

Avseende iordningsställande och drift av skyddsrum **anser** Fastighetsägarna att samma princip bör gälla för ordinära skyddsrum och skyddade utrymmen som för befolkningskyddsrum och andra specialskyddsrum, d v s att MSB stöttar fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren i ansvaret för iordningsställande och drift samt att eventuella behov av personella resurser kan tillgodoses genom civilpliktiga.

Det är inte rimligt att ålägga en fastighetsägare att den, oavsett om det är fråga om en enskild näringsidkare utan anställda och med en hyresfastighet i en annan del av landet än där den själv bor, en bostadsrättsförening eller ett större fastighetsbolag med hundratals skyddsrum i sitt bestånd, utan stöd eller ersättning själv ska ha resurserna och förmågan att organisera och bemanna iordningsställande och drift av ett skyddsrumsbestånd. Det är en resursfråga och Fastighetsägarna **menar** att MSB här behöver få en uttalad roll att dela ansvaret med fastighetsägaren eller nyttjandehavaren.

Konsekvensanalys

Enligt förordning (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska samhällsekonomiska aspekter beaktas vid regleringsarbete. Fastighetsägarna **saknar** i utredningens konsekvensanalys ett resonemang om konsekvenser för den redan allvarliga **bostadsbristen**.

Enligt de senaste resultaten från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät bor 87 procent av Sveriges befolkning i kommuner som uppger att de har underskott på bostäder (år 2022). 2022 års enkät besvarades innan krigsutbrottet i Ukraina och p g a kraftigt stigande bygg- och finansieringskostnader har bostadsbyggandet i landet sedan dess fullkomligt tvärbromsat enligt analyser från bl.a. Konjunkturinstitutet, Boverket och Byggföretagen.

Fastighetsägarna **ser med oro** på hur delar av utredningens förslag riskerar att ytterligare pressa bostadsbyggandet. Trots utredningens lovvärda förslag om att tidigarelägga besked om krav på skyddsrum i byggprocessen så skulle byggherren behöva kunna få förhandsbesked ännu tidigare. Stora oklarheter avseende vad som ersätts i fråga om byggherrens merkostnader för skyddsrumbyggnation samt en osäkerhet kring den statliga finansieringen (där ersättningen i sig är beroende av politiska budgetförhandlingar och det går flera år mellan tidpunkt för beslut om krav på byggnation och tidpunkt för utbetalning av ersättning) har naturligtvis en negativ inverkan på nybyggnationen. Dessutom kan krav på skyddsrum (genom ökat behov bl.a.

av användning av betong vid byggnation) riskera att sätta stopp för byggprojekt p g a miljökrav från myndigheter, finansärer och andra projektintressenter.

Vidare ska utredningen enligt nämnda förordning om konsekvensutredning vid regelgivning analysera konsekvenser för näringslivet och företag. Särskilt ska små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga och villkor i övrigt i förhållande till större företags analyseras.

Utredningen menar att förslagen kommer ha en positiv effekt för företag och **näringslivet** och specificerar det med att efterfrågan på den smala yrkeskategorin skyddsrumssakkunniga bedöms öka som en konsekvens av förslagen. Fastighetsägarna **menar** att analysen av effekterna för det svenska näringslivet är kraftigt avgränsad och förenklad och **ifrågasätter** starkt kvaliteten på utredningens konsekvensanalys.

Avseende konsekvenserna för **små företags förutsättningar** i förhållande till större företags konstaterar utredningen bara helt kort att inga tydliga konsekvenser finns.

En stor majoritet av Sveriges fastighetsägare är privatpersoner eller småföretagare och de allra flesta av dessa äger 1-2 fastigheter. För ett stort antal av landets hyresvärdar är fastighetsföretagandet dessutom en bisyssla.

Utredningen föreslår bl.a. skarpare krav kopplade till iordningställande och drift av skyddsrum samt en helt ny skyldighet för fastighetsägare att genomföra en del av de skyddsrumskontroller som tidigare utförts av tillsynsmyndighet. Vidare antyds i utredningen att fastighetsägare bör anlita skyddsrumssakkunniga konsulter för kontroll, iordningsställande m m om fastighetsägaren själv saknar egna resurser för detta. För små fastighetsägare med begränsade förutsättningar och utan egna anställda riskerar detta självklart bli **kostnadsdrivande** och innebära stora utmaningar där man i egna verksamheten saknar de förutsättningar i form av egen kompetens, organisation och andra resurser som finns hos större företag. Fastighetsägarna **menar** att utredningens förslag riskerar hämma nystartade verksamheter, hindra etableringar och därigenom dessutom verka **konkurrensnedvridande**.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
VD

Anna Thureson
Näringspolitisk expert

Mikael Johansson
Förvaltningsexpert