

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2024-04-24

Remissvar avseende:

**Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (SOU 2023:70),
diarienummer LI2023/03542**

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätternas ser positivt på förslaget att stärka kontrollerna i byggskedet med sakkunniga inom fler områden, men ifrågasätter behovet av återkommande kontroller i förvaltningsskedet. Vi har ingenting att erinra mot förslagen om ändringar i bestämmelserna om certifiering. Nedan kommenterar vi närmare vissa delar av förslaget.

Ökad kontroll under byggskedet

Det är vanligt med fel vid nyproduktion av bostadsrättsföreningar. Genom vår medlemsrådgivning till styrelser i bostadsrättsföreningar kommer vi varje vecka i kontakt med nyproducerade föreningar med enklare eller allvarigare byggfel. Ett problem i sammanhanget är att en ny bostadsrättsförening normalt sett bildas av en bostadsutvecklare (entreprenör) som tillsätter en så kallad byggande styrelse, ofta med nära koppling till den egna verksamheten. I föreningens namn tecknar den byggande styrelsen entreprenadavtal om att bygga föreningens hus. I och med att bostadsrättsföreningen är både fastighetsägare och byggherre svarar den därför

offentlighetsligt för eventuella brister i fastigheten. Det förekommer även att den byggande styrelsen inte på ett ändamålsenligt sätt tillvaratar de framtida medlemmarnas intressen i de avtal som tecknas och de entreprenader som genomförs. Med en för nära koppling till entreprenören har den byggande styrelsen inte alltid incitament att låta ombesörja att tillräckliga kontroller sker av entreprenadarbetet. Konsekvensen kan bli att en senare medlemsvald styrelse får hantera byggfel och att föreningens medlemmar på egen hand, eller indirekt genom att föreningen höjer årsavgiften, riskerar att få bekosta avhjälpan av fel som entreprenören inte alltid kan hållas ansvarig för. Bostadsrätternas uppfattning är att konsumentskyddet vid köp av nyproducerad bostadsrätt är svagt, vilket även har uppmärksammats av Riksrevisionen¹.

Bostadsrätternas är positiva till förändringar som har potential att minska mängden byggfel och tillstyrker därför förslaget om att sakkunniga ska kunna utses inom fler områden och att Boverket ska få rätt att lämna föreskrifter om när obligatorisk sakkunnigkontroll ska krävas. Bostadsrätternas är även positiva till att det förtydligas att den sakkunnige inte får kontrollera projektering eller utförande som denne varit delaktig i och i vissa fall även ska ha en självständig ställning. Vi menar dock att det finns en risk för att självständigheten blir illusorisk. Det är vanligt att en byggherre anlitar samma konsulter i så många projekt att konsultens självständighet kan ifrågasättas. I författningskommentaren framgår förvisso att en sakkunnig som inte är anställd men som tar uppdrag från viss uppdragsgivare på ett anställningsliknande sätt bör betraktas som anställd och därför inte anses vara självständig. Detta är dock i realiteten svårt att kontrollera, varför förslaget inte utgör någon garanti för att verkligt självständiga kontroller kommer att ske. I förslaget nämns att utredningen har övervägt en ordning där byggnadsnämnden utser sakkunniga (15.5.4). Vi anser att det finns skäl att utreda frågan ytterligare som en tänkbar möjlighet att öka graden av självständighet och därmed ändamålsenliga kontroller.

Bostadsrätternas anser vidare att förslaget om att den kontrollansvarige inte själv får ha medverkat i ett projekt som omfattas av obligatorisk sakkunnigkontroll utgör en

¹ Se Riksrevisionens rapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter* (RIR 2020:3, s. 24 f.)

förbättring, men har uppfattningen att det även behöver utredas om den kontrollansvarige borde ha en självständigare ställning relativt byggherren. Många av de fel som är vanligt förekommande och dyra att avhjälpa kommer inte att omfattas av sakkunnigkontroll, utan behöver förebyggas inom ramen för kontrollplanen och de kontroller som andra än en sakkunnig utför. Det förefaller därför osäkert i vilken mån förslaget kommer att ha någon preventiv effekt på sådana brister, exempelvis avloppsrör med bakfall.

Kontroller under förvaltningskedet

Bostadsrättsföreningar är i regel seriösa och långsiktiga fastighetsägare som är måna om att fastigheterna ska underhållas och vara säkra för såväl boende som andra personer som befinner sig i dem. I den mån rutiner saknas handlar det oftast om bristande kunskap hos styrelsen. Det finns mycket information fritt tillgänglig om fastighetsförvaltning, risker och egenkontroll, men ett problem är att den är spridd över många olika myndigheter, branschorganisationer och andra aktörer med ett intresse för frågorna. För en lekmanstyrelse kan det vara svårt att hitta relevant och saklig information.

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget om att byggnadsnämnden ska få förelägga en fastighetsägare eller nyttjanderättshavare att utföra kontroller för att säkerställa att viktigt underhåll sköts ("kontrollföreläggande"). Vi menar dock att det är viktigt att möjligheten används restriktivt och att det förtydligas att bestämmelsen endast ska tillämpas vid konkret misstanke om eller tecken på att allvarlig brist. Bestämmelsen bör inte få ligga till grund för en allmänt hållen kontroll av exempelvis alla fastigheter i ett visst område eller fastigheter som ägs av en viss fastighetsägarkategori.

Vidare tillstyrker vi att Boverket får rätt att lämna föreskrifter om kontroll för att utreda behovet av underhållsåtgärder vid misstanke om systematiska brister i byggnadsverk som kan medföra allvarliga konsekvenser. Även här vill vi dock understryka vikten av att denna möjlighet används restriktivt då den sorts kontroller som det kan bli fråga om riskerar att vara dyra och praktiskt svåra att genomföra för en fastighetsägare.

Vi ifrågasätter emellertid behovet av förslaget att ge Boverket rätt att lämna föreskrifter om återkommande kontroller av att vissa anordningar uppfyller tekniska egenskapskrav. Vår uppfattning är enligt ovan att bostadsrättsföreningar generellt sett underhåller sina fastigheter väl och agerar förebyggande mot problem och säkerhetsbrister. Avgörande är att föreningarna har tillgång till tydlig information om vanliga brister och exempel på goda förebyggande rutiner. Som utgångspunkt anser vi att en ansvarstagande fastighetsägare ska ha stor frihet att själv bedöma hur fastigheten ska förvaltas, vilka kontroller som ska ske och hur de ska genomföras. Förutsättningarna skiftar också mycket mellan olika fastigheter, vilket riskerar att göra en föreskrift om en kontroll något trubbig. I första hand anser vi därför att bättre samlad information om risker och goda förvaltningsrutiner i syfte att hos fastighetsägare skapa förståelse för och vilja att förebygga problem vore en bättre lösning än förslaget om återkommande tvingande kontroller.

I förslaget nämns som exempel att anordningar som har betydelse för säkerheten i händelse av brand kan vara föremål för återkommande kontroller. Bestämmelser om kontroller som omfattar sådana anordningar – och mer därtill – finns dock redan i lagen om skydd mot olyckor (2 kap. 2 §) och i allmänna råd från Statens räddningsverk/MSB samt rättspraxis framgår hur arbetet bör bedrivas. De flesta fastighetsägare arbetar därför redan med systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Vi menar att det vore olyckligt med två parallella kontrollsystem för brandskydd – en sådan ordning skulle ge upphov till osäkerhet hos fastighetsägare om vilka bestämmelser som ska tillämpas och hos tillsynsmyndigheter om vem som ska agera vid brister.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till David Sjöqvist, rådgivare teknik/miljö på david.sjoqvist@bostadsraterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD