

Kommande lagändring i plan- och bygglagen väntas skapa en mer förutsägbar byggprocess

Enligt lagrådsremissen "Certifierade byggprojekteringsföretag – en mer förutsägbar byggprocess", som överlämnades till Lagrådet den 16 september 2021, föreslås ett flertal ändringar införas i plan- och bygglagen i syfte att öka förutsägbarheten och effektiviteten i byggprocessen. Förslaget som föreslås träda i kraft den 1 augusti 2022 väntas på sikt bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Såsom plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) är utformad ska varje ny byggnad som planeras att uppföras bedömas individuellt inför beslut om bygglov och startbesked. I praktiken medför detta att två identiska byggnader som planeras att uppföras i olika kommuner kan bedömas på olika sätt, vilket kan resultera i att en byggaktör som fått en viss utformning godkänd av en kommun kan behöva anpassa samma utformning i en annan kommun för att uppfylla den kommunens tolkning av kraven enligt PBL. Av lagrådsremissen framgår att det är främst kraven på tillgänglighet, bostadsutformning och brandskydd som kommunerna kan tolka olika. Detta bedöms medföra påverkan på alla aktörer i byggbranschen. Problemet bedöms emellertid som störst för de byggaktörer vars byggprojekt utgörs av en standardiserad process där projekteringen avses att återanvändas i flera kommuner. Mot bakgrund av detta föreslås bland annat byggherren få möjlighet att ta ett större ansvar för kontrollen av kravuppfyllelsen vid nybyggnad av vissa bostadshus.

I syfte att öka förutsägbarheten och effektiviteten i byggprocessen föreslås enligt lagrådsremissen att en ny aktör (*certifierat byggprojekteringsföretag*) införs i PBL. Enligt förslaget ska en byggherre frivilligt kunna anlita ett certifierat byggprojekteringsföretag, eller själv utgöra ett sådant företag, som ska säkerställa att utformningskraven på ändamålsenlighet och tillgänglighet samt de tekniska egenskapskraven uppfylls.

Nuvarande reglering enligt PBL

Regleringen kring ansökan om bygglov och de krav som uppställs i samband med beviljande av ansökt lov framgår av PBL. Dessa krav regleras sedan närmare i plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) och i Boverkets byggregler (2011:6), förkortade BBR, och i Boverkets konstruktionsregler, förkortade EKS.

Enligt huvudregeln krävs bygglov för bland annat nybyggnad och tillbyggnad och andra ändringar av en byggnad. För att en ansökan om bygglov ska beviljas måste dock ett antal förutsättningar vara uppfyllda, den ansökta åtgärden får exempelvis inte strida mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser som gäller för området. Vidare måste åtgärden uppfylla gällande utformningskrav. Till grund för

prövningen av om åtgärden ska beviljas bygglov eller inte ligger de uppgifter, ritningar och andra handlingar som byggherren har lämnat in i samband med ansökan. Efter att bygglov beviljats ska byggnadsnämnden meddela startbesked i vilket byggnadsnämnden godkänner att den lovpliktiga åtgärden får påbörjas. Ett startbesked meddelas exempelvis om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller de föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.

För att byggnadsnämnden ska kunna göra en bedömning av om åtgärden antas uppfylla kraven som uppställs ska byggherren enligt dagens regler lämna in ett förslag till kontrollplan samt de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva ansökan om startbesked. En åtgärd som omfattas av krav på startbesked och som slutförts får generellt sett inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden lämnat slutbesked. Byggnadsnämnden ska i ett slutbesked godkänna att den aktuella åtgärden anses slutförd och att byggnadsverket får tas i bruk i de fall byggherren visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen samt meddelat startbesked är uppfyllda.

Utformningen av en byggnad ska exempelvis uppfylla de så kallade utformningskraven och tekniska egenskapskraven som framgår av PBL. Utformningskraven innebär att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. De tekniska egenskapskraven uppställer bland annat krav på att byggnaden ska ha en god bärförmåga, säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt säkerhet vid användning. Vid nybyggnad ska utformningskraven och de tekniska utformningskraven som huvudregel vara uppfyllda för hela byggnaden. Utformningskraven prövas av byggnadsnämnden *inför beslut om bygglov*, medan de tekniska egenskapskraven bedöms *inför beslut om startbesked*. I de fall det i ett senare skede framkommer att byggnationen som uppförts enligt bygglovet inte överensstämmer med de krav och villkor som uppställs i PBL kan byggnadsnämnden ingripa och besluta om olika påföljder såsom exempelvis åtgärds- eller rättelseförelägganden.

De föreslagna ändringarna

Om en byggherre vid nybyggnad av bostadshus använder sig av ett certifierat byggprojekteringsföretag för projekteringen föreslås enligt lagrådsremissen att utformningskraven avseende ändamålsenlighet och tillgänglighet inte längre ska beaktas av byggnadsnämnden inför beslut om bygglov samt att de tekniska egenskapskraven inte ska beaktas av byggnadsnämnden inför beslut om startbesked. I de fall en byggherre avser att använda sig av ett certifierat byggprojekteringsföretag ska företaget anges i ansökan om lov och vid det tekniska samrådet.

Ett certifierat byggprojekteringsföretag definieras enligt förslaget som ett företag som har ett kvalitetsledningssystem samt särskild sakkunskap och erfarenheter i fråga om att bedöma kraven på att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt kraven på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid nybyggnad av sådana bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av PBL. Företaget ska kunna styrka detta med ett certifikat som är utfärdat av ett för ändamålet ackrediterat organ eller av någon som uppfyller motsvarande krav.

Byggherren ska enligt förslaget underrätta byggnadsnämnden i de fall det certifierade byggprojekteringsföretaget uppenbart har åsidosatt sina uppgifter enligt PBL eller gällande föreskrifter. Byggherren ska endast behöva underrätta byggnadsnämnden i de fall det är uppenbart att en brist föreligger. I de fall byggnadsnämnden skulle bedöma att företaget gjort en uppenbar felbedömning av utformningskraven eller de tekniska egenskapskraven, föreslås att byggnadsnämnden ska underrätta den som certifierat företaget om detta och detsamma gäller om byggnadsnämnden av något annat skäl finner företaget olämpligt för sin uppgift. Vidare föreslås även en möjlighet för den som certifierat företaget att återkalla certifieringen om företaget visat sig vara olämpligt för sin uppgift.

Sammanfattningsvis förväntas de föreslagna lagändringarna resultera i ett flertal positiva effekter, såsom bland annat kortare handläggningstider hos byggnadsnämnden vid hanteringen av bygglovsfrågor samt underlättande för nybyggnation av bostäder av standardiserad karaktär. Den nya regleringen förväntas även öka förutsebarheten och effektiviteten i byggprocessen för de byggherrar som använder ett certifierat byggprojekteringsföretag och att underlätta repeterbara processer. Den nya regleringen ska enligt förslaget anses som ett komplement till dagens system. Det bör på så sätt vara upp till byggherren att bedöma ifall det är lämpligt att låta ett sådant företag utföra projekteringen. Den väntade effekten av förslaget bedöms främst bero på hur många byggherrar som väntas använda sig av möjligheten att låta ett certifierat byggprojekteringsföretag utföra projekteringen.

Trots de positiva effekter som förslaget bedöms medföra har viss kritik riktats mot förslaget, bland annat har farhågor väckts för att kommunerna riskerar att få det svårare att upprätthålla sin kompetens. Detta dels för att antalet ärenden där granskning av kraven ingår kan komma att bli färre, dels att det väntas bli svårare för kommunerna att behålla kompetent personal när de certifierade byggprojekteringsföretagen konkurrerar om samma arbetskraft. Även det kommunala självstyret riskerar att påverkas genom att förslagen kan medföra att byggnadsnämndens kontroll av aktuella krav ersätts inför prövningen av bygglov respektive startbesked.

Även om effekterna av den föreslagna regleringen kan vara svåra att förutse före det att regleringen träder i kraft, får syftet med förslaget, det vill säga att öka förutsebarheten i bygglovsprocessen, anses positivt. Det kommer att bli spännande att följa effekterna av den nya regleringen som planeras träda i kraft den 1 augusti 2022.

Sanna Tonemar, biträdande jurist på Foyen Advokatfirma
sanna.tonemar@foyen.se

Tomas Fjordevik, advokat på Foyen Advokatfirma
tomas.fjordevik@foyen.se

*Som medlem i SBR har du tillgång till 15 minuters fri rådgivning hos Foyen Advokatfirma.
Rådgivningen når du på 08-506 184 00.*