

Delegationsordning	Handlingsbeteckning	Datum	Beskrivning	Handläggare
	SFF-2023-04197:1	2024-01-03	Avslagsbeslut begäran om allmän handling, OSL (2009:400) 31 kap. 16 §	Michaela Selin
	SFF-2024-00079:1	2024-01-18	Avslagsbeslut begäran om allmän handling, OSL (2009:400) 21 kap. 7 §	Anna Kjellberg
	SFF-2024-00108:3	2024-03-26	Ordförandebeslut - Svar på remiss från Landsbygd- och infrastrukturdepartementet - Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll	Freja Elmsjö
	SFF-2023-01730:4	2024-04-04	Regnbågsgatan grundskola i Lindholmen DP-Förstudie	Mariana Aramburu
	SFF-2024-00455:1	2024-04-04	Tillförordnad förvaltningsdirektör avseende perioden 2023-07-01--26	Klara Friberg

Befattning	Anställningsform	Startdatum
Områdesdriftekniker	Tillsvidare	2024-03-01
GIS Administratör	Vikariat	2024-03-01
Fastighetstekniker (bygg)	Vikariat	2024-03-01
Fastighetstekniker (bygg)	Tillsvidare	2024-03-01
Teamsaorndare	Tillsvidare	2024-03-01
Jurist	Tillsvidare	2024-03-01
Procesledare	Vikariat	2024-03-01
Administratör	Vikariat	2024-03-01
Fastighetstekniker (bygg)	Tillsvidare	2024-03-11
Fastighetstekniker (bygg)	Tillsvidare	2024-03-18
Fastighetstekniker (bygg)	Tillsvidare	2024-03-18
Förvaltare	Vikariat	2024-03-18
Markingenjör	Tillsvidare	2024-03-25
Fastighetstekniker (bygg)	Särskild visstidsanställning	2024-03-25
Redovisningsekonom	Tillsvidare	2024-03-26



Ordförandebeslut

Utfärdat 2024-03-26

Diarienummer SFF-2024-00108

Handläggare

Freja Elmsjö

E-post: freja.elmsjo@stadsfast.goteborg.se

Svar på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Ordning och reda - förstärkt och tillförlitlig byggkontroll

Beslut

1. Stadsfastighetsnämndens ordförande översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som stadsfastighetsnämndens eget yttrande till kommunstyrelsen.

Bakgrund till beslutet

Remissen översändes 22 januari till stadsbyggnadsnämnden, styrelserna för Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden samt stadsfastighetsnämnden för yttrande. Remissvaret ska ha inkommit till stadsledningskontoret senast 2024-03-26 som samordnar stadens gemensamma remissvar för yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast 24 april 2024.

Remissen innefattar ett omfattande material. Remissvaret kunde därför inte färdigställas i tid till nämndbehandling på nämndens möte i mars och vid nästkommande nämndmöte har remisstiden gått ut. Därför hanteras remissvaret som ett ordförandebeslut.

Hänvisning till avsnitt i delegationsordningen

- 1.1.1 Besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas

Skickas till

Kommunstyrelsen

Bilaga

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande

Camilla Widman (S)

Ordförande stadsfastighetsnämnden



**Göteborgs
Stad**

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Ordförande: Camilla Widman



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-25

Diarienummer SFF-2024-00108

Handläggare

Freja Elmsjö

Telefon: 031-365 40 52

E-post: freja.elmsjo@stadsfast.goteborg.se

Svar på remiss från Landsbygd- och infrastrukturdepartementet - Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll - SOU 2023:70

Förslag till beslut

Enligt ordförandebeslut

1. Stadsfastighetsnämndens ordförande översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som stadsfastighetsnämndens eget yttrande till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Remissen översändes 22 januari till stadsbyggnadsnämnden, styrelserna för Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden samt Stadsfastighetsnämnden för yttrande. Remissvaret ska ha inkommit till stadsledningskontoret senast 2024-03-26 som samordnar stadens gemensamma remissvar för yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast 24 april 2024.

Förslaget innebär en förstärkt kontroll under projektering och genomförande, bland annat genom att nya sakkunnigroller införs för egenskapsområdena bärförmåga, stadga och beständighet, samt säkerhet vid användning. Föreslagna ändringar består främst av förtydliganden av redan rådande ansvars- och rollfördelning under byggprocess och förvaltningsskede. Kontrollen har för avsikt att stärkas utan att minska byggherrens och övriga rollers rådande ansvar.

Förslaget bedöms innebära ökade kostnader, både genom personella resurser, kompetensförstärkning samt investerings- och driftskostnader under projektering-, produktions- och förvaltningsskede. Det riskerar också att förlänga ledtiderna i projekten då fler uppgifter ska redovisas för byggnadsnämnden.

Om dessa ökade kostnader och förlängda ledtider vägs upp av minskade skadekostnader till följd av en bättre kontroll är svårt att bedöma. Det är därmed också svårt att bedöma om förslaget verkligen leder till en bättre och mer långsiktig och hållbar byggverksamhet och fastighetsförvaltning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Remissens förslag om utökad kontroll kommer att leda till ökade kostnader i både förvaltningsskede och vid projektgenomförande. Förvaltningens kostnader bedöms öka både genom personella resurser, kompetensförstärkning samt investerings- och driftskostnader under projektering-, produktions- och förvaltningsskede.

Om dessa ökade kostnader vägs upp av minskade skadekostnader till följd av en bättre kontroll är svårt att bedöma.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utifrån ett vidare grepp av den ekologiska dimensionen, kan föreslagna förändringar och en förstärkt byggkontroll innebära en mer långsiktig och hållbar byggutveckling.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Ärendet

Remissen översändes 22 januari till stadsbyggnadsnämnden, styrelserna för Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och stadsfastighetsnämnden för yttrande. Remissvaret ska ha inkommit till stadsledningskontoret senast 2024-03-26 som samordnar stadens gemensamma remissvar för yttrande till Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet senast 24 april 2024.

Synpunkter och bedömningar har inhämtats från delar av förvaltningen som ansetts beröras av förslagen: avdelningen för projekt och investering, avdelningen för förvaltning och fastighetsutveckling samt enheten för juridik och ärendehantering.

Beskrivning av ärendet

Remissen översändes under januari 2024 till Göteborg Stad att inkomma med yttrande till Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet senast 24 april 2024. Stadsledningskontoret samordnar remissvaren från de nämnder som bedömts beröras: stadsbyggnadsnämnden, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden samt stadsfastighetsnämnden.

Som bakgrund till ärendet ligger ett regeringsbeslut från maj 2022, som tillkallade en särskild utredning att utreda och lämna förslag på hur det kan införas en förstärkt kontroll av hur det för vissa byggnadsverk uppfyller tekniska egenskapskrav samt hur en reglering av certifieringsorgans verksamhet i plan- och byggregelverket kan genomföras. Med syfte att förhindra att brister i byggnadsverken genom olyckor leder till allvarliga konsekvenser och personskador. Resultatet av uppdraget är benämnt som *Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll* (SOU 2023:70). Utredningen lämnar en lång rad av förslag till lag- och förordningsförändringar med avsikt att träda i kraft 1 augusti 2025.

Utredningen har analyserat ett flertal olyckor och bränder, med konsekvenser i form av materiella skador, fysiska skador och några dödsfall, och konstaterat systematiska brister i kontrollregelverket. Utredningen visade att olyckorna uppkommit på grund av brister i de tekniska egenskapskraven, så som stabilitet och säkerhet. Bristerna hade i huvudsak uppkommit under projektering och utförande, alltså under byggprocessen. Utredningen kunde även konstatera brister under förvaltningsskedet, och förekomna olyckor uppkommit främst på grund av bristande underhåll.

Föreslagna ändringar består främst av förtydliganden av redan rådande ansvars- och rollfördelning under byggprocess och förvaltningsskede. Kontrollen har för avsikt att stärkas utan att minska byggherrens och övriga rollers rådande ansvar.

Förtydligandena och föreslagna lag- och förordningsförändringar kommer påverka stadsfastighetsförvaltningen både utifrån rollen som byggherre samt i rollen som fastighetsägare och förvaltare. Rollfördelningen mellan stadsfastighetsnämnden och byggnadsnämnden förtydligas, främst genom förstärkt ansvar hos byggnadsnämnden genom förtydliganden kring kontrollplanens innehåll, krav på underlag vid beslut om starbesked, förtydliganden gällande arbetsplatsbesök och förtydliganden kring vilka skeden kontroller ska genomföras samt förtydliganden kring sakkunnigrollernas uppgifter och uppdrag.

De byggnadsverk som framhålls som exempel för relevant riskbild som motiverar obligatorisk sakkunnigkontroll, finns inom stadsfastighetsnämndens bestånd. Ett utsnitt är

bland annat byggnader med stora lokaler för att samla många människor, skolor, förskolor, fritidshem samt flerbostadshus över fem våningar och vårdinrättningar.

Föreslagna lag- och förordningsförändringar leder till behov att uppdatera och förtydliga stadsfastighetsförvaltningens processer, fler moment i form av till exempel kontroller under olika skeden, inkoppling av extern, oberoende, sakkunnig och ökad kontroll från byggnadsnämnden.

Utifrån rollen som fastighetsägare med ansvar under förvaltningsskedet, förtydligas rådande krav på att underhållet uppfylls. Byggnadsverken ska alltid uppfylla de tekniska egenskaperna som anses väsentliga för att undvika allvarliga skador (bärförmåga, stadga och beständighet). Stadsfastighetsnämnden kan bli direkt påverkade av införandet av ett nytt verktyg, benämnt kontrollföreläggande. Detta innebär att byggnadsnämnden kan förelägga att byggnadsverket kontrolleras och att rådande krav på underhåll efterlevs. Detta är i sig rimligt men konsekvenserna kan bli omfattande om verktyget används utan ett gott omdöme av byggnadsnämnden. Uppdraget att utföra kontroll av tekniska egenskapskrav som bärförmåga och stadga i en befintlig gammal byggnad kan vara mycket kostsamt då det ofta saknas ritningar och beräkningar som beskriver konstruktionen och underlagen ofta är kostsamma att upprätta i efterhand. Vid ett föreläggande om kontroll av ett byggnadsverks tekniska egenskaper under förvaltningsskedet, kan det då leda till orimligt höga kostnader för kontroll för oss som fastighetsägare om kontrollföreläggande används utan ett gott omdöme.

I och med en föreslagen ökad insyn och kontroll för byggnadsnämnden i form av redovisning av byggherrens kompetens och förankring i kontraktshandlingar med projektörer och utförare, ser vi en risk för förlängda ledtider i och med att framtagandet av alla kontraktshandlingar ska redovisas.

Det kan finnas tillfällen där en kombination av sakkunnig- och egenkontroll är klok, en egenkontroll som verifieras av en sakkunnig vilket kan minska kostnaden för den sakkunnigas involverande och därmed sänka kostnadspåverkan.

Förslaget att utöka nuvarande skötselkrav samt återkommande kontroller gällande anordningar kan medföra en högre kostnad för tillsyn och skötsel.

Förvaltningens bedömning

Då stadsfastighetsförvaltningen i huvudsak bygger och förvaltar just den typ av byggnader som förslaget avser att träffa är förvaltningens bedömning att föreslagna lag- och förordningsförändringar kommer att påverka förvaltningen i form av behov att anpassa rådande processer och rutiner i projektering, produktion och förvaltning. Förslaget kommer även att innebära ökade kostnader, både genom personella resurser, kompetensförstärkning samt investerings- och driftskostnader under projektering-, produktions- och förvaltningsskede. Det riskerar också att förlänga ledtiderna i projekten då fler uppgifter ska redovisas för byggnadsnämnden.

Om dessa ökade kostnader och förlängda ledtider vägs upp av minskade skadekostnader till följd av en bättre kontroll är svårt att bedöma. Det är därmed också svårt att bedöma om förslaget verkligen leder till en bättre och mer långsiktig och hållbar byggverksamhet och fastighetsförvaltning.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör

Förvaltning och Fastighetsutveckling