

Ökad byggkvalitet till lägre kostnader med rätt teknik och oberoende konsulter



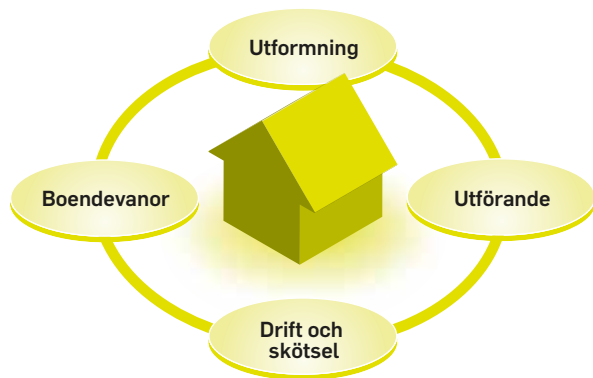
Kraftigt ökade byggkostnader, uteblivna energibesparingar och försämrade lånevillkor har på senare år resulterat i stora höjningar av boendekostnaderna. Trots många försök till miljöprofilering och certifieringar har även byggfelskostnaderna ökat kraftigt och uppskattades i Boverkets rapport från december 2018 till 100 miljarder kronor per år. I denna artikel lyfter Christer Harrysson fram grundläggande systemfel och beroendeförhållande i byggbranschen som bidragande orsaker till byggfel och kostnadsökningar.

TEXT: CHRISTER HARRYSSON

Bristande kvalitet i bygandet handlar inte bara om byggkostnader utan även om att myndigheter, bygare och materialproducenter i hög grad bortser från fakta. Detta leder till att husen många gånger kostar mer. Därtill ska läggas underlåtenheter vad gäller kontroll och övervakning av byggprocessen som gör att man bortser från fakta och låter felaktigheter fortsätta gälla. Drabbade blir samhället och ännu viktigare de boende. Detta slarv och fusk, att strunta i fakta skadar samhället och många människor.

Kommittén för modernare byggregler föreslår att certifierade sakkunniga och

Påverka byggkostnader och energianvändning



Figur 1.

kontrollansvariga avskaffas. Som orsak anges att beroende ställning föreligger och att systemet varken garanterar en oberoende bedömning eller motverka byggfel. Därtill ska läggas försäkringar som inte täcker utvecklingsfel och säljaransvarsförsäkringar som komplicerar byggprocessen och att uttröna vem som är ansvarig för olika byggfel.

FÄRRE BYGGFEL OCH LÄGRE ENERGIANVÄNDNING MED FUNGERANDE KVALITETSSÄKRING

Husets kostnader och kvalitet påverkas av många faktorer: utformning, utförande, drift och skötsel samt boendevanor, figur 1. Utformning och utförande av viktiga detaljer måste dokumenteras på arbetsritningar och i beskrivningar. Liksom att alla berörda har eller får tillräcklig utbildning. Ett bra och välbyggt hus påverkas förutom av entreprenadformen även av kvalitetssäkringssystem, försäkringar och garantier samt att det görs systematisk uppföljning och erfarenhetsåterföring.

Klimatskydd måste finnas på byggplatsen för att minska riskerna för fukt- och mögelproblem under byggtiden. Andra faktorer är arbetsmiljön, byggföretagets kunskaper samt framförallt de kontrollansvarigas och besiktningsmännens kunskaper, förmåga och kurage att ställa tillräckliga kvalitetskrav på bygget. Detta framgår av många medieinslag för till exempel Mall of Scandinavia och NKS, Nya Karolinska Sjukhuset. Det senare blev världens dyraste sjukhus, trots att syftet var det motsatta.

TOTALENTREPRENAD SÄKRAST

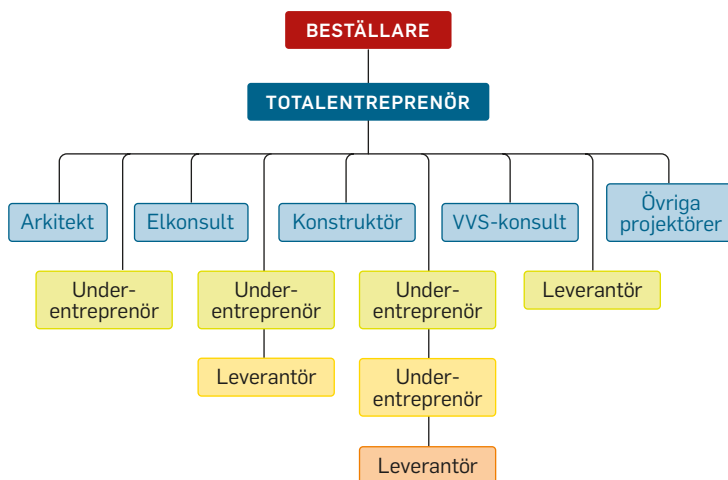
Möjligheterna att få ett välbyggt hus till beställt pris är störst vid totalentreprenad liksom om byggföretaget har alla anställda

och all kompetens inom företaget. Delad entreprenad som ofta skenbart förefaller billigast kan ge osäkerheter, merkostnader och allehanda problem för husköparen. När det gäller småhus bör främst totalentreprenad väljas med en ansvarig part: totalentreprenören. Olika entreprenörer kan då inte skylla på varandra för fel eller tidsglapp. Beställaren, som normalt inte är branschkundig, riskerar heller inte att komma i kläm. Tvister om vem som ska betala detta uteblir också. Förutsättningen är dock att felen genom handlingar och entreprenadavtal m.m. tydligt kan härledas till entreprenören, figur 2.

Husets kvalitet, byggfel och kostnader påverkas av om det är totalentreprenad eller delad entreprenad. Men också av hur mycket av arbetet som görs under skydd från väder och vind eller i fabrik. I de flesta husbyggen uppstår merparten av felen faktiskt på byggplatsen. Detta framgår vid granskning av några välrenommerade trähusföretag, som bygger på totalentreprenad och, dessvärre, sedan kontrakterat olämpliga byggföretag och andra underleverantörer för arbeten på byggplatsen. Kritiken för alla byggfel faller därvid tungt tillbaka på trähusföretaget, vars varumärke och renommé belastas. När ett byggprojekt ska genomföras måste man ta hänsyn till många olika faktorer med olika tyngd. Vad som ska anses vara viktigt är något som kan och bör diskuteras.

Totalentreprenad är som nämnts många gånger bäst när det gäller småhus och privatpersoner. För större byggprojekt kan dock andra entreprenadformer än totalentreprenad vara aktuella. Nya entreprenadformer som samverkansentreprenad och partnering ställer ökade krav på kunskap

Totalentreprenad säkrast



Figur 2.

och kompetens hos beställaren, både för privatpersoner och för offentlig sektor. Byggföretagen har både skickliga entreprenörer och jurister i händelse av byggfel och vid eventuella rättsprocesser.

FÄRDIGSTÄLLANDE- OCH NYBYGGNADSFÖRSÄKRING /SÄLJARANSVARSFÖRSÄKRING

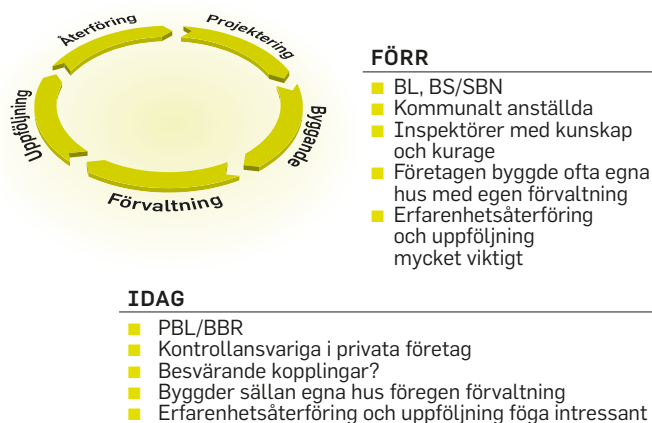
Färdigställandeförsäkring, som är obligatorisk, ska ta över ansvar om byggföretaget går i konkurs under byggtiden. Nybyggnadsförsäkring, som är frivillig, kan tecknas hos samma bolag och gäller under 10 år efter slutbesiktning. Notera särskilt:

- Försäkringsbolag ägs bl.a. av olika trähusföretag.
- Besiktningar i samband med försäkringar påstås ofta endast få utföras av särskilda besiktningsmän "knutna" till försäkringsbolaget. Efter kontroll och påtryckningar visar det sig i regel att man fritt kan välja besiktningsman.
- Skador som ska ersättas av försäkringsbolagen har vid varje skadetillfälle självrisken ett halvt basbelopp.
- Försäkringarna täcker inte så kallade utvecklingsfel som t.ex. enstegstättade putsfasader.

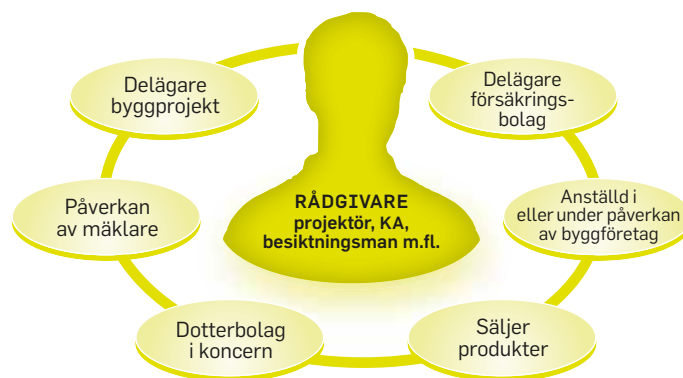
Vid köp av befintliga hus finns många olika frivilliga säljaransvarsförsäkringar att tillgå. De uppvisar stora villkorsskillnader. Observera att försäkringarna ibland traslar till ansvarsfrågorna för olika byggfel etc.

ÄLDRE BYGGBESTÄMMELSER OCH NUVARANDE

Äldre lagar och bestämmelser som SBN baserades på distinkta krav med detaljerade lagar och byggregler som alla skulle uppfyllas vid projektering och byggande. Övervakning skedde med kommunala byg-



Figur 3.



Figur 4.

ginspektörer. Dessa hade betydande kunskap, kompetens och kurage. De granskade handlingar och gjorde flera byggplatsbesök och hade stora befogenheter att påverka och säkerställa kvaliteten på byggandet. Den tryggheten är numera i stort sett borta. De kommunala bygginspektörerna har ersatts av kontrollansvariga och besiktningsmän anställda i privata företag.

Nuvarande byggbestämmelser är funktionsbetingade, dvs. utan detaljerade uppgifter om byggnadens utformning. Plan- och Bygglagens, PBLs, och Boverkets Byggreglers, BBRs, ambitioner är att gynna utveckling av nya lösningar och högre kvalitet med hjälp av kvalitetssäkring, egenkontroller och övervakning med hjälp av kontrollansvariga och besiktningsmän. Byggherren är numera ansvarig för bygget gentemot samhället och ska till sin hjälp anlita sakkunniga. BBR är lagar och funktionsbetingade byggregler som alltför sällan efterlevs och garanteras. Det är tydligt att nuvarande byggbestämmelser inte räcker för att garantera bra hus och olika aktörers oberoende, *figur 3*.

Före byggstart ska en kontrollplan upprättas och fastställas mellan byggföretaget och kommunens byggnadsnämnd. Kontrollplanen är ett dokument som visar vilka kontroller av byggets utförande som ska avrapporteras till byggnadsnämnden. Den kontrollansvariges roll är att vara byggherrens förlängda arm och övervaka så att samhällskraven uppfylls och huset uppförs enligt gällande handlingar. Egenkontrollen ska främst kontrolleras av de kontrollansvariga. Ofta sköts egenkontrollen på ett styvmoderligt sätt och listorna fylls i lite då och då. Kvaliteten på bygget blir heller inte bättre än utförarnas kunskap och intresse

för sitt jobb. Brist på kunskap, kompetens, motivation och språksvårigheter ger samtidigt sjunkande byggkvalitet och ännu fler byggfel.

Kontrollen ska utföras av en certifierad kontrollansvarig, men det finns enligt plan- och bygglagen inget hinder att den kontrollansvarige utses av det berörda byggföretaget, vilket ofta förekommer, men detta är helt olämpligt. Det är ett sätt att överlämna samhällets ansvar till byggaktörerna. Enligt PBL och BBR besöker byggnadsnämndens personal idag bara undantagsvis ett bygge. Byggnadsnämnden kontrollerar idag bara kontrollen, vilket är helt enligt regelsystemet.

Entreprenaden ska överlämnas till beställaren i samband med godkänd slutbesiktning och det är beställaren som ska utse besiktningsmannen för att kontrollera sitt köp genom denne. Men ofta är det hustillverkare, byggföretag eller försäkringsbolag som tillhandahåller en "egen" kontrollansvarig och besiktningsman och byggherren får finna sig i valet. I det senare fallet är det inte konstigt att det blir problem med hur besiktningsmän och kontrollansvariga agerar. Besiktningsmannens roll är att bedöma om entreprenören levererat det som handlingarna anger. Om handlingarna anger en låg kvalitet och detta levererats så är det korrekt.

Nämnda besiktningar är huvudsakligen okulära och begränsas ofta till att omfatta finish på inredningsdetaljer och tapeter, så kallad målningsbesiktning. Besiktningsmännen fokuserar vanligen på utseendebriter i stället för på den tekniska funktionen. Det räcker inte. En snygg yta kan dölja stora brister. Ju kortare besiktningsprotokoll besiktningsmännen producerar desto

mer attraktiva är de sett från byggföretagens och försäkringsbolagens sida, men med stora olägenheter för husägaren och samhället.

FINNS OBEROENDE KONTROLLANSVARIGA OCH BESIKTNINGSMÄN?

Kontrollansvariga och besiktningsmän har små befogenheter att förebygga och färdigställandeförsäkringar, andra affärsmässiga kopplingar försvårar också. Fusk i samband med obligatorisk ventilationskontroll, OVK, förekommer ofta. Inte sällan ger konsultföretag både råd och säljer produkter, lösningar som de naturligtvis rekommenderar kunden att köpa. På 1980- och 1990-talen förekom olika former av förtäckt bonus exempelvis till konsultföretag som föreskev luftvärme, *figur 4*.

Olika rapporter i media och byggskandaler har på senare år visat på betydande problem med jäv och partiskhet hos både kontrollansvariga och besiktningsmän gentemot husägare, försäkringsbolag och byggföretag. Detta kan påverka husets kvalitet, byggkostnader och mängden byggfel. Ökad fabrikstillverkning som har flera kvalitets fördelar men kan också försvåra för den kontrollansvarige och besiktningsmannen att utföra sina uppgifter.

RÅDGIVARE MED OCH SIDOUPPDRAG OCH ANDRA FÖRBINDELSER

Det förekommer fall där husföretagets platschef är kontrollansvarig och/eller besiktningsman. Den objektiviteten är håresande. Den existerar inte. Som tidigare nämnts finns också rådgivare/konsulter som

både projekterar, kontrollerar, besiktigar och säljer olika produkter. Vilka produkter rekommenderar de i första hand?

Den av företaget arvoderade kontrollansvarige vågar sällan vara omsorgsfull när byggherren och byggherrens ägare är i maskopi eller ingår i samma koncern. Den kontrollansvarige kan rentav vara anställd i samma firma som är konstruktionskonsult och som gjort ritningarna. Backar firman upp sin arbetstagare med risk att missa nästa projekteringsuppdrag åt företaget? En kontrollansvarig är mycket utsatt och blir lätt indragen i jävlika förhållanden och riskerar att bli utbytt om påstridig.

Dessutom finns det inom större företag/koncerner olika dotterbolag som till villor och bostadsrätter säljer marken respektive husen inklusive grund samt erbjuder kontrollansvarig respektive besiktningsmän. Man hittar ibland samma person(-er) som uppträder i flera av dotterbolagen. Eller till och med i samma företag som svarar för samtliga produkter och tjänster. Det är direkt olämpligt att man inom ett och samma företag projekterar, bygger, kontrollerar, besiktigar och säljer husen. Även om det sker via olika dotterbolag inom koncernen.

När det gäller den kontrollansvarige skulle man kunna ha ett system där man slumpmässigt blir tilldelad en kontrollansvarig (von Platen 2018). Idag är det för många som har en nära koppling till beställare och entreprenörer. I fotboll blir man tilldelad en domare och det känns väldigt naturligt. Hur oberoende är en certifierad kontrollansvarig i praktiken? När man ser att samma konstellation av rådgivare är inblandade i samma företags byggfel gång på gång kan man med fog fundera på jäv och partiskhet. Certifieringsorganen konkurrerar med varandra. De är lojala och drar inte in några certifikat från sina kunder. Därför borde Boverket precis som före Sveriges EU-inträde ha tillsynsuppgiften.



Med hänsyn till ovanstående kritik är förslaget från Kommittén för modernare byggregler intressant:

5. Enklare kontrollprocess. Certifierade sakkunniga och kontrollansvariga avskaffas i plan- och bygglagen. Systemen har flera brister och kan varken garantera en oberoende bedömning eller motverka byggfel. Det främsta problemet är att certifierade sakkunniga och kontrollansvariga har en beroendeställning till byggherren då det är byggherren som väljer vem som ska anlitas och betalar för tjänsten. Kommittén föreslår även att det i plan- och bygglagen beskrivs vad som ska gås igenom vid de arbetsplatsbesök som byggnadsnämnderna utför på byggarbetsplatserna, samt att bestämmelserna för kontrollplanen förtydligas i föreskrifter.

STORA OCH SMÅ FÖRETAG – KUNSKAP, OBEROENDE OCH KONKURRENS

Utvecklingen går i riktning mot att stora företag blir större och att allt fler underentreprenörer på flera nivåer i ökad utsträckning används allt mer. Företag på varje nivå tar naturligtvis sin del av vinsten, vilket driver kostnader. Därför är det heller inte oväntat att den som är längst ner i hierarkin och i realiteten utför arbetsuppgifterna kan ha dålig arbetsmiljö, låg lön samt sakna vanliga ekonomiska och sociala förmåner. Därtill ska läggas otillräckliga kunskaper och dessutom ibland betydande språksvårigheter för att kunna ta till sig muntlig och skriftlig information. Allt detta inverkar negativt på arbetsmiljön, husens kvalitet och kostnader.

Nämnda förhållanden och problem gäller inte bara arbeten utförda av entreprenadföretag utan ofta också konsultföretag. Exempelvis utförs OVK många gånger bristfälligt och med friserade "godtagbara" resultat. Ibland faktiskt formulerade i överenskomst mellan beställare och underentreprenörer. Detta på flera nivåer under det stora konsultföretaget som formellt har uppdraget från beställaren.

Referenser

För bättre byggande krävs rätt teknik och skärpts övervakning med oberoende kontrollansvariga och besiktningsmän (2017). C Harrysson Bygg & teknik 5/17, Stockholm.

Bygg Bättre Billigare. Fakta, erfarenheter och goda råd. C Harrysson (2019). ISBN 978-91-519-1457-2.

Kommittén för modernare byggregler, (2019). Stockholm. von Platen F (2018). Den sociala bostadsrättsidén är kapad av giriga bostadsbyggare. Karlskrona.

Idag finns det både myndigheter som Boverket och allmännyttiga bostadsföretag som handlar upp sina konsultjobb hos stora konsultföretag. Tyvärr vet man inte då inte vilka personer inom de stora företagen som verkligen gör jobbet och heller inget om deras kompetens. Ibland finns det också underentreprenörer i flera nivåer. Engagerar man mindre företag vet man däremot vem som gör jobbet och dennes kompetens.

LÄR AV BILINDUSTRI!

Det ligger nära till hands att jämföra husbyggande med bilbyggande. Man kan också jämföra bilköpande med att köpa hus eller en bostadsrätt. Bilag nagelfars i branschtidningar och andra medier beträffande prestanda, energiförbrukning, kvalitet, kostnader etc. Jämför man med en bostad så är skillnaden förvånande stor, särskilt om man tänker på att en bostad dessutom ofta utgör mer än 10 gånger så höga kostnader. Här finns mycket att göra. De försök till ökad redovisning som gjorts har ofta blivit slag i luften. Kostnader för energideklarationer och besiktnings etc. handlar ofta om att få allt så billigt som möjligt. Mäklare har också gjort vissa försök men dessa utmynnar ofta i formuleringar av villkor som friskriver besiktningsmannen vid eventuella fel. Överlåtelsebesiktningsmän lider tyvärr också av samma sjukdom. Och nu föreslår dessutom regeringen att klimatdeklarationer ska införas!

SLUTSATSER

Bättre och billigare byggande uppnås enklast genom att undvika fallgropar i form av olämpliga tekniska lösningar samt risker för korruption och olämpliga affärskontakter i samband med planering, projektering, byggande och förvaltning. Undvik slarviga husföretag och entreprenörer samt mäklare som främst har sin provision för ögonen. Liksom partiska kontrollansvariga och besiktningsmän som går i mäklarnas och byggföretagens ledband utan att genomföra sina uppdrag med kundens/husköparens bästa för ögonen. Läs försäkringsvillkoren, särskilt den finstilta texten innan beställning. Detta gäller såväl vid köp av befintliga hus som nybyggnad. ■



CHRISTER HARRYSSON
Professor emeritus, Örebro universitet