Bostadsrätterna

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2026-10-23

Remissvar avseende:
Regler om livscykel-GWP och gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan, diarienummer LI2026/01167

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 700 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna önskar framföra följande synpunkter på rubricerat förslag.

Bostadsrätterna anser att det är viktigt att minska fastighetssektorns klimatpåverkan och är därmed positiva till förslaget att införa gränsvärden för nya byggnaders avgivning av växthusgaser och även till att synliggöra en byggnads klimatpåverkan genom redovisning i energideklarationen. Vi tillstyrker att befintlig lagstiftning om klimatdeklarationer upphävs och ersätts med ett tekniskt egenskapskrav i plan- och bygglagen. Vi har ingenting att erinra mot Boverkets förslag om ”medelstrikta” gränsvärden. I vår mening finns dock nu, liksom i tidigare förslag om klimatdeklaration, särskilda risker som kan drabba nya bostadsrättsföreningar och ytterst de privatpersoner som köper lägenheter i dem. Nedan lämnar vi vissa synpunkter på förslaget.

Vi har tidigare lämnat svar på remisserna *Promemorian Klimatdeklaration för byggnader Ds 2020:4*, *Boverkets rapport 2020:13 Utveckling av regler om klimatdeklaration för byggnader* och *Boverkets rapport 2023:20 Förslag till införande av gränsvärden för klimatdeklarationer av byggnader*. I svaren har vi lämnat utförliga synpunkter på problem

som kan drabba nya bostadsrättsföreningar och dem som köper lägenheter i sådana föreningar. Vår bedömning är att likartade synpunkter kan framföras om nu aktuellt förslag och hänvisar därför även till våra tidigare svar.

Redovisning av livscykel-GWP från 2028 och 2030

Bostadsrätterna tillstyrker att livscykel-GWP redovisas och synliggörs i energideklarationerna. Som vi har förstått förslaget ska uppgiften om byggnadens avgivning av växthusgaser till atmosfären endast redovisas i energideklarationen i de fall byggnaden faktiskt omfattas av redovisningskrav enligt plan- och bygglagen. Detta framgår emellertid inte tydligt i förslaget till ändring av lagen om energideklaration för byggnader. Såsom bestämmelsen är utformad förefaller den träffa samtliga byggnader som omfattas av krav på energideklaration. Vi menar att det bör förtydligas i vilka fall kravet gäller.

Enligt förslaget ska byggherren ha redovisat byggnadens klimatpåverkan för att kunna få slutbesked. I författningskommentaren till bestämmelsen framgår (s. 142) att om redovisning inte har gjorts kan byggnadsnämnden meddela ett interimistiskt slutbesked. Genom vår medlemsrådgivning kommer vi i kontakt med nyproducerade bostadsrättsföreningar där det visar sig att ett interimistiskt slutbesked har lämnats när exempelvis verifiering av energikrav eller radonmätning saknas. Detta kommer ofta som en överraskning för den senare medlemsvalda styrelsen, som då måste ombesörja att kraven uppfylls och hantera en oväntad kostnad. Vi befarar att detsamma kan bli fallet med redovisning av klimatpåverkan. En sådan redovisning kan också komma att bli praktiskt svår att genomföra om beräkningsunderlag saknas. Vid nyproduktion av bostadsrätt är i regel bostadsrättsföreningen byggherre och företräds initialt av en så kallad byggande styrelse, ofta personer med en nära koppling till fastighetsutvecklaren eller entreprenören. Dessvärre är det vanligt att överlämningen av dokument mellan den byggande styrelsen och den senare medlemsvalda styrelsen är bristfällig.[1] Bäst förutsättningar att redovisa byggnadens klimatpåverkan till byggnadsnämnden bör därför

[1] Se även Riksrevisionens rapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3*, s. 33.

den byggande styrelsen ha. För att undvika att frågan skjuts på framtiden och att den måste hanteras av en senare medlemsvald styrelse är vår uppfattning att ett interimistiskt slutbesked inte bör beviljas om redovisning av klimatpåverkan saknas.

Gränsvärden för byggnaders avgivning av växthusgaser

Bostadsrätterna anser att gränsvärden bör fastställas så att de faktiskt medför förändringar och förbättringar. Förmodligen är det svårt att åstadkomma en förbättring utan att kostnaderna ökar. Samtidigt är det viktigt att kraven inte ställs så högt att fastighetsprojekt av ekonomiska skäl inte genomförs eller att bostadspriser ökar påtagligt och i värsta fall stänger ute kapitalsvaga grupper från bostadsmarknaden. Boverket redogör för tre olika förslag på gränsvärdesnivåer och förespråkar en medelväg (”medelstrikt”) med viss skärpning. Bostadsrätterna har ingenting att erinra mot förslaget, men vi menar att det är viktigt att konsekvenserna noga utvärderas och att gränsvärdena kan behöva justeras om de inte medför avsett resultat eller leder till alltför betungande konsekvenser.

Systemgränser

Förslaget innebär att ett gränsvärde införs avseende byggskedet (modul A1-A5 med vissa tillägg och undantag). Vi befarar att detta i vissa fall kan medföra att byggherren eller anlitad entreprenör prioriterar lösningar som i ett kort perspektiv är ekonomiskt fördelaktiga och som uppfyller kravet på gränsvärdet, men som ur ett längre förvaltningsperspektiv är mindre väl valda. Detta är förmodligen ett mindre problem i de fall byggherren är en god beställare och bygger med eget brukande i åtanke. Vid nyproduktion av bostadsrättsföreningar finns dock en risk att den byggande styrelsen och entreprenören inte alltid har föreningens långsiktigt bästa i åtanke och att bra lösningar kan få stå tillbaka till fördel för entreprenörens lönsamhet. Mot bakgrund av detta menar vi att det bör övervägas om gränsvärdet även borde omfatta användningsskedet, det vill säga modul B1-B7.

Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm

www.bostadsratterna.se
info@bostadsratterna.se
Telefon: 0775-20 01 00

Kontroll av klimatberäkningar och byggsanktionsavgifter

I förslaget framgår att Boverket har övervägt olika lösningar på hur byggherren ska redovisa klimatberäkningar till byggnadsnämnden och kommit till slutsatsen att vissa uppgifter ska redovisas, snarare än ett komplett beräkningsunderlag (s. 76 f). Det framgår dock att byggnadsnämnden vid behov (s. 78) kan begära in detaljerade underlag. Enligt nuvarande förordning om klimatdeklaration (12 §) ska byggherren spara underlagen som verifierar uppgifterna i klimatdeklarationen i fem år från att den gavs in. Förslaget innebär att denna bestämmelse upphävs och inte ersätts med någon ny motsvarande bestämmelse. Vi anser att detta är problematiskt och ökar risken för att underlagen inte sparas och kan komma att saknas vid ett eventuellt tillsynsärende. I första hand anser vi därför att krav ska ställas på att kompletta beräkningsunderlag ska ges in för att få slutbesked. I andra hand bör förslaget kompletteras med en bestämmelse om att byggherren ska spara underlagen som krävs för att verifiera beräkningarna.

Genom förslaget får handläggare på kommunernas byggnadsnämnder ett ansvar att bedöma gränsvärden, granska underlag och ta ställning till om sådana särskilda omständigheter finns som motiverar ett högre gränsvärde och då även fatta beslut om det. Vi menar att det finns en risk att bedömningar kan komma att skifta mellan olika kommuner och även mellan olika handläggare.

Enligt förslaget ska en byggsanktionsavgift tas ut om det redovisade värdet för byggnadens avgivning av växthusgaser överstiger fastställt gränsvärde eller om byggherren felaktigt har redovisat ett för lågt värde och skäligen borde ha insett felaktigheten. Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån yta och prisbasbelopp, men utan hänsyn till hur stor överträdelsen faktiskt är. En smärre överträdelse kan alltså medföra samma byggsanktionsavgift som en större överträdelse. Såsom bestämmelsen är utformad kan det bli fråga om ansenliga belopp. Vi anser att byggsanktionsavgiften ska vara proportionell mot överträdelsen och menar därför att överträdelsen storlek också bör vara en faktor i beräkningen.

Som vi tidigare har beskrivit är i praktiken ofta bostadsrättsföreningen byggherre vid nyproduktion av bostadsrätter, men den företräds initialt av en byggande styrelse som i regel har kopplingar till entreprenören. Konsekvensen kan bli att avvikelser som beror på agerandet hos den byggande styrelsen eller den anlitande entreprenören medför att en byggsanktionsavgift tas ut av bostadsrättsföreningen. I det läget är det inte säkert att föreningen kommer att kunna rikta krav mot den byggande styrelsen eller entreprenören. Risken är att kostnaden i stället ytterst drabbar de privatpersoner som har köpt en lägenhet i föreningen utan att ha haft någon kännedom om eller någon möjlighet att påverka saken. Bostadsrätterna har uppfattningen att det behöver finnas sanktioner att tillgripa när bestämmelser inte följs, men vi menar att det är tveksamt om sanktionen i detta fall träffar rätt part.

Konkurrenspåverkan

Förslaget om krav på beräkning och redovisning av livscykel-GWP och förslaget om gränsvärden innebär att byggherren måste säkerställa att goda beräkningsunderlag finns och att anlitade entreprenörer och underentreprenörer kommer att behöva leverera underlag om produkter och mängder. För många entreprenörer innebär detta nya arbetsuppgifter och vi befarar att det för särskilt mindre företag kan komma att bli betungande. Konsekvensen kan bli att vissa mindre entreprenörer avstår från uppdrag som medför sådan redovisning och prioriterar andra arbeten. På framför allt mindre orter kan lokal konkurrens komma att påverkas negativt. På samma sätt kan större entreprenörer som redan har kompetens och rutiner få konkurrensfördelar. Vi menar att konsekvensanalysen inte tillräckligt väl berör detta.

Ikraftträdande

Enligt förslaget upphör befintlig lag om klimatdeklaration vid utgången av mars 2027 och kraven på redovisning av livscykel-GWP börjar gälla från och med 2028 respektive 2030, beroende på byggnadens storlek. Konsekvensen blir att nya byggnader under en övergångsperiod inte längre kommer att omfattas av krav på redovisning av klimatpåverkan. Det blir i praktiken fråga om ett steg bakåt och en negativ signal. Vi har

svårt att se någon anledning att upphäva befintlig lagstiftning så tidigt och menar att det bör övervägas att senarelägga upphävandet.

Vi vill även påpeka att det i författningskommentaren (s. 139) står att lagen om klimatdeklaration ska upphöra att gälla vid utgången av april 2027, men att det i övrigt framgår att det handlar om utgången av mars 2027.

Med vänlig hälsning
Ulrika Blomqvist
VD

Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm

www.bostadsratterna.se
info@bostadsratterna.se
Telefon: 0775-20 01 00