

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-05-14

Remissvar avseende:

Boverkets rapport Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn (2024:25), diarienummer LI2024/02351

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna tillstyrker förslag 1 och 2, tillstyrker delvis förslag 3 och avstyrker förslag 4.

Bostadsrätterna anser att cirkulärt byggande är en viktig del i ett hållbart samhälle och att sådana åtgärder bör främjas. Vi är positiva till att Boverket har utrett förutsättningarna för att utveckla arbetet med cirkulärt byggande och välkomnar rapporten och förslagen i den. Vår uppfattning är att mindre fastighetsägare i form av bostadsrättsföreningar, små hyresvärdar och privatpersoner i småhus ofta har kunskapsmässiga och praktiska problem av delvis annan karaktär än större aktörer i bygg- och fastighetssektorn. Detta belyses i viss mån i rapporten, men vi menar att det hade varit önskvärt med en närmare bedömning av hur förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika aktörer och hur dessa kan överbryggas. Framför allt är vår uppfattning att det finns ett stort behov av kunskapshöjande åtgärder

och stöd till mindre fastighetsägare för att undanröja osäkerhet och skapa incitament till återbruk.

Nedan kommenterar vi förslagen i rapporten och lämnar även synpunkter på rapportens kapitel om hur ett cirkulärt byggande kan främjas.

Förslag 1: Utveckling av information och vägledning

Bostadsrätternas tillstyrker förslag 1A, 1B och 1C.

En bostadsrättsförening leds av en styrelse som utgörs av privatpersoner som är medlemmar och bor i föreningen. Detta innebär att kompetensen skiftar mellan olika föreningar och också att styrelseuppdragen utförs på ledamöternas fritid. Jämfört med en kommersiell fastighetsägare med egen förvaltningsorganisation med specialister är förutsättningarna i en bostadsrättsförening väsentligt annorlunda. Situationen torde vara likartad för många mindre hyresvärdar och privatpersoner i småhus. Vår uppfattning är att det finns ett stort behov av lättillgänglig information, vägledning och stöd för mindre fastighetsägare om cirkulärt byggande och hur man praktiskt kan arbeta med frågorna. Särskild vikt bör läggas vid att utveckla sådant material och också att samverka med relevanta branschorganisationer för att sprida information.

Förslag 2: Utveckling av klimatdeklarationer

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget.

Vi har i tidigare svar på remisser om klimatdeklarationer uttryckt att bostadsrättsföreningar är mycket långsiktiga fastighetsägare och att det är viktigt att klimatdeklarationer omfattar en byggnads hela livscykel. Mot bakgrund av detta anser vi att förslaget om att ta fram nationella referensvärden eller jämförelsevärden för byggnaders klimatpåverkan vid ombyggnad är positivt och ger bättre förutsättningar för en bostadsrättsförening att utvärdera den klimatpåverkan som olika lösningar vid en ombyggnad kan medföra. Vi ifrågasätter dock att uppdraget ska begränsas till enbart vanligt förekommande energirenoveringsåtgärder.

Förslag 3: Digitaliseringsförslag

Bostadsrätternas tillstyrker förslagen i fas A, men anser att ytterligare utredning krävs för förslagen i fas B-D.

Bostadsrätternas anser att Boverket i sina digitaliseringsförslag ger uttryck för en hög ambitionsnivå och vi är positiva till förslagen och att de bygger på öppna standarder och filformat. Vi konstaterar dock att det sammantaget handlar om mycket omfattande förslag som inte är utredda i detalj, vilket gör det svårt att ta ställning till dem. Mot bakgrund av detta anser vi att framför allt förslagen från och med fas B behöver utredas ytterligare och remitteras på nytt när förslagen i fas A är genomförda.

Förslag 4: Resurshushållningsplan

Bostadsrätternas avstyrker förslaget.

Vi ifrågasätter om det är motiverat att införa en separat resurshushållningsplan när motsvarande krav redan finns i dagens bestämmelser om kontrollplan. En sådan uppdelning riskerar dels att medföra högre administrativa kostnader och öka den upplevda komplexiteten i plan- och bygglagen. Dels framstår det som oklart om en uppdelning i en kontrollplan och en resurshushållningsplan faktiskt skulle lösa de problem med dagens tillämpning som nämns i rapporten. Det är givetvis angeläget att lösa de problem som förekommer, men vi menar att det bör vara möjligt inom ramen för befintlig lagstiftning.

Synpunkter på avsnitt 3: Hur ett cirkulärt byggande kan främjas

Enligt rapporten (s. 59 f.) har det framkommit att fastighetsägare sällan åberopar garantier i byggentreprenader och att garantier därför inte borde utgöra något stort hinder för att återbruka material. Det framkommer emellertid att fastighetsägare som upphandlar totalentreprenader i högre utsträckning åberopar garantier. Genom vår medlemsrådgivning kommer vi ofta i kontakt med bostadsrättsföreningar som har genomfört eller ska genomföra olika byggprojekt. Vår uppfattning är att föreningarna nästan undantagslöst upphandlar och genomför totalentreprenader och att långa garantier är viktiga, att de ofta åberopas och inte sällan föranleder tvister, särskilt i nyproducerade

bostadsrättsfastigheter. För en bostadsrättsförening utan egen kompetens att projektera och leda projekt är det förmodligen mindre realistiskt att upphandla projekt som utförandeentreprenader. Detta utesluter inte projekt med inslag av återbruk, men ökar förmodligen kraven på att entreprenören tar initiativ till saken. Vi har dock sett goda exempel på bostadsrättsföreningar som i samarbete med entreprenörer arbetat med återbruk av komponenter och som genom att ifrågasätta klassiska lösningar har kunnat genomföra underhåll på betydligt mindre ingripande sätt. I de fallen har det dock handlat om styrelser och entreprenörer med stor vilja att tillsammans hitta alternativa lösningar.

Ett hinder mot återbruk kan också vara att det riskerar att försämra konsumentskyddet i nya bostadsrättsföreningar där en äldre fastighets byggs om. Vi har sett flera exempel där en förening genom en byggande styrelse har förvärvat en befintlig fastighet och sedan tecknat entreprenadavtal om att bygga om fastigheten, i regel med det egna byggbolaget. Inte sällan uppstår sedan oklarheter kring vad garantierna omfattar då de omfattar entreprenadarbetet, men inte delar av fastigheten som har behållits oförändrade. Föreningen har samtidigt skyldigheter gentemot de personer som har köpt en lägenhet i föreningen. Vid problem i bevarade delar riskerar föreningen således att på medlemskollektivets bekostnad behöva avhjälpa fel som berör enskilda medlemmar samtidigt som entreprenören inte kan hållas ansvarig.

Vi delar Boverkets uppfattning att arbete med återbruk, underhåll och reparation förutsätter kompetensutveckling på flera nivåer. Kunskapsnivån hos styrelser i bostadsrättsföreningar varierar och kan förändras över tid när ledamöter flyttar från föreningen. Många föreningar är därför beroende av tillgång till duktiga konsulter. Vår uppfattning är dock att det i delar av landet är svårt för en förening att hitta lämpliga konsulter.

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

Med vänlig hälsning
Ulrika Blomqvist
VD