

Till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till

li.bb@regeringskansliet.se

Diarienum: LI2023/0259

Stockholm den 30 maj 2024

Remissyttrande över Boverkets rapport 2023:20 Gränsvärde för byggnaders klimatpåverkan och en utökad klimatdeklaration och Boverkets promemoria Komplettering till Boverkets uppdrag att lämna förslag på hur införandet av gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan kan påskyndas och hur tillämpningen av klimatdeklarationer kan utvidgas.

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 13 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 50 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerat betänkande. Fastighetsägarna har haft representant som expert i utredningen som lämnat betänkandet.

Fastighetsägarna tackar för möjligheten att lämna synpunkter på Boverkets förslag rörande införandet av gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan samt utökade klimatdeklarationer.

Fastighetsägarna står bakom ambitionen att minska bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan. Vi anser att införandet av ambitiösa klimatdeklarationer är ett viktigt steg för att uppnå detta mål. En omfattande och välgrundad klimatdeklaration ger inte bara en tydlig bild av en byggnads miljöpåverkan över hela dess livscykel, utan fungerar även som ett verktyg för att driva på innovation och hållbara investeringar inom sektorn.

Sammanfattning:

Fastighetsägarna **välkomnar** Boverkets förslag och **anser** att det innehåller viktiga steg mot en mer hållbar fastighetssektor men att det finns utrymme för förbättringar innan implementering. Den

tidsplan som presenteras i rapporten bedöms dock inte som realistisk att genomföra. Ett ikraftträdande 1 juli 2025 får ses som uteslutet.

För att maximera potentialen med klimatdeklarationer **rekommenderar** Fastighetsägarna:

1. En översyn av och acceleration av tidplanen för införandet av fullständiga LCA-deklarationer, dvs hela livscykeln, för att accelerera processen.
2. En starkare inriktning på att säkerställa harmonisering med EU:s taxonomi och EPBD
3. En ökad ambition i de föreslagna gränsvärdena för att de ska stå i linje med de svenska och globala klimatmålen samt SBTi.
4. En tydlig och enhetlig definition av såväl ombyggnads som area-begreppet inom ramen för klimatdeklarationer, taxonomin och svensk implementering av EPBD.

Fastighetsägarnas yttrande

Oklar nytta med sekventiell införsel av klimatdeklarationer och den initiala bristen på fullständiga livscykelanalyser (LCA).

En av Fastighetsägarnas huvudinvändningar mot Boverkets förslag är den sekventiella införseln av klimatdeklarationer och den initiala bristen på fullständiga livscykelanalyser (LCA).

Genom att skjuta upp kravet på en fullständig LCA till 2027 missar Sverige viktiga möjligheter till tidiga miljövinster och riskerar att skapa en period av osäkerhet och inkonsekvens inom branschen. Fastighetsägarna ser en begränsad nytta av att introducera gränsvärden under en förhållandevis kort tidsperiod för delar av livscykeln för att relativt omgående utvidga klimatdeklarationens omfattning i såväl byggnadsdelar som livscykelsteg.

Fastighetsägarna vill betona att så gott som samtliga delar av värdekedjan inom sektorn i den nyligen uppggraderade färdplanen för en Fossilfri Bygg- och anläggningssektor lägger stor vikt vid "hela livscykelperspektivet" genom följande uppmaning till riksdag och regering:

"Inför gränsvärden för klimatpåverkan från nya byggnader, samt utökade krav på att deklarerera byggnaders och anläggningars klimatpåverkan ur hela livscykelperspektivet."

Fastighetssektorn är unik med sina långa planerings- och byggprocesser, ofta sträckande sig över flera år eller till och med decennier. Denna sektors natur kräver långsiktighet och förutsägbarhet i regelverket för att säkerställa effektiv planering och genomförande av projekt. Fastighetsägarna ser inte fördelar med att införa klimatdeklarationer i olika steg, med ett initialt införande av gränsvärden för icke heltäckande klimatdeklaration i juli 2025, följt av en utökning av klimatdeklarationernas omfattning 2027. I sammanhanget är det relevant att påpeka att de tidsplan som presenteras i rapporten bedöms inte längre som realistisk att genomföra. Ett ikraftträdande 1 juli 2025 får ses som uteslutet.

Det sekventiella införandet av klimatdeklarationer skapar en ryckighet för fastighetsutvecklare. Denna osäkerhet underminerar möjligheten att göra välgrundade investeringsbeslut, vilket i sin tur kan hämma innovation och utveckling inom hållbart byggande. Osäkerheten kring framtida regleringar och krav komplicerar också långsiktiga finansiella och strategiska planer, vilket kan leda till försenade eller avbrutna projekt.

Sveriges regelverk bör omgående harmoniseras med EU:s taxonomi och det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD).

Fastighetsägarna ser bristen på harmonisering med befintlig EU-lagstiftning, särskilt med avseende på EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter och det reviderade direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD) som problematisk.

Fastighetsägarna **anser** att en tydlig och samordnad ansats är nödvändig för att ge fastighetssektorn de verktyg och den klarhet som krävs för att framgångsrikt navigera i övergången till mer hållbart byggande för att säkerställa att svenska fastigheter inte hamnar i ett konkurrensmässigt underläge.

EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, som syftar till att leda kapitalflöden mot mer hållbara investeringar, inkluderar redan krav på klimatberäkningar av byggnader. Taxonomi sätter därmed redan en europeisk standard som svenska byggnadsprojekt behöver möta för att vara attraktiva i en europeisk kontext. Det är fundamentalt att svenska regler linjer sig med de europeiska. EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter innefattar redan krav på LCA för byggnader, vilket ställer krav på att Sverige måste säkerställa att Boverkets förslag är i linje med dessa standarder för att undvika diskrepans och förvirring på marknaden. En viktig aspekt av harmoniseringen är att säkerställa att svenska regelverk inte skapar onödiga hinder för svenska företag på den europeiska marknaden, samt att de inte heller blir mindre attraktiva för investeringar på grund av avvikande krav.

Gällande krav enligt EU-taxonomi:

För byggnader som är större än 5 000 m² har byggnadens globala uppvärmningspotential under hela livscykeln (GWP) till följd av byggnationen beräknats för varje stadium i livscykeln. Beräknas enligt SS-EN 15978:2011. Klimatberäkningen måste omfatta steg i livscykeln i enlighet med SS-EN 15978:2011 och inkludera byggdelen enligt Level(s) indikator 1.2.

Att dröja med att implementera motsvarande krav i svensk lagstiftning kan göra att svenska byggnader hamnar i otakt med dessa krav, vilket kan påverka deras konkurrenskraft och förmåga att attrahera investeringar. För företag som är aktiva både inom och utanför Sverige kan skillnader i tidslinjer och krav mellan svenska regler, EU:s taxonomi och EPBD skapa regulatorisk otydlighet. Detta kan resultera i att det blir svårare för svenska fastighetsägare att planera och genomföra långsiktiga hållbarhetsstrategier.

Föreslagna gränsvärden otillräckliga

Fastighetsägarna **anser** att de föreslagna gränsvärdena är för konservativa och inte tillräckligt ambitiösa för att linjera med de globala klimatmålen enligt till exempel Science Based Targets-initiativet (SBTi). Fastighetsägarna menar att det krävs att Sverige sätter upp mål som är i linje med Parisavtalet för att begränsa den globala uppvärmningen. Ett ambitiöst tillvägagångssätt gynnar inte bara miljön utan även den svenska fastighetssektorns konkurrenskraft och innovationsförmåga.

Fastighetsägarna uttrycker därför en oro över de föreslagna gränsvärdena, vilka vi anser är satta till en nivå som inte tillräckligt adresserar brådskan eller omfattningen av klimatkrisen. För att stödja denna ståndpunkt, refererar vi till internationella riktlinjer och jämförelser, såsom rekommendationerna IPCC.

Genom att sätta skarpare gränsvärden skulle också Sverige kunna stimulera innovation och utveckling inom grön teknik och byggmetoder. Detta är inte bara avgörande för att uppnå klimatmål, utan också för att stärka den svenska bygg- och fastighetssektorns konkurrenskraft på den internationella marknaden.

För att bättre spegla de akuta behoven och de möjligheter som finns inom bygg- och fastighetssektorn för klimatarbetet, rekommenderar Fastighetsägarna en revidering av de föreslagna gränsvärdena. Detta bör göras i samråd med industrin och akademiska institutioner för att säkerställa att de nya gränsvärdena är ambitiösa, realistiska och i linje med både svenska och internationella mål för klimatet.

Förtydligande av tillämpning för Ombyggnader

Det finns ett behov av att tydliggöra vilka typer av ombyggnadsprojekt som kommer att kräva klimatdeklarationer. Specifika kriterier för vad som utgör en "väsentlig ombyggnad" (*major renovation*) behöver fastställas för att undvika tolkningsutrymme. För ombyggnader kan det vara utmanande att tillämpa samma beräkningsmodeller som för nya byggnader. Det behövs därför tydliga riktlinjer för hur LCA ska genomföras i dessa fall, inklusive hur man hanterar befintliga strukturer och material.

Boverket bör utveckla och tillhandahålla detaljerade riktlinjer och exempel som klargör processen och kraven för klimatdeklarationer för ombyggnadsprojekt samt implementera en viss grad av flexibilitet i tillämpningen av LCA för ombyggnader, med beaktande av projektets storlek och omfattning samt de specifika utmaningar som äldre byggnader medför.

Att anpassa svenska och nordiska regler för klimatdeklarationer för ombyggnad till samma definitioner och tröskelvärden för "väsentlig ombyggnad" (*major renovation*) som används i EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) för energieffektivisering skapar betydande synergieffekter. Genom att använda samma definitioner och tröskelvärden underlättas förståelsen

och tillämpningen av reglerna. Detta bidrar till en mer enhetlig tillämpning av energieffektiviserings- och klimatåtgärder.

En harmonisering minskar också den administrativa bördan för bygg- och fastighetssektorns aktörer. Det blir enklare att planera och genomföra projekt eftersom kraven på energieffektivisering och klimatdeklarationer vid ombyggnad och ändring blir enhetliga.

Vikten av enhetligt definierade areabegrepp

Ett annat viktigt område som behöver adresseras är definitionen av areabegrepp inom ramen för klimatdeklarationer, Taxonomi och EPBD. Fastighetsägarna **vädjar** till regeringen och Boverket att gemensamt skyndsamt hantera detta.

Termen "*Useable floor area*" har av Boverket i BFS 2013:8 definierats som Atemp som av Boverket idag används inom bland annat regelverket för energiberäkningar och energideklarationer enligt EPBD. För våra svenska klimatdeklarationer dock Boverket bestämt att BTA ska användas som area för beräkning av klimatpåverkan.

Problem uppstår då när både Taxonomi och EPBD använder samma term, "*Useable floor area*", för att beräkna GWP. Då Boverket redan definierat "*Useable floor area*" som Atemp har vi en situation där sektorn inte har klarhet i om "*Useable floor area*" ska tolkas som Atemp för energi respektive som BTA för klimatberäkningar. Fastighetsägarna ifrågasätter om det ens är möjligt att ha olika tolkning för samma begrepp i ett direktiv?

Det är av största vikt att vi har en enhetlig och tydlig definition för att säkerställa jämförbarhet och rättvisa inom sektorn och inom EU. En otydlig definition av areabegreppet kan leda till förvirring och göra det svårare för fastighetsägare att uppfylla kraven samt för investerare och andra intressenter att korrekt utvärdera och jämföra byggnaders miljöprestanda.

Övriga kommentarer

Fastighetsägarna **anser** att täckningsgraden för den beräknade klimatpåverkan ska vara minst 90 procent.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget att Boverket bör ges i uppdrag att utreda användningen av klassningssystemet CoClass i en klimatdeklaration för att underlätta för byggsektorn.

Behov av komplettering av PBL

Fastighetsägarna **efterlyser** att regeringen initierar regelförändringar i plan- och bygglagen och Boverkets byggregler för att främja funktionsändring av befintliga byggnader samt för användandet av återbrukat material. Vid ombyggnation och ändrad användning behöver regelverket möjliggöra en

effektivare användning av det befintliga beståndet för att undvika rivning och ökad materialanvändning.

Fastighetsägarna **anser** det nödvändigt att plan- och bygglagen tydliggörs så att resurshushållning har prioritet så att även byggande och tekniska egenskapskrav tar hänsyn till hushållning av råvaror. Idag specificeras hushållning av energi, vatten och minimering av avfall i lagstiftning medan hushållning av råvaror och material saknas. Resurshushållning kommer vara avgörande för att minska bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan.

Fastighetsägarna **anser** att Boverkets instruktion och regleringsbrev omgående bör kompletteras med uppgiften att Boverket ska aktivt verka för regelförbättringar och styrmedel för ett effektivare användning av det befintliga beståndet.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig

Verkställande direktör

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet