

kn.remissvar@regeringskansliet.se
med kopia till kn.kl@regeringskansliet.se.

Stockholm den 28 augusti 2025

Remissvar – Fastighetsägarna Sveriges synpunkter på SOU 2025:51 Bättre förutsättningar för klimatanpassning

Diariennr: KN2025/01049

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Inledning och sammanfattning

Fastighetsägarna har beretts tillfälle att lämna synpunkter på betänkandet SOU 2025:51 – Bättre förutsättningar för klimatanpassning. Vi välkomnar att frågan om klimatanpassning ges ökad tyngd i den rättsliga styrningen och att utredningen haft i uppdrag att identifiera hinder för genomförandet av fysiska klimatanpassningsåtgärder. Klimatanpassning är, i likhet med klimatomställning, en strategisk fråga för samhällsbyggandet där fastighetsbranschen spelar en central roll.

Betänkandet innehåller flera förslag som vi i huvudsak tillstyrker, såsom utökad upplysningsskyldighet för kommun och va-huvudman, införandet av markreservat för klimatanpassningsanläggningar i detaljplan samt tydliggöranden kring dagvattensystemets dimensioneringskrav. Det är också välkommet att staten föreslås ta ett tydligare ansvar för skydd mot havsnivåhöjningar.

Samtidigt innehåller utredningen förslag som enligt vår uppfattning är rättsligt och ekonomiskt problematiska. Vi **avstyrker** särskilt:

- förslaget om skyldighet för kommuner att upphäva eller ändra detaljplaner i riskområden,
- förslaget om ledningsrätt för öppna dagvattenlösningar,
- förslaget om lagstadgad medfinansiering från fastighetsägare för kommunala klimatanpassningsåtgärder.

Vi anser att dessa förslag saknar tillräcklig analys i förhållande till egendomsskyddet, det kommunala planmonopolet och investeringsförutsättningarna för fastighetsägare. Ett rättssäkert och fungerande klimatanpassningssystem förutsätter att ansvar, kostnader och nyttor fördelas på ett förutsägbart och proportionerligt sätt.

Utredningens uppdrag och rättsliga kontext

Utredningens uppdrag har varit att identifiera behov av ny eller justerad lagstiftning som möjliggör klimatanpassningsåtgärder, särskilt där dessa kräver markåtkomst, samordning eller kostnadsfördelning mellan nyttoberare. Fokus har legat på fysiska åtgärder såsom skyddsvallar, dagvattensystem och markstabilisering. I uppdraget ingick även att analysera finansieringsmodeller för fördelning av kostnader mellan berörda aktörer.

Det är vår bedömning att flera av utredningens förslag rör grundläggande rättsliga principer – planmonopol, egendomsskydd, proportionalitet och legalitet – men att dessa inte behandlats med den rättsliga tyngd som krävs. Särskilt vad gäller det föreslagna avgiftssystemet saknas en fördjupad analys av grundlagens skydd för äganderätten och likabehandlingsprincipen. Även de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägare har enligt vår mening underskattats.

Kommentarer på enskilda förslag

Redovisning av klimatanpassningsintentioner i översiktsplan

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget.

Förslaget stärker transparensen och ger fastighetsägare bättre insyn i kommunens avsikter. Det är dock viktigt att sådan redovisning inte tolkas som att ansvaret för uteblivna åtgärder ensidigt faller på fastighetsägare i områden där kommunen väljer att inte agera.

Krav på upphävande eller ändring av detaljplaner i områden med stora klimatrelaterade risker

Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att kommuner ska åläggas en skyldighet att upphäva eller ändra detaljplaner i de delar där det finns obebyggda tomter och en stor risk för översvämning, ras, skred eller erosion. Fastighetsägarna **avstyrker** detta förslag. Det innebär ett djupt ingrepp i det kommunala självstyret och saknar stöd i den rättsliga ordning som styr förhållandet mellan staten och kommunerna i frågor om fysisk planering.

Det kommunala planmonopolet – fastslaget i 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) – innebär att det är kommunfullmäktige som har det avgörande inflytandet över markanvändningen i kommunen. Planmonopolet utgör en central komponent i det kommunala självstyret, som i sin tur är skyddat av 14 kap. 2 § regeringsformen. Som konstateras i Ds 2024:25, är det därför förenat med höga rättsliga trösklar att inskränka det kommunala självstyret, och sådana inskränkningar måste alltid bygga på tydligt motiverade syften och stå i rimlig proportion till det kommunala åtagandet.

I dag finns två vägar för staten att utöva inflytande över planeringen:

- Planföreläggande enligt 11 kap. 15 § PBL.
- Övertagande av planeringsbeslut enligt 11 kap. 16 § PBL.

Dessa verktyg är uttryckligen konstruerade för att användas i undantagsfall, och kräver regeringsprövning i det enskilda fallet. Utredningens förslag innebär i praktiken ett generellt tvångsinstrument som träffar samtliga kommuner utan individuell bedömning eller prövning. Det står i direkt konflikt med den lagstiftningstekniska princip som utvecklats i förarbeten och utredningar att statlig styrning av planering inte ska ske genom generella bemyndiganden, utan genom prövning i det enskilda fallet.

Vidare saknas varje form av kompensationsmekanism för de fastighetsägare som förlorar exploateringsmöjligheter när en plan upphävs. Enligt 13 kap. 3 § PBL kan kommunen bli ersättningsskyldig när en upphävning eller ändring av detaljplan leder till att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Även vid obebyggda tomter kan upphävida byggrätter innebära en kraftig negativ påverkan på marknadsvärdet, vilket väcker frågor om egendomsskydd och ekonomiskt ansvar. Utredningen har inte analyserat vilka krav staten i så fall skulle kunna ställa på kommunen – att både upphäva planen och samtidigt bära ersättningsansvaret – vilket ytterligare försvagar förslaget.

Därtill ska framhållas att kommunerna redan har möjlighet att upphäva eller ändra detaljplaner i de fall detta bedöms motiverat. Det är fullt möjligt inom ramen för gällande lagstiftning att på eget initiativ planlägga om mark som bedöms olämplig för bebyggelse till följd av klimatrelaterad risk. Det hade därför varit mer rimligt att utredningen fokuserat på att analysera hur kommunerna kan ges stöd i att använda befintliga verktyg, exempelvis genom vägledning,

nationell riskkartering eller riktad planeringsfinansiering – snarare än att införa en ny generell skyldighet som underminerar principen om lokal rådgivet över markanvändningen.

Sammanfattningsvis är det vår **bedömning** att förslaget innebär ett **omotiverat** och **oproportionerligt** ingrepp i kommunernas planeringsansvar, strider mot grundläggande principer om planmonopol och rättssäkerhet, samt saknar erforderlig analys av ekonomiska och konstitutionella konsekvenser. Fastighetsägarna **avstyrker** därför förslaget i sin helhet.

Föreskrifter om högsta inomhustemperatur i särskilda boenden

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget i sak, men med förbehåll.

Skydd mot höga temperaturer i vårdboenden är en rimlig åtgärd sett till att värmeböljor utgör en växande hälsorisk. Samtidigt hyser vi betänkligheter kring hur frågan hanterats i betänkandet. Det framgår att utredningens sammansättning saknat särskild kompetens inom folkhälsområdet, vilket gör att både bedömningen av behovet och förslaget till åtgärd framstår som otillfredsställande underbyggt.

Förslaget bygger vidare på Folkhälsomyndighetens riktlinjer från 2024 utan att dessa analyserats närmare i ett rättsligt, tekniskt eller fastighetsfunktionellt sammanhang. Det är även oklart om denna typ av hälsoskyddande föreskrifter alls omfattas av utredningens mandat, som uttryckligen rör fysisk klimatanpassning av mark och byggnader.

Slutligen finns risk för målkonflikt gentemot energiprestandakrav och klimatmål, om föreskrifter kring inomhustemperatur leder till ökad energianvändning i ny och befintlig bebyggelse. Denna målkonflikt behöver belysas innan föreskrifter införs.

Ledningsrätt för öppna dagvattenlösningar

Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att ledningsrätt ska kunna beviljas även för öppna delar av det allmänna dagvattensystemet – till exempel diken – som idag uttryckligen faller utanför tillämpningsområdet enligt 2 § ledningsrättslagen. Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget, eftersom det innebär ett principiellt systemskifte i ett tvångsinstitut som sedan länge tillämpats restriktivt. Förslaget lämnar avgörande rättsliga och praktiska konsekvenser obelysta.

Utredningen motiverar sitt förslag med att det är ”svårt att motivera” skillnaden mellan öppna och rörförlagda lösningar, och menar att nuvarande ordning medför en snedvridning i val av dagvattenlösning. Det hävdas även att diken redan används i praktiken och att bristen på ledningsrätt försvårar förvaltningen av dagvattensystemet.

Fastighetsägarna **anser** att detta är en otillräcklig och rättsligt ofullständig argumentation. Det finns tydlig rättskällegrund för varför diken sedan ledningsrättslagens tillkomst har undantagits från dess tillämpningsområde. I förarbetena till lagen (prop. 1973:157 s. 93) anges uttryckligen att *”Dike, kanal eller liknande anläggning faller utanför ledningsbegreppet.”*

Denna gränsdragning har därefter legat fast i rättstillämpningen och bekräftas så sent som i Lantmäteriets Handbok i ledningsrätt (2025).

Bakgrunden är funktionell och rättslig: ledningsrätt är utformat för linjära, tekniskt definierade, ofta underjordiska anläggningar, där intrånget är begränsat, mätbart **och möjliggör fortsatt nyttjande av marken**. Öppna diken är ytstrukturer med större markanspråk, föränderliga i sin utformning och med varaktig påverkan på fastighetens användning, till exempel genom begränsad tillgänglighet, dräneringspåverkan och hinder för bebyggelse.

Att likställa öppna diken med underjordiska rör i ett intrångsrättsligt sammanhang innebär att dessa centrala skillnader osynliggörs. Det är därför fullt rimligt – inte ologiskt – att diken hittills hanterats genom servitut eller andra civilrättsliga upplåtelser snarare än med tvångsbaserad ledningsrätt.

Utredningens förslag innebär också att ledningsrätten riskerar att få ett otillbörligt instrumentellt syfte. Att argumentera för att möjligheten att använda diken behöver stärkas i syfte att uppnå teknikneutralitet mellan olika dagvattenlösningar innebär i praktiken att ett tvångsinstrument används för att styra teknikval. Fastighetsägarna vill här **betona** att teknikneutralitet inte är ledningsrättens syfte – och att förslaget riskerar att snedvrider ansvarsförhållandena till fastighetsägarens nackdel.

Utredningen tillstår att diken kan innebära större påverkan än rör, men föreslår trots detta ingen förstärkt proportionalitetsprövning, inga särskilda ersättningsprinciper som tar höjd för markförlust eller byggnadshinder, och inga regler om anläggningens förändrade omfattning över tid. Detta är förvånande – särskilt mot bakgrund av att ledningsrätt normalt ger mycket begränsat inflytande för markägaren över anläggningens framtida lokalisering och utformning.

Utredningen motiverar även förslaget med att pumpstationer redan kan omfattas av ledningsrätt, trots att de är synliga och ovan mark. Den analogen håller dock inte. En pumpstation är en punktformig och tekniskt väldefinierad anläggning med begränsad fysisk utbredning. Ett dike däremot är en linjär och funktionellt diffus struktur som förändras över tid beroende på underhåll, växtlighet, sedimentation och regnmängd. Rättsligt sett är de inte jämförbara.

Att nu föreslå en sådan förändring utan att i betänkandet redovisa den tidigare rättsliga avgränsningen – och än mindre analysera de konsekvenser ett sådant skifte innebär för markägare – är otillräckligt. En sådan ordningsändring kräver enligt vår uppfattning en mer djupgående rättsutredning än vad som presenterats.

Fastighetsägarna **avstyrker** därför förslaget. Om öppna lösningar ska omfattas av ledningsrätt krävs en separat rättsutredning som tydligt analyserar behov, intrångsbedömning, ersättningsprinciper och proportionalitet.

Fastighetsägarna **anser** att tills vidare bör sådana lösningar fortsatt hanteras genom frivilliga avtal och servitut, där ansvar, intrång och nyttjandevillkor regleras på ett transparent och rättssäkert sätt.

Markreservat för klimatanpassningsanläggningar i detaljplan

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget.

Det är rimligt att möjliggöra framtida klimatskydd i planering. Förutsätter tydliga regler kring ersättning och tydlighet i planens syfte.

Villkorat bygglov kopplat till klimatskyddsåtgärder

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget.

Rättssäkert verktyg, förutsatt att ansvarsfördelning och krav tydligt framgår av planen.

Lagreglering av kapacitetskrav för dagvattenanläggningar

Fastighetsägarna **tillstyrker** att servicenivån för dagvattennätets kapacitet fastställs av annan aktör än branschorganisationen, men ifrågasätter att 10-årsregnet kodifieras i lag utan kompletterande reglering.

Utredningen föreslår att det i vattentjänstlagen ska införas ett uttryckligt krav på att allmänna dagvattenanläggningar ska kunna hantera ett regn med en återkomsttid på 10 år. Detta innebär att en riktlinjenivå som ursprungligen fastställdes av branschorganisationen Svenskt Vatten – och därefter fått visst genomslag i rättstillämpning – ges formell rättsstatus i lag.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att denna fråga bör regleras nationellt och att ansvaret för att definiera miniminivån flyttas från branschorganisationen Svenskt Vatten till staten.

Samtidigt ser vi **brister** med att kapacitetskravet kodifieras i lag i den form som nu föreslås – det vill säga som ett fast gränsvärde (10-årsregn) utan möjlighet till anpassning, utan tillsynsstruktur och utan klargjorda rättsföljder. Ett lagkrav innebär en rättslig skyldighet. Det är därför orimligt att införa ett sådant krav utan att samtidigt klargöra:

- vem som ansvarar för uppföljning,
- vilken myndighet som utövar tillsyn,
- vilken rättsföljd som inträder vid underkapacitet,
- eller hur det ska prövas om en viss anläggning faktiskt uppfyller kravet.

Fastighetsägarna ser en överhängande risk att denna fråga även fortsättningsvis kommer att behöva avgöras i efterhand – i samband med översvämningar, försäkringsärenden och rättsprocesser – vilket innebär att rättssäkerheten inte förbättras.

Vidare saknas analys av behovet av lokal differentiering. En fast nivå – såsom 10-årsregn – är inte självklar i alla geografiska och funktionella sammanhang. I områden med samhällsviktig infrastruktur, komplex bebyggelse eller historiskt återkommande översvämningar kan ett högre skydd vara motiverat. I andra områden med lägre bebyggelsetäthet eller goda

avrinningsförhållanden kan en lägre kapacitet vara tillräcklig. Ett modernt regelverk bör möjliggöra sådan flexibilitet.

Fastighetsägarna **anser** därför att om lagreglering av kapacitetsnivå ska införas, bör det ske som ett minimikrav med möjlighet till lokal anpassning, alternativt som ett krav på att varje huvudman dokumenterar vilken dimensioneringsnivå som tillämpas utifrån risk, bebyggelse typ och förväntad klimatpåverkan.

Vi noterar att utredningen i kapitel 8.7 motiverar förslaget med att en lagreglering skapar tydlighet i ansvarsfördelning och förbättrar förutsättningarna för samverkan. Fastighetsägarna delar behovet av tydlighet, men menar att ett rättsligt krav utan förutsättningar för tillsyn och sanktion riskerar att bli en pappersprodukt. Det framgår inte av utredningen hur ansvar ska utkrävas om kravet inte uppfylls, och ingen analys ges av hur sådan uppföljning kan organiseras.

Därtill saknas ett resonemang om varför ett enhetligt nationellt krav är att föredra framför lokal anpassning, trots att utredningen i andra avsnitt tydligt betonar vikten av lokalt anpassade riskbedömningar. Det förefaller som om utredningen i denna del valt en lösning som ger sken av tydlighet, men som i praktiken saknar nödvändiga rättsliga och klimatstrategiska förutsättningar.

Sammanfattningsvis tillstyrker Fastighetsägarna att staten, inte branschen, fastställer servicenivån i dagvattennätet. Men vi ifrågasätter att ett enhetligt kapacitetskrav på 10-årsregn kodifieras utan kompletterande reglering om tillsyn, rättsföljd och anpassningsmöjlighet. Lagstiftningen måste svara mot den komplexitet som framtida klimatrisker innebär.

Nationellt åtgärdsprogram för utfasning av kombinerade ledningar

Fastighetsägarna **ifrågasätter** att frågan om kombinerade ledningar inte ges tillräcklig tyngd i vare sig SOU 2025:51 eller SOU 2024:82, och föreslår ett och ett nationellt åtgärdsprogram med måldatum för utfasning av kombinerade ledningar.

Fastighetsägarna vill i detta sammanhang lyfta en grundläggande systembrist i det svenska va-nätet som har stor betydelse för klimatanpassningsförmågan: det faktum att betydande delar av va-systemet fortfarande består av så kallade kombinerade ledningar, där dagvatten och spillvatten leds i samma rör.

Dessa system är särskilt vanliga i äldre stadsmiljöer – ofta i områden med höga markvärden och samhällsviktiga funktioner. Det råder en stark korrelation mellan förekomsten av kombinerade ledningar och upprepade översvämningsskador vid skyfall. När kapaciteten överskrids uppstår baktryck, vilket resulterar i att blandat spill- och dagvatten tränger in i fastigheter, med sanitära och ekonomiska följder.

Därtill innebär överbelastning i kombinerade system att va-huvudmannen ofta tvingas öppna bräddpunkter, vilket leder till att detta vatten släpps ut direkt i recipient – en återkommande hantering som står i konflikt med både miljökvalitetsmål och EU:s avloppsdirektiv.

Vi noterar att SOU 2024:82 – Ökad va-beredskap tar upp problematiken med kombinerade ledningar, och konstaterar att dessa system är särskilt sårbara vid kraftig nederbörd. Men trots

denna beskrivning föreslås varken ett åtgärdsprogram, något etappmål eller ett måldatum för utfasning. När två på varandra följande statliga översyner av va-systemet lämnar denna strukturella fråga utan åtgärdsinriktning, riskerar detta att underminera hela klimatanpassningsarbetets genomförbarhet.

Fastighetsägarna **menar** att ett modernt, resilient va-system måste bygga på separata flöden för dag- och spillvatten. Vi föreslår därför att ett nationellt åtgärdsprogram för teknisk och ekonomisk utfasning av kombinerade ledningar utformas, i kombination med ett stoppdatum för fortsatt användning eller reinvestering i denna typ av lösning. Programmet bör inriktas på successiv omställning i särskilt utsatta områden, med beaktande av olika kommuners förutsättningar.

Att modernisera det underjordiska va-systemet är en förutsättning för att andra klimatanpassningsåtgärder – exempelvis byggnadsskydd eller fastighetsnära dagvattenlösningar – ska få önskad effekt. Frågan bör därför prioriteras i det fortsatta beredningsarbetet, antingen inom ramen för genomförandet av SOU 2025:51 eller i ett nytt särskilt regeringsuppdrag.

Kommunens skyldighet att tillhandahålla underlag vid klimatanpassningsåtgärder

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget.

Vi ser positivt på att fastighetsägare som på eget initiativ vill genomföra klimatanpassningsåtgärder får ett förbättrat rättsligt stöd att begära relevant underlag från kommunen. Det är ett rimligt steg för att stärka enskildas möjligheter att skydda sin egendom i en tid där klimatrelaterade risker ökar – inte minst i områden där kommunen valt att inte själv genomföra kollektiva skyddsåtgärder.

Förslaget tydliggör att byggnadsnämnden ska lämna upplysningar om kända risker och eventuella kommunala intentioner att agera. Detta underlättar beslutsfattande, planering och kontakt med försäkringsbolag och långivare. Det bidrar också till en mer förutsägbar ansvarsfördelning mellan det allmänna och fastighetsägaren.

Vi förutsätter att skyldigheten kommer att omfatta även riskbedömningar som tagits fram i andra kommunala dokument – exempelvis riskkartläggningar enligt miljöbalken eller skyfallsanalyser i VA-planer – för att undvika dubbla informationskanaler och inkonsekventa besked.

Fastighetsägarna **tillstyrker** därför förslaget som ett viktigt steg för att stärka fastighetsägares möjlighet att fatta välinformerade beslut om klimatanpassningsåtgärder på egen mark.

VA-huvudmannens skyldighet att tillhandahålla uppgifter om dagvattensystemets kapacitet

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget.

Vi välkomnar att fastighetsägare ska ges rätt att få information från va-huvudmannen om kapaciteten i det lokala dagvattensystemet, i samband med att man planerar egna åtgärder mot översvämningsrisk. Det är ett rimligt krav i en tid där skyfall och ytavrinning orsakar betydande egendoms- och försäkringsskador, och där samordning mellan offentliga och enskilda åtgärder är avgörande.

För att kunna bedöma effekten av exempelvis fördröjningsmagasin, upphöjd tröskel eller skyddsvall, krävs insyn i vilken belastning va-systemet redan har, och vilken dimensionering som gäller vid olika nederbördsnivåer. Ett bristande informationsutbyte försvårar annars långsiktig klimatanpassning och ökar risken för konflikter.

Vi vill dock understryka att detta förslag även ställer krav på va-huvudmännens kompetens och systematiska arbete med att dokumentera och bedöma kapacitet i sitt nät. Det är inte självklart att alla huvudmän idag har sådan kunskap tillgänglig på fastighetsnivå, vilket kräver investeringar i mätning, modellering och digitalisering. Fastighetsägarna **anser** att staten bör överväga att koppla stöd eller riktlinjer till denna informationsskyldighet.

Fastighetsägarna tillstyrker därför förslaget, men framhåller att det också förutsätter ett ansvarstagande hos huvudmannen för att successivt bygga upp den tekniska och organisatoriska förmågan att tillhandahålla korrekt information.

Lag om fastighetsägares medfinansiering av kommunala klimatanpassningsåtgärder

Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Förslaget innebär att kommunen ska kunna ta ut avgift från fastighetsägare som anses få "nytta" av en åtgärd. Denna nytta definieras som att en tidigare risk "upphört", enligt kommunens egen bedömning. Fastighetsägarna **menar** att detta är rättsosäkert, felaktigt i sin finansiella logik och oförenligt med fastighetsmarknadens funktionssätt.

Klimatanpassning bör ses som en värdeskapande investering, inte som en kostnadsöverväring. Att låta kommunen både bedöma risk, besluta om åtgärd och påföra avgift utan partsinsyn innebär bristande rättssäkerhet.

Utöver detta vilar hela konstruktionen på ett reduktionistiskt riskbegrepp. Risk består av sannolikhet och konsekvens. Utredningen fokuserar uteslutande på sannolikhet. Men konsekvensen av en skada är subjektiv – beroende på användning, försäkringsskydd, ekonomisk exponering, affärsmodell och långsiktig förvaltning. Det är inte möjligt för en kommun att bedöma hur en fastighetsägare värderar klimatrelaterad risk, och därmed inte heller att rättvist fastställa nytta.

Konstruktionen innebär ett avgiftsuttag som varken har sin grund i existerande nyttjanderättsliga system, expropriationsrätt eller skatteväg, och där den avgiftsskyldige saknar reell möjlighet till påverkan eller partsställning i beslutsprocessen. Detta väcker frågor om förhållandet till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen, särskilt i ljuset av de krav på proportionalitet, förutsebarhet och rättssäkerhet som följer av praxis från såväl svenska domstolar som Europadomstolen. Den föreslagna modellen bör därför underställas en fördjupad konstitutionell analys innan den övervägs vidare.

Fastighetsägarna **föreslår** i stället att staten utvecklar en modell för frivillig samfinansiering där det offentliga – stat, kommun och fastighetsägare – bidrar i proportion till värdeskapande, samhällsnytta och faktisk investeringslogik.

Utredningen framhåller samtidigt att frivilliga överenskommelser mellan kommun och fastighetsägare även fortsättningsvis ska vara möjliga – och i vissa fall till och med att föredra. Det anas i texten en förhoppning om att det föreslagna tvingande regelverket kan fungera som ett verktyg i bakgrunden, som stärker kommunens förhandlingsposition och därmed ökar incitamenten till att nå frivilliga uppgörelser.

Fastighetsägarna menar att detta resonemang är tvivelaktigt. I realiteten är det betydligt troligare att införandet av ett tvingande avgiftssystem kommer att slå undan benen för frivilliga överenskommelser, snarare än att främja dem.

Om kommunen ges laglig rätt att ta ut en avgift utan medgivande, utan partsinsyn och utan krav på förhandling, minskar det incitamenten till dialog, gemensamma investeringsanalyser och skraddarsydda lösningar. Möjligheten till samsyn riskerar att ersättas av ett formellt meddelande om avgiftsskyldighet. Det förändrar den psykologiska och institutionella dynamiken i grunden.

I förlängningen finns risken att också de åtgärder som idag finansieras helt av kommunen – exempelvis av beredskaps-, försäkrings- eller allmänintresseskäl – ifrågasätts internt. När det finns ett verktyg att ta betalt, kommer trycket öka på att det också används. Det gäller särskilt i ett ekonomiskt pressat kommunalt landskap.

Det paradoxala resultatet kan därför bli att både de frivilliga samverkanslösningarna och de offentligt finansierade åtgärderna minskar – medan få, om ens några, tvingande avgiftsbeslut faktiskt används i praktiken, givet de höga rättsliga och kommunikativa trösklar de innebär. I slutänden riskerar förslaget om Lag om medfinansiering av kommunala klimatanpassningsåtgärder att bli kontraproduktivt: ett regelverk som skulle möjliggöra fler åtgärder men som i realiteten leder till färre.

Avslutande synpunkter

Fastighetsägarna ser **positivt** på att frågan om klimatanpassning ges ökad uppmärksamhet i lagstiftningen. Flera av de föreslagna förändringarna är välkomna och kan bidra till ett mer

robust planeringssystem. Samtidigt krävs större respekt för fastighetsrättens grundprinciper, planmonopolet och förutsättningarna för långsiktiga investeringar.

Vi välkomnar fortsatt dialog om hur klimatanpassningsarbetet kan utvecklas med förutsägbara och rättssäkra spelregler – och där fastighetsägare ses som en del av lösningen.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig, VD

Rikard Silverfur, Chef Utveckling & Hållbarhet