

Remiss av betänkandet Bättre förutsättningar för klimatanpassning (SOU 2025:51)

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad utredning och har anledning att anföra följande.

- Villaägarnas riksförbund anser att medfinansiering för fastighetsägare av klimatanpassningsåtgärder måste kunna kopplas till en monetär nytta och avstyrker därför utredningens förslag om medfinansiering.
- Villaägarnas riksförbund understryker vikten av att göra rimlighetsbedömningar och göra undantag utifrån lokala, tekniska och geografiska skäl inför framtagandet av föreskrifter där direktivets krav på solenergianläggningar ska arbetas in.
- Villaägarnas riksförbund understryker också vikten av att i Boverkets föreskrifter för kravet på nollutsläppsbyggnader söker nyttja alla tillgängliga undantag gentemot direktivets krav.

Bakgrund

Utredningen tillsattes i mars 2024 (dir. 2024:31) med uppdrag att analysera lagstiftning och finansieringsmodeller för effektiv klimatanpassning i byggd miljö. Målet är att stärka samhällets motståndskraft mot extrema väderhändelser och klimatförändringar. På en rad områden föreslås nya förutsättningar för snabbare och effektivare klimatskydd i både kommuner och i statlig regi. Villaägarnas Riksförbund har anledning till synpunkter på vissa av förslagen.

Villaägarnas Riksförbund
Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3
Telefon: 010-750 01 00
Org.nr: 802003-7118
Plusgiro: 46 94 00-6
Bankgiro: 227-7200
info@villaagarna.se
villaagarna.se

Till att börja med vill Villaägarnas Riksförbund understryka en roll som villatomter spelar som nettoaktör till att kvarhålla och fördröja dagvatten i törstiga trädgårdstomter och dagvattenfördröjande åtgärder som regntunnor eller stenkistor. Den enskilde fastighetsägaren kan också med enkla åtgärder förebygga att vatten stannar kvar på tomten och skadar fastigheten, eller helt enkelt förebygga att vatten över huvud taget leds in mot fastigheten. Eller i fastigheten genom en backventil. I det perspektivet är det därför bra att utredningen föreslår att Va-huvudmannen ska lämna uppgifter om dagvattensystemets kapacitet till fastighetsägare som avser vidta åtgärder för att förebygga eller minska risken för skador på sin fastighet. På det viset kan fastighetsägaren göra informerade beslut kring sina investeringar.

Utredningen observerar att klimatanpassning i EU relaterar till risker med betydligt större och annorlunda verkan, såsom jordbävningar och tidvatten. Det är inte ovanligt att skador från naturhändelser inte omfattas av fastighetsförsäkring i flera EU-länder. Förslag från EU riskerar därför att träffa Sverige på ett trubbigt sätt.

Utredningen konstaterar också ökade klimatrisker inte avspeglas i fastighetspriser. Risker som kan föreligga får inte genomslag på fastigheternas värden, varken för nutida händelser eller för framtida befarade risker. Utredningen gör antagandet att finansiella företags prissättning kan regleras på EU-nivå och dikteras till att redovisa vilka effekter som klimatrisker kan innebära för deras finansiella stabilitet. Villaägarnas Riksförbund delar inte utredningens bedömning av EU-parlamentets politiska tendenser. Den offensiva klimatpolitik som präglade förra mandatperioden har nu saktat in till förmån för mer subsidariska avvägningar mot nationella lösningar.

Utredningen slutsats att det saknas etablerade normer för att värdera klimatrelaterade risker spelar dock roll i relation till att utredningen sen föreslår en medfinansiering från fastighetsägare utan att motkompenseras i en monetär nytta.

Medfinansiering av klimatanpassningsåtgärder

I utredningen exemplifieras en klimatanpassning med att en vall uppförs till skydd för en kommunal anläggning (en skola), där även omkringliggande villor till del kan åtnjuta ett skydd mot risken att en passerande bäck svämmar över vid förhöjt vattenstånd. Kommunen har då med utredningens förslag möjlighet att begära medfinansiering av närliggande fastigheter i form av en obligatorisk avgift. Nyttan som de omkringliggande fastigheterna erhåller är en minskad, befarad risk som ska vara betydande. Ett tak för avgiften sätts till 10 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Till att börja med måste konstateras att utredningens exempel, med en stor vall, är en proportionellt betydligt större lösning än vad de olika villaägarnas behövt anlägga om de gjort bedömningen att behöva skydda sig genom att avleda vattnet. Exemplet med en kommunal anläggning innebär i sig en hårdgjord yta där vatten ackumuleras och sedan belastar sin omgivning. Det går därför för exemplet såväl som många tillfällen i

verkligheten att anföra den kommunala anläggningen som en bidragande faktor att ett problem uppstår.

Kommunen kan också välja att avstå från medfinansiering, utredningen pekar till exempel ut att fastigheterna som skulle få betala avgiften kan vara sådana som i allmänhet bebos av ekonomiskt svagare hushåll som kan få svårigheter att betala även en låg avgift.

Kostnaderna fördelas mellan fastigheterna beroende på vilken nytta de erhåller, en nytta som mäts i riskminskning jämfört med utgångsläget. Det går inte att utesluta att det är en nytta som diskonterats i fastighetens värde och att klimatanpassningen då skulle kunna medföra en värdestegring för fastigheten, men som konstaterats av utredningen är detta inte något som normalt föreligger. Nyttan är därför begränsad till den teoretiska risk som identifierats av kommunen.

Taket för medfinansieringen är satt till 10 procent av fastighetens marknadsvärde. Utredningen föreslår taket utifrån att vilja skydda fastighetsägarna från en orimlig avgift, men också utifrån insikten om att det utökade skyddet kan bli betydelselöst för fastighetsvärderingen.

Villaägarnas riksförbund anser inte att taket på 10 procent är proportionerligt till att hantera en teoretisk risk utan koppling till fastighetens marknadsvärde. Med ett genomsnittligt marknadsvärde på ca 4 miljoner och där det genomsnittliga värdet i Storstockholm med marginal överskrider 7 miljoner¹, blir avgiften ruinerande för ett normalt villahushåll. Ett villkor för en medfinansiering måste bestå av en monetär nytta för att vara försvarbar.

En ytterligare aspekt är att kommunen gentemot ett villaområde genom det kommunala planmonopolet har stark agens i förhållande till åtgärder som förvärrar utsattheten för klimatrelaterade risker. Exempelvis innebär en förtätning eller expansion en förhöjd risk för nya hårdgjorda ytor som utökar trycket från dagvatten eller transport av dagvatten in i befintliga villaområden. Här riskerar kostnader och risker påföras villaägare från kommunen.

Bygga på ”sandig strand” – utrivningen av dammar

Utredningen föreslår för kommuner en möjlighet att ändra eller upphäva en detaljplan vars genomförandetid gått ut och som står obebyggd när den berörda marken står under betydande risk för skador om den bebyggs. Villaägarnas riksförbund söker inte erinra mot utredningens förslag. I många städer har förtätning och urbanitet aktualiserat tomter som tidigare stått tomma eftersom deras lägen i nuläget framstår som attraktiv att exploatera. Utöver risken för klimatrelaterade översvämningar, ras, skred eller erosion som pekas ut i utredningen vill Villaägarnas riksförbund peka ut den starka tendens till ”förvildande” som

¹ Svensk Mäklarstatistik. <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/villor>

aktualiseras som följd av implementeringen av EU:s Vattendirektiv. En kommun som pekats ut i media² för att bygga riskabelt nära vatten är Karlstad. Uppströms Klarälven i andra kommuner än Karlstad rivs idag ett stort antal dammar och dämmen som följd av Vattendirektivet och dess konsekvens i form av utrivning för att skapa konnektivitet i vattnet. Samhällets förmåga att reglera vatten i händelser av högt vattenstånd reduceras och vattenanstormningen kan då befaras bli långt värre än vad klimatförändringsprediktioner förutser. Ingen ansvarig myndighet gör idag en riskanalys för vad utrivningarna medför i form av ackumulerade vattenflöden.

Med vänliga hälsningar,
Villaägarnas Riksförbund

Erica Halling
Förbundsdirektör

² Därför bygger Karlstad nära vatten – trots översvämningsrisker
<https://www.sverigesradio.se/artikel/darfor-bygger-karlstad-nara-vatten-trots-oversvaminingsrisker>