

Diariennr: KN2025/00719

Klimat- och näringslivsdepartementet

Energienheten

Remissvar över tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (rapporterna 2025:3, 2025:6 och 2025:8)

Sammanfattning

Vi företrädare för ideella fastighetsägare har valt att framföra synpunkter och reflektioner gemensamma då vi upplever att konsekvenserna är lika för ideella fastighetsägare:

- Vi delar rapporternas beskrivning och är övertygade om att det, efter införande, kommer innebära en mycket stor påverkan för många ideella fastighetsägare samt ideella föreningar som hyr och hyr ut lokaler. I förlängningen påverkas de närmiljöer som verksamheterna bidrar till att stärka.
- Ideella fastighetsägare kan inte likställas med kommersiella fastighetsägare.
- Definitionen av ideella fastighetsägare måste tydliggöras och säkerställas.
- Preliminära analyser visar på stora ekonomiska konsekvenser för ideella fastighetsägare.
- Boverkets kommande föreskrifter och konsekvensbeskrivningar blir avgörande för hur denna fråga kommer att påverka ideella fastighetsägare på lång sikt.
- Ideella fastighetsägare vill och tar fortsatt ett stort ansvar för den gröna omställningen.
- Regeringen måste säkerställa att kommande föreskrifter utformas med undantag och/eller finansiellt stöd till ideella fastighetsägare för genomförandet eftersom detta blir helt avgörande för möjligheten att våra ideella föreningar fortsatt kan äga fastigheter och bidra med sin samhällsnyttiga verksamhet.

Bakgrundsinformation

Vi vill inledningsvis tacka för en mycket konstruktiv löpande dialog där frågorna är av mycket stor betydelse för alla de ideellt organiserade bygdegårdar, folkparker, nykterhetslokaler, hembygdsgårdar och idrottsföreningar m.fl. som äger fastigheter.

Bygdegårdarnas Riksförbund, Folkets Hus och Parker, Riksidrottsförbundet, Sveriges Hembygdsförbund och Våra Gårdar har under en tid samverkat allt mer kring fastighetsfrågor då vi, som ideella organisationer, har liknande behov och förutsättningar.

Våra fastigheter och anläggningar fyller en avgörande funktion för att människor ska kunna bo, arbeta samt ha en aktiv fritid som stärker både kropp och själ i hela landet. Dessa föreningsdrivna platser ger rum åt möten och samtal, studiecirklar, läsläsning, fotbollsträningar, språkkafé, barndans, teater, pensionärgympa, traditionellt firande av högtider och förmedling av kulturarvet samt mycket mer. De drivs av människors ideella engagemang för det gemensamma bästa och kan därför inte likställas

med kommersiella fastighetsägare. Våra medlemsföreningar konkurrerar heller inte på den ordinarie, kommersiella lokalhyresmarknaden och huvuddelen av de ideella föreningarna är belastade av momskostnader. De har redan idag svårt att få ihop ekonomin till underhåll av byggnaderna och därmed knappast resurser för att göra större renoveringar i syfte att höja energistandarden.

Vi kallar vår gemensamma sammanslutning för "Ideella fastighetsägare".

Vi delar rapporternas beskrivning och menar att det, vid införande, kommer bli en stor påverkan för ideella fastighetsägare och i förläningen de närmiljöer och människor som verksamheten berikar.

Konsekvenserna för ideella fastighetsägare blir stora både vid installation av solceller och vid höjd energiprestanda. Det är i sammanhanget viktigt att belysa att de personer som ansvarar för dessa frågor i våra medlemsföreningar är ideellt engagerade och har som största drivkraft att skapa meningsfull verksamhet för människor i sitt närområde.

Ideella fastighetsägare kan inte likställas med kommersiella fastighetsägare

Ideellt fastighetsägande likställs på flera punkter i svensk lagstiftning med kommersiellt fastighetsägande och det innebär flera problemställningar och svårigheter som är viktigt att arbetet tar hänsyn till i nästa steg:

- Ideellt ägda fastigheter beviljas inte belåna sina fastigheter via ordinarie bank- och kreditinstitut då dessa inte ser fastigheten som en tydlig säkerhet och fastighetsvärdet anses allt för svårbedömt.
- Ideellt ägda fastigheter är oftast byggda för en mycket speciell funktion och drivs på långsiktig basis för den ideella föreningen som gör att investeringar för att höja ett redan mycket svårbedömt fastighetsvärde blir irrelevant. Transaktionsvolymen för ideellt ägda fastigheter är extremt låg.
- Fastighetsägandet utförs av ideella krafter och oftast med moms som kostnad. Ökande myndighetsavgifter och kostnader betingade av lagkrav gör det allt svårare för ideella föreningar att äga fast egendom.
- Det finns idag inga offentliga bidragsmöjligheter för hållbarhets- eller energibesparande investeringar för ideella fastighetsägare, utan är enkom anpassade för kommersiella fastighetsägare. Boverkets investeringsbidrag är enbart till för allmänna samlingslokaler som är en del av de ideella fastighetsägarna. Dessutom är stödet i huvudsak avsett för fastighetsinvesteringar och endast en mindre del avsett för hållbarhetsåtgärder. Boverkets investeringsbidrag är årligen översökt med cirka 300-400% .

Definitionen av ideellt fastighetsägande måste tydliggöras och säkerställas

Boverket gör i rapporterna bedömningen att inga undantag bedöms möjligt i lag och förordningstext för ideella fastighetsägare liknande SFS 2024:1249.

Boverkets anger i "Delrapport Preliminära beräkningar av gränsvärden 24 10 15" sin definition av ideella fastighetsägare "Ideella ägare innefattar ideella föreningar, registrerade trossamfund och stiftelser men inte deras eventuella ägande genom andra juridiska personer." Kommersiella ägare utgör därmed resten, till exempel privatpersoner, aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar. Flertalet Folkets Hus föreningar är så kallade ekonomiska föreningar u.p.a. (utan personligt ansvar). Sådana äldre ekonomiska föreningar är skattebefriade på samma villkor som ideella föreningar och ska betraktas som sådana.

Boverkets förslag till definition omfattar endast en bråkdel av det ideella fastighetsägandet i Sverige. Definitionen av ideellt fastighetsägande bör inte baseras på organisationsform utan utgå ifrån syftet med föreningen och baseras på respektive föreningsstadgars utformning.

Preliminära analyser visar på stora ekonomiska konsekvenser för ideella fastighetsägare

I uppdraget till Boverket har det framgått att *"Myndigheten ska även beakta ideella fastighetsägares och brukares särskilda förutsättningar..."*. Men i de utredningar och förslag som har tagits fram är det fortsatt otydligt hur dessa kommer att påverka Ideella fastighetsägare samt vilka åtgärder som föreslås för att möta de särskilda utmaningar som uppkommer för denna målgrupp.

Preliminära beräkningar visar att cirka 40% av de ideellt ägda fastigheterna måste genomföra energiprestandaåtgärder enligt de underlag Boverket presenterat tidigare i sina delrapporter. Detta ger oss ett preliminärt bedömt investeringbehov för samtliga ideella fastighetsägare i storleksordningen 1 miljard kronor fram till 2033.

Investeringskostnaderna för etablering av solceller går i detta läge inte att beräkna.

Kommunala fastigheter kommer att behöva göra stora investeringar i form av solceller, installationsåtgärder och energiprestandahöjningar. Investeringskostnaderna för detta kommer att påverka hyresnivåerna för de ideella föreningar, främst idrottsrörelsen, som nyttjar dessa anläggningar. Oklart är även hur de eventuellt kommande kostnadsmässiga energibesparingarna kommer att komma hyresgästerna tillgodo.

Boverkets kommande föreskrifter och konsekvensbeskrivning blir avgörande

Vi ser fördelar med att Boverket genom föreskrifter får arbeta vidare med tillämpningen av direktivet då det är möjligt för myndigheten att vara mer precis än vad lagstiftaren har möjlighet till och det är också ett tillvägagångssätt som medger en större flexibilitet. Vi ser dock med oro på risken att våra samhällsnyttiga fastigheter åter igen faller mellan stolarna.

Det är av yttersta vikt att Boverket är i nära dialog med ideella fastighetsägare för att detta, i grunden viktiga arbete, inte ska få negativa konsekvenser som går långt utanför arbetet med den gröna omställningen. Regeringen behöver säkerställa att berörda myndigheter, i första hand Boverket och Energimyndigheten, har en sådan dialog genom särskilda uppdrag.

Frågan om finansieringsmöjligheter för uppfyllande av kommande lagkrav blir avgörande för det ideella fastighetsägandets framtid i Sverige och vi vill särskilt påpeka följande uppdragstexter från regeringen:

- Myndigheten ska även beakta ideella fastighetsägares och brukares särskilda förutsättningar.
- Myndigheten ska även beakta särskilda förutsättningar hos ideella organisationer som äger eller använder byggnader.
- Genomförandet av uppdraget ska ske i samverkan med Statens energimyndighet (Energimyndigheten), vilket innebär att Energimyndigheten löpande ska hållas uppdaterad och vid behov bidra med relevant sakkunskap.

Ideella fastighetsägare vill och tar fortsatt ett stort ansvar för den gröna omställningen.

Det är självklart för oss att vi vill vara en aktiv part i arbetet med den gröna omställningen. Det görs ett omfattande arbete runt om i våra organisationer och en hel del av det är kopplat till våra fastigheter.

Vi ser stora behov av att fortsätta den konstruktiva dialog som inletts, givet de förändringar som ligger framför oss. Vi vill betona att vi har full respekt för de ordinarie processerna men ser likväl att förslagen kan vara än mer träffsäkra om vi fortsätter att ha en öppen dialog.

Sammanfattningsvis vill vi peka på följande:

- En nära dialog mellan ideella fastighetsägare och staten är helt avgörande. Ideella fastighetsägare har en djup kunskap om de berörda fastigheterna och dess funktion, såväl byggnadstekniskt som för lokalsamhället. Om involverade myndigheter och ideella fastighetsägare är i aktiv dialog kommer arbetet kunna kvalitetssäkras och därmed bidra till både den gröna omställningen och ett fortsatt starkt föreningsliv i hela Sverige.
- Ideella fastighetsägare behöver bedömas utifrån sina särskilda förutsättningar. Det är av största vikt att det ideella föreningslivet som även äger fastigheter ges möjlighet att fortsatt verka som en vital del i civilsamhället. Ideellt fastighetsägandet i Sverige måste bedömas utifrån sina egna unika förutsättningar och kan inte likställas med kommersiellt fastighetsägande.
- Regeringen behöver skapa rätt förutsättningar och säkerställa att kommande föreskrifter utformas med vissa avsteg för ideella fastighetsägare där det är nödvändigt. Utöver avsteg är det viktigt att kommande ekonomiska stödsystem även utformas så att ideella fastighetsägare kan vara med och bidra till omställningen i den takt som är möjlig. Avsteg och finansieringslösningar kan vara utformade på flera olika sätt och samtidigt bidra till en fortsatt omställning. Detta blir helt avgörande för att våra ideella föreningar fortsatt ska kunna äga fastigheter och bidra med sin viktiga samhällsnyttiga verksamhet.

Stockholm dag som ovan

Kenneth Lundmark

Förbundschef

Bygdegårdarnas Riksförbund



Nina Andersson

VD

Folkets Hus och Parker



Simon Svensson

VD

Våra Gårdar



Stefan Bergh

Generalsekreterare

Riksidrottsförbundet



Jan Nordwall

Generalsekreterare

Sveriges Hembygdsförbund

