

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2020-05-06

Remissvar avseende:

Promemorian Klimatdeklaration för byggnader, DS 2020:4 (d.nr Fi2020/00475/BB)

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätternas vill betona att vi anser att det är viktigt att åskådliggöra och framför allt minska byggsektorns klimatpåverkan. Rubricerat förslag innehåller en ansats till lagstiftning om dessa frågor, vilket är välkommet och positivt, men förslaget innehåller brister och frågor som inte är tillräckligt utredda. Ur ett bostadsrättsperspektiv finns flera potentiella problem, vilka vi har valt att särskilt fokusera på i vårt svar.

Enligt förslaget är syftet att minska klimatpåverkan vid uppförande av byggnaden genom att synliggöra påverkan och därigenom öka kunskapen om frågan. Konsekvensutredningen är med avseende på detta bristfällig och innehåller antaganden, vilka framstår som svåra att verifiera. Vi anser att det är viktigt att sprida kunskap om dessa frågor, men det förefaller tveksamt att det är motiverat att införa lagstiftning med huvudsakligt syfte att sprida information.

Vidare ska klimatdeklaration enligt förslaget senast upprättas inför slutbeskedet, vilket innebär att klimatdeklarationen kan komma att upprättas så sent i byggskedet att den inte utgör ett stöd vid projekteringen (s.k. bokförings-LCA). Om man vill åstadkomma en faktisk förändring krävs både krav på gränsvärden för klimatpåverkan i bygglagstiftningen och att klimatdeklarationen ska knytas till startbeskedet.

En bostadsrättsförening är en mycket långsiktig fastighetsägare. Normalt förväntas föreningen äga fastigheten hela livscykeln. Merparten av fastighetens totala livslängd utgörs av förvaltningsskedet. Förslaget innebär emellertid att lagstiftning endast införs om klimatdeklaration avseende byggskedet (motsvarande modul A1-A5 enligt SS-EN 15978) och inte för alla delar av byggnaden. För en bostadsrättsförening blir klimatdeklarationen i föreslagen omfattning en mindre relevant produkt. För att den ska vara användbar bör hela livscykeln omfattas, eller allra minst även förvaltningsskedet (motsvarande modul B1-B7) samt åtminstone de delar av byggnaden som en bostadsrättsförening normalt har ett underhållsansvar för.

I förslaget antas att byggherren och fastighetsägaren ofta är olika juridiska personer vid produktion av bostadsrättsföreningar (s. 36). Det förhåller sig, enligt vår uppfattning, snarare tvärtom. Det normala vid nyproduktion av bostadsrättsföreningar är att bostadsrättsföreningen är byggherre genom en byggande styrelse, vilken utses av entreprenören (s.k. byggmästarbildad bostadsrättsförening). Att det är på detta sätt och att konsumenten får en svag ställning gentemot den byggande styrelsen uppmärksammas bl.a. av Riksrevisionen i rapporten *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3* (s. 20 ff.). Den byggande styrelsen behöver inte ta hänsyn till framtida medlemmars intressen, och kan således ha ett kortsiktigt perspektiv på sitt uppdrag. En risk i fråga om klimatdeklarationer kan därför vara att byggherren baserar sina materialval på byggskedet snarare än på byggnadens totala livscykel.

Vi anser också att det är potentiellt problematiskt att en medlemsvald styrelse övertar ansvaret för vad en byggande styrelse har påbörjat i egenskap av byggherre. Enligt förslaget ska byggherren vid tillsyn kunna redovisa de underlag som har legat till grund för

klimatdeklarationen, men ett vanligt problem i bostadsrättsföreningar är att den byggande styrelsen ej överlämnar samtliga underlag till den medlemsvalda styrelsen¹. Risken är således att en senare medlemsvald styrelse saknar underlag vid tillsyn. En likartad situation kan uppstå om en klimatdeklaration ej finns och ett interimistiskt slutbesked lämnas. En senare medlemsvald styrelse utan sakkunskap eller underlag kan då oväntat ställas inför att föreningen måste upprätta (och bekosta) klimatdeklarationen utan att kunna ställa krav på tidigare styrelse eller entreprenören. Vi har i kontakt med medlemsföreningar erfarit att just detta förekommer i fråga om bl.a. energideklarationer och radonmätningar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Det finns alltså en risk för att privatpersoner som köper en nyproducerad bostadsrätt kan komma att påverkas negativt av föreslagen lagstiftning. Det senare problemet skulle kunna lindras genom att knyta klimatdeklarationen till startbeskedet, då en sådan lösning skulle eliminera risken för att föreningen i ett senare får bekosta en klimatdeklaration. Dessa viktiga frågor är inte behandlade i konsekvensanalysen.

Vid nyproduktion av bostadsrättsföreningar är entreprenadformen totalentreprenad dominerande. Totalentreprenad innebär att entreprenören i förhållande till beställaren ansvarar för planering, projektering och utförande. Beställaren uttrycker sina krav som funktionskrav. Detta får följden att entreprenören normalt kommer att vara den part som har de underlag som krävs för klimatdeklarationen. Konsekvensanalysens beskrivning av den data som behöver samlas in (s. 78) antyder dock att man i första hand har utgått från att det är fråga om s.k. utförandeentreprenad där byggherren även projekterar, vilket alltså är ovanligt vid bostadsrättsproduktion. Vi bedömer att byggherrar vid produktion av bostadsrättsföreningar kan komma att delegera uppgiften att upprätta klimatdeklaration till entreprenören, vilket riskerar att göra den mindre relevant.

Det finns också skäl att överväga vem som praktiskt kan utföra klimatdeklarationerna. Större byggherrar och entreprenörer kan tänkas ha egen kompetens att utföra klimatdeklarationer, men de mindre aktörerna saknar sannolikt kunskap och verktyg för att själva hantera frågan.

¹ Även detta uppmärksammas av Riksrevision i nämnd rapport. Se s. 33.

Det är i nuläget ej utrett i vilken omfattning det finns konsulter som kan åta sig denna sorts uppdrag. I värsta fall kan detta tänkas hämma byggtakten.

Vi vill även påpeka att författningsförslaget skiljer sig från författningskommentaren i förslaget till lag om klimatdeklARATIONER på så sätt att 9 § 3 punkt lyder: ”vilka delar av byggnaden **och byggskedet** som klimatdeklarationen ska omfatta” jämfört med i författningskommentaren: ”vilka delar av byggnaden som klimatdeklarationen ska omfatta”. Vi förutsätter att det är fråga om en felskrivning i författningsförslaget och att varianten i författningskommentaren (alltså utan ”och byggskedet”) är korrekt.

Eventuella frågor om detta svar kan skickas till David Sjöqvist, styrelserådgivare teknik/miljö på david.sjoqvist@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD