



[m.registrator@regeringskansliet.se](mailto:m.registrator@regeringskansliet.se)  
[m.remisser-energi@regeringskansliet.se](mailto:m.remisser-energi@regeringskansliet.se)

Stockholm 2015-08-31

Vår ref: Lennart Henriz

Remissvar avseende: Svensk tillämpning  
av nära-nollenergibyggnader  
Er ref: M2015/2507/Ee

## Remissvar avseende: – Svensk tillämpning av nära-nollenergibyggnader

### JMs verksamhet

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. JMs största delmarknader är storstadsområdena Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö/Lund och Oslo-området i Norge. Vår strategiska inriktning är tillväxtmarknader i Norden där vi skall vara ledande projektutvecklare av kvalitativa bostäder.

Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete.

JM AB är ett publikt bolag noterat på den NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap. Vi omsätter cirka 14 miljarder kronor och har 2 200 medarbetare.

### Inledning

JM AB svarar här i egenskap av projektutvecklare av bostäder vilket skiljer sig mycket från andra aktörer i den sk byggbranschen såsom byggherrar, entreprenörer, konsulter, arkitekter etc. En projektutvecklare är den aktör som dels tar hela den ekonomiska risken och dels är beroende av sin intäkt vid försäljningstillfället av bostäder. Detta innebär helt andra villkor än för de tidigare nämnda aktörerna.

Med detta i åtanke har vi följande synpunkter kring rubricerad remiss.

#### JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm  
Besöksadress Gustav III:s boulevard 64  
Solna  
Internet [www.jm.se](http://www.jm.se)

Telefon 08-782 87 00  
Telefax 08-782 86 00  
Org. nr 556045-2103

Bankgiro  
Postgiro  
Säte

197-1662  
19 71 66-2  
Stockholm



### **Kostnad**

För oss är det viktigt att allt regelverk är teknik- och konkurrensneutral. Framtida regeländringar måste kompletteras med en säkerställd konsekvensutredning, lämpligen även med branschens aktörer, där även kostnadspåverkan för de olika alternativen redovisas. Kostnaden ska avspegla slutkundens kostnadsnivå inkl moms.

### **Säkerställd uppföljning saknas 1**

Att kraftigt ändra energikraven utan en ordentlig genomförd uppföljning är inte rimligt. Det är få aktörer idag som överhuvudtaget klarar att följa upp sina fastigheter i enlighet med gällande A-temp krav. Skulle liggande förslag genomföras kommer stora kostnader och problem att uppstå för både byggare och bostadskonsumenter.

### **Säkerställd uppföljning saknas 2**

Vidare är det av allra största vikt att ställda krav alltid följs upp för att undanröja oseriösa aktörer. Till dags dato har varken kommuner eller staten lyckats med detta varför majoriteten av byggda bostäder i modern tid inte uppfyller utlovad prestanda. Dessa föreslagna nivåer stimulerar ej seriösa byggare att uppfylla framtida stränga krav.

### **Viktningfaktor (Primärenergifaktor)**

Vi tycker som Energimyndigheten att låt marknadens prissättningsmekanismer styra val av energibärare. Faktorer för primärenergi- och ev andra viktningfaktorer hör inte till den byggnadstekniska lagstiftningen. Dylka faktorer är instabila och kan lätt ändras. Skulle viktningfaktor införas kommer våra alternativa energisystem begränsas och kostnaderna för bostäder påtagligt fördyras med kända konsekvenser.

### **Vad är nyttan av ännu kraftfullare energikrav**

Allt är i princip tekniskt möjligt att genomföra men vad är nyttan av det? Redan idag kan vi konstatera att JM:s normala bostäder har ett bättre klimatskal än tex många av mellan-Europas sk passivhus. Varför skall vi från nuvarande läge, när vi bygger Europas bästa bostadsproduktion, ytterligare lägga på kostnadsbördor på våra kunder för nyproduktionen som marginellt förbättrar Sveriges klimatutsläpp. Energiförbrukningen borde ur ett effektivitetsperspektiv och med en rimlig kostnadsökning i tex Stockholm vara 60-70 kWh/ m<sup>2</sup> A-temp. Detta kravet innebär att samtliga bostäder måste dimensioneras c:a 10% lägre för att klara olika förhållanden.

Om man önskar en kostnadseffektiv förbättring av våra klimatutsläpp så är det betydligt klokare att inrikta sig på tex det befintliga bostadsbeståndet eller ännu hellre transportsektorn. Det gäller att vara resurssnål även med våra miljöinvesteringar.

### **Övriga synpunkter**

- Vilka gränser för energikraven kommer gälla för övriga zoner?
- Garage borde särredovisas och inte ingå i det generella kravet
- Underlaget för beslut om 55 kWh/ m<sup>2</sup> A-temp är ej säkerställt liksom kostnaderna för att uppnå detta.



Remissvar avseende: Svensk tillämpning av näro-  
nollenergibyggnader

### **Man får olika svar från projektutvecklare och entreprenörer**

Projektutvecklare av bostäder ansvarar för hela processen från markförvärv till kundernas inflyttning i bostäderna och har därmed ett fullständigt ekonomiskt ansvar för det kompletta projektet. Detta innebär att varje pålaga om kostnadsökningar direkt påverkar projektutvecklarens affär och således förutsättningen för hur många bostäder som kommer att byggas.

En byggentreprenör bygger åt en beställare och tar i princip enbart risk för den utlovade byggproduktionskostnaden. Varje nytt krav som påverkar investeringskostnaden innebär enbart att byggentreprenören får ett större åtagande och därmed möjligheten till en större vinst. Av detta skäl kommer svaren från byggentreprenörer och projektutvecklare att kunna bli helt olika, både mellan företag och även inom samma företag beroende på vilket område man arbetar med. JM AB svarar i detta remissvar enbart som projektutvecklare av bostäder.

Med hänsyn till ovanstående resonemang stödjer vi för övrigt Sveriges Byggingdustriers remissvar angående rubricerat.

Med vänlig hälsning  
JM AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Lennart Henriz'.

Lennart Henriz  
Teknisk Direktör  
[lennart.henriz@jm.se](mailto:lennart.henriz@jm.se)  
08-782 89 47