

Till
Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Diarienummer Fi2022/03790

Stockholm den 26 sept. 2022

Remiss av Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19).

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad rapport.

Fastighetsägarnas yttrande:

Nödvärdigt att Boverket ges tydligt uppdrag att främja klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd

Fastighetsägarna **menar** att ett mer effektivt nyttjande av redan ianspråktaga resurser i form av befintligt bestånd är troligtvis den mest effektiva hållbarhetsåtgärden inom samhällsbyggnadssektorn.

Framtida växthusgasutsläpp från hela byggnadsbeståndet skulle kunna minskas genom att använda de befintliga byggnaderna mer effektivt. Detta skulle kunna optimera arean som är i behov av uppvärmning och annan driftrelaterad energi, samt minska behovet av att bygga nytt. Trots detta är det i det närmaste totalt frånvaro av politiska initiativ och uppdrag till berörda myndigheter med detta syfte. Att öka förfoganderätten och möjligheten till snabb anpassning av byggnader efter omvärldens förändrade behov ses av Fastighetsägarnas medlemmar som en mycket prioriterad fråga.

Tillväxtanalys har i sin promemoria Näringslivets klimatomställning (2022:10) ett förslag #14 som lyder: *"En utredning om vilka institutionella hinder i form av befintlig lag och praxis som idag finns för effektivt nyttjande av befintligt byggt bestånd, och hur dessa hinder kan undanröjas"*.

Fastighetsägarna **delar** Tillväxtanalys bedömning att hinder behöver undanröjas med tillägget att ombyggnads- och ändringsregler, även i omdöpt och förtydligad version enligt Boverkets rapport, utgör ett betydande hinder som behöver undanröjas.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket bör ges i uppdrag att utröna hur ett effektivt och flexibelt nyttjande kan främjas. I uppdraget bör en översyn av hur fördelar med ett klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd ska vägas mot Plan- och Bygglagens regler om avvikelse mot detaljplan, grund- och följdkrav kopplade till ändrings- & tillbyggnads- och/eller ombyggnadsarbeten med mera. Även angränsande regelverk försvårar ett klimateffektivt nyttjande av befintligt bestånd.

Ökad tydlighet men ingen substantiell ändring i förslagen från Boverket

Uppdraget till Boverket att se över ombyggnadsbegreppet har inte tagit sikte på att vare sig mildra krav på ändrad del, som är möjligt enligt EPBD, eller att avskaffa hämmande följdkrav vid ombyggnad. Uppdraget som gavs avsåg enbart problematiken kring de oklarheter som råder kring begreppet och vad som egentligen ska räknas som en ändring respektive ombyggnad.

Fastighetsägarna **ser det som problematiskt** att uppdraget inte inkluderade den mycket viktiga frågan att anpassningar av det befintliga beståndet uteblir, och vilka ändringar i lagstiftningen som skulle behöva göras för att komma till rätta med problematiken samt hur svenskt regelverk i större utsträckning kan harmoniseras med EU.

I sin rapport visar Boverket tydligt och förtjänstfullt på behovet av förtydligade begrepp. Det framkommer att följdkrav ofta sammanblandas med grundkrav på ändrad del och att ombyggnad generellt sett inte kan särskiljas från annan ändring. Boverket menar samtidigt att *”det enbart är i mycket begränsade situationer som följdkrav på grund av att en åtgärd utgör ombyggnad i praktiken medför en högre kravnivå än vad som gäller vid annan ändring”*.

Slutsatsen av Boverkets utredning är att problemen med krav vid ändring är reella och att de kommer att bestå. För att komma till rätta med den problematik som Kommittén för modernare byggregler identifierade **menar** Fastighetsägarna att det således är nödvändigt att se över vilka krav som är möjliga att ställa vid ändringar av byggnader. Inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv är det av stor vikt att det befintliga beståndet kan användas effektivt och ändamålsenligt.

Boverket visar att de uteblivna effektiviseringar och ändringar av det befintliga beståndet som *Kommittén för modernare byggregler* påpekade beror på de krav som ställs på ändrad del även om det inte rör sig om ombyggnad. Boverket skriver själva att den *”begreppsförvirring och de missuppfattningar som finns tycks medföra att reglerna om ombyggnad får klä skott för ett missnöje med vissa delar av kraven som ska ställas vid ändringar av befintliga byggnader”*.

Som nämnts tidigare **anser** Fastighetsägarna att Boverket bör ges i uppdrag att utreda vilka krav som är skäligen att ställa vid ändring av befintliga byggnader för att ändringar och tillbyggnader inte ska utebli samt att skälighetsprövningen ställs i relation till den konstaterade klimatnytta ett effektivare nyttjande av befintliga byggnader ger.

Fastighetsägarna **kan se** att förslagen till lagändringar i Boverkets rapport innebär en förbättring jämfört med dagens lagstiftning då de innebär ett visst förtydligande och en bättre definition än dagens.

Fastighetsägarnas **bedömning** är att förslagen från Boverket kan leda till ökad tydlighet, men i avsaknad av substantiell ändring, löser förslaget inte den problematik *Kommittén för modernare byggregler* pekar på och som vi i detta remissvar lyfter fram.

EU:s rättsakter måste beaktas i större utsträckning. I ett alltmer regel- och finansmarknads integrerat EU kan Sverige inte längre ha en avvikande syn.

Sverige har av olika skäl valt att inte implementera delar av EU:s rättsakter som har bäring på ombyggnad. Fastighetsägarna **menar** att det är ett förhållningssätt som inte längre är möjligt.

Såväl EU:s Taxonomi som Direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD) har olika nivåer och definitioner kring ombyggnad som Sverige inte har implementerat. Mest notabelt är tröskel för ”större ombyggnad” som återfinns i EPBD och som det hänvisas till i delar av Taxonomi. I avsaknad av svensk implementering saknas därför en viktig beståndsdel för en enhetlig implementering av EU regelverk för hållbar finansiering.

I pågående revidering av EPBD finns flera förslag på olika definitioner som Sverige inom kort behöver implementera i svensk rätt. Begrepp som "*major renovation*", "*deep renovation*" och "*staged deep renovation*" kommer med största sannolikhet att behöva implementeras i svensk rätt senast 2025. För den svenska fastighetsbranschen och finanssektorn är det fundamentalt att ha likartade förutsättningar som övriga EU.

Fastighetsägarna **anser** att Sverige inte kan fortsätta att ha en särskiljande implementering av EPBD och Taxonomin när det gäller definition, trösklar och följdkrav gällande ombyggnad.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Vd

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet