FASTIGHETSÄGARNA

Klimat- och Näringslivsdepartementet

kn.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till
isabella.jonefjall@regeringskansliet.se
kn.rs@regeringskansliet.se

Stockholm den 13 november 2026

Remissvar: Ett nytt system för miljösanktionsavgifter

Diarienr: **KN2026/01561**

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Övergripande synpunkter

Promemorian föreslår att dagens system med fasta miljösanktionsavgifter kompletteras med rörliga avgifter, där beloppet bestäms utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. De rörliga avgifterna ska som huvudregel kunna uppgå till fem miljoner kronor, jämfört med dagens högsta belopp om en miljon kronor.

Fastighetsägarna har förståelse för behovet av att anpassa systemet till EU-rättens krav. Individuell bedömning kan bidra till ökad proportionalitet, men det är angeläget att systemet är rättssäkert, förutsebart och inte leder till oproportionerliga ekonomiska konsekvenser.

Rättssäkerhet och enhetlig tillämpning

Förslaget: Till skillnad från dagens fasta miljösanktionsavgifter ska myndigheterna vid beslut om rörliga avgifter göra mer omfattande individuella bedömningar, bland annat av oaktsamhet,

ekonomiska förhållanden och överträdelsens allvar. Vid kommunal tillsyn ska ärendet överlämnas till länsstyrelsen för beslut.

Fastighetsägarna **anser** att det ökade utrymmet för individuella bedömningar ställer skarpare krav på rättssäkerhet, förutsebarhet och likabehandling. Det behöver säkerställas att länsstyrelsen gör en självständig prövning och att verksamhetsutövaren ges möjlighet att bemöta kommunens bedömning innan beslut fattas. Besluten bör tydligt motivera hur de olika bedömningsgrunderna har påverkat avgiftens storlek.

Finansiell ställning och proportionalitet

Förslaget: Till skillnad från dagens huvudsakligen fasta avgifter föreslås verksamhetsutövarens finansiella ställning påverka storleken på rörliga miljösanktionsavgifter. I promemorian framhålls årsomsättning som en indikator på ekonomisk styrka.

Fastighetsägarna **anser** att omsättning är ett otillräckligt mått på betalningsförmåga. Två fastighetsbolag med en årsomsättning på 50 miljoner kronor kan exempelvis ha ett årligt kassaflöde efter drift, räntor och nödvändiga utgifter på 8 miljoner respektive 400 000 kronor. En miljösanktionsavgift på 80 000 kronor motsvarar då 1 respektive 20 procent av det kvarvarande kassaflödet, trots identisk omsättning.

Fastighetsägarna **anser** att omsättning inte bör användas som en självständig eller avgörande grund för sanktionsbeloppets storlek. Bedömningen bör i första hand utgå från överträdelsens allvar och konsekvenser samt, när ekonomiska förhållanden beaktas, verksamhetsutövarens faktiska ekonomiska förutsättningar.

Det bör även tydliggöras att bedömningen av finansiell ställning avser den juridiska person som ansvarar för överträdelsen, inte koncernens samlade ekonomi, om inte annat uttryckligen följer av regleringen.

Kostnader för tillsyn och sanktionsprövning

Förslaget: Rörliga miljösanktionsavgifter kräver en mer omfattande individuell prövning än dagens fasta avgifter. Promemorian föreslår att tillkommande kostnader kan finansieras genom tillsynsavgifter samt att länsstyrelserna får ta ut 800 kronor per handläggningstimme för ärenden som överlämnas från kommunerna. Alternativet att finansiera prövningen genom statliga anslag har inte analyserats.

Fastighetsägarna **ifrågasätter** att kostnader för myndigheternas sanktionsprövning ska finansieras genom tillsynsavgifter. Det finns en principiell skillnad mellan att finansiera myndigheternas kontroll av miljölagstiftningens efterlevnad och att finansiera statens utredning och beslut om ekonomiska sanktioner.

Förslaget riskerar dessutom att belasta även verksamhetsutövare som följer reglerna, om de ökade myndighetskostnaderna finansieras genom generellt höjda tillsynsavgifter. Detta står i

kontrast till promemorians bedömning att förslaget inte medför några direkta konsekvenser för sådana verksamhetsutövare.

Fastighetsägarna **anser** att tillkommande kostnader för sanktionsprövning bör finansieras genom statliga anslag och **motsätter** sig förslaget om en särskild timavgift för länsstyrelsernas prövning. Regeringen bör i vart fall komplettera konsekvensanalysen med en jämförelse mellan anslags- och avgiftsfinansiering.

Egenkontroll och förebyggande åtgärder

Förslaget: Dagens skyldigheter avseende egenkontroll och det i huvudsak strikta ansvaret för miljösanktionsavgifter behålls. Vid bestämmandet av rörliga avgifter ska dock bland annat oaktsamhet och åtgärder för att begränsa eller avhjälpa skador beaktas.

Fastighetsägare bedriver egenkontroll av bland annat tekniska installationer, där föreskrivna kontroller ofta utförs av anlitade entreprenörer.

Fastighetsägarna **anser** att även dokumenterad egenkontroll, förebyggande åtgärder och självrättelse tydligt ska tillmätas betydelse vid sanktionsbedömningen. En verksamhetsutövare som vidtagit rimliga åtgärder för att säkerställa regelefterlevnad bör inte bedömas på samma sätt som den som systematiskt åsidosätter sina skyldigheter.

Flera överträdelser och miniminivåer

Förslaget: Rörliga miljösanktionsavgifter ska bestämmas individuellt, men promemorian behandlar inte närmare hur den samlade proportionaliteten ska säkerställas när flera överträdelser har samma bakomliggande orsak. För vissa brister i föreskrivna läckagekontroller föreslås ett avgiftsintervall om 20 000–80 000 kronor.

En fastighetsägare kan exempelvis ha 50 köldmedieanläggningar där tio föreskrivna läckagekontroller försenas till följd av ett administrativt fel i en anlitad entreprenörs planeringssystem, trots att fastighetsägaren organiserat kontrollerna genom ett serviceavtal.

Med de föreslagna avgifterna skulle den samlade sanktionen kunna uppgå till 200 000–800 000 kronor, förutsatt att varje försening bedöms som en separat överträdelse och avgifterna inte sätts ned.

Fastighetsägarna **anser** att den samlade proportionaliteten behöver säkerställas när flera överträdelser har en gemensam bakomliggande orsak. Hänsyn bör tas till förebyggande åtgärder, omständigheterna bakom överträdelserna och om bristerna skyndsamt har rättats till.

Fastighetsägarna **ifrågasätter** även den föreslagna miniminivån om 20 000 kronor för bristande läckagekontroll. Det är inte rimligt att en kortvarig administrativ försening som utgångspunkt ska omfattas av samma lägsta sanktionsbelopp som en helt utebliven kontroll. Miniminivån bör

därför ses över så att avgiftens storlek bättre återspeglar överträdelsens allvar, varaktighet och miljömässiga betydelse.

Vägledning och tillämpning

Förslaget: Det nya systemet innebär större utrymme för individuella bedömningar än dagens fasta miljösanktionsavgifter. Det ställer samtidigt högre krav på en enhetlig och förutsebar rättstillämpning.

Fastighetsägarna **anser** att nationell vägledning behöver finnas på plats innan reglerna träder i kraft. Vägledningen bör särskilt behandla nedsättning av avgifter, hur flera överträdelser ska bedömas och hur dokumenterad egenkontroll ska beaktas.

Det bör även säkerställas att det fortsatt finns möjlighet till betalningsanstånd och uppdelad betalning när omständigheterna motiverar det, särskilt med hänsyn till de betydligt högre sanktionsbelopp som föreslås.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig	Rikard Silverfur
VD	Chef Utveckling & Hållbarhet