FASTIGHETSÄGARNA

Landsbygds- och Infrastrukturdepartement

li.remissvar@regeringskansliet.se

och med kopia till li.bb@regeringskansliet.se

Stockholm den 20 oktober 2026

Remiss Regler om livscykel-GWP och gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan

Diarienr: **LI2026/01167**

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.

Sammanfattning

Fastighetsägarna **välkomnar** att Sverige inför gränsvärden för nya byggnaders klimatpåverkan. Rätt utformade kan gränsvärden bidra till att utsläppen från byggandet minskar genom såväl utveckling av byggprodukter som effektivare projektering, konstruktion och materialanvändning.

Samtidigt är det viktigt att genomförandet blir enkelt, förutsebart och harmoniserat med den europeiska och nordiska utvecklingen. De administrativa resurser som kommer att krävas bör så långt möjligt användas för att faktiskt minska klimatpåverkan och inte för parallella beräkningar, kompletterande nationella informationskrav eller olika lokala kontrollsystem.

Den delegerade EU-regleringen innebär redan att livscykel-GWP ska beräknas och redovisas modulvis med GWP-total för A1–A3, A4–A5, B1–B4, B6, C1–C4, D1 och D2. Boverket föreslår därutöver att GWP-GHG för A1–A5 ska redovisas eftersom det är denna indikator som ska användas för det svenska gränsvärdet. Den rimliga utgångspunkten för den svenska regleringen

bör vara att så långt möjligt använda den beräkning, de data och den produktinformation som ändå måste tas fram enligt EU-reglerna.

Fastighetsägarnas huvudsakliga ställningstaganden

Fastighetsägarna **tillstyrker** att bindande gränsvärden införs för nya byggnaders klimatpåverkan men anser att Boverkets förslag behöver ändras och kompletteras innan reglerna fastställs.

Fastighetsägarna **avstyrker** nationella särkrav på produktredovisning utöver den harmoniserade europeiska produktinformationen. Vi anser att Boverket inte tillräckligt har visat varför sådana krav skulle behövas.

Fastighetsägarna **anser** att A1–A5 kan vara en ändamålsenlig systemgräns, men endast om den kan tillämpas utan separata nationella data- och arbetsflöden. Om Boverkets val av systemgräns och indikator förutsätter svenska särlösningar bör även dessa val kunna omprövas.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket inte har visat hur regeringsuppdragets krav på att eftersträva nordisk harmonisering har fått tillräckligt genomslag.

Fastighetsägarna **anser** att Boverkets alternativ 2 innebär en alltför försiktig ambitionsnivå och föreslår att en nivå mellan alternativ 1 och 2 analyseras och konsekvensbedöms innan de slutliga gränsvärdena fastställs.

Fastighetsägarna **tillstyrker** inriktningen att kontroll av klimatberäkningar integreras i den ordinarie byggprocessen, men anser att tillämpningen måste bli enhetlig mellan kommunerna.

Fastighetsägarna har förståelse för behovet av en sanktion men **anser** att den föreslagna byggsanktionsavgiften behöver utformas mer proportionerligt.

Fastighetsägarna **anser** att dagens klimatdeklarationskrav bör gälla fram till dess att de nya reglerna börjar tillämpas, men att ikraftträdandet av de nya reglerna inte bör tidigareläggas eftersom det behövs tid för att omhänderta remissynpunkter och justera regelverket.

Utgå från det som ändå måste beräknas

EPBD innebär en betydande utvidgning jämfört med dagens svenska klimatdeklaration. Sverige kommer att behöva beräkna och redovisa klimatpåverkan för byggnadens hela livscykel. Detta är inte ett nationellt val.

Mot den bakgrunden **bör** utgångspunkten vara att begränsa ytterligare nationella beräknings- och informationskrav. Boverket bör i första hand fråga hur den information som ändå måste tas fram enligt EU-reglerna kan användas också för det nationella gränsvärdet.

Fastighetsägarna har **förståelse** för flera av Boverkets argument för att avgränsa det bindande gränsvärdet till A1–A5. Utsläppen sker nära i tid, är relativt väl verifierbara och ligger nära

byggherrens rådighet. Boverket föreslår också uttryckligen att gränsvärdena fortsatt ska bygga på A1–A5 och uttryckas med GWP-GHG.

Men systemgränsen kan inte bedömas isolerat från den metod, produktinformation och administration som krävs för att få den att fungera.

Om GWP-GHG kan genereras ur samma mängduppgifter, samma harmoniserade produktinformation och samma praktiska beräkningsarbete som GWP-total är den administrativa konsekvensen begränsad. Om konstruktionen däremot leder till ett separat nationellt data- eller arbetsflöde bör den omprövas.

Nationella särkrav på produktinformation ska inte införas

Detta är den del av förslaget som väcker störst principiella frågor.

Boverket anger att GWP-GHG inte kommer att redovisas i kommande DoPC eller DoC. Myndigheten beskriver därför en beräkningsformel som använder uppgifter om elementärt kol i produkten och dess förpackning och anger att, om denna metod används, nationella regler behöver införas för att byggprodukttillverkare ska redovisa informationen. Boverket gör samtidigt den preliminära bedömningen att sådana nationella krav är möjliga enligt byggproduktförordningen.

Fastighetsägarna har svårt att följa hur Boverket kommer fram till att ett kompletterande nationellt produktkrav är nödvändigt. Det framgår inte tillräckligt tydligt vilken information som saknas i den harmoniserade europeiska produktinformationen, varför denna inte kan tillhandahållas inom det harmoniserade systemet eller vilka alternativa metoder som har övervägts.

Fastighetsägarna har även ställt en direkt följdfråga till Boverket om denna bedömning. Boverket har svarat att myndigheten står fast vid bedömningen att nationella krav behövs och att den rättsliga grunden ska beskrivas närmare i konsekvensutredningen till de kommande föreskrifterna.

Det svaret undanröjer inte frågetecknen.

Om Sverige överväger krav på produktinformation utöver det harmoniserade europeiska systemet är det inte en teknisk detalj. Det kan få konsekvenser för administrativa kostnader, produktutbud, konkurrens och möjligheten att använda samma byggprodukter och produktinformation på flera europeiska marknader.

En fråga med dessa konsekvenser behöver utredas öppet och fullständigt. Det bör framgå vilken konkret information som saknas, varför den harmoniserade produktinformationen inte är tillräcklig, vilka alternativ som har analyserats, vilka marknadskonsekvenser ett nationellt krav får och på vilken rättslig grund kravet kan införas.

En bedömning utan redovisade fakta, alternativ och rättsliga överväganden är inte ett tillräckligt remissunderlag för en fråga av denna betydelse.

Fastighetsägarna **avstyrker** därför nationella särkrav på produktredovisning utöver den harmoniserade europeiska produktinformationen. Om Boverkets valda indikator eller systemgräns förutsätter sådana krav bör metoden eller systemgränsen omprövas.

Fastighetsägarna har även vidtalat Konkurrensverket och bett dem analysera konsekvenser av ett eventuellt svenskt särkrav på produktinformation.

Även A1–A5 måste kunna omprövas

Fastighetsägarna **avstyrker** således inte A1–A5 som utgångspunkt. Vi ser fördelarna med en systemgräns som omfattar utsläpp som sker nu och som byggherren i hög grad kan påverka.

Men A1–A5 får inte bli en förutsättning som därefter motiverar ytterligare nationella speciallösningar.

Om systemgränsen kan användas med harmoniserad europeisk produktinformation och utan väsentligt parallellt arbete finns starka skäl att behålla den. Om den däremot endast kan upprätthållas genom en särskild svensk indikator, kompletterande nationell produktinformation och ett separat arbetsflöde förändras bedömningen.

Då är det rimligt att pröva om en annan konstruktion bättre uppfyller kraven på enkelhet, harmonisering och kostnadseffektivitet.

Nordisk harmonisering behöver få större genomslag

Regeringsuppdraget anger uttryckligen att Boverket ska eftersträva ett kostnadseffektivt genomförande, nordisk harmonisering och ett samhällsekonomiskt effektivt genomförande utan överimplementering.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket inte tillräckligt har visat hur uppdraget att eftersträva nordisk harmonisering har fullgjorts när det gäller systemgränser, indikatorer och beräkningsmetoder.

De nordiska länderna behöver inte ha identiska gränsvärden. Nationella ambitionsnivåer kan skilja sig. Däremot finns ett stort värde i kompatibla systemgränser, produktdata och beräkningsmetoder. Boverket bör därför tydligare redovisa vilka alternativa nordiska modeller som har analyserats och varför den svenska lösningen bedöms vara bättre där Sverige väljer att avvika.

Kontinuitet med dagens svenska klimatdeklaration är en relevant hänsyn, men inte i sig ett tillräckligt skäl för att bygga in långsiktiga svenska särlösningar i det nya system som nu skapas.

Gränsvärdet måste ge faktisk klimatstyrning

Fastighetsägarna **anser** samtidigt att Boverkets föreslagna ambitionsnivå är för försiktig.

Boverket beskriver alternativ 1 som en nivå utformad utifrån EU:s klimatmål för 2030. För byggnadstyper med referensvärden motsvarar detta 55 procents reduktion från 75-percentilen och omkring 46–49 procent från medianvärdet 2020. Boverket anger samtidigt uttryckligen att alternativ 2 har satts på en nivå som ”inte bedöms driva kostnader 2030”.

För flerbostadshus innebär Boverkets alternativ 2 ett gränsvärde på 235 kg CO2eq/m^2 BTA.

Fastighetsägarna **anser** att ett nytt bindande klimatgränsvärde behöver ge en faktisk additionell styrning. Om kravet huvudsakligen kan klaras genom den förbättring av byggprodukter som ändå förväntas ske genom teknikutveckling, utsläppshandel och andra styrmedel uppstår frågan vilket ytterligare mervärde gränsvärdet ger.

Gränsvärdet bör därför sättas så att fler delar av värdekedjan behöver bidra till omställningen. Materialproducenterna ska fortsätta utveckla produkter med lägre klimatpåverkan, men även byggherrar, konstruktörer, arkitekter och entreprenörer bör behöva bidra genom materialeffektiv projektering, optimerade konstruktioner, minskade materialmängder och aktiva materialval.

Detta är också skälet till att Fastighetsägarna inte förordar att alternativ 2 antas oförändrat.

Konsekvensanalysera en nivå mellan alternativ 1 och 2

Fastighetsägarna framförde redan under Boverkets tidigare dialog att en nivå mellan alternativ 1 och 2 bör övervägas. Vi vidhåller den bedömningen.

En sådan nivå ska inte ses som en matematisk kompromiss. Utgångspunkten bör vara att gränsvärdet ska ligga tillräckligt skarpt för att byggherren behöver tillgodogöra sig både den generella marknadsomställningen och genomföra projektspecifika klimatåtgärder, men utan att varje projekt blir beroende av de mest långtgående eller kostnadsdrivande lösningarna.

Fastighetsägarna **föreslår** därför att Boverket konsekvensanalyserar en nivå mellan alternativ 1 och alternativ 2 innan det slutliga gränsvärdet fastställs.

Analysen bör särskilt belysa vilken nivå som ger en faktisk additionalitet i förhållande till den förväntade materialomställningen, vilka projektspecifika åtgärder som behöver genomföras för att klara nivån och hur kostnader och materialtillgång påverkas.

En skarpare nivå redan 2030 innebär dessutom att en större del av omställningen sker tidigare och minskar behovet av mycket kraftiga skärpningar under 2030-talet.

Kontroll av klimatberäkningar har utvecklats i rätt riktning

Fastighetsägarna är **positiva** till att Boverket har utvecklat kontroll av klimatberäkningar jämfört med tidigare förslag.

I 2023 års förslag skulle byggherren lämna in ett strukturerat beräkningsunderlag till det nationella registret, bland annat för att möjliggöra automatiserade kontroller. I det nu aktuella förslaget konstaterar Boverket att ett krav på att hela beräkningsunderlaget ska lämnas in i samtliga ärenden inte ligger i linje med hanteringen av andra tekniska egenskapskrav. Utgångspunkten är i stället att byggherren ska rapportera vissa särskilda uppgifter och att kontrollen integreras i PBL-systemets ordinarie kontrollplan och egenkontroll.

Fastighetsägarna **tillstyrker** denna inriktning.

Det är samtidigt viktigt att den mer decentraliserade kontrollen inte leder till olika kommunala krav på dokumentation eller olika bedömningar av samma beräkning. Boverket bör därför säkerställa tydlig nationell vägledning, standardiserade uppgifter och ett ändamålsenligt digitalt stöd för byggnadsnämnderna.

Målet bör vara en enkel kontroll av klimatberäkningar som samtidigt ger enhetlig rättstillämpning i hela landet.

Fastighetsägarna **anser** att kontrollansvaret bör beskrivas mer konkret. Boverket bör ange en grundläggande kontrollnivå och hur ansvaret ska bedömas när beräkningar, mängduppgifter och produktdata kommer från entreprenörer, konsulter eller andra externa aktörer. Kontrollnivån bör vara proportionerlig och kunna hanteras inom projektets ordinarie arbetssätt och dokumentation, utan att ett parallellt granskningssystem skapas

Byggsanktionsavgiften behöver bli mer proportionerlig

Fastighetsägarna har **förståelse** för Boverkets principiella argument för att ett överskridande av klimatgränsvärdet behöver kunna sanktioneras.

Boverket framhåller att klimatutsläppen från byggskedet skiljer sig från exempelvis en för hög radonhalt genom att utsläppen redan har skett när byggnaden är uppförd och inte kan rättas i det enskilda fallet. Boverket bedömer därför byggsanktionsavgift som en proportionerlig sanktion.

Fastighetsägarna **delar** bedömningen att detta är ett relevant skäl för en särskild sanktion. Däremot anser vi inte att det tillräckligt motiverar den föreslagna utformningen.

Boverket föreslår en avgift på 0,5 prisbasbelopp med ett areabaserat tillägg. Tillägget är 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter om ett korrekt redovisat värde överstiger gränsvärdet och 0,004 om ett felaktigt för lågt värde har redovisats och byggherren skäligen borde ha insett

felaktigheten. Boverket anger att areakopplingen valts eftersom större byggnader har större sammanlagd klimatpåverkan och att avgiften ska vara kännbar.

Problemet är att avgiften inte på motsvarande sätt relateras till hur mycket gränsvärdet överskrids. För en byggnad av samma storlek kan ett marginellt och ett mycket betydande överskridande därmed leda till samma sanktionsavgift.

Fastighetsägarna **anser** att detta är för trubbigt.

Vi **föreslår** att sanktionsmodellen ses över så att även överträdelsens faktiska omfattning får betydelse för avgiftens storlek. Det bör också finnas en tydlig åtskillnad mellan ett medvetet eller uppenbart felaktigt redovisat värde och fel som kan uppstå till följd av metod-, data- eller beräkningsfrågor i ett nytt och tekniskt komplicerat regelverk.

Konsekvenserna för kommunala särkrav behöver utredas

Boverkets förslag innebär att byggnaders avgivning av växthusgaser införs som ett nytt tekniskt egenskapskrav i PBL. I författningskommentaren behandlar Boverket också uttryckligen det nya kravet i förhållande till lagens struktur för tekniska egenskapskrav och regleringen om kommunala särkrav.

Fastighetsägarna **saknar** däremot en analys av vilka praktiska konsekvenser detta får för de klimatprestandakrav som kommuner i dag ställer exempelvis i samband med markanvisningar.

Om införandet av ett nationellt tekniskt egenskapskrav innebär att befintliga kommunala klimatkrav helt eller delvis blir otillåtna eller utan verkan är detta en väsentlig konsekvens av förslaget. Det bör då redovisas hur vanligt förekommande sådana krav är, vilka krav som påverkas och vilken betydelse detta får för den samlade klimatstyrningen.

Frågan är särskilt relevant eftersom Boverket samtidigt tillgodoräknar sig befintliga klimatkrav och marknadsinitiativ i bedömningen av den utveckling som sker fram till 2030. Om vissa av dessa krav inte längre kan användas behöver även den framtida marknadsutvecklingen bedömas utifrån det.

Övergångsregler

Fastighetsägarna ser i grunden **positivt** på att nationella regler ersätter varierande kommunala särkrav. Gemensamma krav skapar bättre förutsebarhet och likvärdiga konkurrensvillkor. Om kommunala särkrav inte längre får ställas behöver det också säkerställas att förbudet får genomslag i praktiken genom tydlig ansvarsfördelning och effektiv tillsyn.

Samtidigt innebär det ett större ansvar för både den nationella regleringen och branschen. Det nationella gränsvärdet behöver ge faktisk klimatstyrning, medan företag och branschinitiativ fortsatt behöver driva utvecklingen längre än lagens miniminivå.

Boverket anger att dagens klimatdeklarationsregler föreslås upphöra den 1 april 2027, medan de nya kraven på livscykel-GWP börjar gälla först den 1 januari 2028 för byggnader över 1 000 m^2 och den 1 januari 2030 för övriga nya byggnader. Som skäl anges bland annat behovet av tid för att ta fram föreskrifter, utveckla klimatdatabas, register, vägledning och systemstöd samt att berörda aktörer behöver kunna anpassa sina rutiner och verktyg. Boverket framhåller också att det inte finns skäl att driva två parallella regelverk.

Fastighetsägarna har förståelse för behovet av en ordnad övergång och för att dubbla regelverk bör undvikas. Samtidigt hade det varit värdefullt med en tydligare analys av varför dagens klimatdeklarationskrav behöver upphöra innan de nya kraven träder i kraft. För byggnader över 1 000 m^2 uppstår ett glapp på nio månader och för mindre byggnader ett betydligt längre glapp. Fastighetsägarna **anser** därför att det bör övervägas om dagens regler kan gälla fram till dess att de nya kraven börjar tillämpas för respektive byggnadskategori.

Fastighetsägarna **anser** däremot inte att ikraftträdandet av de nya reglerna bör tidigareläggas. Det behövs tillräcklig tid för att Boverket ska kunna omhänderta remissynpunkterna och vid behov revidera förslagen, bland annat när det gäller beräkningsmetodik, produktinformation, harmonisering och kontroll. Ett tidigare ikraftträdande riskerar att minska utrymmet för sådana nödvändiga justeringar och för branschen att förbereda sig för det nya regelverket.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig	Rikard Silverfur
VD	Chef Utveckling & Hållbarhet