

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2024-05-29

Remissvar avseende:

**Förslag till införande av gränsvärden för klimatdeklarationer av byggnader
(diarienummer LI2023/02459)**

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätternas anser att det är angeläget att minska bygg- och fastighetssektorns utsläpp av växthusgaser och är positiva till förslaget att införa gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan som en del i en sådan utveckling. Vi har ingenting att erinra mot Boverkets förslag på nivåer, men befarar att privatpersoner som köper en lägenhet i en nyproducerad förening riskerar att påverkas negativt av förslaget då föreningen kan tvingas betala sanktionsavgifter om den byggande styrelsen inte har följt kraven. Nedan utvecklar vi våra synpunkter närmare.

Vid nyproduktion av en bostadsrättsförening är föreningen normalt sett byggherre. Inledningsvis företräds föreningen av en så kallad byggande styrelse, som i regel är tillsatt av entreprenören och har en nära koppling till denne. Den byggande styrelsen tillvaratar inte alltid framtida medlemmars intressen, varvid en senare medlemsvald styrelse kan

komma att upptäcka att brister finns som i värsta fall måste avhjälpas på föreningens bekostnad.¹

Enligt förslaget ansvarar byggherren för att klimatdeklaration upprättas och ges in samt för att i fem år spara och vid behov kunna redovisa underlag som verifierar uppgifterna i klimatdeklarationen. Det är dock vanligt att överlämningen från den byggande styrelsen till den medlemsvalda styrelsen är bristfällig.² Inte sällan saknas relevanta dokument och från medlemsföreningar har vi erfarit att det ofta är svårt att få till stånd en kompletterande överlämning. Risken är att en nyproducerad bostadsrättsförening kommer att sakna de underlag som krävs för att verifiera uppgifterna i klimatdeklarationen. För att undvika en sådan situation vore det i vår mening bättre om de underlag som verifierar uppgifterna i klimatdeklarationen alltid lämnades in tillsammans med klimatdeklarationen. Ett sådant förfarande skulle dessutom förenkla kvalitetssäkringen av beräkningarna.

Om byggnaden överskrider gränsvärdena eller om byggherren lämnat oriktiga uppgifter eller felaktiga underlag får enligt förslaget en sanktionsavgift tas ut. Om den byggande styrelsen inte följer bestämmelserna är risken alltså att en nyproducerad förening, och därmed ytterst de privatpersoner som köpt lägenhet i den, riskerar att behöva betala en oväntad och potentiellt stor sanktionsavgift. Att konsumenter på detta sätt riskerar att drabbas av merkostnader bör vara ett problem som är begränsat till nyproducerade bostadsrättsföreningar. Vi anser därför att det bör förtydligas att denna sorts omständigheter bör motivera att sanktionsavgift inte ska tas ut.

Klimatdeklarationen är i många fall en förutsättning för att få slutbesked, men om den saknas kan det vara möjligt att få ett interimistiskt slutbesked. Genom vår medlemsrådgivning kommer vi i kontakt med nyproducerade bostadsrättsföreningar där det visar sig att interimistiskt slutbesked har lämnats då energideklaration eller radonmätning saknas. Detta kommer ofta som en överraskning för den senare medlemsvalda styrelsen, som då måste ombesörja att kraven uppfylls och hantera en

¹ Se Riksrevisionens rapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3*, s. 24 ff.

² Detta uppmärksammas även av Riksrevisionen i nämnd rapport, s. 33.

oväntad kostnad. Vi befarrar att detsamma kan bli fallet med klimatdeklarationer. Jämfört med att upprätta en energideklaration eller göra radonmätningar kan det dock vara svårare och dyrare att upprätta en klimatdeklaration, särskilt om underlag saknas. Bäst förutsättningar att hantera uppgiften bör den byggande styrelsen ha. För att undvika att frågan skjuts på framtiden och måste hanteras av en senare medlemsvald styrelse är vår uppfattning att ett interimistiskt slutbesked inte bör beviljas om klimatdeklaration saknas, eller möjligen att det i beslutet framgår att byggherren inom kort tid ska uppfylla kravet. Boverket kommenterar i rapporten (s. 40) att en maximal tidsgräns kan vara sex månader. Vi anser emellertid att tiden inte bör överskrida tre månader.

Det förefaller oklart i vilken mån gränsvärden kommer att påverka byggkostnader och i förlängningen priser på nyproducerade bostäder. Om förslaget genomförs anser Bostadsrätternas att det är angeläget att detta utvärderas inför en eventuell skärpning av gränsvärdena för att inte riskera en prisutveckling som medför att kapitalsvaga grupper stängs ute från bostadsmarknaden.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till David Sjöqvist, rådgivare teknik/miljö på david.sjoqvist@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD