



Datum
2025-03-24

Diarienummer
MIC 2025/113

Stockholm Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss av Boverkets rapport Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn (2024:25) (Dnr SSAB 2025/32)

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har granskat Boverkets förslag och ställer sig positiv till insikterna och förslagen till fortsatt arbete. Bolaget ställer sig positiv till att Boverket kan agera som en samlande kraft i arbetet för en mer cirkulär ekonomi inom bygg- och fastighetssektorn.

Bakgrund

Boverkets uppdrag innebar i korthet att kartlägga och analysera hur återanvändning, återvinning samt förberedelse för återanvändning och materialåtervinning av befintligt byggmaterial, byggnadsdelar och byggnadsverk fungerar idag. På motsvarande sätt även kartlägga, analysera och föreslå hur detta kan främjas redan från början vid nya byggnadsverk. Uppdraget innefattade även att föreslå åtgärder för att främja cirkulärt byggande och cirkulär förvaltning. Vidare hur digitaliseringen kan underlätta omställningen.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter ser positivt på Boverket som en samlande kraft inom området som kan sätta de gemensamma strukturerna som krävs för att tillsammans komma vidare. Det finns idag många goda exempel och nu behövs samordning och gemensamma arbetssätt inom branschen.

- Vid en omställning som denna är det viktigt att hela branschen kommer med. Därför är det viktigt att även underlätta för de mindre aktörerna i val av metoder, verktyg, krav/mål, uppföljning med mera.
- Det fortsatta arbetet bör visa på vilka av samhällets ekonomiska styrmedel som behöver anpassas för att premiera cirkulära flöden.
- Rapporten saknar en tydlig diskussion om hur fastighetsägare i bostadshyressektorn ska klara en övergång till mer cirkulär ekonomi.

Byggprisernas utveckling under de senaste åren har blivit en stor utmaning vid upprusning och nyproduktion av hyresrätter. Bruksvärdeshyrorna har inte alls följt med i samma utveckling. För presumtionshyror i nyproduktion finns också en risk att hyresnivåerna blir högre än betalningsviljan. Om omställningen som eftersträvas i rapporten kommer innebära högre byggkostnader finns det en risk att ombyggnationer och nyproduktion kommer utebli vilket bör beaktas. För att nå framgång i omställningen behöver aktörerna i branschen ha rätt ekonomiska förutsättningar.

- Stor del av Sveriges fastigheter/byggnader hyrs av offentliga aktörer som är skattefinansierade. Nya och högre krav kan vara kostnadsdrivande med risk för högre hyror som i sin tur kan komma att kräva högre skatter om inte omprioriteringar görs inom den offentliga ekonomin. Det fortsatta arbetet behöver lyfta fram vilka konsekvenser som kan uppstå och utvärdera eventuella följd effekter.
- Olika fastigheter har olika förutsättningar, till exempel är det svårt att likställa lokaler med bostäder. Men även stora skillnader inom en kategori, tex hyresrätter och bostadsrätter. För att få genomslag i det fortsatta arbetet underlättar det om dessa hålls isär i de förslag som ges. Användningen av fastigheterna har också stora ekonomiska skillnader, vilket

kan försvåra omställning om inte rätt förutsättningar finns för att uppnå kommande krav och mål.

- Rapporten presenterar nyttor och mervärden i generella termer, det hade varit en fördel om dessa kopplas till ekonomiska värden också.
- Eventuellt finns en övertro till att nya mätverktyg kommer driva omställningen, i synnerhet med tanke på svårigheten att mäta mjuka värden som inte kan översättas till ekonomiska värden.
- I branschen fungerar fastighetsbolag och byggbolag olika och har olika förutsättningar. I rapporten klumpas dessa företag ihop. En uppdelning av dem i rapporten och i det fortsatta arbetet skulle kunna ge en mer precis träffbild i de förslag till omställning som krävs. Vidare skulle det även underlätta om byggmaterial-företag och transportföretag hålls isär.
- Viktigt att Boverkets fortsatta arbete synkroniseras med de indikatorer som införs i samband med CSRD direktivet.
- Viktigt att hitta en bra nivå på de mål som sätts. Om de sätts för högt kan de vara svåra att nå för vissa aktörer och kan då riskera att bli verkningslösa. Målen ska vara enkla att följa upp samt leda till konsekvenser om de inte uppnås. Beakta även de mål som sätts på äldre byggnader då de ofta är mer kostsamma att ställa om, stor fördel att redan initialt bygga cirkulärt.
- Bra att lägga stort fokus i planeringsskedet inför ett byggprojekt där val görs av exempelvis byggnadsutformning, system och material, dessa ligger sedan till grund för anpassningsbarhet, flexibilitet och återvinning/återbruk.
- Äldre material/byggnader uppfyller inte nödvändigtvis dagens krav på t.ex. ljus, ljud, isoleringsnivå eller innehåll. För "dåliga"/farliga material är det viktigt att de tas ut ur det cirkulära samhället och hanteras/destrueras på ett bra sätt.
- För framtida cirkularitet är det viktigt att det blir enkelt att ta reda på vilka produkter och ämnen som byggnaderna består av. Att byggnader har en innehållsförteckning bör därför vara ett krav. Loggbokföring vid byggande och inventering av befintliga byggnader är en förutsättning för både ett aktivt cirkulärt tänkande men också för att få bort material som är

olämpliga för cirkulering eller som kan påverka miljö eller hälsa negativt.

- Kvalitets och garantifrågor som ofta syns i återbrukssammanhang behöver adresseras. Äldre produkter och material har testats i verkligheten och att sätta samma garantier som på nya produkter och material blir svårt. Till exempel frostskyddsgaranti på tegel. Branschen behöver se annorlunda på återbruk på dessa produkter som har god kvalitet utan en formell garanti.
- Marknadsplatser för återbrukat material har prövats tidigare och för att lyckas i detta initiativ behöver de ekonomiska och trygghetsmässiga hindren undanröjas.

Vänliga hälsningar

Katarina Wåhlin Alm

VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anna Katarina,Alm	2025-03-24