

Svar till:
Boverket
remiss@boverket.se

Sista svarsdatum: **2026-04-17**

Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om hållbar mobilitet

Uppgifter om svarslämnare

Datum	2026-04-16
Myndighet/Organisation/Företag	Fabege AB
E-postadress (myndighet/organisation/företag)	Caroline.odin@fabege.se
Kontaktperson (namn)	Caroline Ödin

Remissvar (sätt kryss i vald ruta)

- Avstår
- Tillstyrker utan kommentar
- Tillstyrker med kommentar
- Avstyrker med motivering

Författningsförslaget

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
4	5 Samt 8.5.3	<p>Fabege avstyrker bestämt de delar av förslaget som innebär att byggkrav differentieras beroende på om en byggnad ägs av eller nyttjas av ett offentligt organ.</p> <p>Byggregler i svensk rätt utformas utifrån byggnadens egenskaper och den verksamhet som bedrivs i byggnaden, inte utifrån vem som äger eller nyttjar den. Att införa ett synsätt där kravnivåer bestäms av hyresgästens identitet innebär ett tydligt avsteg från grundläggande principer i svensk bygglagstiftning och riskerar att leda till ett svåröverskådligt och inkonsekvent regelverk.</p> <p>Den föreslagna konstruktionen innebär dessutom att kravet i praktiken träffar fel aktör. När det är ett offentligt organs nyttjande som utlöser kravet är det i realiteten hyresgästens identitet som är avgörande. Kravet riktar sig därmed i sak mot den offentliga hyresgästen, samtidigt som det formellt belastar fastighetsägaren. En sådan ordning brister i logik. Om lagstiftaren bedömer att offentliga aktörer bör gå före i omställningen bör skyldigheter riktas direkt mot dessa aktörer i deras roll som verksamhetsutövare eller lokalbrukare. Det faller på sin orimlighet att försöka uppnå detta genom byggregler som indirekt ställer krav beroende på vem som hyr.</p> <p>Fabege vill i detta sammanhang understryka att det inte är förenligt med svensk rättstradition att utforma byggregler som tar sin utgångspunkt i vem som nyttjar en byggnad. Regler som utgår från hyresgästens identitet skapar betydande rättsosäkerhet och tillämpningsproblem, inte minst i kommersiella hyresförhållanden där ansvar och råddighet är uppdelade mellan olika aktörer.</p> <p>Den föreslagna ordningen väcker även frågor om rättsäkerhet i tillsynen. Det är oklart hur tillsynsmyndigheter ska fastställa om och när en byggnad omfattas av kraven. Att knyta krav till nyttjande riskerar att kräva löpande bedömningar av hyresförhållanden och förändringar över tid, vilket inte är förenligt med en förutsebar och enhetlig rättstillämpning.</p> <p>Därtill medför förslaget en påtaglig risk för konkurrensnedvidning. Fastighetsägare kan komma att omfattas av olika krav beroende på om en hyresgäst är offentlig eller privat, trots att verksamheten i praktiken är densamma. Exempelvis kan en vårdcentral som drivs av en region utlösa mer långtgående byggnadstekniska krav än en privat vårdcentral i motsvarande lokaler. Ett sådant regelverk är inte konkurrensneutralt och riskerar att påverka etablerings- och hyresbeslut. Detta har inte konsekvensutretts av Boverket och Fastighetsägarna förväntar sig att Konkurrensverket uppmärksammar frågan.</p>	Fabege anser att "nyttjas av offentliga organ" tas bort.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
		<p>Mot denna bakgrund anser Fabege att det finns ett tydligt behov av att begränsa och precisera tolkningen av vad som avses med byggnader som "nyttjas av offentliga organ". Begreppet bör ges en snäv innebörd och avse situationer där ett offentligt organ faktiskt använder byggnaden i egen verksamhet och har rådighet över dess användning.</p> <p>Det bör inte omfatta kommersiella hyresförhållanden där en privat fastighetsägare upplåter lokaler till ett offentligt organ. I sådana fall riskerar annars krav att i praktiken riktas mot fastighetsägaren på grund av hyresgästens identitet.</p> <p>Mot denna bakgrund bör Sverige även tydligt klargöra gentemot EU att det inte är möjligt att på ett rättssäkert sätt införa byggregler som utgår från vem som hyr eller nyttjar en byggnad. Implementeringen bör i stället säkerställa att krav fortsatt knyts till byggnadens egenskaper och till den aktör som har faktisk rådighet att uppfylla dem.</p>	

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan

Konsekvensutredningen

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan