



Q1

2025



Läget i fastighetsbranschen

Läget i Fastighetsbranschen är Fastighetsägarnas återkommande kvartalsrapport som vi ger ut för att ge en sammanfattande bild över läget i fastighetsbranschen. Den tar upp aktuella frågor om ekonomi, skatter och juridik med betydelse för fastighetsbranschen.

Som branschorganisation och samhällsaktör bevakar vi frågor som berör fastighetsbranschen och samhällsekonomin på både kort och lång sikt.

Skatter och konjunktur



Prognos om oförändrad ränta är tecken på fundamental osäkerhet

Styrräntan lämnas oförändrad på 2,25 procent och där kommer den att stanna till åtminstone våren 2028, trots att såväl inflationen som osäkerhet i den globala ekonomin har ökat under de senaste månaderna. Det beskedet lämnade Riksbanken när den senaste penningpolitiska rapporten presenterades den 20 mars.

Mellan maj och januari sänkte Riksbanken styrräntan från 4 till 2,25 procent. Så sent som den 20 december räknade Konjunkturinstitutet med att sänkningar skulle bottna först på 1,5 procent (mer om detta längre ner). Riksbanken är av en annan uppfattning. Vid sitt senaste räntemöte bestämde sig riksbankstopparna för att räntan ska lämnas oförändrad på 2,25 procent. Någon fortsatt resa utför blir det inte. Ska man tro Riksbankens räntebana, d.v.s. prognosen för den framtida styrräntan, kommer inget

att hända med räntan under de kommande tre åren.

Att dörren stängs till fortsatta sänkningar är bland annat kopplat till det faktum att inflationen har överraskat på uppsidan under de senaste månaderna. I januari nådde KPIF (konsumtprisindex med fast ränta) 2,9 procent, alltså nästan en procentenhet över Riksbankens inflationsmål.

Inflationsuppgången gör att Riksbanken nu räknar med att inflationen enligt KPIF i genomsnitt kommer att uppgå till 2,5 procent under 2025. Skälet till att den prognosen inte leder till en höjning av styrräntan beror på att Riksbanken ser uppgången som övergående. 2026 spås inflationen vara tillbaka på målet. Dessutom är det uppenbart att den svenska ekonomins återhämtning går trögt.

LÄS MER:

[Riksbanken: Styrräntan oförändrad på 2,25 procent](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Tomas Ernhagen](#)

Arbetslösheten ligger på närmare 9 procent och den osäkerhet som sprids utöver världen från Vita huset gör knappast hushållen och företagen mindre försiktiga i sina beslut.

Just den ökade globala osäkerheten är nog den viktigaste förklaringen till att Riksbankens räntebana ligger platt fram till, åtminstone, våren 2028. Det är helt enkelt extremt svårt att ha en uppfattning om huruvida utvecklingen kommer att kräva sänkningar eller höjningar av styrräntan framöver. Vi vet i dagsläget lite om den framtida geo- och handelspolitiska utvecklingen. Att säga någon mer exakt om hur, exempelvis, den amerikanska tullpolitiken kommer att utformas när all rök har lagt sig i svårt. Det samma gäller om, och i så fall i vilken utsträckning, drabbade länder kommer att agera med motåtgärder. Riksbankens egen bedömning är att de amerikanska tullarnas effekt på Sverige kommer att vara relativt begränsade. Ett eskalerande handelskrig skulle däremot kunna få betydande negativa konsekvenser för det exportberoende Sverige.

Konjunkturinstitutet räknade så sent som den 20 december med att Riksbankens skulle sänka styrräntan till 1,5 procent, vilket nämndes ovan. I den uppdaterade prognos som presenterades den 26 mars landar institutet i samma slutsats som Riksbanken, det vill säga att ett något högre inflationstryck gör att styrräntan kommer att lämnas oförändrade på 2,25 procent under såväl 2025 som 2026.

Konjunkturinstitutet konstaterar i sin prognos att den svenska ekonomin fortfarande befinner sig i en lågkonjunktur och att utvecklingen blir fortsatt svag under det kommande halvåret. Först när inflationen faller tillbaka under hösten bidrar ökade reallöner och ett minskat sparande till att återhämtningen tar fart. Tillväxten för helåret 2025 stannar dock på 1,7 procent enligt prognosen. Under 2026 spås ekonomin växa med 2,9 procent. Detta scenario bygger på att det handelskrig som initierats av USA blir begränsat. Tillväxtinjektionen från de omfattande försvarssatsningar som har aviserats i många europeiska länder antas också bli begränsad. Det beror dels på att satsningarna tar tid att genomföra, dels på att importerade produkter antas utgöra en stor del av det materiel som ska inköpas.

Trump grusar optimistiska förhoppningar

2025 skulle bli året då Sveriges ekonomi skulle lämna tre års stagnation bakom sig. Med låg inflation och fortsatta räntesänkningar skulle återhämtningen ta fart med en tillväxt på cirka 2 procent. Så såg konsensusprognosen ut kring årsskiftet. Den uppfattningen delades också av de fastighetsägare som deltog i Fastighetsägarnas årliga barometerenkät i början av året. En klar majoritet räknade då med ökad lönsamhet under 2025. Två månader efter Donald Trumps återinträde i Vita huset ser läget annorlunda ut.

Varje år svarar cirka 200 fastighetsägare på Fastighetsägarnas enkät som ställer frågor den ekonomiska utvecklingen i branschen. Resultatet presentera i rapporten "Fastighetsägarnas Sverigebarometer" (se länk nedan). I årets rapport var tongångarna relativt positiva. I likhet med andra framåtblickande bedömningar såg fastighetsägarna

fram mot en värld med relativt låg inflation, fortsatta räntesänkningar och tilltagande tillväxt. Närmare 60 procent av dem räknade med ökad lönsamhet under 2025 och optimisterna var fler än pessimisterna när det gällde vakanser, hyror och fastighetspriser. Visst fanns det delar av marknaden där utmaningarna var fortsatt stora, men den generella bilden var hyfsat ljus.

När enkäten sammanställdes var det fortfarande osäkert i vilken mån president Donald Trump hade för avsikt att förverkliga alla de, mer eller mindre genomtänkta, utspel som levererades under valrörelse. Nu cirka två månader senare står det klart att Trump inte bara menade allvar, han har i vissa delar visat sig vara beredd att gå betydligt längre än vad som framkom i valrörelsen.

Den regelbaserade världsordning som legat till grund för såväl global handel som säkerhetspolitik har välts över ända. Trump har trätt fram som en fullblodsimperialist som hotar grannar och allierade med annektering.

Samförståndet mellan Trump och Putin når nya höjder med potentiellt ödesdiga konsekvenser för Ukraina och möjligen även för andra länder i Rysslands närområde. Utspelen om den amerikanska tullpolitiken varierar från dag till dag, beroende på presidentens dagsform. Följden har blivit en dramatiskt ökad osäkerhet, som redan manifesteras i form av fallande börskurser. I nästa steg kommer osäkerheten sannolikt att gripa tag i den reala ekonomin när konsumtionen och investeringarna minskar.

Det som potentiellt kan väga upp den negativa utvecklingen är framför allt Tysklands beslut om att ta upp stora lån för att bygga upp försvaret och landet infrastruktur. Det kommer att vara en välkommen tillväxtinjektion in i den svaga tyska ekonomin. Redan nu har den finanspolitiska omsvängningen i finanspolitiken lett till högre långräntor. De realekonomiska effekterna kommer dock att dröja. Sammantaget är det rimligt att utgå från att de positiva förhoppningarna från tiden före Donald Trumps återinträde har grusats av hans agerande därefter.



Statsstöd och skatteincitament i fokus i EU:s plan för mer cirkulär ekonomi

EU-kommissionen har lagt fram nästa steg i sitt initiativ om en grön giv och en övergång till nettonoll i fossila utsläpp i EU:s företag, den så kallade "Clean Industrial Deal: A joint roadmap for competitiveness and decarbonisation".

Syftet med initiativet är att förena klimatåtgärder och förstärkt konkurrenskraft för europeiska företag. I detta meddelande från EU-kommissionen pekar man bland annat ut cirkulär ekonomi som en topprioritering. EU-kommissionen ska under fjärde kvartalet 2026 presentera ett förslag till lagstiftning om cirkulär ekonomi. Man pekar också ut skatter som viktiga ekonomiska incitament för att

stimulera cirkularitet.

Kommissionen ska bland annat se över momsdirektivets regler om begagnade varor för att komma åt problemet med dold moms i priset. Härutöver lyfter EU-kommissionen elnäten och vikten av tillgång till billigare energi. Här anser EU-kommissionen att länderna bör sänka beskattningen av el och kommissionen kommer under fjärde kvartalet 2025 att utfärda en rekommendation om energibeskattnings. EU-kommissionen aviserar också en mildare syn på statsstöd och har för avsikt att godkänna

statsstöd som syftar till att stimulera de politiska målen i strategin för en grön industri.

Initiativet välkomnas av bland andra fastighetssektorn, en bransch med stora klimatavtryck, avseende såväl energi-konsumtion som konsumtion av material, och med betydande avfallshantering.

Statlig utredning redovisar ekonomiska incitament för cirkulär ekonomi

I ett betänkande som sändes ut hösten 2024 kartläggs en rad sektorer med betydande miljö- och klimatpåverkan, däribland fastighetssektorn. Syftet är att peka ut hur dessa sektorer kan göras mera cirkulära. Genom olika åtgärder för att påverka materialflöden, produktgrupper och tjänster kan effekterna av skadlig konsumtion minskas och utrymmet för återbruk öka.

I betänkandet (SOU 2024:67) har bland annat byggnader och fysisk infrastruktur pekats ut som tillgångar med stor miljö- och klimatpåverkan. I betänkandet har analysen inriktats på tillverkning av material för nyproduktion, renovering och underhåll. I betänkandet konstateras att dessa tillgångar konsumerar stora mängder material, icke minst cement och plast, och genom att materialen inte

återbrukas eller cirkuleras produceras stora mängder avfall. Genom att val av byggmaterial inte påverkar kostnaderna för omhändertagandet av avfallet av materialet blir det svårt att skapa lönsamhet i materialåtervinning och återanvändning – i stället ökar materialanvändningen, det är billigare att köpa nyproducerade material. Hade kostnaderna för hantering av avfallet funnits med i prissättningen på byggmaterialen hade incitamenten varit starkare att återbruka och begränsa resursanvändningen. Flera andra faktorer påverkar resursanvändningen negativt, exempelvis nämner utredningen det svenska hyressättningssystemet vilket skapar incitament för renovering utöver vad som krävs för att skapa standardhöjningar vilka kan leda till hyreshöjningar. Eftersom återbruk och hållbar renovering ofta medför högre kostnader vilka inte utan vidare kan få

LÄS MER

[Betänkandet SOU 2024:67](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Ulrika Hansson](#)

genomslag i hyressättningen finns dåliga incitament för ökad cirkularitet konstaterar utredningen.

Även vissa skatteregler utgör hinder för en mer cirkulär fastighetssektor. Exempelvis pekar utredningen ut momsreglerna om begagnade varor samt reglerna om så kallat utrangeringsavdrag i inkomstskattelagen. Utredningen fick dock inte lov att lägga några skarpa förslag rörande skatteincitament inom moms, socialavgifter eller direkt skatt. Detta gör betänkandet vingklippt och riskerar att det snabbt faller i glömska menar Fastighetsägarna som framfört kritik i sitt remissvar.

Läs mer

[Fastighetsägarnas remissvar](#)



Riskskatter för banker både höjs och sänks

I en promemoria från regeringen förslås att ett särskilt grundavdrag införs vid beräkning av riskskatten för banker. Åtgärden ska mildra effekterna av skatten för mindre kreditinstitut, som till exempel Kommuninvest.

I en promemoria från regeringen föreslås att ett grundavdrag införs vid beräkning av skattskyldigheten till riskskatt för att mildra effekterna av skatten för mindre kreditinstitut. Riskskatten fick när den infördes 2022 stark kritik från banksektorn och föranledde riksdagen att uppmana regeringen att särskilt undanta kommunernas internbank Kommuninvest från tillämpningsområdet. Detta riskerar dock att komma i konflikt med EU:s statsstödsregler.

Riskskatt tas ut med 0,06 % på bankernas skulder i balansräkningen, om skulderna överstiger ett visst gränsvärde (192 miljarder kronor för 2025). Grundavdraget ska kombineras med att uttaget av skatt höjs till 0,07 % för att finansiera reformen.

Enligt promemorian innebär förslaget att vissa kreditinstitut får betala högre skatt än med dagens regler. Samtidigt får andra kreditinstitut lägre skatt. Regeringen anser att frågan om skattekostnaden övervältras på bankernas kunder eller inte är en "empirisk fråga", men regeringen anser sammantaget att det förändrade skatteuttaget kan innebära att rörligheten ökar på kreditmarknaden när kunder söker sig till andra institut för att undvika prisökningar, detta påverkar konkurrensen på kreditmarknaden positivt anser regeringen.

Huruvida detta är ett troligt scenario på marknaden är dock osäkert. För bankernas största kundgrupp fastighetssektorn är ett omedelbart byte av långgivare inte realistiskt. Fastighets-företag har ofta långvariga låne- och finansieringsavtal vilka inte utan vidare kan sägas upp utan finansiella och kostnadsmissiga konsekvenser. Detta kan också gälla för hushåll med bundna bolån t.ex. I ett remissvar från Sveriges kommuner och regioner kommer grundavdraget att eliminera oönskade tröskeffekter och minskar upplåningskostnaderna för flertalet kommuner och regioner.

LÄS MER

[Remissyttranden: Grundavdrag i lagen om riskskatt för kreditinstitut](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Ulrika Hansson](#)

Bostadspolitik och hyresfrågor



Försörjningsstöd för olovliga andrahandskontrakt stoppas

En statlig utredning föreslår att försörjningsstöd endast ska lämnas till kostnader för hyra av en bostad i andra hand om det är ett lagligt hyresförhållande.

Den statliga utredningen "Stärkta drivkrafter och möjligheter för boståndsmottagare" föreslår att socialtjänstlagen ska ändras så att försörjningsstöd endast ska lämnas till kostnader för hyra av en bostad i andra hand om hyresvärd, bostadsrättsförening eller hyresnämnd har godkänt andrahandsupplåtelsen. Om det finns särskilda skäl föreslås dock att stöd ändå ska kunna ges.

Kritiker har menat att bristande kontroll av hyresförhållandens laglighet länge medfört att offentliga medel via försörjningsstödet underlättat utbredningen av en svart marknad för hyresbostäder, vilket även den organiserade brottsligheten kunnat dra nytta av. När regeringen tillsatte utredningen var en av avsikterna stävja detta.



LÄS MER

[Stärkta drivkrafter och möjligheter för boståndsmottagare \(SOU 2025:15\)](#)

[Fastighetsägarna: Stoppa bidragskranen till svarta hyreskontrakt](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Marie Öhrström](#)

EU-kommissionen senarelägger sina bostadspolitiska planer

När Dan Jörgensen tillträdde som ny energi- och bostadskommissionär fick han i uppdrag att inom 100 dagar presentera EU:s första plan för bostäder till överkomliga priser. Möjligen underskattades utmaningen och när arbetsgruppen Task Force Housing nu kommit på plats på Jörgensens generaldirektorat talar man snarare om en plan under första kvartalet 2026.

Arbetsgrupper med fokus på bostadsmarknaden finns även på andra generaldirektorat, men det är den större på Jörgensens energidirektorat som har det övergripande ansvaret och även samordnar arbetet med grupper inom andra delar av kommissionen. Gruppen leds av engelsmannen Matthew Baldwin.

Att kommissionen hellre valde att skynda långsamt är kanske inte förvånande. Utöver omvärlds-

händelser som givit den nya kommissionen en dramatisk start är Jörgensens uppdrag omfattande. Utöver en **European Affordable Housing Plan** ska det levereras en **European Strategy for Housing Construction** och en **paneuropeisk investeringsplattform för byggande av överkomliga och hållbara bostäder**. För den senare har ett första steg tagits tillsammans med EIB (se länk nedan). Därutöver ska han tillsammans med det mäktiga konkurrensdirektoratet och dess chef, Teresa Ribera, hantera en eventuell lättnad i EU:s statsstödsregler för att underlätta de bostadspolitiska målen inom unionen.

Eventuella förändringar av statsstödsreglerna har väckt viss oro i Sverige. Här saknas en särskild social bostadssektor och därför har nuvarande regelverk tillsammans med den så kallade allbolagen värnat konkurrensneutralitet mellan olika aktörer på hyresbostadsmarknaden.



LÄS MER

[Dan Jörgensens mission letter](#)

[New pan-European investment platform](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Martin Lindvall](#)

Särskilt utskott i EU-parlamentet för att möta europeisk bostadskris

EU-parlamentet har inrättat ett särskilt utskott med uppdrag att hantera gemensamma utmaningar kopplade till bostadsmarknaden. Som andra särskilda utskott har den bara ett ettårigt mandat och leds av Irene Tinagli från de italienska socialdemokraterna.

Special Committee on the Housing Crisis in the European Union (HOUS) består av 33 ordinarie ledamöter och lika många suppleanter. Några svenska parlamentariker finns inte bland de ordinarie ledamöterna, men den tidigare bostadsministern Johan Danielsson (S) har en plats som suppleant.

Enligt uppdragsbeskrivningen ska utskottet efter sina 12 månader presentera en slutrapport. Agendan är bred och sträcker sig från analyser av hur olika gruppers bostadsbehov möts i olika medlemsstater och hur korttidsuthyrning påverkar lokala bostadsmarknader till bedömning av hinder inom byggsektorn och hur effektiva olika offentliga och privata resurser är för att skapa fler bostäder till överkomliga priser.

Vissa bedömare menar att 12 månader är en för kort tid för den omfattande agendan och att utskottet därför kan behöva prioritera. Det behöver också hantera de många nationella käpphästar som enskilda utskottsledamöter inledningsvis fokuserat på.



Irene
Tinagli

LÄS MER

[Inrättande av ett särskilt utskott för bostadskrisen](#)

[Presskonferens med Irene Tinagli](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Martin Lindvall](#)

Skiljemannarekommendationer gav högre hyresjustering

Förhandlingarna om justeringen av hyrorna i landets bostäder under 2025 blev, precis som året innan, mycket tuffa. Parterna hade svårt att nå varandra och på 160 orter fick justeringen avgöras av skiljemän. Deras rekommendationer låg konsekvent över de uppgörelser som hade gjort tidigt i förhandlingarna.

Trots att Treparten, d.v.s. Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna, har enats om vilka ekonomiska faktorer som den årliga hyresjusteringen ska baseras på har det varit mycket svårt att nå uppgörelser baserat på den gemensamma trepartsöverenskommelsen.

Överenskommelsen ingicks 2022, men formaliserades i en tydligare modell först året därpå. Det innebär att den hittills endast har

använts under två förhandlingsomgångar; avseende justeringen under 2024 respektive 2025.

Modellens utgångspunkt utgörs av en skattning om hur mycket kostnaderna för att förvalta hyresrätter har ökat. Skattningen baseras på den genomsnittliga kostnaden under de tre närmast föregående åren. Trots att modellen underskattar det verkliga kostnadstrycket, har skattningarna ändå landat i tvåsiffriga kostnadsökningar.

Eftersom varje långsiktig verksamhets kostnader över tid måste kunna täckas av dess intäkter borde, enligt Fastighetsägarna, den kostnadsförändring som följer av modellen ha stor betydelse i förhandlingarna. Om parterna var eniga om den slutsatsen skulle förutsättningarna för att nå en uppgörelse via förhandlingar troligen vara rimligt goda. Någon sådan samsyn finns dock inte, vilket antal skiljemannaprocesser tyder på.

I förhandlingarna om 2024 års hyresjustering landade förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och hyresvärdar, företrädde av Fastighetsägarna, hos skiljemannen på cirka 100 orter. I förhandlingarna om 2025 års justeringen handlade det om cirka 160 orter. Det antyder att modellen kommer att behöva förtydligas för att öka effektiviteten i förhandlingarna.

Skiljemännens rekommendationer har i samtliga fall legat över nivån i de överenskommelser som Hyresgästföreningen har gjort med, företrädesvis, kommunala bostadsbolag, på samma orter. Snittet för skiljemännens rekommendationer landade på 5,2 procent, vilket är knappt en procentenhet högre än övriga överenskommelser. Även om Fastighetsägarna ser det som positivt för möjligheten att bedriva seriös förvaltning, menar de att nivån är långt under den som indikeras av trepartsmodellen.

Fastighetsägarna menar dessutom att det har tagit orimligt lång tid för parterna att omsätta skiljemännens rekommendationer i förhandlingsöverenskommelser, vilket har lett till retroaktiva

hyreshöjningar på flera orter. För att undvika en sådan situation hade Fastighetsägarna påkallat förhandlingarna tidigare än normalt. Det räckte dock inte. I skrivande stund saknas fortfarande överenskommelser om justeringen för innevarande år på ett antal orter. Det kommer därför att förekomma retroaktiva höjningar även i år.

För att minska risken för retroaktiva justeringar även 2026 menar Fastighetsägarna att förhandlingar kan behöva påkallas ännu tidigare. Så har också skett på ett antal mindre orter: Gnosjö, Mullsjö, Nybro, Lerum, Partille, Ulricehamn, Vårgårda, Vimmerby, Tibro, Lidköping, Falkenberg, Åtvidaberg, Kristinehamn, Sunne, Lilla Edet och Strömstad.

Trygghetsfrågor



Enklare regler för kamerabevakning

Förslaget om att förenkla polisens kamerabevakning samt avskaffa kravet på tillstånd för kommuner, regioner, myndigheter och kommunala bostadsbolag har nu antagits av riksdagen. De nya reglerna träder i kraft den 1 april 2025.

Lagändringarna innebär bland annat att kravet på tillstånd för kamerabevakning tas bort för alla aktörer inom offentlig verksamhet. Dessutom får brottsbekämpande myndigheter möjlighet att bedriva kamerabevakning på fler platser än i dag samt får även bättre tillstånd för omöjligheter att kamerabevaka i brådskande fall.

Lättnaderna omfattar kommuner och regioner men också de kommunala bostadsbolagen. Lagändringarna innebär att kommunala bostadsbolag inte längre ska behöva söka tillstånd för att kamerabevaka på allmän plats,



LÄS MER

[Utredning föreslår att tillståndskravet för kamerabevakning tas bort](#)
[Fastighetsägarnas remissyttrande](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Marie Öhrström](#)

Nu väntar en snabbare utbyggnad av häkten och anstalter

Det råder stor brist på häktes- och anstaltsplatser i Sverige och behovet av platser väntas öka. En statlig utredare har därför överlämnat förslag på regellättnader för att underlätta en snabbare utbyggnad av Kriminalvårdens kapacitet.

Regeringens utredare har i promemorian "En snabbare utbyggnad av häkten och anstalter" föreslagit lättnader i plan- och byggregelverket som ska förbättra förutsättningarna för att fler häkten och anstalter kan byggas genom en snabbare plan- och byggprocess.

Bland annat föreslås ökade möjligheter till tidsbegränsade bygglov och att bygglov ska få ges för fler åtgärder som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser. Dessutom föreslås att regeringen ska få ett bemyndigande att meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen.

LÄS MER

[En snabbare utbyggnad av häkten och anstalter \(Ds 2024:25\)](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Marie Öhrström](#)

Förslag om avgift för områdes- samverkan på remiss

Regeringen har sänt utredningsbetänkandet *"Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö"* på remiss. Förslaget innebär att fastighetsägare kan bli skyldiga att betala en avgift för att inom ett område bedriva brotts-förebyggande arbete eller vidta åtgärder för att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet.

Modellen bygger på internationella erfarenheter av så kallade Business Improvement Districts (BID), men frågan om obligatorisk anslutning och finansiering via avgift har väckt diskussioner.

Flera aktörer, däribland SKR och fastighetsbranschen, är kritiska mot förslaget. Fastighetsägare som redan investerar betydande resurser i trygghetsskapande åtgärder kan drabbas negativt av en ny avgift. Remisstiden för förslaget går ut den 10 maj 2025.



LÄS MER

[Utredningens betänkande \(SOU 2025:5\)](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Anna Thureson](#)

Hållbarhets- och byggfrågor



Omnibusförslaget kan förändra branschens hållbarhetsrapportering

EU-kommissionens Omnibusförslag innebär att få, om ens några, svenska fastighetsbolag kommer att omfattas av CSRD. Med en bransch som ser ut att ställas utanför lagkravet väcks nu frågan om hur framtidens hållbarhetsrapportering ska hanteras – och behovet av ett gemensamt ställningstagande ökar.

EU-kommissionen har föreslagit omfattande förändringar i hållbarhetslagstiftningen, där gränsen för vilka företag som omfattas av CSRD höjs till över 1 000 anställda, tillsammans med en omsättning över 50 miljoner euro eller en balansomslutning på 25 miljoner euro. Om förslaget går igenom innebär det att cirka 80 procent av företagen undantas från rapporteringskravet. Även EU-taxonomin justeras med en ny gräns vid 1 000 anställda, där mindre bolag

endast omfattas frivilligt.

För fastighetsbranschen innebär detta en betydande förändring, eftersom många fastighetsbolag har stora balansräkningar men få anställda. Med färre lagkrav väcks frågan om hur branschen bör hantera frivillig hållbarhetsrapportering, och inom branschorganisationen Fastighetsägarna pågår nu en översyn av hur branschen gemensamt bör förhålla sig framöver.

Transparens och jämförbarhet är fortsatt viktiga frågor för investerare och andra intressenter, vilket gör det nödvändigt att ta ställning till en gemensam linje.

Samtidigt skapas osäkerhet av att förändringarna kommer mitt i implementeringen av regelverket kring hållbarhetsredovisning (CSRD). Många företag har redan investerat i att anpassa sig till regelverket, och att tröskeln nu höjs gör att vissa kan behöva omvärdera sina strategier.

LÄS MER

[Läs mer om EU-kommissionens förslag](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Rikard Silverfur](#)

Även direktivet om tillbörlig aktsamhet, Corporate Sustainability Due Diligence (CSDDD), föreslås skjutas upp och begränsas till det första leverantörsledet, vilket innebär minskade krav på att kartlägga hela värdekedjan.

Även om förslaget innebär lättnader är det viktigt att komma ihåg att inget ännu är beslutat. Omnibuspaketet ska förhandlas och godkännas av EU-parlamentet och rådet, och fram till dess gäller CSRD i sin nuvarande form. Om förslaget går igenom kan det innebära att företag får mer utrymme att fokusera på konkret

hållbarhetsarbete snarare än administrativ rapportering. Men frågan är om lättnaderna blir bestående – eller om EU kan komma att ändra riktning igen.

Boverket skärper energikraven – Fler beslut väntas under året

Boverket föreslår skärpta krav på energiprestanda, laddinfrastruktur och energideklarationer i lag och förordning. Samtidigt flyttas viktiga detaljkrav från lagstiftningen till myndighetens föreskrifter, vilket innebär att många avgörande beslut ännu återstår.

Regeringsuppdragen för genomförandet av EU:s direktiv om byggnaders energi-prestanda (EPBD) har nu delvis redovisats. Förändringarna omfattar bland annat nya krav på laddinfrastruktur och cykelparkering vid ny- och ombyggnad. Tidigare krav på laddningspunkter för parkering på tomtmark slopas, vilket innebär en lättnad för fastighetsägare.

Energiprestandakraven skärps genom att byggnader ska ha mycket god energi-hushållning, där den tillförda energin i hög grad ska komma från fossilfria källor. Dessutom höjs kraven på klimatskärmens värmeisolering och tekniska installationers effektivitet. Samtidigt tas detaljerade regler om viktningsfaktorer för olika former av energi bort ur förordningen, vilket innebär att Boverket får mandat att själva utforma reglerna. Att byggnader ska ha särskilt goda egenskaper för hushållning med el kvarstår, trots att detta saknar direkt motsvarighet i EPBD.

Boverket föreslår även att myndigheten ska få mandat att reglera krav på solcells-

installationer, men exakt vilka byggnader som omfattas återstår att besluta. Energi-deklarationer ska i framtiden redovisa växt-husgasutsläpp från drift, och nya regler införs för inspektioner av värme- och kylsystem.

Den stora frågan om hur energiklasserna ska utformas och vilka krav som ska gälla för befintliga byggnader avgörs dock först i samband med Boverkets slutredovisning. Den 1 juni 2025 ska flera av regeringsuppdragen färdigställas, men för energi-deklarationer och energiklasser sker slutredovisningen först hösten och vintern 2025. Kraven föreslås träda i kraft i maj 2026 men med olika tillämpningsdatum för olika krav och beroende på byggnadstyp och byggnadsägare.

LÄS MER

[Boverket lämnar författningsförslag för genomförandet av energiprestandadirektivet](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Rikard Silverfur](#)

Förenklade byggregler för studentbostäder

Regeringen föreslår lättnader i byggkraven för studentbostäder för att öka bostadsbyggandet och skapa fler studentbostäder till rimliga kostnader. Lagförslaget innebär att vissa krav, kan justeras vid nyproduktion och ombyggnation av studentbostäder.

Ändringarna innebär att det får göras undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Undantag från kraven gäller för högst 80 procent av studentbostäderna som tillkommer. En studentbostad som omfattas av undantaget ska dock kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Syftet med lättnaderna är att snabba upp byggprocessen, minska kostnader och göra det lättare att bygga fler bostäder. För fastighetsägare innebär detta en möjlighet att utveckla nya projekt, men också att navigera i förändringar av regelverket. Från Fastighetsägarna följer vi lagstiftningsprocessen och bevakar utvecklingen.

Höjda stödnivåer ska främja planering för småhus och lokalkonvertering

Stödnivån för kommuner som antar detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse respektive omvandlingar från lokaler till bostäder höjs från 1 april 2025.

Regeringen har fattat beslut om förordningsändringar som innebär att stödnivån per småhus höjs från 15 000 kronor till 25 000 kronor. Stödnivån per kvadratmeter lokalarea som kan omvandlas till boarea höjs från 150 kronor till 300 kronor.

Förordningen om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder trädde i kraft den 2 april förra året. Kommuner har sedan förordningens ikraftträdande kunnat ansöka om stöd hos Boverket, som administrerar stöden.



LÄS MER

[Regeringens pressmeddelande](#)

VILL DU VETA MER?

[Kontakta Martin Lindvall](#)



FASTIGHETSÄGARNA