

Fasta affärer

04. Ökat fokus på rättslig kontroll av fastigheters klimatskydd

12. Intervju med Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer på Heimstaden

24. Ambitiösa klimatmål från investerare ställer höga krav på fastighetsmarknaden

TEMA

Grön omställning ur fastighetsbranschens perspektiv.

ANSVARIG UTGIVARE

Jesper Prytz
jesper.prytz@msa.se
031-355 16 72

REDAKTION

Tomas Johansson
Hillevi Börjesson
Klara Holm

KONTAKTPERSONER

Klas Wennström
klas.wennstrom@msa.se
08-595 064 15

Jesper Prytz
jesper.prytz@msa.se
031-355 16 72

Johan Granehult
johan.granehult@msa.se
040-698 58 22

FOTO

Max Larsson

Nyhetsbrevet utges i informations-
syfte och är inte att betrakta som
juridisk rådgivning. Nyhetsbrevet
får citeras med angivande källa.

Innehåll

4. Ökat fokus på rättslig kontroll av fastigheters klimatskydd
6. Parkering som verktyg för en hållbar stadsutveckling
8. Hållbar stadsplanering med fokus på certifieringssystem
12. Intervju med Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer på Heimstaden
16. Något om bygdemedel i vindkraftsprojekt
18. EU:s klimatpaket skakar om utsläppshandelssystemet
20. Hållbar finansiering
22. Outredda samfälligheter – en projektfälla
24. Ambitiösa klimatmål från investerare ställer höga krav på fastighetsmarknaden
28. Trender

Ökat fokus på rättslig kontroll av fastigheters klimatskydd

Detta nummer av Fasta Affärer är ett temanummer med fokus på grön omställning ur fastighetsbranschens perspektiv.

En klimatrelaterad fråga som många fastighetsägare ställer sig är – var vill jag äga fastigheter, i tider av klimatkris och ökande extremväder och omvänt, var vill jag inte äga fastigheter?

Vissa fastigheter är, eller kommer att bli, mer utsatta för klimatrisker än andra. Ökad förekomst av extrem nederbörd och stigande havsnivåer på grund av klimatförändringar utsätter många i övrigt attraktiva fastigheter för ökade klimatrisker. Detta ska ses mot bakgrund av att svensk lag bygger på principen att det till stor del är fastighetsägarens eget ansvar att skydda sina fastigheter, samtidigt som kommunen och VA-huvudmannen också har ett antal ansvarsområden och skyldigheter.

I vissa fall kan klimatskyddet åstadkommas genom tekniska anordningar på den egna fastigheten. I andra fall behövs mer omfattande skyddsåtgärder som berör många fastigheter och som därför helt eller delvis ska utföras utanför den egna fastigheten. I dessa fall saknas många gånger rättsliga mekanismer för att ge fastighetsägaren tydlig kontroll över de klimatskyddsåtgärder som har vidtagits, eller ska vidtas, för att skydda fastigheten. Ett exempel kan vara ett bygglov för uppförande av hus i ett havsnära läge där detaljplanen förutsätter att ett antal klimatskyddsåtgärder, på kort och lång

sikt, utförs utanför fastighetens gränser. Hur får fastighetsägaren rättslig kontroll över att dessa skyddsåtgärder faktiskt vidtas och blir bestående, samt kan utvecklas vidare över tid vid behov?

Ansvarsfrågor kopplat till klimatskyddet kan regleras i detaljplan och följer även av lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Fastighetsägare bör överväga att därtill reglera relaterade frågor i avtal med kommunen samt säkerställa hur ansvaret rättsligt sett ser ut i det enskilda fallet, inklusive kommunens ansvar enligt LAV och det ansvar som kan följa av tillämpliga planbestämmelser. Ibland kan markavvattningssamfälligheter, gemensamhetsanläggningar m.m. aktualiseras. Gällande detaljplaner varierar det om aktuella planbestämmelser skapar skyldigheter eller bara rättigheter att utföra de klimatskyddsåtgärder som har bedömts erforderliga. De tvingande skyldigheter som däremot gäller enligt LAV att utföra allmän VA-anläggning, även för avlopp i ett större sammanhang, är omfattande enligt gällande rätt, även om de i praktiken många gånger har tolkats restriktivt.

Ett fungerande klimatskydd av utsatta lägen kommer generera positiva mervärden såsom levande stadsrum, städer som möter vattnet samt skydd för samhällsfastigheter och annan allmän infrastruktur.



Jesper Prytz
Partner

”I vissa fall kan klimatskyddet åstadkommas genom tekniska anordningar på den egna fastigheten.”



tur. Mot bakgrund av osäkerheter vad gäller framtida försäkringsmöjligheter och påverkan på prissättning av utsatta fastigheter kan i vissa fall det enda alternativet till privat uppförande av tekniska anläggningar vara att bebyggelsen retirerar från sådana utsatta lägen. Utöver det negativa i att inte genom bibehållen bebyggelse kunna fortsätta att nyttja attraktiva lägen skulle en sådan framtvungad reträtt medföra höga kostnader för flytt eller nybyggnation av samhällsinfrastruktur

och därtill onödigtvis ta i anspråk värdefulla planeringsresurser. Ur detta perspektiv kan man fråga sig om det är rimligt att staten inte tar ett större ansvar, vilket Marie Öhrström och jag gjorde i en debattartikel i Altinget (28 september 2021) om ökat statligt stöd.

Om klimat- och rättsutvecklingen visar att dagens rättsliga reglering (eller tillämpningen av den) inte är tillräcklig kan man förvänta sig att lagstiftaren så småningom utvecklar regelverket. Branschen får

dock räkna med att det är klokt att agera proaktivt i klimatskyddsfrågorna en tid framöver för att säkerställa en korrekt hantering av riskerna och för att om möjligt säkra kontroll över fastighetens klimatskydd. Som fastighetsägare och köpare bör man även överväga om, när och hur en klimat-due diligence ska genomföras avseende aktuella fastigheter. ■

JESPER PRYTZ
jesper.prytz@msa.se



Parkering som verktyg för en hållbar stadsutveckling

"Det innebär att kravet på antalet parkeringar kan sjunka om fastighetsägaren vidtar åtgärder, s.k. mobilitetsåtgärder, som främjar alternativa färdmedel."

Parkeringsfrågan blir en allt viktigare del av kommunernas arbete med att främja en hållbar stadsutveckling och effektivt utnyttjande av mark. Användningen av parkeringsnorm som ett verktyg för att påverka den hållbara stadsplaneringen blir vanligare, och fler kommuner arbetar med flexibla parkeringstal och mobilitet. Genom en mer flexibel syn på parkeringsnormen kan kommuner påverka lokala transportmönster och bilnehav – något som i sin tur kan underlätta bostadsbyggande i stadsmiljö.

Av plan- och bygglagen följer att det på, eller i närheten av, tomter som ska bebyggas ska finnas ett lämpligt utrymme för parkering. Hur sådana parkeringar ska utformas och vilket antal platser de ska ha bestäms av kommunen, ofta genom att kommunen arbetar med s.k. parkeringspolicys. Kommunernas parkeringspolicys ska fungera som vägledande dokument i bygglovsprocesser där parkeringsbehovet behöver prövas, och de innehåller ofta den s.k. parkeringsnormen, alltså det antal parkeringsplatser per bostad som kommunen menar ska finnas på – eller i närheten av – den tomt som ska bebyggas.

Att se till att parkeringsnormen uppnås utgör ofta en stor kostnad för fastighetsägare. Att bygga parkeringar är nämligen kostsamt, och parkeringsintäkterna står sällan i proportion till kostnaden. Därtill rimmar en hög parkeringsnorm ofta illa med kommunala ambitioner om att arbeta mot en mer miljö- och klimatanpassad stadsmiljö, där fler väljer cykeln och kollektivtrafiken framför bilen. Vidare har det under de senaste åren skett en utveckling och ökad användning av t.ex. bilpooler, elcyklar och andra mer klimatanpassade transportalternativ.

Med anledning av detta har allt fler kommuner börjat arbeta mer efter flexibla parkeringsnormer. Det innebär att kravet på antalet parkeringar kan sjunka om fastighetsägaren vidtar åtgärder, s.k. mobilitetsåtgärder, som främjar alternativa färdmedel. Kommunen kan exempelvis

ställa upp gränsvärden för antal parkeringar samt ge förslag på åtgärder som kan sänka dessa värden, exempelvis inrättande av cykelpooler. Tanken med flexibiliteten är att fastighetsägarens investeringar avseende mobilitetsåtgärder som exempelvis cykelpool ska få en positiv effekt på stadsmiljön samtidigt som det leder till lägre byggkostnader för fastighetsägaren.

Som ovan nämnt har allt fler kommuner börjat arbeta med flexibla parkeringsnormer och har fastställt parkeringspolicys som inkluderar riktlinjer för mobilitetsåtgärder. I dessa policys redovisas en mängd åtgärder som fastighetsägare kan utföra för att sänka kravet på antalet parkeringar. Syftet med dessa åtgärder ska vara att ge de boende så goda alternativ att de väljer bort att ha en egen bil. Det är omfattningen på åtgärderna som styr flexibiliteten, men det är tydligt att det finns utrymme för fastighetsägare att kraftigt reducera parkeringstalen och därmed maximera den kostnadseffektiva och/eller intäktsgenererande ytan vid byggnation.

I takt med att städer förtätas och att klimatfrågan blir mer angelägen kommer parkeringen förmodligen bli ett allt viktigare verktyg för den hållbara stadsplaneringen. ■

EMMA FAZLIC
emma.fazlic@msa.se
KLARA HOLM
klara.holm@msa.se

Hållbar stadsplanering med fokus på certifieringssystem

I Fasta Affärers decemberutgåva 2017 redogjordes för en ökad miljömedvetenhet i samhället och inte minst inom fastighetsbranschen. Utvecklingen har sedan dess gått mot ett ökat intresse inte enbart för miljöaspekten, utan för hållbarhetsfrågor i vidare mening – inte minst med påverkan på stadsutvecklingen.

Arbetet för hållbar stadsutveckling omfattar sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter, där alla tre är viktiga och nödvändiga delar av utvecklingen. Bara sedan 2017 har det i Sverige bl.a. stiftats en klimatlag, antagits en strategi i form av Färdplan 2045 och barnkonventionen har implementerats som lag, allt med påverkan på stadsutvecklingen. Den faktiska stadsplaneringen i Sverige påverkas vidare av beslut som tas både inom EU och FN. EU:s miljölagstiftning och globala överenskommelser framtagna inom FN som Sverige förbundit sig till, såsom exempelvis Barnkonventionen som blev svensk lag 2020, påverkar utvecklingen även här.

KLIMATLAG OCH FÄRDPLAN 2045

De senaste åren har klimatutsläppen aktualiserats mer än någonsin tidigare. Sverige har sedan 2018 en klimatlag som ska se till att regeringens politik utgår ifrån klimatmålen. I samband med att klimatlagen instiftades överlämnade också flera branscher en plan till regeringen på hur klimatmålen ska uppnås. Sveriges byggbransch har gemensamt tagit fram ”Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Bygg och anläggningssektorn”. Här beslutas att branschen ska ha ställt om till nettonollutsläpp av växthusgaser år 2045. Begreppet nettonollutsläpp innebär att byggande ska genomföras med så låga utsläpp som möjligt, där utsläpp som inte går att eliminera istället ska kompenseras för.

BARNKONVENTIONEN

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag i Sverige. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. 2019 fick Boverket i uppdrag att kartlägga och analysera myndighetens, kommunernas och länsstyrelsernas arbete med stadsutveckling i förhållande till barnkonventionen. Kartläggningen genomfördes tillsammans med andra myndigheter, kommuner och regioner och resulterade i rapporten ”Barnkonsekvensanalyser i stadsplaneringen”. Regeringen har nu gett Boverket i uppdrag att sammanställa en vägledning om hur barnkonventionen kan tillämpas vid fysisk planering enligt plan- och bygglagen och stadsutveckling. Det handlar bl.a. om krav på placering och storlek på ytor för lek och utevistelse, metoder för social hållbarhet i fysisk planering och hur främjandet av att alla barn får jämlika levnadsvillkor ska uppnås.

FÖRDELARNA MED EN HÅLLBARHETSCERTIFIERING

Förutom viljan att bedriva en hållbar stadsutveckling finns det flera mätningar som visar att en hållbarhetscertifierad byggnad kan ge betydelsefulla fördelar. Av de tydligaste kan nämnas minskade driftkostnader till följd av lägre energiförbrukning och vattenanvändning, minskad risk för att fastigheten i framtiden förorsakar miljöskador och möjligheten till en mer lönsam affär vid en försäljning då man kan attrahera köpare i form av institutionella



”Bara sedan 2017 har det i Sverige bl.a. stiftats en klimatlag, antagits en strategi i form av Färdplan 2045 och barnkonventionen har implementerats som lag, allt med påverkan på stadsutvecklingen.”

investerarare, som pensionsfonder, livförsäkringsbolag och försäkringsbolag med krav på att de fastigheter som förvärvas är hållbarhetscertifierade. Vidare kan fastighetsägaren få möjlighet till förmånligare finansieringslösningar i form av gröna obligationer. Den förmånligare finansieringslösningen minskar kostnaden för kapital, vilket ökar kassaflödet och i sin tur genererar ett högre värde.

En hållbarhetscertifiering är inte minst även en varumärkesfråga, där det fastighetsägande bolaget på så sätt kan profilera sig som en hållbar aktör på marknaden.

CERTIFIERINGSSYSTEM

Högre krav på hållbarhet och medvetenhet kring den långsiktiga miljöpåverkan har lett till en stor efterfrågan på de etablerade verktygen för certifiering men också skapat ett behov av nya certifieringssystem. 2017 utgjorde BREEAM, LEED, Miljöbyggnad och GreenBuilding de största certifieringssystemen vid byggnation och gör så än idag. Utöver dessa har nya certifieringsstandarder etablerats och nedan beskrivs kort några av de största.

CITYLAB

Citylab är det första i sitt slag genom att certifieringen avser en hel stadsdels hållbarhet. Citylab består av fyra olika certifieringar i olika skeden i stadsbyggnadsprocessen, från tidig planering till förvaltning. En stadsdel som är certifierad med Citylab ska kunna förväntas vara jämlik och inkluderande såväl som miljömässigt hållbar. Den ska ha minimal negativ klimat- och miljöpåverkan, kunna stå emot klimatförändringar och kunna anpassas för ändrade behov i framtiden. Den första stadsdelen att certifieras enligt Citylab var Mast-

huggskajen i Göteborg. Sedan dess har campus Albano i Stockholm och Västra Hamnen i Malmö certifierats enligt denna metod.

Den relativt nya möjligheten att certifiera en stadsdels hållbarhet under förvaltningsskedet syftar till att utvärdera hur hållbar en stadsdel faktiskt är över tid. Ingen stadsdel har ännu certifierats i denna del men på tur står Arenastaden i Solna, Lindholmen i Göteborg och Örebro Campus.

MILJÖBYGGNAD IDRIFT

Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem som används för att förbättra och certifiera byggnader som redan är i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen. Miljöbyggnad iDrift omfattar inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick och ska bidra till en förbättrad miljöprestanda för byggnader genom dess drift och förvaltning. Certifieringsverktyget ska vara möjligt att använda för alla fastighetsägare oavsett storlek och förvaltningsorganisation.

NOLLCO₂

I linje med Färdplan 2045 har verktyget NollCO₂ tagits fram. Att NollCO₂ certifiera en byggnad kräver att byggnadens livscykelns klimatpåverkan redovisas och kompenseras med klimatåtgärder till nettonoll klimatpåverkan. Livscykeln innefattar alltifrån tillverkning och transport av byggedelar, byggprocesser och användandet till sluthantering av byggnaden. Exempel på klimatåtgärder för att balansera klimatpåverkan kan vara installation och produktion av förnybar el, energieffektiviseringsåtgärder i befintliga byggnader och klimatkompensering som klarar NollCO₂:s kriterier för miljömässig och social integritet.



”Ett av delmålen i Agenda 2045 är att byggbranschen ska ha halverat sina utsläpp till 2030. Ännu har utvecklingen inte kunnat vändas – utsläppen inom byggbranschen ökar.”

UTVECKLINGEN FRAMÅT

Sverige och byggsektorn står inför en betydande omställning och det ska hända snabbt. 2045 ska Sverige, enligt regeringen, inte ha några netto-utsläpp av växthusgaser. Idag står byggsektorn för drygt 20 procent av de svenska utsläppen. Ett av delmålen i Agenda 2045 är att byggbranschen ska ha halverat sina utsläpp till 2030. Ännu har utvecklingen inte kunnat vändas – utsläppen inom byggbranschen ökar.

Den positiva effekten av hållbarhetscertifiering har på miljön tillsammans med de till synes finansiella fördelarna med en certifiering borde innebära att det för fastighetsbolagen inte längre är en fråga om, utan istället hur och när. ■

LISA ASPEN SABELSJÖ

lisa.aspen.sabelsjo@msa.se

HILLEVI BÖRJESSON

hillevi.borjesson@msa.se

Intervju med *Katarina Skalare*, Chief Sustainability Officer på *Heimstaden*.



Heimstaden är ett av många fastighetsbolag som driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vi frågade Katarina Skalare, hållbarhetschef, om bolagets arbete med hållbarhetsfrågor, var fokus ligger och vilka utmaningar som finns.

Heimstaden har vad vi uppfattar vara ett både brett och aktivt hållbarhetsarbete. Kan du beskriva vad ni menar med hållbarhet och hur ni arbetar inom olika aspekter av området?

– Vi har som övergripande mål att bidra till en hållbar samhällsutveckling. En naturlig del av vår verksamhet är att förbättra vår samhälls- och miljöpåverkan genom att bidra med lösningar till de många utmaningarna vårt samhälle står inför, som klimatförändringar, socioekonomiska skillnader och bostadsbrist. Som konkreta åtgärder kan nämnas att vi investerar i tryggare stadsdelar, erbjuder sociala hyreskontrakt för socio-ekonomiskt utmanande kunder, genomför klimatanpassningsåtgärder, bidrar till att öka den biologiska mångfalden genom olika åtgärder och väljer hälsosamma materialval.

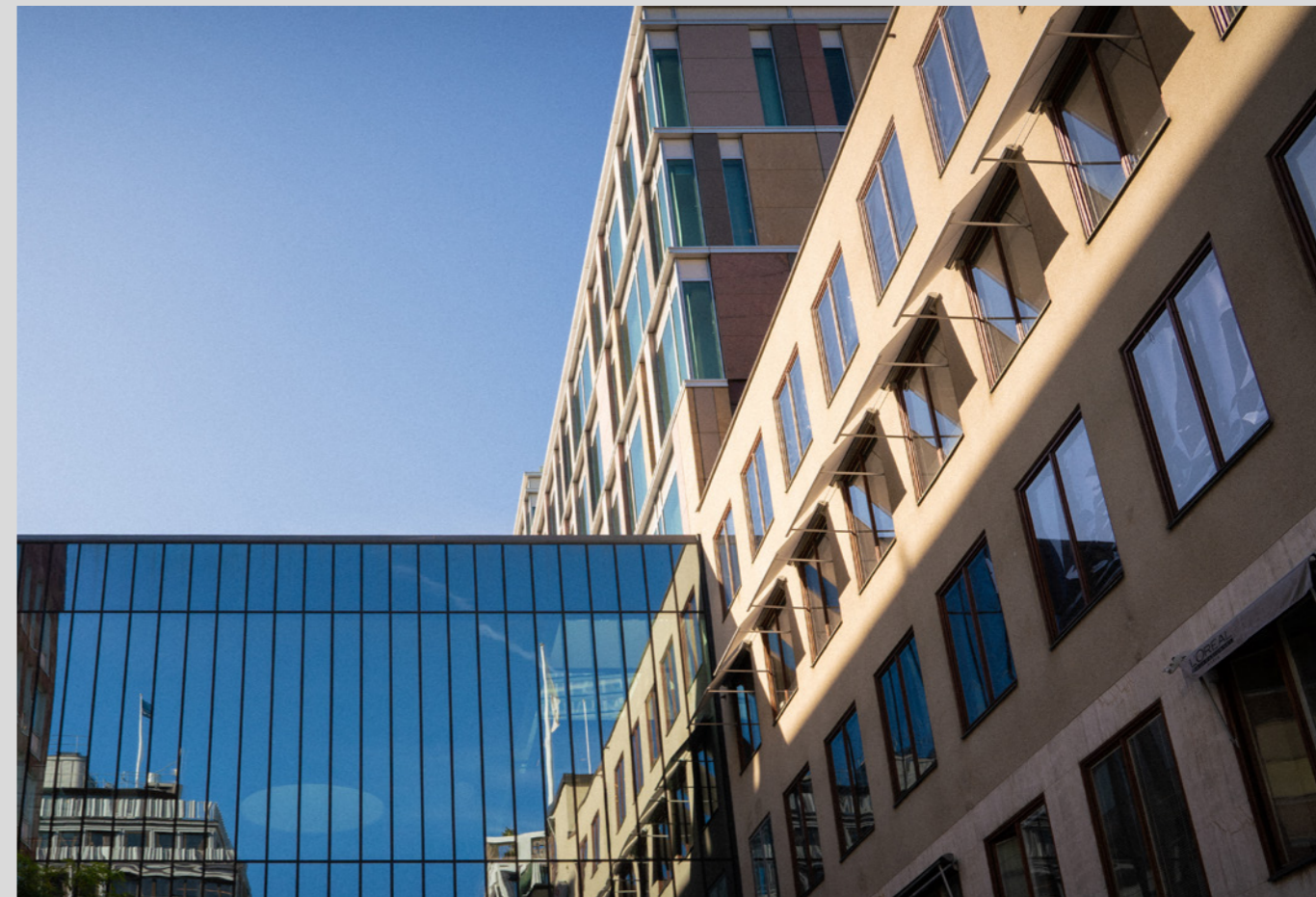
Du sitter i egenskap av hållbarhetschef med i Heimstadens ledningsgrupp, vilket inte alla fastighetsbolags hållbarhetschefer gör. På vilket sätt påverkar det faktum att du sitter i ledningsgruppen ert arbete med hållbarhet tror du?

– Att jag är med i ledningsgruppen medför att hållbarhet är

helt integrerat i vår affärsmodell och vår strategi. Med hållbarhetskompetens i ledningsgruppen tar vi bättre beslut i frågor som rör hållbarhet och det säkerställer även implementering av vår hållbarhetsstrategi samt att vi uppnår våra mål inom området.

Heimstaden har verksamhet inom flera olika länder i EU. Är det någon skillnad på hållbarhetsarbetet ni bedriver i de olika länderna och vilka utmaningar som finns?

– Det finns stora likheter i arbetet – vi har en och samma strategi och arbetar utifrån samma målkarta. Däremot kan fördelningen av olika åtgärder se olika ut i länderna och respektive landsorganisation bidrar olika mycket till vår måluppfyllelse. Vad gäller klimatmålen går det t.ex. att jämföra våra åtgärder i Tjeckien med dem vi gör i Sverige. I Tjeckien, där energisystemen innehåller en hög andel fossila inslag, satsar vi stort på bränslebyten och isolering av fastigheter, vilket är kostsamma åtgärder som leder till kraftigt minskade utsläpp av växthusgaser. I Sverige däremot, där användandet av fossila bränslen som energikälla inte är lika utbrett, satsar vi mycket på att optimera befintliga energisystem i fastigheterna vilket inte är



lika kostsamma investeringar och inte har samma effekt gällande utsläppsminskningar. Alla åtgärder är dock viktiga och behövs för att vi ska nå vårt klimatmål.

– Om vi tittar på social hållbarhet skiljer det sig också åt, men där ligger Tjeckien i framkant och utgör inspiration för vår övriga verksamhet. Som exempel kan nämnas att i Tjeckien består cirka 4 procent av hyreskontrakten av sociala kontrakt för socio-ekonomiskt utmanade (särbara) hyresgäster, ett upplägg som ofta sker i samarbete med frivilligorganisationer som även ger hyresgästerna extra stödåtgärder. Det drivs även ”community centers” för äldre hyresgäster och under pandemin arbetades det aktivt med att stötta ensamboende äldre hyresgäster, upplåta lägenheter åt sjukvårdspersonal som tillfälligt bott i regionen för att avlasta ordinarie personal och stödinsatser för lokalhyresgäster som driver restauranger, bl.a. insatser som bestod i att handla mat från dessa restauranger och sedan donera maten till sjukvårdspersonalen på lokala sjukhus.

Heimstaden är, precis som Mannheimer Swartling, anslutet till Science Based Targets initiative (SBTi), ett initiativ som

syftar till att hjälpa företag att sätta vetenskapligt baserade klimatmål. I september 2021 gick ni ut med att ni sätter nya miljömål och att ni kommer göra miljardinvesteringar för att reducera era växthusgasutsläpp och arbeta mot att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader. Kan du berätta mer om era miljömål och hur ni kommer arbeta för att uppnå dem?

– Enligt EU står fastighetssektorn för cirka 40 procent av energianvändningen och ca 36 procent av koldioxidutsläppen i Europa. Det innebär att vi som bolag har ett stort ansvar för att bidra till minskad energianvändning och minskade utsläpp.

– Vårt övergripande klimatmål innebär att vi kommer att minska våra bränsle- och energirelaterade utsläpp (scope 1 och 2)* med minst 46 procent till 2030. I befintligt bostadsbestånd investerar vi 5 miljarder kronor i åtgärder såsom energieffektivitet, bränslebyten, förnybar elproduktion i form av solceller samt ställer krav på energileverantörer att öka andelen förnybara bränslen i sin energiproduktion. Pengarna kommer att öka i takt med att vi förvärvar ytterligare fastigheter. För scope 3-utsläpp har vi satt en så kallat ”supplier engagement”-mål vilket innebär

”Den absolut största utmaningen är den omfattande användningen av fossila bränslen i Europa, både i flytande form (naturgas) och i fast form (kol), men även att byggnader i Europa är relativt ineffektiva energimässigt.”

att vi kommer att ställa krav på våra största leverantörer att sätta vetenskapligt baserade klimatmål.

Vilka är era största utmaningar när det gäller att uppnå era miljömål och minska er klimatpåverkan?

– Den absolut största utmaningen är den omfattande användningen av fossila bränslen i Europa, både i flytande form (naturgas) och i fast form (kol), men även att byggnader i Europa är relativt ineffektiva energimässigt. En annan utmaning är att vi som bostadsfastighetsbolag inte har rådighet över all energianvändning i våra byggnader – i Nederländerna är det t.ex. mycket vanligt att det finns gaspannor i varje lägenhet och att hyresgästerna har egna avtal med gasleverantören. Det hindrar inte oss från att energieffektivisera byggnaden, men förbättringen syns på hyresgästens gasfaktura som vi inte har tillgång till, vilket gör att vi inte kan mäta eller följa upp effekten av våra åtgärder.

Under 2020 kom EU:s s.k. taxonomiförordning, som syftar till att styra investeringar mot hållbara verksamheter, och i början av 2022 kommer en ny lag om klimatdeklarationen vid nyproduktion. Det är bara exempel på ny lagstiftning inom klimatområdet som är av relevans för fastighetssektorn. Har du någon uppfattning om hur dessa eller andra nya regelverk kommer fungera i praktiken? Framstår de som ändamålsenliga?

– Vi välkomnar EU Taxonomin och ser den som ett bra verktyg. Tyvärr finns det dock även mindre bra aspekter, t.ex. skillnaderna i implementeringen som i praktiken innebär att byggnad som är att betrakta som hållbar enligt nivå EPC A på den s.k. EPC-skalan (en skala för att klassificera byggnader utifrån ett energianvändningsperspektiv) i Danmark inte skulle betraktas som EPC A i Sverige, eftersom kraven för att nå EPC A är betydligt högre i Sverige än i Danmark.

– Ett annat exempel är Tjeckien där man inte utgår från energi-

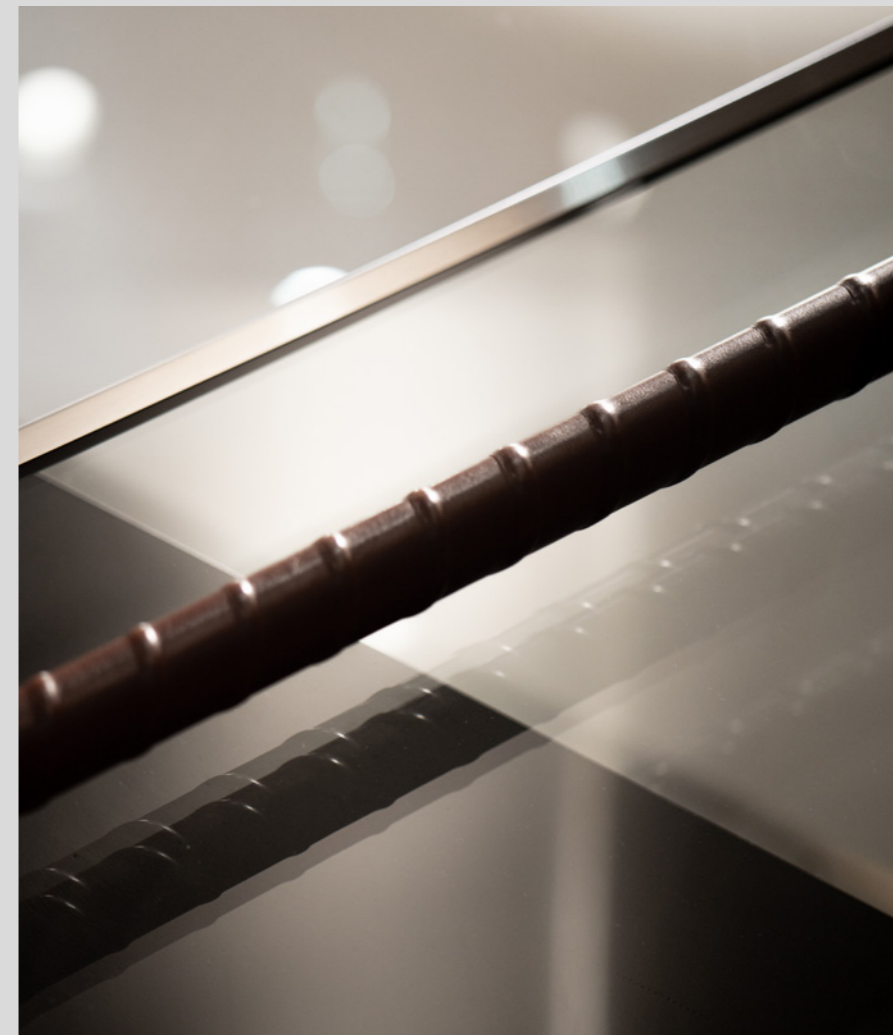
OM SCOPE 1, 2 OCH 3

Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) är den mest använda internationella beräknings- och redovisningsstandard som används av nationer och företag som ett verktyg för att förstå, kvantifiera och hantera utsläpp av växthusgaser. GHG-protokollet delar in utsläpp i tre olika kategorier.

Scope 1 (direkta utsläpp) innefattar verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget. Exempel på sådana utsläppskällor är gas-, olje- eller kolpannor i fastigheter som fastighetsägaren köper bränsle till samt bränsle till företagets fordon.

Scope 2 (indirekta utsläpp) består av indirekta utsläpp från den energi som köps in i form av el och värme, dvs. utsläpp som sker hos energiproducenten.

Scope 3 omfattar de utsläpp som verksamheten ger upphov till, men som inte omfattas av scope 1 eller scope 2. Exempel kan vara energiutsläpp från inköpta varor och tjänster, byggmaterial, tjänsteresor och kunders energianvändning i de fall de har egna energiavtal för el och värme.



MANNHEIMER SWARTLING ÄR ANSLUTNA TILL SCIENCE BASED TARGETS INITIATIVE

Mannheimer Swartling bedriver sedan länge ett aktivt miljö- och klimatarbete, bl.a. var vi tidiga i branschen med att bli ISO 14001-certifierade. Tidigare i år höjde vi ambitionsnivån ytterligare genom att vi anslöt oss till Science Based Targets Initiative, SBTi. SBTi är ett partnerskap mellan CDP, WWF, FN:s Global Compact och World Resources Institute som syftar till att möjliggöra för företag att sätta vetenskapligt baserade mål för att minska sina utsläpp och därigenom bidra till att målen i Parisavtalet uppnås.

Genom byråns anslutning till SBTi har vi åtagit oss att formulera egna miljömål som ska utvärderas av en oberoende expert och därefter godkännas av SBTi. När målen är godkända kommer de offentliggöras och därefter följas upp årligen. SBTi är ett naturligt led i arbetet med att uppnå byråns övergripande miljömål – att minska vårt klimatavtryck med 50 procent till 2030.

prestanda vid EPC-indelning utan i stället mäter U-värde (mängden värme som ”läcker” ur byggnaden). Detta gör att fastighetsportföljer i olika länder blir svårjämförbara för oss och för investerare.

– Vi ser även en risk att investeringar styrs till nyproduktion som har bättre energiprestanda istället för till befintligt bestånd, vilket kan leda till att aktörer väljer att riva äldre bestånd för att bygga nytt, vilket såklart är väldigt dåligt för klimatet med tanke på alla utsläpp som genereras vid nyproduktion.

Har du några tankar eller önskemål om hur lagstiftningen i övrigt skulle kunna ändras för att förbättra möjligheterna att minska fastighetsbranschens klimatpåverkan, eller om det finns några politiska initiativ du skulle vilja se?

– Jag skulle önska att EU styrde mer mot samstämmig implementering av direktivet om byggnaders energiprestanda för att linjera olika länders implementering av t.ex. EPC-skalan. Jag uppskattar dock den nyansering av taxonomin man nyligen kommunicerat gällande ”No Significant Impact activities”, vilket bidrar till att göra taxonomin mindre svartvit och binär vad gäller

att klassificera byggnader som antingen hållbara eller ohållbara. För vår bransch tror jag att det kommer att bidra till bevarande av fler äldre fastigheter, som i ett binärt ”hållbara eller ohållbara”-perspektiv ofta betraktas som ohållbara.

Slutligen, vad tror du är de viktigaste åtgärderna som fastighetsbranschen kan göra för att minska klimatpåverkan och för att uppnå bättre hållbarhet i stort?

– Minska de indirekta utsläppen kopplat till nyproduktion (t.ex. utsläpp kopplade till de stora mängder material som används och det avfall som genereras) samt säkerställa att nyproducerade byggnader faktiskt håller vad som utlovats gällande energiprestanda. Inom det sociala området så handlar det om inkludering och att säkerställa tillgång till prisvärda bostäder till för socio-ekonomiskt utsatta människor samt möjligheter för unga personer att få sin första bostad. ■

KLARA HOLM
klara.holm@msa.se

Något om bygdemedel i vindkraftsprojekt

Vid nyetablering av vindkraftsprojekt förekommer ofta att verksamhetsutövaren på olika sätt stöttar lokalsamhället eller lokala intressenter, t.ex. bygdeföreningar, jaktlag, samebyar och andra berörda genom det som i dagligt tal benämns "bygdemedel" eller "bygdepeng".

Bygdemedel kan behövas för att driva igenom ett vindkraftsprojekt, men kan i vissa fall ifrågasättas utifrån grundläggande regler om sakligt och opartiskt beslutsfattande. För en exploatör är det därför viktigt att ha kunskap och insikt om såväl möjligheterna som riskerna förenat med bygdemedel. Bygdemedel kan antingen utges monetärt i form av rena pengabidrag eller i form av olika prestationer. Bygdemedel utbetalas ibland med förutbestämda belopp. Det är även vanligt att betalning utgår med en viss andel av anläggningens årliga bruttointjäning under dess livstid. Avtal om bygdemedel träffas antingen direkt med mottagaren av bygdemedlet, eller med en aktör som förvaltar bygdemedlen och ansvarar för att vidareföra dem till olika slutliga mottagare.

Traditionen, som det kan kallas, har uppstått i ljuset av vindkraftsexploatörens intresse av att upp-

rätthålla en god relation till olika aktörer som kan påverkas av anläggningen, t.ex. vad avser risken för ljud från turbinerna, störningar för lokal rennäring eller jakt, begränsningar i friluftslivet eller ökad tung trafik i närmiljön. Frågan om bygdemedel är ofta känslig och komplex eftersom exploatören behöver ta hänsyn till och sammanjämka olika politiska (kommunala beslutsfattare), allmänna (opinion, media), privata (närboende) och kommersiella (egna) intressen.

Den lokala eller regionala opinionen är en viktig bakomliggande faktor till att verksamhetsutövare är villiga att utge bygdemedel. Det finns talrika exempel på kostsamma förseningar, eller till och med att projekt överges, på grund av en högljudd opinion som inte minst kan påverka den politiska handläggningen inom ramen för det s.k. kommunala vetot mot vindkraftsprojekt i miljöbalken 16 kap. 4 §. Miljötillstånd



"Frågan om bygdemedel är ofta känslig och komplex."

för anläggningen får endast beviljas om kommunen tillstyrkt det. Vetorätten är i princip obegränsad. Kommunen behöver inte motivera sitt beslut, och utbetalning av bygdemedel utgör ibland i realiteten ett villkor för tillstyrkande av miljötillstånd. En alltför tydlig och direkt koppling mellan bygdemedel och tillstyrkande är tveksam i ljuset av regeringsformens regler om sakligt och opartiskt beslutsfattande vid myndighetsutövning, och skulle kunna bli föremål för överprövning i domstol. Förutom risken för att en överprövning resulterar i ett upphävande av kommunens beslut kan det leda till förseningar i projektet, dvs. även exploatören kan "drabbas".

Ibland förekommer påståenden om att bygdemedel skulle stå i strid med lag, exempelvis att bygdemedel utgör en "muta" eller ge uttryck för någon form av korruption där en privat aktör genom betalning påverkar politiska eller rättsliga processer. Sådant agerande som, i dagligt tal, brukar benämnas "muta" regleras i brottsbalken 10 kap. 5 § p. a–e, och avser situationen att en otillbörlig förmån erbjuds eller ges till en arbets- eller uppdragstagare för utövandet av dennes tjänst eller uppdrag. Det primära syftet är att motverka att en arbets- eller uppdragstagare agerar på ett sätt som står i strid med arbets- eller uppdragsgivarens intressen för egen (eller annans) vinning. Bygdemedelsinstitutet, om det används på ett korrekt sätt, faller helt utanför brottsbalkens regler om mutbrott av flera olika skäl. Det utges inte till någon särskild enskild, syftet är inte otillbörligt och mottagarens intressen står inte i strid med en arbets- eller uppdragsgivares.

Att bygdemedel inte faller under brottsrubriceringen i brottsbalken innebär inte att det per automatik alltid är lämpligt utifrån ett etiskt perspektiv. Å ena sidan kan det tyckas rimligt att exploatören kompenserar direkt eller indirekt påverkade aktörer för faktiska eller upplevda störningar. Å andra sidan kan det uppfattas som att vindkraftsexploatören försöker påverka rättsliga eller politiska processer på ett sätt som avviker från bakomliggande syften.

I syfte att undvika en tidsödande process i relation till mottagare av bygdemedel och den osäkerhet som kan finnas vid användandet av bygdemedel driver flera branschföreningar frågan om att i lag regleras om och hur bygdemedel ska beräknas, förvaltas, administreras och utbetalas. Frågan berörs delvis av en offentlig utredning som nyligen inhämtats av regeringen för att bl.a. undersöka förutsättningarna för upphävande av det kommunala vetot och utreda alternativ för det fall vetot inte kan tas bort. Utredaren, som slutförde sitt uppdrag i juni 2021, föreslår bevarande av vetot men

att kommunen måste ge besked tidigare i processen och begränsat till enbart mark- och vattenanvändning för vindkraftsverken. Regeringen har ännu inte beslutat att gå vidare i frågan. Det finns för närvarande inte någon pågående lagstiftningsprocess som påverkar bygdemedelsinstitutet i dess nuvarande form.

Avtal om bygdemedel kan utformas på olika sätt och det är inte möjligt att redogöra för alla kommersiella och rättsliga aspekter som kan behöva regleras i det enskilda fallet. Det finns dock vissa frågor som bör tas i beaktande för att få till stånd en tydlig och förutsägbar reglering:

- Att bygdemedel utgår endast i den utsträckning vindkraftsparken tas i drift.
- Syftet med, och riktlinjer för tilldelning av, bygdemedel (exempelvis stöd till lokalt företagande, skyddsvärd natur, turism, friluftsliv och idrottsaktiviteter).
- Insynsrett så att verksamhetsutövaren kan säkerställa att medlen används enligt dess syfte, t.ex. regler om slutredovisning.
- Tydliga och objektivt verifierbara beräkningsgrunder för bygdemedlen.
- Eventuell skyldighet att betala bygdemedel eller liknande avgift som uppkommer enligt lag ska föranleda motsvarande begränsning av exploatörens skyldigheter enligt avtalet.

Vid utbetalning till en förvaltande mottagare (dvs. till annan än det slutliga mottagaren av bygdemedlen), bör även övervägas att reglera sammansättning av beslutsfattande organ, formella och objektivt utformade ansöknings- och tilldelningskriterier, jävsregler samt rätt till insyn för verksamhetsutövaren (t.ex. genom styrelsrepresentation).

Bygdemedel är vanligt förekommande vid vindkraftsetableringar och framstår i praktiken ofta som oundvikligt. Allmänheten är medveten om traditionen och fler och fler kommuner beslutar om formella riktlinjer för bygdemedel som tillämpas i relation till alla vindkraftsetableringar inom deras geografiska område. Som framgår ovan är det dock viktigt att i förhandlingar och avtalsförfattande navigera rätt för att minska risken för ifrågasättanden på rättsliga grunder eller onödigt komplexitet och därmed sammanhängande förseningar och fördringar för etableringen. ■

ISAC NYMAN

isac.nyman@msa.se

JESPER SILOW

jesper.silow@msa.se



”Kommissionen har även kritiserats för att gå ut allt för hårt när det gäller åtgärder för att motverka klimatförändringarna, vilket befaras kunna försvåra det globala samarbetet kring miljöfrågor.”

EU:s klimatpaket skakar om utsläppshandelssystemet

EU:s utsläppshandelssystem är en av grundpelarna i unionens klimatarbete. Utsläppshandelssystemet kan nu stå inför en stor omdaning, efter EU-kommissionens förslag i somras om så kallade koldioxidtullar. Förändringen kan få betydelse för den europeiska och globala marknaden för varor som produceras inom systemet, vilket inkluderar flera bygg- och anläggningmaterial.

Ett stort antal branscher omfattas av EU:s utsläppshandelssystem som i korthet innebär att för varje utsläppt ton växthusgas måste utsläpparen ”betala” med en utsläppsrätt. Det totala antalet utsläppsrätter minskas varje år och priset har stigit kraftigt på senare tid. Från att aldrig tidigare ha överstigit 30 euro har priset sedan början av 2021 ökat stadigt för att i skrivande stund ligga omkring 60 euro per utsläppsrätt. Utsläppshandeln har nu mycket stor betydelse för utvecklingen inom den europeiska industrin.

Klimatförändringarna är globala och andra länders miljöarbete har betydelse för EU. Så länge andra länder inte sätter samma pris på koldioxidutsläpp som EU finns risk för så kallat koldi-

oxidläckage, dvs. att utsläppsintensiva verksamheter inom EU konkurreras ut av (eller flyttar produktionen till) företag i länder utanför unionen. Denna problematik har hittills lösts genom att en viss mängd utsläppsrätter delas ut gratis till branscher där risken för koldioxidläckage är hög. I det klimatpaket som EU-kommissionen presenterade i somras – Fit for 55 – föreslås att gratistilldelningen ersätts av en koldioxidtull, CBAM (Carbon Border Adjustment Mechanism). I ett första steg ska detta gälla importerad el, cement, järn- och stålprodukter, aluminium, gödsel samt vissa gödningsmedel. Istället för att producenter av dessa produkter i EU får delar av sina utsläppskostnader täckta genom gratis tilldelning, ska konkurrensen jämnas ut genom att producenter utanför EU får betala lika höga kostnader.

Kritiker har påpekat att avveckling av gratis utsläppsrätter kommer leda till ökade produktionskostnader för EU-baserade industrier, samtidigt som företag utanför unionen endast drabbas av koldioxidtullen för den del av sin produktion som exporteras till EU. Det finns farhågor om att detta kommer att försvaga den europeiska industrins konkurrenskraft, istället för att stärka den.

Kommissionen har även kritiserats för att gå ut allt för hårt när

det gäller åtgärder för att motverka klimatförändringarna, vilket befaras kunna försvåra det globala samarbetet kring miljöfrågor. Det har från vissa håll luftats oro för att länder utanför EU inför motåtgärder i form av importtullar som kan påverka EU:s export. Såväl tjänstemän inom EU som branschorganisationer och företag har betonat vikten av att koldioxidtullen är förenlig med WTO:s (World Trade Organization) regelverk. Tullen får inte otillbörligt främja EU:s ekonomi, utan måste i första hand vara en klimatåtgärd där intäkterna används för att minska de globala utsläppen av koldioxid.

Man kan konstatera att det ännu inte står klart vilka incitament och konsekvenser koldioxidtullar skulle skapa på de internationella marknader som kommer att beröras. Enligt förslaget ska man redan år 2023 inleda en treårig testperiod för ovan nämnda varor och att fullt implementera det år 2026. Innan det blir verklighet lär dock tuffa förhandlingar vänta, både inom EU och med omvärlden. ■

ANNA BRYNGELSSON

anna.bryngelsson@msa.se

Hållbar finansiering

En tydlig trend inom finanssektorn är att dess aktörer i allt större utsträckning arbetar för att beakta hållbarhet i sin riskanalys och affärsutveckling. En konsekvens av denna trend är att hållbar finansiering har vuxit fram som ett område som såväl långgivare som låntagare intresserar sig för.

I det följande ges en grundläggande översikt över de två huvudsakliga typerna av hållbar finansiering som återfinns på den svenska marknaden, skillnaderna mellan dessa samt några reflektioner kring vart marknaden är på väg.

GRÖNA LÅN

Den historiskt sett vanligast förekommande typen av hållbar finansiering på den svenska marknaden är finansiering som kännetecknas av att låntagaren åtar sig att använda de lånade medlen för ett grönt ändamål, även kallade ”gröna lån”. Hållbarhetsaspekten utgörs av att låntagaren åtar sig att nyttja medlen i linje med förutbestämda hållbarhetsvillkor eller för ett specifikt hållbart syfte, vilka som namnet antyder framförallt har varit miljörelaterade. Givet att denna typ av finansiering till sin natur begränsar låntagarens handlingsutrymme lämpar den sig framförallt för finansieringar där det redan när finansieringen tas upp går att genom ett ramverk definiera vad medlen kan användas till, vilket exempelvis kan vara investeringar i fastighetsprojekt eller bolag som uppfyller vissa hållbarhetskriterier. Gröna lån förekommer i stor utsträckning på obligationsmarknaden i form av ”gröna obligationer” som ges ut för ett visst grönt syfte, och marknaden har överlag rört sig mot att dessa utformas i linje med de principer som ICMA har ställt upp i sina Green Bond Principles.

Vår erfarenhet är att fastighetsbolag är flitiga emittenter av gröna obligationer, givet de olika bransch- och certifieringsstandarder som finns inom fastighetsvärlden. Gröna obligationer kan även noteras

på gröna listor, såsom Nasdaqs Sustainable Debt lista.

Begränsningarna av vad låntagaren får nyttja medlen till kombineras i regel med en rapporteringsskyldighet, varigenom låntagaren åtar sig att löpande tillhandahålla information som styrker att medlen faktiskt används i linje med de hållbarhetssyften som uppställts av långgivaren. Denna rapporteringsskyldighet kan även kompletteras med att informationen som lämnas av låntagaren ska granskas och certifieras av en tredje part.

HÅLLBARHETSLÄNKAD FINANSIERING

Den andra typen av finansiering som blir allt vanligare är så kallad hållbarhetslänkad finansiering. Till skillnad från ”gröna lån” innehåller hållbarhetslänkad finansiering inga begränsningar på vad medlen som lånas får användas till. Hållbarhetsaspekten vävs snarare in genom att specifika hållbarhetsmål för låntagaren inkluderas i dokumentationen och kopplas till villkoren för finansieringen. Dessa hållbarhetsmål skapar ett incitament för låntagaren att prioritera sitt hållbarhetsarbete. En direkt följd av att hållbarhetslänkad finansiering inte begränsar vad låntagaren får nyttja medlen till är att den därför lämpar sig väl för rörelsekrediter och mer allmän finansiering av ett bolags verksamhet.

Några exempel på hållbarhetsmål är: (i) låntagarens koldioxidutsläpp, (ii) antalet arbetsrelaterade sjukskrivningar och (iii) könsfördelningen i styrelsen och på ledande positioner i bolaget. Det finns dock i nuläget inga tydliga riktlinjer eller begränsningar på vad som kan utgöra ett hållbarhetsmål, utan låntagaren och

långgivaren kan gemensamt skraddarsy målen efter låntagarens verksamhet. Det är dock viktigt att målen är ambitiösa, meningsfulla, reella och att de i praktiken innebär att låntagaren behöver göra en viss ansträngning för att lyckas uppnå dem.

Att hållbarhetsmålen kopplas till villkoren för finansieringen innebär i praktiken att räntan på lånet påverkas av låntagarens prestation i relation till de uppställda hållbarhetsmålen – om låntagaren uppfyller målen rabatteras räntan och, motsatsvis, om låntagaren misslyckas med att uppfylla målen utgår en premie på räntan. Det är inte heller ovanligt att detta kombineras med en ”neutral zon” där räntan varken justeras uppåt eller nedåt. Denna prisjustering är i regel relativt marginell, men även nivån på räntejusteringen kan anpassas från fall till fall. Däremot utgör ett misslyckande att uppnå hållbarhetsmålen inte en uppsägningsgrund.

Likt ”gröna lån” innehåller dokumentationen för hållbarhetslänkad finansiering även en skyldighet för låntagaren att informera långgivaren om hur låntagaren

presterar i relation till de överenskomna hållbarhetsmålen. Denna rapportering sker vanligtvis genom att låntagaren årligen lämnar in ett hållbarhetscertifikat vari låntagaren bekräftar sin prestation, baserat på siffror från låntagarens hållbarhetsrapport eller liknande underlag. Rapporteringsskyldigheten kan kombineras med en skyldighet för låntagaren att inhämta en granskning eller certifiering av sin hållbarhetsrapport och/eller certifikatet från sin revisor eller en annan tredje part.

NÅGRA REFLEKTIONER KRING FRAMTIDEN

Vi ser fortsatt ett stort intresse för hållbar finansiering från alla aktörer och vår uppfattning är att den här typen av finansieringsprodukter kommer fortsätta att utvecklas. En trolig utveckling är att vi kommer se en rörelse mot mer vetenskapsbaserade mål, med större fokus på mätbarhet och objektivitet.

Möjligen kommer även EU:s taxonomiförordning medföra en större konformitet kring hur målen utformas, och att

framförallt låntagarnas miljömål kopplas direkt till taxonomin. För ”gröna lån” ser vi en utveckling där vissa banker erbjuder så kallade taxonomi-lån, med anpassade rapporteringskrav och en skyldighet att använda de lånade medlen för taxonomiförenliga ändamål.

Oavsett detaljerna i utvecklingen av dessa produkter är det tydligt att intresset för hållbar finansiering kommer att öka och att hållbarhet i allt större utsträckning kommer beaktas i samband med att låntagare tar upp ny finansiering. Detta är inte minst sant för fastighetsbranschen, då fastighetsbolag har goda förutsättningar för att ta upp hållbar finansiering genom att använda sig av både gröna lån/obligationer för specifika projekt och hållbarhetslänkad finansiering för mer generella behov. ■

ANDREAS ZETTERGREN

andreas.zettergren@msa.se

RASMUS RINGSTRÖM

rasmus.ringstrom@msa.se

DANIEL KHAYYAMI

daniel.khayyami@msa.se



”Vår erfarenhet är att fastighetsbolag är flitiga emittenter av gröna obligationer, givet de olika bransch- och certifieringsstandarder som finns inom fastighetsvärlden.”

Outredda samfälligheter – en projektfälla

I takt med att klimatfrågan blir allt mer pressande ökar både behovet av och intresset för investeringar i förnybar energiproduktion. För att möjliggöra uppförande och drift av anläggningar för förnybar energiproduktion, som sol- och vindparker, behöver nödvändig markåtkomst säkras. Detta kan ofta visa sig vara lättare sagt än gjort, åtminstone då det förekommer outredda och ofullständiga samfälligheter i projektområdet.

Sverige har högt ställda klimatmål, bl.a. finns en uttalad ambition om att vi år 2040 ska ha 100 procent förnybar elproduktion, samtidigt som behovet av elektricitet ökar. Detta ställer krav på investeringar i förnybar energiproduktion, t.ex. genom uppförandet av fler energiparker. En fråga som ständigt aktualiseras inom ramen för arbetet med uppförandet av energiparker är hur projektutvecklare ska säkra och bibehålla tillgång till fast egendom, särskilt i förhållande till samfällid egendom.

MARKÅTKOMST

Vid uppförandet av kommersiella energiparker säkras regelmässigt markåtkomsten genom att projektutvecklaren ingår nyttjanderättsavtal med enskilda fastighetsägare. Det är väsentligt för projektets framtid att markåtkomst säkras, eftersom anläggningen annars inte kan uppföras på annans mark. Inom projekten förekommer vanligtvis olika typer av nyttjanderätter, till viss del för att markområden behövs för olika ändamål inom projektet och för att olika områden har olika stora skyddsbehov. Exempelvis är rätten att nyttja markområdet där ett vindkraftverk ska uppföras central och kräver ett starkt skydd för projektutvecklaren, medan angränsande s.k. "vindupptagningsområden" ofta är mindre viktiga. Gemensamt för alla avtal är dock att avtalstiden tenderar att vara mycket lång, det är inte ovanligt med avtalsperioder som sträcker sig över 30 år och längre, för att säkra markåtkomst under anläggningens hela livslängd.

Då markåtkomsten är en central del i uppförandet av energiparker ställer det krav på projektutvecklarna att ha god kunskap om projektområdet. Därtill är

det viktigt att avtalen ingås med rätt parter och hanteras på rätt sätt för att säkerställa att de består trots eventuella framtida fastighetsöverlåtelse och fastighetsbildningsåtgärder. I de flesta fall är detta relativt enkelt och vållar inte några större problem, men det förekommer situationer då nyttjanderättsavtalens giltighet kan utmanas på grund av att projektutvecklarna inte gjort tillräckliga utredningar eller vidtagit tillräckliga åtgärder för att säkerställa avtalets giltighet. Detta gäller inte minst när det gäller samfällid egendom, om samfälligheten inte har utretts tillräckligt.

SAMFÄLLIGHETER

En samfällighet är i detta sammanhang egendom som ägs gemensamt av flera fastigheter och som förvaltas av ägarna till de delägande fastigheterna. En samfällighet kan omfatta såväl mark som byggnader och i energisammanhang rör samfälligheterna ofta enskilda vägar. Att säkra nyttjanderätt till de enskilda vägarna är ofta centralt för projektet, då det i många fall är den enda vägen till och från projektområdet.

Samfälligheter kan förvaltas på två olika sätt, antingen genom s.k. delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning. Delägarförvaltning innebär att samtliga delägare tillsammans förvaltar samfälligheten och alla delägare behöver vara överens när de fattar beslut. Vid föreningsförvaltning finns istället en samfällighetsförening som förvaltar egendomen, vilket kan vara mer effektivt och rättssäkert när det är många delägare. Samfällighetsföreningen kan normalt fatta majoritetsbeslut i föreningens angelägenheter. Föreningsförvaltning kräver dock att en



"Många samfälligheter som finns idag bildades för längesedan, innan det fanns något krav på att redovisa samfälligheter i fastighetsregistret."

samfällighetsförening har inrättats i särskild ordning. Många samfälligheter som finns idag bildades för längesedan, innan det fanns något krav på att redovisa samfälligheter i fastighetsregistret. Det kan därför saknas information i registret om att en samfällighet ens existerar, trots att den alltså gäller. Därmed finns även en risk att samfällid egendom kan upplåtas utan att de krav på samtycke och/eller majoritet som följer av lag och/eller stadgar har iakttagits. I många fall finns dock viss information om samfälligheten som visar att den existerar men inte fullständig information avseende vilka som är delägare i den. För dessa samfälligheter har det av naturliga skäl heller inte inrättats några samfällighetsföreningar som kan svara för administrationen.

Denna ofullständighet innebär att en projektutvecklare som ingår avtal om en outredd samfällighet inte med säkerhet kan veta att avtalet har ingåtts i behörig ordning, vilket skapar en osäkerhet i projektet. I allra värsta fall kan bristande samtycke eller beslut som inte fattats stadgenligt innebära att projektet

inte kan utföras, då det saknas möjligheter att rent faktiskt ta sig till projektområdet sedan det felaktigt ingångna nyttjanderättsavtalet visat sig ogiltigt.

För det fall att det förekommer samfälligheter inom projektområdet och det finns risk för att informationen om dem är ofullständig, bör en utredning av samfälligheten göras i syfte att få till en fullständig ägarförteckning och det är en god idé att agera direkt då utredningarna kan ta viss tid. Därtill är det naturligtvis viktigt att tillse att nyttjanderättsavtalen skrivs in i fastighetsregistret när de undertecknats, så att de består även om det förekommer ägarbyten eller ändringar i fastighetsindelningen. För nyttjanderätt i samfällida vägar gäller att inskrivning ska göras i de delägande fastigheterna, inskrivning i samfälligheten som sådan är inte möjligt. ■

JONAS LARSON

jonas.larson@msa.se

EMMA FAZLIC

emma.fazlic@msa.se

Ambitiösa klimatmål från investerare ställer höga krav på fastighetsmarknaden

I december 2015 undertecknades Parisavtalet av representanter från 195 stater med den gemensamma målsättningen att driva på klimatomställningen och stärka de globala åtgärderna mot hotet från klimatförändringen. Under de drygt fem år som gått sedan dess har både politiker och företag i stor omfattning vidtagit klimatåtgärder för att förverkliga de målsättningar som överenskommits.

Ett exempel på ett sådant initiativ är UN-Convened Net-Zero Asset Owner Alliance – en internationell sammanlutning av 53 institutionella investerare, som tillsammans representerar nästan 10 biljoner dollar, och som åtagit sig att anpassa sina placeringsportföljer efter klimatmålen med målsättningen att visa nettonollutsläpp av växthusgaser senast år 2050. Enligt Parisavtalet ska den globala uppvärmningen hållas långt under två grader Celsius och ansträngningar ska göras för att hålla ökningen under 1,5 grader jämfört med förindustriell nivå.

Koldioxidutsläppen från fastighetssektorn rapporterades 2019 uppgå till 38 procent av världens totala energikonsumtion i FN:s 2020 Global Status Report for Building and Construction. I detta inräknas både sådana utsläpp som härrör

från konstruktionen av byggnader och sådana som hör till den operationella driften av fastigheter. Till den första kategorin hör utsläpp som uppkommer i samband med utvinnande, transport, tillverkning och installation av material i en byggnad. Till den andra kategorin hör utsläpp som är kopplade till drift och underhåll av till exempel byggnadens vatten- och avlopssystem, el- och värmeförsörjning. I ovan nämnda rapport från FN anges att byggnadssektorn under år 2019 kom allt längre ifrån, snarare än närmade sig, Parisavtalets målsättning för den globala uppvärmningen. Trots denna bekymrande utveckling rapporterades också att det också finns positiva utvecklingstendenser bland investerare som i allt högre grad visar intresse för hållbara fastighetsinvesteringar.

Genom UN-Convened Net-Zero Asset

Owner Alliance och ett flertal andra liknande initiativ är det märkbart att många investerare har önskemål om att bidra till klimatomställningen och mycket tyder på att mer omfattande åtgärder är att vänta. Vad innebär då dessa ambitioner för övriga aktörer på fastighetsmarknaden? Ett sätt för fastighetsägare att bidra till klimatomställningen är genom investeringar i hållbart konstruerade och miljöcertifierade byggnader. Att allt fler stora fastighetsinvestorer förbinder sig till organisationer som UN-Convened Net-Zero Asset Owner Alliance innebär sannolikt en ökad efterfrågan på sådana projekt. Allianz, en av de grundande medlemmarna i UN-Convened Net-Zero Asset Owner

Alliance och innehavare av en av världens största fastighetsportföljer, uppger gällande sina fastighetsinvesteringar att de strävar efter att placera kapital i hållbara tillgångar både genom nya investeringsobjekt och genom att omvandla sin befintliga portfölj. Alecta, en annan grundande medlem och en betydande fastighetsägare i Sverige, uppger i sin klimatredovisning för år 2020 att klimataspekten beaktas inför alla deras investeringar i infrastruktur och fastighetsförvärv.

Att som fastighetsutvecklande aktör prioritera miljöaspekten kan med andra ord bli helt väsentligt för finansiering av framtida projekt. Fastighetens miljömässiga status, inte minst vad gäller miljömärkning, kan

även komma att påverka möjligheterna för en framgångsrik avyttring av fastigheten till bästa möjliga pris när alltför fastighetsägare ställer miljökrav på för sina portföljer. Flera investerare uppger att ett led i deras hållbarhetsarbete är att miljömärka sina fastigheter. Det finns flera olika certifieringssystem för fastigheter (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad m.fl.) med den gemensamma nämnaren att de erbjuder ramverk för bedömning av byggnaders hållbarhetsnivå gällande faktorer såsom exempelvis energi, material och inomhusmiljö. Miljöcertifieringen innebär att en tredje part genomför en granskning av byggnaden utifrån de relevanta faktorerna och granskningen resulterar sedan i en kvalitetsmärkning av byggnadens miljömässiga

”Att som fastighetsutvecklande aktör prioritera miljöaspekten kan med andra ord bli helt väsentligt för finansiering av framtida projekt.”



status. I den FN-rapport som nämns ovan rapporterades att fler byggnader än någonsin byggs i enlighet med hållbara certifieringsstandarder men att denna utveckling måste fortsätta för att uppnå klimatmålen för fastighetssektorn. Denna slutsats återspeglas i målsättningen hos medlemmarna i UN-Conventioned Net-Zero Asset Owner Alliance, varav ett exempel är AMF Fastigheter som i sin årsberättelse för 2020 uppger att trots att 70 procent av fastighetsbeståndet idag är certifierat är målsättningen att siffran ska höjas framöver.

Investerare och fastighetsägare med ambitioner att bidra till klimatomställningen kan också åstadkomma detta genom att påverka driften av fastigheten och som ett led i detta ställa ökade krav på

fastighetens hyresgäster i miljörelaterade frågor. Exempel på sådana krav är att hyresgästen måste välja hållbara material i lokalen, vilket kan avse allt från val av slitstarka byggnadsmaterial med lång livstid till miljömärkta städningsprodukter. Ett annat exempel är att inkorporera rapporteringskrav för hyresgästen varigenom miljöpåverkan och energikonsumtion i lokalen kan övervakas, följas upp och effektiviseras av parterna gemensamt. Ett särskiljande drag i hyresförhållanden är dess långvariga karaktär. Med det menas att det inte är fråga om ett momentant avtal genom vilket parterna vid en tidpunkt utbyter prestationer för att sedan gå skilda vägar – ett hyresförhållande kan vara i många år. Det kan innebära svårigheter

men också stora möjligheter för parterna, inte minst i fråga om miljöarbete. Gemensamt för många av de klimatanpassningsåtgärder som avhandlas här är att de kräver en dialog och ett samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst med en gemensam målsättning avseende hållbarhetsarbetet. I en svensk kontext kan vi förvänta oss att antalet gröna hyresavtal ökar. Det är visserligen en utveckling som pågått sedan länge. Antalet gröna hyresavtal på den svenska marknaden för kommersiella hyresavtal har ökat med 20 procent varje år sedan Fastighetsägarnas standardkontrakt för gröna hyresavtal introducerades 2012 och utvecklingen antyder att detta är en trend som kommer att fortsätta. Även internationellt ökar



”Investerare och fastighetsägare med ambitioner att bidra till klimatomställningen kan också åstadkomma detta genom att påverka driften av fastigheten och som ett led i detta ställa ökade krav på fastighetens hyresgäster i miljörelaterade frågor.”

användningen av gröna hyresavtal och blir allt mer vanligt förekommande.

En grundläggande del av den gröna bilagan framtagen av Fastighetsägarna, är samverkan och informationsutbyte mellan parterna. I korthet innebär detta att parterna ska samråda och löpande följa upp status för miljöarbetet i lokalen och fastigheten och hyresvärderna ska bland annat informera hyresgästen om hur denne kan bidra till att minska fastighetens miljöpåverkan avseende energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästsanpassningar och löpande underhåll. Bilagan innehåller bland annat krav på att förnybar eller klimatneutral energi ska användas för lokalens mediaförsörjning, kartläggning av hyresgästens användning av el och energi och att parterna ska samverka för att optimera driftstiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen. Vidare innehåller bilagan krav på hur ombyggnadsarbeten ska genomföras, vilka material som får användas och hur avfall från hyresgästens verksamhet ska hanteras för att minimera klimatavtrycket.

Klimatomställningen har under de

senaste åren haft stor påverkan på fastighetsmarknaden och detta är en utveckling som med största sannolikhet kommer att intensifieras. Med tanke på att allt fler institutionella investerare åtar sig att aktivt arbeta för klimatomställningen, är en tänkbar trend framöver att behovet av certifiering och andra miljörelaterade åtgärder för att minska fastigheters klimatpåverkan kommer att öka alltmer. Detta inte minst för att sådana åtgärder kan bli helt avgörande för finansiering, etablering och avyttring av fastigheter i framtiden. Klimatmålen ställer höga krav på samtliga marknadens aktörer som även fortsättningsvis gör klokt i att vara beredda på vad det innebär för sin verksamhet i praktiken. För trots att betydande anpassningar genomförts finns alltså ett överhängande behov av ytterligare åtgärder för att fastighetsmarknaden, vars utsläpp av koldioxid aldrig varit så höga som nu, ska leva upp till klimatmålen. ■

LISA SLOTTE

lisa.slotte@msa.se

TOMAS JOHANSSON

tomas.johansson@msa.se

Trender

Med vårt team på cirka 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetstransaktioner och andra fastighetsrättsliga frågor har Mannheimer Swartling norra Europas största grupp av fastighetsjurister. Vårt dagliga arbete återspeglar därför i stora delar trenderna i fastighetsbranschen.

Transaktionsmarknaden för svenska fastigheter är hetare än någonsin och frågan är endast hur stort rekordet 2021 blir för den svenska fastighetsmarknaden räknat i volym. Många av transaktionerna utgörs av sk strukturaffärer som sker genom förvärv av bolag eller mycket stora bestånd. Konsolidering av marknaden är en fortsatt trend även om traditionella fastighetsaffärer också genomförs. Glädjande nog är aktiviteten hög i samtliga segment även om bostäder och samhällsfastigheter alltjämt är de segment som har högst aktivitet.

Som vi nämnde i vårt senaste nummer är de långsiktiga effekterna av pandemin alltjämt för tidigt att sja om. Kontorsmarknaden och handelsfastigheter är de segment som innehåller störst osäkerhet för framtiden men det är glädjande att se att även dessa

segment har börjat röra på sig, inte bara vad gäller uthyrningar utan också i transaktioner även om vissa handelsplatser och stråk fortsätter att ha utmaningar.

Stora infrastruktursatsningar och den gröna omställningen i industrin fortsätter att hålla byråns jurister sysselsatta. Med beaktande av dessa projekts långsiktighet är det sannolikt att så kommer vara fallet under lång tid.

De negativa signaler som kommer från omvärlden både vad gäller en ny Covid-19 våg och hotet om inflation har inte ännu påverkat fastighetsmarknaden i Sverige. Frågan är vad som händer med marknaden efter rekordåret 2021. ■

TOMAS JOHANSSON
tomas.johansson@msa.se



STOCKHOLM

Norrlandsgatan 21, Box 1711
111 87 Stockholm

GÖTEBORG

Östra Hamngatan 16, Box 2235
403 14 Göteborg

MALMÖ

Carlskatan 3, Box 4291
203 14 Malmö

MOSKVA

Romanov Dvor Business Centre
Romanov per. 4
125009 Moskva, Ryssland

SINGAPORE

Maxwell Chambers
28 Maxwell Road
Singapore 069120

BRYSEL

IT Tower
Avenue Louise 480
1050 Bryssel, Belgien

NEW YORK

101 Park Avenue
New York NY 10178, USA

Mannheimer Swartling hjälper klienter över hela världen med deras affärsjuridiska och strategiska utmaningar. Våra jurister arbetar sömlöst i kontors- och verksamhetsöverskridande team för att alltid kunna leverera den bästa möjliga rådgivningen för varje enskilt uppdrag. Byråns roll som juridisk rådgivare till fastighetsbranschen har byggts upp under lång tid och genom olika konjunkturer och marknadsförutsättningar.

Byråns verksamhetsgrupp inom fastighetsrätt rådgör klienter inom hela den svenska fastighetsmarknaden och har även en lång rad internationella klienter. Gruppen levererar allt från rådgivning i fastighetstransaktioner och löpande rådgivning till rådgivning i komplexa projekt och strategiska frågor. Med ett 50-tal specialiserade jurister har teamet unik kapacitet och erfarenhet från alla typer av fastighetsrelaterade ärenden. Gruppen hjälper också klienter i utvecklingen av nya affärsmodeller och hanterar skickligt legala frågor - såväl inom transaktioner och projekt som inom tvistlösning och strukturfrågor.

