

PM Rotel II (Dnr KS 2025/418)

Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (rapporterna 2025:3, 2025:6 och 2025:8)

Remiss från Klimat- och näringslivsdepartementet
Remisstid den 20 juni 2025

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Boverket har inom ramen för genomförandet av det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD 2024/1275) tagit fram tre rapporter som avses utgöra underlag för kommande författningsförändringar. Rapporterna omfattar förslag på krav på energiprestanda, hållbar mobilitet och metoder för beräkning och uppföljning av byggnaders klimatpåverkan. Förslagen adresserar nya tekniska egenskapskrav inom plan- och bygglagen (PBL) samt föreslår anpassningar i förordningar och föreskrifter som kommer att få direkt påverkan på både nybyggnation och befintligt bestånd. Direktivet syftar till att påskynda klimatomställningen i byggnadssektorn genom skärpta krav på energieffektivitet, dataredovisning, förnybar energi och utfasning av fossila bränslen.

Klimat- och näringslivsdepartementet har remitterat tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda till bland annat Stockholms stad för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Fastighetskontoret har inkommit med kontorsyttrande på grund av kort remisstid.

Stadsledningskontorets övergripande bedömning är att de remitterade rapporternas förslag är i linje med stadens beslutade styrdokument och att de därmed förväntas underlätta uppfyllelsen av stadens ambitiösa klimat- och energimål.

Exploateringsnämnden anser generellt att det är positivt med ändringar som syftar till att bidra till minskad klimatpåverkan, vilket är i linje med stadens mål. Kravet att uppskatta livscykel-GWP uppfattas dock som otydligt och begreppet "slutlig/levererad energianvändning" bör förtydligas.

Fastighetskontoret ser generellt positivt på förslagen, men vill föra fram att de omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda och de högt ställda kraven på energihushållning innebär ett stort arbete som kommer kräva ekonomiska och personella resurser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det, gällande förslagen om hållbar mobilitet, är otydligt kring vad som räknas som en sammanhållen parkeringsyta för verksamheter. Detta kan det leda till att verksamheter gör om parkeringsytor till att ligga precis under gränsen för att slippa kravet att bygga ut för laddinfrastruktur. Nämnden har inget att invända mot att en större del av regleringen av solceller i framtiden föreslås göras genom föreskrifter istället för genom förordning, men vill betona behovet av god framförhållning i ändringen av regelverk. Gällande förslagen om energideklaration anser nämnden att skyldigheten att upprätta en ny energideklaration som enbart är kopplad till ombyggnad av klimatskärmen utgör en betänklighet avgränsning. Det rimliga vore att krav på ny energideklaration inträder vid en ombyggnad där utförda åtgärder, oavsett vilka, leder till en markant ändring av energianvändningen.

Stadsbyggnadsnämnden välkomnar Boverkets arbete med att genomföra det omarbetade direktivet. För att förslagen ska få genomslag krävs dock en samlad strategi från staten för kompetensförsörjning, finansiering och digital infrastruktur. Det bör tydligt framgå att kraven i föreskrifterna ska tillämpas med respekt för redan etablerade, fungerande lösningar – i synnerhet i städer med lång erfarenhet av energieffektivitet och hållbar mobilitet.

Stockholms Stadshus AB instämmer i huvudsak i Boverkets bedömningar och föreslagna inriktningar i de tre rapporterna som tagits fram för att genomföra det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). De föreslagna förändringarna ligger väl i linje med stadens och koncernens ambitioner att minska klimatpåverkan, öka energieffektiviteten och främja en hållbar mobilitet. Det är dock viktigt att förändringar genomförs i nära dialog med berörda aktörer.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholms stad har ambitiösa klimatmål och arbetar för att vara klimatpositivt senast år 2030. Detta kräver en rad insatser i flera delar av stadens verksamheter samt att

stockholmarna, företag och andra organisationer är med och bidrar till en mer hållbar stad. Jag välkomnar därför de remitterade rapporternas förslag vilka i huvudsak är i linje med stadens beslutade styrdokument och stadens ambitiösa klimat- och energimål.

Då de föreslagna förändringarna i hög grad kommer att regleras i föreskrifter i ett senare skede är det viktigt att Boverket för en dialog med berörda aktörer och att förslagen skickas på remiss med god framförhållning. Stockholms stad har under en lång tid arbetat med att minska klimatpåverkan genom tekniska lösningar såsom fjärrvärme, solceller, värmeåtervinning och energieffektiva system. Dessa åtgärder är djupt integrerade i stadens infrastruktur och bör inte motverkas av en nationell normering som inte beaktar lokala förutsättningar. En god dialog inför kommande preciseringar blir därför särskilt viktiga.

Vad gäller krav på solenergiteknik är det viktigt att dessa kan anpassas till olika verksamheters speciella förutsättningar samt ses som ett komplement, där även livcykelkalkyler utifrån klimatpåverkan beaktas, snarare än ett obligatoriskt primärsystem. Fjärrvärmesystemets roll i Stockholms klimatarbete får inte marginaliseras av krav som inte är teknikneutrala. En förutsättning för att staden ska nå sina mål om att bli klimatpositiv är möjligheten till Bio-CCS genom fjärrvärmesystemet.

För att främja hållbart resande med gång, cykel och kollektivtrafik bör kravet om laddning vid kontorsplatser inte behöva vara så omfattande i Stockholm som föreslås i den remitterade delrapporten. Förslaget får inte innebära en stimulans till ökat bilresande på bekostnad av försämrad kollektivtrafik. Inriktningen bör i huvudsak vara att elbilar laddas där de står uppställda över natten.

Införandet av energirenoveringsplaner – som ska tas fram av certifierad expert – är ett välkommet steg, men bygger på att det finns tillgång till stödsystem. Möjligheten att knyta energiplaner till gröna lån, energicertifikat eller subventionerade krediter behöver tydliggöras i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Finansieringsmöjligheter är avgörande för att säkra renovering i hela bostadsbeståndet, inte bara i nyproduktion eller i offentliga fastigheter. Det är en förutsättning för att minska klimatbelastningen i staden som helhet.

Energideklarationerna får också ökad betydelse för stadens förvaltningar och arbetet med tillsyn. Här är det centralt att kommunerna tillförs resurser och att IT-stöd möjliggör automatisk datadelning och uppföljning. Boverket bör i samverkan med SKR tar fram riktlinjer för hur det oberoende kontrollsystemet ska organiseras.

Problematik som är förenad med att ange uppgifter om växthusgasutsläpp behöver beaktas i den fortsatta processen. Det finns många varianter för att räkna fram de olika emissionsfaktorerna som ligger till grund för denna beräkning. Här finns ett behov av vägledning för de emissionsfaktorer som ska användas, inte minst om Boverket avser att summera uppgifter om växthusgasutsläpp. Boverket anger också

att nya krav på redovisning av installationer och mätdata kommer att ställas, dock utan att precisera vad detta innebär.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets yttrande.

Stockholm den 18 juni 2025

Jan Valeskog

Bilaga

1. Remiss – Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (rapport 2025:3), dnr KS 2025/418-1.1
2. Remiss – Översyn av systemet med energideklARATIONER (rapport 2025:6), dnr KS 2025/418-1.2
3. Remiss – Hållbar mobilitet (rapport 2025:8), dnr KS 2025/418-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

Boverket har inom ramen för genomförandet av det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD 2024/1275) tagit fram tre rapporter som avses utgöra underlag för kommande författningsförändringar. Rapporterna omfattar förslag på krav på energiprestanda, hållbar mobilitet och metoder för beräkning och uppföljning av byggnaders klimatpåverkan. Förslagen adresserar nya tekniska egenskapskrav inom plan- och bygglagen (PBL) samt föreslår anpassningar i förordningar och föreskrifter som kommer att få direkt påverkan på både nybyggnation och befintligt bestånd. Direktivet syftar till att påskynda klimatomställningen i byggnadssektorn genom skärpta krav på energieffektivitet, dataredovisning, förnybar energi och utfasning av fossila bränslen.

Klimat- och näringslivsdepartementet har remitterat tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda till bland annat Stockholms stad för yttrande.

Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Fastighetskontoret har inkommit med kontorsyttrande på grund av kort remisstid.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 juni 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget 2025 framgår att Stockholm ska vara klimatpositivt senast år 2030. Detta ska ske genom både utsläppsminskande åtgärder och koldioxidlagring. För att nå målet ska stadens miljöprogram, klimathandlingsplan och klimatbudget implementeras. Av budget framgår även att målet under mandatperioden är att energianvändningen i stadens fastigheter och verksamheter ska minska med minst 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation.

Stadsledningskontorets övergripande bedömning är att de remitterade rapporternas förslag är i linje med stadens beslutade styrdokument och att de därmed förväntas underlätta uppfyllelsen av stadens ambitiösa klimat- och energimål.

Stadsledningskontoret menar också att eftersom de föreslagna förändringarna i hög grad kommer att regleras i föreskrifter i ett senare skede, är det viktigt att Boverket för en dialog med berörda aktörer och att förslagen skickas på remiss med god framförhållning.

Stadsledningskontoret vill lyfta några av de synpunkter eller konsekvenser som påpekas i andra nämnders remissvar.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB framför att det är viktigt att kraven på installation av solenergisystem utformas så att de möjliggör anpassning till olika verksamhetstyper, och att de föregås av en livcykelkalkyl utifrån klimatpåverkan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att kravet om laddning vid kontorsplatser inte behöver vara så högt i Stockholm som föreslås i den remitterade delrapporten. En konsekvens av förslaget kan bli en stimulans av bilresande på bekostnad av kollektivtrafiken. Inriktningen bör vara att elbilar laddas där de står uppställda över natten.

Stadsbyggnadsnämnden framför i sitt remissvar att det krävs en samlad strategi från staten för kompetensförsörjning, finansiering och digital infrastruktur för att förslagen ska få genomslag. Det bör även tydligt framgå att kraven i föreskrifterna ska tillämpas med respekt för redan etablerade, fungerande lösningar – i synnerhet i städer med lång erfarenhet av energieffektivitet och hållbar mobilitet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser remissen besvarad i enlighet med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 maj 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret anser generellt att det är positivt att ändringar införs med syfte att bidra till minskad klimatpåverkan, vilket är i linje med stadens mål.

Boverkets förslag till genomförande av direktivet om byggnaders energiprestanda är på en övergripande nivå, där de flesta delarna av direktivet föreslås genomföras i ett senare skede i föreskrifter och då i form av mer konkreta krav.

Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (rapport 2025:3)

Exploateringskontoret har inga synpunkter på Boverket förslag till ändringar.

Översyn av systemet med energideklarationer (rapport 2025:6)

Exploateringskontoret ställer hållbarhetskrav vid markanvisning vilket bland annat innebär krav på byggnadernas energiprestanda och klimatskal. Bedömningen är att föreslagna ändringar inte påverkar stadens befintliga krav mer än att hänvisning till

energiklass B kommer att behöva revideras längre fram när klassindelningarna är fastslagna.

Exploateringskontoret anser det befogat att innehållet i energideklarationerna specificeras och utökas. Kravet att uppskatta livscykel-GWP uppfattas dock som otydligt och inte jämförbart. Begreppet "slutlig/levererad energianvändning" bör förtydligas, och det bör omfatta tillförd energi och baseras på uppmätta värden.

Hållbar mobilitet (rapport 2025:8)

Exploateringskontoret välkomnar ändringen av det elfte tekniska egenskapskravet från "laddning av elfordon" till "hållbar mobilitet" och att krav på cykelparkeringsplatser införs och tydliggörs. Kontoret ställer sig även frågande till om laddning av elfordon ska ingå i begreppet "hållbar mobilitet" då det inte borde anses vara en mobilitetsåtgärd eller möjliggör resor med kapacitetsstarka fordon. Kontoret önskar istället att ytterligare ett tekniskt krav införs för att separera laddning av elfordon och hållbar mobilitet.

Exploateringskontoret anser att det är positivt att styra andelen elladdning till en högre nivå och ser att det kan komma att ge en effekt på andel eldrivna fordon. Kontoret kan dock konstatera att lagkravet kan ge ett utökat behov av uppföljning och att detta kan bli tidskrävande för kommunen.

Kontoret ser positivt på ökad kravställning för cykelparkeringsplatser och anser att antalet cykelparkeringar bör styras utifrån bebyggelsens yta, det vill säga kvadratmeter BOA för lägenheter och kvadratmeter LOA för lokaler. Kontoret kan konstatera att avsaknaden av kravställning på ytmått för cykelparkering har gett otillfredsställande standard på både ytor och utformning för cykelparkering i stadens exploateringsprojekt och ser fram emot Boverkets senare meddelade föreskrifter. I stadens förslag till reviderade riktlinjer för mobilitet och parkering i nybyggnation kravställer staden tydligare vad som avses med cykelparkering av god standard och med föreslagen ändring av direktivet kan detta även få lagstöd.

Fastighetskontoret

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Översyn av systemet med energideklarationer

Kontoret ser positivt på att lagen om energideklaration för byggnader ses över och att det befintliga styrmedlet utvecklas för att uppfylla förändringar i EU-direktiv och få ökad effekt.

Den utökade omfattningen på energideklarationen bör ge positiva effekter med ökad informationsmängd till främst privatpersoner samt kommuner och staten som lättare kan sammanställa data över Sveriges byggnadsbestånd.

Kontoret ser dock en risk med att presentera driftrelaterade växthusgasutsläpp i energideklarationen då dessa är starkt relaterade till energileverantör. Informationen riskerar att bli missvisande och ge därmed inget mervärde.

Kontoret ser inte att den förändrade lydelsen i 1.1 5§, gällande vilka byggnader som ska ha en energideklaration kommer att innefatta många fler byggnader än de som redan omfattas i nuläget. Denna förändringen förväntas därmed inte ha någon större påverkan på kontoret. Kontoret ser även positivt på förslagen om möjligheten till en förenklad uppdatering av energideklarationen för att kostnadseffektivisera.

Utvecklingen av inspektioner av uppvärmning-, ventilations- och luftkonditioneringssystem är positiv då åtgärdsförslag ger inspektionen ett större syfte. Även om inspektionen separeras ifrån energideklarationen för att kunna möjliggöra de olika tidsintervallen så bör inspektionen fortfarande vara starkt kopplad till energideklarationen. Detta för att förenkla för främst beställaren av energideklarationerna så att en inspektion genomförs i samband med platsbesöket för en energideklaration om det behövs, för att göra inspektionerna så kostnadseffektiva som möjligt och minska risken för att inspektionerna missas. Det ökade inspektionsintervallet och möjligheten till undantag för byggnader som är uppkopplade mot ett övervakningssystem ger ytterligare incitament att koppla upp byggnader. Detta bör leda till energieffektivare system där avvikelser snabbare upptäcks och åtgärdas.

Kontoret ser positivt på att upprättandet av energirenoveringsplaner är frivilligt då många fastighetsägare redan har egna underhållsplaner och det kan kräva mycket arbete från både energiexperten och fastighetsägaren att ta fram en välarbetad energirenoveringsplan vilket är kostnadsdrivande. Skulle planerna vara obligatoriska riskerar mindre välarbetade planer lämnas in till Boverket vilket ger en missvisande bild av Sveriges byggnadsbestånd och framtida energieffektivisering.

De ökade kraven på kontroll av energideklarationer, energirenoveringsplaner och inspektionsrapporter som Boverket är bra men kan bli väldigt kostnadsdrivande för fastighetsägare då många byggnader saknar mätutrustning för att kunna separera fastighets- och verksamhetsenergi. Att åtgärda detta är i de flesta fall endast kostnadseffektiv i samband med större upprustningar av byggnader.

Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda

Kontoret välkomnar det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda och de högt ställda kraven på energihushållning. Kontoret ser dock att det innebär ett stort arbete som kommer kräva ekonomiska och personella resurser. Fastighetskontorets unika fastighetsbestånd gör att många byggnader inte kommer kunna uppfylla kraven om nollutsläppsbyggnader. Definitioner och metoder om vilka kravnivåer som gäller samt hur avsteg tillåts behöver fastställas för att möjliggöra ett effektivt arbete.

De nya kraven inom solenergi samspelar redan med stadens egna krav på installation av solenergianläggningar i nybyggnation samt befintligt bestånd där det är lämpligt. Kontoret ser positivt på att kraven sätts på nationell nivå.

Kontoret samtycker till Boverkets förslag att till största del omarbete PBF samt BFS för att framöver snabbare kunna uppdatera kraven i takt med omarbetade direktiv i EU. För att göra det mer lättarbetat och överskådligt för fastighetsägare är en sammanställning av samtliga krav en god idé.

Hållbar mobilitet

Kontoret ser positivt på att krav om cykelparkeringar har tillkommit i direktivet som ett led i att främja cyklandet. Dock bör det tydligare definieras vad som förväntas av en cykelparkeringsplats, ifall det endast är en yta eller ifall särskild installation, t.ex. cykelställ behöver etableras.

De ökade kraven på laddinfrastruktur på parkeringsplatser påverkar inte staden då stadens själva redan har högre satt mål. Det finns dock en risk att olämpliga installationer genomförs i de fall då tillgänglig eleffekt är låg och laddare med låg effekt behöver väljas för att uppfylla installationskraven, istället för färre laddare med högre eleffekt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 maj 2025 följande.

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att godkänna miljöförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 14 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Hållbar mobilitet

Miljöförvaltningen noterar att kraven är utformade så att de främjar utbyggnad av laddning i enlighet med stadens mål om både installation av laddning och förberedelse för installation, vilket är bra.

Stadens mål om utbyggnad av laddning är utformat per förvaltning/bolag. I dagsläget kan varje förvaltning/bolag välja fritt områden för utbyggnad. Kravet från Boverket är utformat per parkeringsyta av en viss storlek. Detta kan leda till att stadens förvaltningar och bolag påverkas att prioritera områden för utbyggnad av laddinfrastruktur annorlunda än idag

Det är otydligt kring vad som räknas som en sammanhållen parkeringsyta för verksamheter. Detta kan det leda till att verksamheter gör om parkeringsytor till att ligga precis under gränsen för att slippa kravet att bygga ut för laddinfrastruktur.

Förvaltningen är frågande till kravet på laddning vid kontorsplatser på grund av risk att detta leder till att anställda tar bilen till jobbet för att kunna ladda på jobbet om det saknas laddmöjlighet vid bostaden. Staden ser hellre att anställda tar hållbara färdslag såsom kollektivtrafik och cykel till arbetsplatsen ur miljö- och klimatsynpunkt samt ur ett trängselperspektiv.

Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda.

Förvaltningen har inget att invända mot att en större del av regleringen av solceller i framtiden föreslås göras genom föreskrifter istället för genom förordning, men vill betona behovet av god framförhållning i ändringen av regelverk. Installation av solceller kan för den enskilde aktören innebära en avsevärd investering och ett risktagande vad gäller anläggningens ekonomi, och det är viktigt att regler och förutsättningar är stabila över tid.

Skyddade byggnader undantas inte längre helt från energikrav, men hur de anpassade reglerna ska utformas är oklart. Även om förslagen stämmer med EU:s och Sveriges mål om minskade utsläpp, riskerar vissa aktörer att vänta med investeringar tills reglerna blir tydligare. Samtidigt innebär beslutsprocessen för föreskrifter mindre politisk insyn, vilket kan göra det svårt för allmänheten och branschen att påverka i tid.

Förvaltningen anser att det är viktigt att remissinstanserna får tillräckligt med tid att gå igenom och lämna synpunkter på Boverkets slutliga förslag till föreskrifter, eftersom direktivet är omfattande och genomförandet i svensk rätt sker i flera steg och i olika dokument. Flera av Boverkets regeringsuppdrag löper parallellt, vilket innebär att nya krav och definitioner kan införas i både lagar, förordningar och föreskrifter.

Förvaltningen vill betona att en rättssäker och ändamålsenlig övergång till nya regler kräver att aktörer som kommuner, fastighetsägare och branschföreträdare i god tid får sätta sig in i den nya regleringen och anpassa sina rutiner efter de nya förutsättningarna.

Översyn av systemet med energideklarationer

Energideklarationer vid ombyggnad

I det omarbetade direktivet har det genomförts ändringar som påverkar i vilka fall en energideklaration ska upprättas vid större renovering.

Boverket förslår att begreppet ombyggnad används i stället för direktivets begrepp större renovering. Boverket förslår att det i 4 a § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader införs att den som låter utföra en ombyggnad som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ansvarar för att en ny energideklaration upprättas för byggnaden.

Förvaltningen anser att skyldigheten att upprätta en ny energideklaration som enbart är kopplad till ombyggnad av klimatskärmen utgör en betänklig avgränsning. Det rimliga vore att krav på ny energideklaration inträder vid en ombyggnad där utförda åtgärder, oavsett vilka, leder till en markant ändring av energianvändningen.

Energideklaration när byggnaden ägs eller används av ett offentligt organ

Boverket föreslår att det även ska finnas en energideklaration när byggnaden ägs eller används av ett offentligt organ och ofta besöks av allmänheten.

Förvaltningen anser att detta är ett relevant krav men konstaterar att skillnaden jämfört med gällande krav är marginell. Gällande krav omfattar byggnader större än 250 kvadratmeter och det föreslagna kravet utgör en komplettering med byggnader som är mindre än 250 kvadratmeter vilket innebär att samtliga byggnader kommer att omfattas av kravet.

Förenklad uppdatering av energideklarationen

Boverket föreslår att en regel införs som gör det möjligt för byggnadsägare att genomföra en förenklad uppdatering av energideklarationen utan att dess giltighetstid påverkas efter utförda energisparåtgärder. Syftet anges vara att byggnadsägaren ska få ett kvitto på resultatet av utförda åtgärder.

Förvaltningen ställer sig positiv till denna princip men anser att giltighetstiden för deklarationen ska förlängas med fem år vilket Boverket har sett som en möjlighet. En byggnadsägare behöver ett tydligt incitament för att utföra en förenklad deklaration vilket en förlängning av giltighetstiden för deklarationen utgör. Vidare anser förvaltningen att vid detta förfarande ska uppmätta, inte beräknade, värden för energiprestanda användas i den uppdaterade deklarationen.

Här vill förvaltningen dessutom framföra att möjligheten att energideklarera nya byggnader med endast beräknade värden, vilket är en möjlighet idag, kan ifrågasättas. Det är välkänt att beräknade värden sällan stämmer med uppmätta värden och nuvarande regelverk bör kompletteras med redovisning av uppmätta värden för nya byggnader inom en lämplig tidsperiod. Nuvarande princip med beräknade värden och en giltighetstid på 10 år för energideklarationen innebär att uppmätta värden redovisas först efter 10 år. För uppföljning av energiprestanda för nyproduktionen och efterlevnad av energikraven i BBR bör detta ur ett nationellt perspektiv förbättras.

Krav på att energideklarationen ska innehålla nya uppgifter

Boverket föreslår att krav på att energideklarationen ska innehålla nya uppgifter, bland andra om byggnadens energianvändning och dess installationer.

Rekommendationer som lämnas i energideklarationen ska också innehålla uppgift om hur byggnadens driftrelaterade växthusgasutsläpp kan minskas samt hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras. Enligt direktivet ska en bedömning av om värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem och varmvattensystem för hushåll

anpassas för drift vid effektivare temperaturinställningar. Vidare ska en bedömning av värme- eller luftkonditioneringssystemets återstående livslängd, och i förekommande fall ange möjliga alternativ för utbyte.

Förvaltningen vill uppmärksamma Boverket på den problematik som är förenad med att ange uppgifter om växthusgasutsläpp då varianterna är många för att räkna fram de olika emissionsfaktorerna som ligger till grund för denna beräkning. Här finns ett behov av vägledning för de emissionsfaktorer som ska användas, inte minst om Boverket avser att summera uppgifter om växthusgasutsläpp. Boverket anger också att nya krav på redovisning av installationer och mätdata kommer att ställas, dock utan att precisera vad detta innebär.

Ny energiklassning

Det omarbetade direktivet ställer krav på att byggnader ska energiklassas på en skala från A till G. Klass A ska motsvara nollutsläppsbyggnader och klass G ska motsvara de byggnader som har sämst prestanda. Vid upprättande av energideklarationer ska rekommendationer om förbättringar ges om byggnaden har en sämre energiklass än A. En nollutsläppsbyggnad ska enligt det omarbetade direktivet uppfylla flera andra kriterier än en mycket hög energiprestanda. En sådan byggnad får exempelvis inte medföra några koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och den ska ha kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa energianvändningen.

Det omarbetade direktivet ställer krav på att alla nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från och med 2030 och att nollutsläppsbyggnader ska ges energiklassen A. I dag motsvarar energiklass C nybyggnadskraven enligt BBR i Sverige och de nuvarande energiklasserna A och B är bättre än nybyggnadskraven. Följden blir att Sverige behöver ändra den nuvarande energiklassningen.

Skalan kan enligt direktivet kompletteras med ytterligare särskilt angivna klasser, nämligen A0 och A+. Energiklass A+, motsvarar byggnader med ett gränsvärde för energiefterfrågan som är minst 20 procent lägre än gränsvärdet för nollutsläppsbyggnader, och som årligen genererar mer förnybar energi på plats än deras totala årliga primärenergiefterfrågan.

En problematik som Boverket lyfter är att skalan för den nya klassningen utgår från klassen A vilket motsvaras av det energiprestandakrav som kommer att finnas i BBR för nya byggnader år 2030. Det innebär att jämförelser mellan olika energideklarationer över tid för en byggnad kan vara svår att göra då nybyggnadskraven är föremål för revidering vart 5:e år. Här ser Boverket en möjlighet att energiklass A0 skulle kunna utformas fristående från den övriga klassningen och vid varje tidpunkt motsvara kravet på en ny byggnad.

Boverket tar inte ställning till om klass A0 eller klass A+, eller båda klasserna ska införas men vill ha bemyndigande att införa dessa klasser om det i kommande föreskriftsarbetet visar sig befogat.

Boverket vill i kommande föreskriftsarbete ha bemyndigande gällande fördelningen av klassindelningen, dvs hur gränserna ska sättas mellan de olika klasserna och går inte närmare in på hur detta skulle kunna göras.

Förvaltningen anser att det vore bra med någon eller några energiklasser där det ställs högre krav jämfört med minimikravet i kommande BBR för den som har högre ambitioner och vill utgå från ett officiellt regelverk. Genom att endast införa klassen A+ (motsvarar det som idag kallas för plusenergihus) för byggnader som är bättre än klass A kommer extremt få byggnader att omfattas av klassen A+ och indirekt kommer i princip krav på en bergvärmeanläggning att ställas. Förvaltningen anser vidare att enkelhet är att föredra vid översynen av energiklasserna och föreliggande remiss är svårtolkad när det gäller de nya klasserna A0 och A+ och deras koppling till klasserna A-G.

Indikatorn livscykel-GWP

En ny indikator ska införas i energideklarationerna för nya byggnader, livscykel-GWP, en indikator som kvantifierar byggnadens bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel. Kommissionen ska senast 31 december anta en delegerad akt för att fastställa en unionsram för beräkningen av GWP. Boverket bedömer att den delegerade akten kommer påverka hur livscykel-GWP kommer att redovisas i energideklarationen framöver.

Förvaltningen kan inte närmare kommentera denna nya indikator innan ramen för hur beräkningen ska utföras är fastställd.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen, med beaktande av Riksrevisionens kritiska rapport från 2021, att det bör göras en ny utvärdering som belyser i vilken utsträckning energideklarationssystemet är ett effektivt styrmedel.

Krav på inspektioner

Nytt krav i det omarbetade direktivet på intervall för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- (utförs idag genom OVK), och luftkonditioneringssystem. Giltighetstiden för nuvarande inspektioner är 10 år för en nominell effekt över 70 kilowatt för det individuella värme eller kylsystemet och inspektionen har varit en del av energideklarationen. Inspektionen ska nu utföras med ett intervall om fem år om den sammanlagda nominella effekten är över 70 kilowatt och med tre år om den sammanlagda nominella effekten är över 290 kilowatt. I och med att kravet nu omfattar den sammanlagda effekten för värme och kylsystem kommer antalet byggnader som berörs av inspektion att öka något. Här finns redan idag möjlighet till undantag för inspektion om byggnaden är försedd med ett automatiserat styr- och övervakningssystem eller om avtal om energiprestanda finns med 3:e part, vilket gäller för både lokalbyggnader och bostäder då fastighetsautomationssystemet anses fylla samma syfte som en inspektion.

För lokalbyggnader, nya och befintliga, med en effekt över 290 kilowatt för det individuella systemet, krävs sedan 1 januari 2025 ett system för fastighetsautomation vilket i praktiken utesluter dessa från inspektion.

För nya bostäder och bostadsbyggnader som genomgår en större renovering ställs krav på fastighetsautomation om den nominella effekten överstiger 70 kilowatt. Dessa byggnader undantas från inspektioner. Från år 2028 kommer även krav att ställas på automatisk belysningsreglering för lokalbyggnader med en nominell effekt över 290 kilowatt.

Möjlighet till ett förenklat förfarande föreslås för en bättre samordning mellan giltighetstider för energideklarationer och andra kontrollsystem. Boverket föreslår att systemet, som idag är samordnat med energideklarationerna, ska bli fristående på grund av olika giltighetstider. Nya delar i inspektionerna är att möjligheterna till lägre systemtemperaturer i vattenbaserade system ska bedömas, injustering av värmedistributionssystem liksom möjligheterna att ersätta användning av fossil energi. Även en övergripande bedömning av säkerhetsrisker ska göras. Det senare gäller främst system som innehåller förbränning.

Förvaltningen anser att undantaget för inspektioner även borde innefatta befintliga bostadsbyggnader med en nominell effekt över 70 kilowatt om dessa har ett system för fastighetsautomation. En övervakning genom detta system motsvarar en inspektion. Förvaltningen konstaterar att det hittillsvarande systemet för inspektioner hos Stockholms stads fastighetsbolag och förvaltningar knappast medfört någon ny information och att mervärdet varit begränsat.

Energirenoveringsplan

Medlemsstaterna ska införa ett system för energirenoveringsplaner på byggnadsnivå men får själva avgöra om detta ska vara frivilligt eller obligatoriskt för en byggnadsägare.

Boverket bedömer att en energirenoveringsplan är mer omfattande än en energideklaration. Den grundliga analysen av en byggnad som energirenoveringsplanen innebär kommer ta längre tid och vara betydligt mer omfattande jämfört med åtgärdsförslagen i en energideklaration. Att göra energirenoveringsplanen obligatorisk, även om eventuella undantag från ett sådant krav skulle kunna formuleras, skulle leda till höga kostnader för byggnadsägare. Att införa ett obligatoriskt krav på energirenoveringsplan skulle behöva föregås av en styrmedelsanalys om hur Sverige ska uppnå det långsiktiga målet om noll utsläpp av växthusgaser. Av den anledningen menar Boverket är det inte lämpligt att införa ett obligatoriskt krav på energirenoveringsplaner i nuläget. Därför bör planen tills vidare vara frivillig så att byggnadsägarna kan väga nyttor och kostnader mot varandra i det enskilda fallet.

Förvaltningen instämmer med Boverkets ställningstagande och vill även framhålla att Stockholms stads bolag har bolagsvisa energistrategier med åtgärdsplaner samt

underhållsplaner som sannolikt redan idag ger samma information som ett system med energirenoveringsplaner.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 maj 2025 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Här redovisas först kontorets synpunkter på de specifika rapporterna under en egen rubrik för respektive remitterad rapport. Därefter redovisas några sammanfattande synpunkter avseende helheten.

Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (Rapport 2025:3)

Stadsbyggnadskontoret ser i grunden positivt på den systematisering av begrepp, definitioner och metodik som föreslås i rapporten. Införandet av en enhetlig metod för att bedöma energiprestanda och tillämpningen av nya krav på nollutsläppsbyggnader är nödvändig för att Sverige ska kunna uppfylla direktivets mål. Kraven är utformade som funktionskrav, vilket i sig är i linje med den inriktning som kontoret tillstyrkt i tidigare översyner av Boverkets regelverk.

Samtidigt vill kontoret framhålla och betona att Stockholms stad redan under lång tid arbetat med att minska klimatpåverkan genom tekniska lösningar såsom fjärrvärme, solceller, värmeåtervinning och energieffektiva system. Dessa åtgärder är djupt integrerade i stadens infrastruktur och bör inte motverkas av en nationell normering som inte beaktar lokala förutsättningar. Det är avgörande att föreskrifterna utformas så att befintliga lösningar – som ger en hög klimatnytta – erkänns och räknas in.

Vad gäller krav på solenergiteknik är det viktigt att dessa ses som ett komplement snarare än ett obligatoriskt primärsystem. Fjärrvärmesystemets roll i Stockholms klimatarbete får inte marginaliseras av krav som inte är teknikneutrala i praktiken. Kontoret anser också att nationella vägledningar och stöd behövs för att underlätta finansiering av solenergianläggningar, särskilt i befintliga byggnader, samt stödja anpassning av sådana för att exempelvis beakta kulturhistoriska värden i bebyggelsemiljön.

Översyn av systemet med energideklarationer – Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag (Rapport 2025:6)

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker i huvudsak Boverkets förslag till reformering av energideklarationssystemet. Det utökade innehållet, inklusive redovisning av växthusgasutsläpp och energirenoveringsplaner, speglar på ett tydligt sätt de krav som

direktivet ställer. Den utveckling som föreslås stödjer ett synliggörande av byggnaders klimatpåverkan över tid och för att möjliggöra riktade åtgärder i befintligt bestånd.

Införandet av energirenoveringsplaner – som ska tas fram av certifierad expert – är ett välkommet steg, men kontoret anser att nyttan avgörs av tillgången till stödjande stödsystem. Möjligheten att knyta energiplaner till gröna lån, energicertifikat eller subventionerade krediter behöver tydliggöras i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Finansieringen är avgörande för att säkra renovering i hela beståndet, inte bara i nyproduktion eller offentliga fastigheter.

Energideklarationerna får också ökad betydelse för förvaltning och tillsyn. Här är det centralt att kommunerna tillförs resurser och att IT-stöd möjliggör automatisk datadelning och uppföljning. Kontoret efterfrågar att Boverket i samverkan med SKR tar fram riktlinjer för hur det oberoende kontrollsystemet ska organiseras.

Kontoret bedömer vidare att förslagen i rapporten ligger i linje med stadens Miljöprogram 2030, där kravet på ett resurseffektivt, cirkulärt och fossilfritt byggnadsbestånd är centralt.

Hållbar mobilitet – Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag (Rapport 2025:8)

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker att begreppet hållbar mobilitet införs som tekniskt egenskapskrav i PBL. Det är en viktig utveckling som bättre fångar in den helhetssyn på transporter, tillgänglighet och miljöpåverkan som staden redan tillämpar i sitt planeringsarbete. Förslaget att samordna kraven på laddinfrastruktur och cykelparkeringar i föreskrifter i stället för i förordning ses som en rimlig avvägning, särskilt mot bakgrund av de praktiska erfarenheter Stockholm har av implementering i nyproduktion.

Det är dock angeläget att retroaktiva krav på hållbar mobilitet inte helt utesluts, utan att det ges möjlighet att ställa sådana krav när tekniska, ekonomiska och miljömässiga förutsättningar föreligger – exempelvis i offentliga byggnader eller vid större ombyggnader. Här bör den kommunala planeringskompetensen få ett större utrymme i föreskrifternas tillämpning.

Staden arbetar redan i dag med breda mobilitetslösningar där både laddning, cykelinfrastruktur och samordnade transporter samspelar för att minska klimatpåverkan. I detta arbete är det centralt att regelverket inte begränsar stadens möjligheter till fortsatt innovation. Det är också viktigt att staten ger stöd i form av vägledningar och stimulansprogram för fortsatt utbyggnad, särskilt i socioekonomiskt utsatta områden där mobilitet är en nyckelfaktor för inkludering.

Sammanfattande synpunkter

Stadsbyggnadskontoret välkomnar Boverkets arbete med att genomföra det omarbetade direktivet. För att förslagen ska få genomslag krävs dock en samlad

strategi från staten för kompetensförsörjning, finansiering och digital infrastruktur. Det bör tydligt framgå att kraven i föreskrifterna ska tillämpas med respekt för redan etablerade, fungerande lösningar – i synnerhet i städer med lång erfarenhet av energieffektivitet och hållbar mobilitet.

Den föreslagna regleringen bör också med fördel stödja en rättvis omställning. Stockholm har under lång tid arbetat med och visat att en ambitiös klimatpolitik kan gå hand i hand med arbete för social hållbarhet och resurseffektivitet. Direktivet ger möjlighet att höja ambitionsnivån – men det är också viktigt att det sker på ett sätt så att kommunerna ges rätt förutsättningar att fullfölja det fungerande arbete som redan sker och har realiserats.

Stadsbyggnadskontoret förslår stadsbyggnadsnämnden att godkänna kontorets tjänsteutlåtande, överlämna det till kommunstyrelsen som svar på remissen, samt förklara beslutet omedelbart justerat.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 12 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen instämmer i huvudsak i Boverkets bedömningar och föreslagna inriktningar i de tre rapporterna som tagits fram för att genomföra det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). De föreslagna förändringarna ligger väl i linje med stadens och koncernens ambitioner att minska klimatpåverkan, öka energieffektiviteten och främja en hållbar mobilitet. Samtidigt vill koncernledningen lyfta några övergripande aspekter som är viktiga att beakta för ett effektivt och verkningsfullt genomförande i en stor kommunal koncern med varierande fastighetsbestånd och verksamheter.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

Koncernledningen anser att det är avgörande att krav utformas så att de möjliggör anpassning till olika verksamhetstyper, inte minst inom utbildning, vård och teknisk infrastruktur, där byggnadernas fysiska och funktionella förutsättningar skiljer sig åt.

Eftersom flera av kraven kommer att regleras i föreskrifter, är det viktigt att dessa föreskrifter tas fram i nära dialog med berörda aktörer, att de kommuniceras med god framförhållning och att konsekvensanalyser genomförs utifrån olika byggnaders funktion, inte enbart deras energianvändning.

Koncernledningen vill också betona vikten av att det inför installation av solenergisystem föregås av en livcykelkalkyl utifrån klimatpåverkan och en investeringskalkyl.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

Koncernledningen instämmer i behovet av att vidareutveckla systemet med energideklarationer för att säkerställa att det ger ett mervärde både som styrmedel och beslutsunderlag. Samtidigt är det centralt att systemet fortsatt anpassas till fastighetsägare med egen teknisk kompetens, där energiarbetet redan integrerats i ordinarie verksamhet. Nya krav måste utformas så att de inte leder till onödig dubbelreglering eller administration, särskilt i förhållande till befintliga tillsyns- och certifieringssystem.

För att uppnå reell klimatnytta bör uppdaterade energideklarationer i högre grad kunna knytas till faktisk förändring i byggnadens prestanda. Därför är det positivt att Boverket föreslår möjligheten till förenklade uppdateringar efter åtgärder. Koncernledningen anser att det bör övervägas om en sådan uppdatering även kan förlänga giltighetstiden.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

Koncernledningen stödjer Boverkets inriktning att öka tillgången till laddinfrastruktur och cykelparkeringar som en del av byggnaders tekniska egenskaper. För att kraven ska bidra till en långsiktigt hållbar och resurseffektiv mobilitetsomställning ser koncernledningen positivt på att det i kommande föreskrifter finns möjlighet att beakta olika typer av lösningar. Det vore därför värdefullt om utformningen av kraven även framöver kan ta hänsyn till faktiska behov och lokala förutsättningar.

Krav på cykelparkering bör anpassas till verksamhet och målgrupp, samt kunna lösas flexibelt, exempelvis genom placering i närområdet.

Underremisser

S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Rapporternas förslag rör förändringar inom energideklarationer, solenergi och hållbar mobilitet. Bolaget konstaterar att åtgärderna i sig ligger i linje med direktivets intentioner, men lyfter behovet av att Boverket tydligare uppmärksammar målkonflikter som kan uppstå i stadsutvecklingsområden. Eftersom bolagets fastighetsbestånd till stor del består av byggnader som är avsedda att rivas eller byggas om, anser bolaget att det bör vara möjligt att undanta sådana byggnader från krav på kortsiktiga investeringar i energibesparande åtgärder. I stället bör fokus ligga på långsiktiga, ekonomiskt försvarbara åtgärder där det är motiverat.

Stockholms Hamn AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget ställer sig genomgående positivt till rapporternas förslag och betonar vikten av tydliga regler och samhällsekonomisk effektivitet i genomförandet.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

Bolaget stödjer förslaget att införa krav på solenergiteknik som en del av det tekniska egenskapskravet ”energiushållning och värmeisolering” i plan- och byggförordningen (PBF). Förslagen omfattar krav på solenergiinstallationer vid

nybyggnad och ombyggnad samt retroaktiva krav för befintliga lokalbyggnader med genomförande senast den 31 december 2027. Stockholms Hamnar anser att dessa åtgärder är välmotiverade och genomförbara, och att de kommer att bidra till ökad användning av förnybar energi. Förslagen ses som förenliga med bolagets egna ambitioner att öka produktionen av solenergi i den egna fastighetsportföljen.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

Stockholms Hamnar tillstyrker förslaget att införa krav på hållbar mobilitet som ett tekniskt egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL). Bolaget ser detta som ett viktigt steg för att främja elektrifiering av transportsektorn och ökad användning av cykelparkeringsplatser. Förslagen om laddinfrastruktur och cykelparkeringar vid både ny- och ombyggnad anses vara tydliga och genomförbara. Kraven, såsom en laddningspunkt per tio parkeringsplatser eller kabeldragning till hälften av platserna, uppfattas som rimliga. Även retroaktiva krav för befintliga lokalbyggnader, med införandedatum senast 1 januari 2027 stöds. Bolaget betonar också vikten av en fullständig konsekvensutredning och att det nya regelsystemet bör bidra till ett likriktat och effektivt genomförande.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

Rapporten om översynen av energideklarationer, inklusive förslag om nya krav på energicertifikat, tätare inspektioner och frivilliga energirenoeringsplaner ser bolaget positivt på. Stockholms Hamnar välkomnar att dessa krav föreslås som tekniska egenskapskrav i svensk lagstiftning. Kraven på energideklarationer vid ombyggnad och vid ägande av offentliga byggnader bedöms som tydliga och rimliga. Bolaget anser att dessa åtgärder stödjer en hållbar utveckling av byggnadssektorn. Bolaget ställer sig också positiv till de föreslagna energirenoeringsplanerna som ett frivilligt verktyg och ser det som förenligt med bolagets egna mål för energieffektivisering. Även här understryker bolaget behovet av en fullständig konsekvensanalys inför föreskrifternas fastställande.

Stockholms Hamnar ser förslagen i de tre rapporterna som genomtänkta och i linje med både direktivets krav och bolagets egna mål inom klimat och hållbarhet. Att införa dessa krav som tekniska egenskapskrav i lag och förordning ses som ett sätt att skapa tydliga ramar för genomförandet.

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget är i grunden positivt till Boverkets förslag men lyfter behovet av rättssäkra processer, flexibilitet i kraven och tydliga definitioner.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

Bolaget är positivt till att fler tekniska detaljer regleras i föreskrifter snarare än i lag eller förordning, vilket skapar förutsättningar för en mer flexibel och uppdateringsbar reglering. Samtidigt uttrycker Familjebostäder oro för att regelverket kan bli splittrat och svårt att överblicka om alltför många frågor hanteras i olika föreskrifter. Bolaget

efterlyser tydlighet och tillräcklig tid för remissinstanser och berörda aktörer att sätta sig in i och anpassa sig till nya regler. Bolaget framhåller särskilt behovet av stabila och rättssäkra beslutsprocesser i ljuset av att förändringarna genomförs i flera steg och dokument. Vidare lyfts risken att vissa aktörer kan komma att avvakta med investeringar i väntan på klargöranden om exakt regelinnehåll, vilket kan försena energiomställningen.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

Familjebostäder tillstyrker förslagen om att uppdaterade energideklarationer ska kunna genomföras i samband med ombyggnad, och betonar att dessa uppdateringar måste vara enkla, kostnadseffektiva och åtföljas av en förlängd giltighetstid på minst fem år. Ett sådant incitament bedöms vara nödvändigt för att åtgärden ska få genomslag. Bolaget är positivt till införandet av livscykelbaserade klimatindikatorer (livscykel-GWP) i energideklarationerna, men efterfrågar vägledning kring beräkningsmetoder och emissionsfaktorer. Vidare förordar bolaget att Boverket ges mandat att ta fram kompletterande energiklasser, inklusive nivåer som överträffar dagens klass A. Däremot motsätter sig bolaget skärpta inspektionsintervaller för tekniska system, då detta bedöms öka administrationen utan att tillföra mervärde. Sammanfattningsvis uttrycker Familjebostäder att energideklarationerna kan bli ett värdefullt beslutsunderlag, men att förslagen måste utformas med fokus på konkret nytta och undvikande av onödig byråkrati.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

Familjebostäder instämmer i behovet av att främja utbyggnaden av laddinfrastruktur i linje med Stockholms stads mål, men menar att de föreslagna kraven om en laddpunkt (eller förberedelse) per parkeringsplats är alltför rigida. Bolaget föreslår att kraven istället fokuserar på faktisk tillgång till teknik, vilket möjliggör lösningar med delad laddinfrastruktur – ett alternativ som visat sig mer kostnads- och klimateffektivt. En gemensam modell med tillståndsparkering och delade laddpunkter anses ge tillräcklig tillgänglighet utan onödigt höga investeringskostnader och klimatpåverkan. Bolaget lyfter även vikten av tydliga definitioner, till exempel av begreppet "sammanhållen parkeringsyta", som påverkar var kraven ska gälla. Gällande cykelparkeringar välkomnas ett förtydligande, men betonar behovet av flexibilitet. Att krav ställs per lägenhet anses leda till överkapacitet, särskilt i fastigheter med många smålägenheter eller där cykel inte är ett realistiskt alternativ till bil. Bolaget föreslår att kravnivåer i stället anges per ljus BTA och att det ska vara möjligt att anordna cykelparkering i närområdet eller i grannfastigheter vid behov.

Familjebostäder ser positivt på Boverkets övergripande ambition att genomföra EPBD i svensk rätt, men betonar vikten av att regelverken utformas på ett sätt som främjar flexibilitet, ekonomisk rationalitet och genomförbarhet. Särskilt viktigt är det att undvika dubbelreglering, möjliggöra delade tekniska lösningar och ta hänsyn till befintliga fastigheters och målgruppers förutsättningar. Bolaget framhåller att hållbara investeringar förutsätter långsiktighet, tydliga incitament och möjlighet till anpassning efter lokala behov och användningsområden.

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB fokuserar i sitt svar på hur förslagen påverkar bolagets uppdrag att tillhandahålla ändamålsenliga utbildningsmiljöer inom ramen för stadens mål om hållbar stadsutveckling.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

SISAB konstaterar att det omarbetade direktivet innebär nya krav på energihushållning, värmeisolering samt installation av solenergiteknik, både i nya och befintliga lokalbyggnader. Ett centralt inslag är införandet av begreppet ”nollutsläppsbyggnad”, vilket påverkar hur flera artiklar i direktivet ska genomföras. Bolaget framhåller att kraven innebär ökad komplexitet och att implementeringen försvåras av att olika bestämmelser får olika införandetider. För fastighetsägare som SISAB, som arbetar med långsiktig planering av byggprojekt, är det avgörande att tydligt kunna förstå när olika krav träder i kraft, särskilt för pågående eller redan upphandlade projekt. SISAB efterfrågar därför ett tydligare angivande av tidsgränser i förslagen, framför allt i de fall där krav utlöses vid bygglovspliktiga åtgärder som takarbeten eller större ombyggnader.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

SISAB tillstyrker i huvudsak förslagen men betonar att införandet av nya krav måste ske på ett tydligt och väl förankrat sätt. De föreslagna förändringarna innebär bland annat skärpta krav på certifierade energiexperter, förändrade redovisningskrav och ett utökat innehåll i energideklarationerna, inklusive energirenoveringsplaner och inspektion av tekniska system. Bolaget lyfter särskilt fram behovet av en välplanerad implementeringsprocess eftersom förändringarna medför konsekvenser för upphandlingar och förutsätter ny kompetens hos konsulter och leverantörer. SISAB anser också att det är viktigt att införandet av nya krav sker med hänsyn till utbildningssektorns särskilda behov, där tillgänglighet, säkerhet och långsiktig funktionalitet alltid måste vägas in.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

SISAB noterar att förslagen om hållbar mobilitet innebär ett utökat krav på laddpunkter samt införandet av krav på cykelparkeringsplatser som ett tekniskt egenskapskrav i plan- och bygglagen. Bolaget ser behov av att belysa de brandrisker som kan uppstå vid utbyggnad av laddinfrastruktur, särskilt i garage belägna inne i skolbyggnader. Boverket uppmanas därför att komplettera konsekvensbeskrivningen med en analys av säkerhetsaspekterna. När det gäller cykelparkeringar betonar SISAB vikten av att värna om friytor vid skolor och förskolor. En överdriven detaljreglering av antalet cykelplatser riskerar att tränga undan ytor som i första hand behövs för barns utevistelse. Bolaget anser att reglerna bör utformas så att de möjliggör en balans mellan mobilitet och pedagogiskt anpassade utemiljöer. Därtill efterfrågas en tydligare avgränsning av vilka typer av byggnader som omfattas av kraven samt en enhetlig metod för hur behovet av cykelplatser ska beräknas.

SISAB anser att Boverkets rapporter på ett övergripande plan väl beskriver direktivets syfte och de föreslagna åtgärdernas effekter. Samtidigt framhåller bolaget att det krävs förtydliganden och vägledningar för att underlätta implementeringen för fastighetsägare inom den offentliga sektorn. Viktiga faktorer att ta hänsyn till är samordningen med annan lagstiftning, lokala förhållanden, behovet av friytor och den långsiktiga planeringshorisont som gäller för skolfastigheter. SISAB betonar också att konsekvenser i form av ökade kostnader, behov av ny kompetens och ändrade upphandlingsrutiner måste hanteras genom tydlig kommunikation och en välplanerad införandeprocess.

AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget tillstyrker i stort sett Boverkets inriktning men efterfrågar tydligare definitioner, ett fokus på samhällsekonomisk effektivitet och en balanserad reglering som möjliggör lokal anpassning.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

Stockholmshem ställer sig positivt till att merparten av de föreslagna förändringarna föreslås regleras genom föreskrifter i stället för lag och förordning. Det bedöms som en flexibel lösning som underlättar framtida justeringar i takt med teknikutveckling och förändrade EU-regler. Samtidigt påpekar bolaget att det i remissen saknas konkreta förslag på vissa viktiga definitioner, exempelvis kravnivåer för nollutsläppsbyggnader. Det gör det svårt att bedöma de fulla konsekvenserna. Stockholmshem anser att fastighetsägare bör involveras tidigt i processen med att utforma föreskrifterna. Det är också centralt att nya krav utformas med hänsyn till samhällsekonomisk effektivitet. Bolaget understryker att föreslagna åtgärder bör bidra både till minskad energianvändning och minskade klimatutsläpp – utan att bli kontraproduktiva eller ekonomiskt betungande. Vidare framhålls att kravnivåer för skyddade eller kulturhistoriska byggnader bör vara rimliga och kunna anpassas till varje byggnads unika förutsättningar.

EnergideklARATIONER (Boverket 2025:6)

Stockholmshem bedömer att energideklARATIONERNA fyller en viktig funktion i att ge en översiktlig bild av energianvändningen i fastighetsbeståndet, men menar samtidigt att nyttan är begränsad för större fastighetsägare med egen teknisk kompetens. Bolaget varnar för att vissa av de föreslagna förändringarna, till exempel krav på bedömningar av inomhusmiljö och justeringar av tekniska system, riskerar att leda till ökade administrativa kostnader utan motsvarande nytta. Det är enligt bolaget avgörande att undvika dubbelreglering, exempelvis i förhållande till OVK och klimatdeklARATIONER, och att samordna krav så att samma information kan återanvändas. Stockholmshem är positivt inställt till möjligheten till förenklade uppdateringar av energideklARATIONER och föreslår att giltighetstiden förlängs med fem år vid sådan uppdatering, både för att öka incitamenten och för att sprida ut arbetsbelastningen över tid. Att energirenoveringsplaner föreslås bli frivilliga ses som positivt, då det möjliggör anpassning till olika fastighetsägares arbetssätt. Vidare efterfrågar bolaget ett

tydliggörande kring vilka byggnader som omfattas av krav på att upprätta respektive visa upp energideklarationer.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

Stockholmshem tillstyrker ambitionen att stärka laddinfrastrukturen i både nya och befintliga byggnader, men anser att förslaget i nuvarande form fokuserar för mycket på antalet parkeringsplatser och för lite på hur användarna faktiskt utnyttjar laddsystemen. Bolaget betonar att laddpunkter ofta kan delas mellan flera användare, vilket ökar nyttjandegraden, minskar samhällskostnaderna och ger lägre klimatpåverkan. Därför föreslår bolaget att kommande föreskrifter ska ge möjlighet till gemensamma laddlösningar, t.ex. via digitala system och tillståndsparkering. Gällande kraven på cykelparkeringar instämmer Stockholmshem i att sådana bör införas, men betonar vikten av flexibilitet så att lokala förhållanden och faktisk efterfrågan kan beaktas. Det gäller särskilt i miljöer där andra hänsyn är prioriterade exempelvis vid skolor eller bostäder med små lägenheter. Bolaget framhåller att fastighetsägarnas kunskap om platsens förutsättningar bör tillvaratas i tillämpningen av reglerna.

Stockholmshem ställer sig i huvudsak positivt till Boverkets förslag och direktivets mål, men lyfter att genomförandet måste präglas av balans, tydlighet och lokal anpassning. Det är avgörande att nya regler utformas på ett sätt som minimerar onödig administration, främjar klimatnytta och möjliggör kostnadseffektiva lösningar – både tekniskt och ekonomiskt. I den fortsatta föreskriftsprocessen bör fastighetsägare ges en aktiv roll för att säkerställa att kraven blir genomförbara i praktiken.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa uttrycker i huvudsak ett positivt förhållningssätt till Boverkets förslag men efterfrågar ökad flexibilitet, anpassning till verksamhetstyp samt tydlig förutsebarhet i regelverkens utformning och förändringstakt.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

Micasa stödjer Boverkets förslag om att fler detaljer ska regleras i föreskrifter snarare än i lag, vilket ger flexibilitet att uppdatera reglerna i takt med teknisk utveckling. Samtidigt varnar bolaget för att en hög förändringstakt i föreskrifter kan innebära kort framförhållning för fastighetsägare, vilket försvårar planering, upphandling och genomförande. När det gäller ökade krav på solenergianläggningar är Micasa principiellt positivt, men lyfter att krav på optimering av solpotential vid nyproduktion kan påverka ekonomi, arkitektonisk utformning och planprocessen. Bolaget förespråkar därför att det fortsatt ska finnas utrymme för projektanpassning, så att olika typer av systemval kan göras utifrån fastighetens och platsens specifika förutsättningar.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

Micasa är positivt inställt till att energideklarationerna ska omfatta mer information, inklusive data om växthusgasutsläpp och energirenovierungsplaner. Detta uppfattas som förenligt med bolagets arbete med energieffektivisering genom ett certifierat energiledningssystem enligt ISO 50001. Bolaget ser också värde i att energirenovierungsplaner föreslås vara frivilliga, eftersom det möjliggör fortsatt anpassning till befintliga arbetssätt och strukturer. Ökad datainsamling och transparens kring energiprestanda ses som positivt, så länge det inte medför oproportionerliga administrativa eller ekonomiska konsekvenser.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

Micasa anser att de föreslagna kraven på laddningsinfrastruktur är rimliga och i linje med Sveriges målsättning att elektrifiera fordonsflottan. Nivån på när krav börjar gälla, mer än fem parkeringsplatser, bedöms vara välavvägd. Bolaget påpekar dock att det finns platser där det lokala elnätet inte klarar den belastning som krävs för att uppfylla kraven, och föreslår att riktade statliga stöd övervägs för att möjliggöra utbyggnaden. När det gäller kravet på cykelparkeringar menar Micasa att det bör finnas möjlighet till undantag beroende på fastighetens användning. Bolaget pekar särskilt på att deras bestånd till stor del består av seniorboenden och vård- och omsorgsboenden, där boende sällan använder cykel. Det är därför orimligt att tillämpa generella krav utan att väga in de boendes behov. Däremot noteras att viss personal kan använda cykel eller kollektivtrafik, vilket redan tas i beaktande i verksamhetsplaneringen.

Micasa Fastigheter välkomnar Boverkets arbete med att genomföra EPBD men betonar vikten av att nya krav anpassas till verksamhetens karaktär, särskilt inom vård- och omsorgsfastigheter. Regelverket behöver vara förutsebart och flexibelt så att lokala och funktionella behov kan tillgodoses, utan att skapa onödiga kostnader eller försvåra genomförandet av hållbara lösningar. Micasa stödjer utvecklingen mot ökad energieffektivitet och elektrifiering, men efterlyser balanserade regler som möjliggör långsiktig planering och effektiv resursanvändning.

Stockholm Vatten och Avfalls remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget framhåller att stora delar av dess verksamhet, främst VA-processanläggningar och industribyggnader, hittills inte omfattats av direktivet, men att de föreslagna förändringarna innebär ökad komplexitet och påverkan även för vissa av dessa anläggningar. SVOA betonar vikten av tydliga vägledningar, samhällsekonomisk effektivitet och att tekniska krav relateras till byggnadens funktion och samhällsnytta.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

SVOA konstaterar att kraven på nya byggnader enligt direktivet omfattar energiprestanda, nollutsläppsstandard, solceller samt hänsyn till optimal inomhusmiljö, klimatanpassning och koldioxidlagring. Bolaget pekar på att detta innebär stor komplexitet vid projektering av nya byggnader, särskilt eftersom flera regelverk – inklusive PBL, PBF, BBR och BEN – behöver samordnas. Förslaget att

beräkna livscykelbaserade utsläpp (GWP) kräver standardiserade verktyg och tydliga beslut om metodval, särskilt gällande emissionsfaktorer och hantering av elanvändningens klimatpåverkan (platsbaserad vs. marknadsbaserad metod). SVOA betonar att minimikrav som överstiger kostnadsoptimala nivåer måste kopplas till åtgärder med hög samhällsnytta, som minskad klimatpåverkan eller avlastning av elnätet.

För befintliga byggnader införs krav vid större renoveringar som inkluderar utöver energiprestanda även aspekter som klimatanpassning, tillgänglighet och avlägsnande av farliga ämnen. Bolaget påpekar att detta ökar kraven även på äldre anläggningar och att tydlig vägledning krävs, särskilt gällande hur reglerna ska tolkas i relation till VA-processbyggnader.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

SVOA noterar att energideklarationer enligt förslaget även ska gälla för byggnader som används av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten. Bolaget pekar på behovet av att tydligt definiera vad som utgör en byggnad av industriell karaktär, då denna kategori fortsatt är undantagen från kraven. Ett otydligt regelverk riskerar att skapa osäkerhet om vilka byggnader inom VA- och avfallshanteringsverksamheten som omfattas. SVOA efterfrågar därför klargöranden kring gränsdragningen.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

När det gäller hållbar mobilitet lyfter bolaget att man i huvudsak hyr kontorslokaler och parkeringsytor, vilket begränsar möjligheten att direkt påverka infrastrukturen. Dock uttrycks ett intresse för att bidra genom exempelvis gröna hyresavtal. SVOA efterfrågar därför tydlighet i ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare och hyresgäst när det gäller efterlevnad av mobilitetskrav, särskilt för installation av laddinfrastruktur och cykelparkeringar.

Stockholm Vatten och Avfall stödjer ambitionen att stärka energiprestanda och minska klimatpåverkan i byggsektorn, men framhåller att implementeringen av direktivet måste ske med beaktande av olika byggtypers funktion och användning. För VA-processanläggningar och tekniska byggnader med samhällskritisk verksamhet är det särskilt viktigt med tydliga definitioner, vägledningar och rimliga krav. Regelverken bör utformas så att de möjliggör anpassning till funktionella behov utan att äventyra drift, säkerhet eller samhällsnytta. SVOA efterlyser därför tydlig kommunikation från Boverket samt väl förankrade metodbeskrivningar inför implementeringen.

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget är generellt positivt till direktivets ambitioner men framhåller behovet av ekonomisk och praktisk genomförbarhet samt att fastighetsägarnas lokala kunskap måste tas tillvara i utformningen av de slutliga föreskrifterna.

Solenergi och tekniska krav (Boverket 2025:3)

Bolaget stödjer Boverkets förslag att majoriteten av kraven hanteras i föreskrifter snarare än lag, vilket möjliggör en mer flexibel och teknikanpassad reglering. Däremot saknar man tydliga definitioner i remissen, till exempel vad som utgör en nollutsläppsbyggnad. Detta skapar osäkerhet om vilka konsekvenser förändringarna kommer att få för fastighetsägare. Det är enligt bolaget centralt att fastighetsägare involveras i föreskriftsarbetet i god tid.

Svenska Bostäder betonar att nya krav måste vara samhällsekonomiskt effektiva och inte leda till kontraproduktiva resultat. Fokus bör ligga på åtgärder som minskar både energianvändning och klimatutsläpp och som samtidigt är ekonomiskt rimliga. Bolaget stödjer att även skyddade eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader omfattas av krav, men menar att dessa måste kunna anpassas efter byggnadens unika förutsättningar för att kulturvärden ska kunna bevaras.

Energideklarationer (Boverket 2025:6)

Svenska Bostäder ser energideklarationerna som ett viktigt verktyg för att samla statistik över energianvändning i fastighetssektorn, men menar att de i sin nuvarande form har begränsad praktisk nytta för stora fastighetsägare med egen teknisk kompetens. Bolaget understryker vikten av att administrationen kring energideklarationerna inte blir oproportionerligt omfattande, så att resurser istället kan läggas på faktiska energieffektiviseringsåtgärder. Flera av de föreslagna kraven riskerar enligt bolaget att bli kostnadsdrivande och delvis överlappa andra myndighetskrav, såsom OVK eller klimatdeklarationer. Man efterlyser samordning av krav, exempelvis att samma beräkningsmetodik används för växthusgasutsläpp i olika deklarationssystem.

Vidare stödjer bolaget förslaget om förenklade uppdateringar av energideklarationer efter genomförda åtgärder, men vill att dessa åtföljs av en förlängd giltighetstid – helst fem år – för att skapa incitament till uppdatering och en jämnare fördelning av arbetsbelastning över tid. Svenska Bostäder ställer sig också bakom att energirenoveringsplaner föreslås vara frivilliga. Gällande vilka byggnader som omfattas av deklarationskrav önskar bolaget tydligare avgränsningar, särskilt för flerbostadshus som inte omfattas av kravet att uppvisa energideklaration för allmänheten.

Hållbar mobilitet (Boverket 2025:8)

Svenska Bostäder är positivt inställt till målet att förbättra laddinfrastruktur och tillgång till cykelparkeringar, men anser att kraven i sin nuvarande form är för rigida. Fokus i Boverkets förslag ligger enligt bolaget alltför mycket på kvantitativa krav kopplade till enskilda parkeringsplatser, utan att ta hänsyn till möjligheten att dela laddpunkter mellan användare. Bolaget förordar ett system som premierar användartillgång snarare än installerad kapacitet, vilket är mer ekonomiskt och resurseffektivt samt mer i linje med verkliga behov.

Erfarenheter från de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm visar att gemensam laddinfrastruktur kan minska investeringskostnaderna väsentligt jämfört med att

installera en laddpunkt per plats. Ett sådant system skulle även minska klimatpåverkan genom lägre materialåtgång och bättre tekniknyttjande. Bolaget föreslår att detta perspektiv ska beaktas i kommande föreskrifter. När det gäller cykelparkeringar lyfter man vikten av att lokala förutsättningar tillåts styra utformningen och att målet bör vara att tillgodose hyresgästernas faktiska behov snarare än att uppnå en viss kvot av parkeringsytor.

Svenska Bostäder tillstyrker Boverkets ambition att främja energieffektivisering och klimatomställning i byggsektorn, men betonar att genomförandet måste ske med balans mellan nytta, kostnad och administrativ börda. Reglerna måste utformas så att de ger utrymme för lokala lösningar, tar hänsyn till olika byggnaders karaktär och målgruppers behov samt säkerställer att investeringar görs där de har störst effekt. Bolaget framhåller vikten av tidig dialog med fastighetsägare i den fortsatta föreskriftsutformningen för att säkerställa att kraven blir både genomförbara och verkningfulla.

Stockholms Stads Parkerings AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget stödjer Boverkets förslag att införandet bör ske enligt alternativ 1. Alternativ 1 innebär att det omarbetade direktivets förändrade grundkrav om hållbar mobilitet införs som ett egenskapskrav i PBL och PBF och ersätter det nuvarande egenskapskravet om laddning av elfordon.

Bolaget vill dock framföra att ett av kraven är problematiska ur ett kostnads och elnäts perspektiv. Detta är kravet att anläggningar ska vara dimensionerade så att samtliga parkeringsplatser ska kunna ladda samtidigt. Att dimensionera anläggningarna så att samtliga parkeringsplatser ska kunna ladda samtidigt leder till oerhört stora elservis-anslutningar. Elbolagen kommer att ha svårt att erbjuda så stora anslutningar och det kommer leda till höga anslutningsavgifter för den part som står för anslutningsavgiften.

Bolaget har ett av Sveriges största laddnätverk för normalladdning för boende och lokalhyresgäster och kan baserat på bolagets användardata konstatera att man kan tillmötesgå majoriteten av brukarnas behov utan att samtliga uttag nyttjas samtidigt. För närvarande räcker det, enligt bolaget, med en dimensionering där ca 1/3 nyttjas samtidigt. Boverket bör därför överväga att medge undantag avseende detta krav med hänvisning till elnätens kapacitet.