



## KONTAKT

Helena Ulfsparre  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

# Remissvar: Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda

## Bakgrund

Boverket har fyra regeringsuppdrag relaterade till genomförandet av det omarbetade direktivet EPBD. Uppdragen ska redovisas till regeringen senast juni 2025. Uppdragen rör översyn av systemet med energideklARATIONER, metoder och definitioner enligt direktivet om byggnaders energiprestanda, underlag för genomförandet av krav inom solenergi samt underlag för genomförandet av krav inom hållbar mobilitet.

## Sammanfattning av bolagets synpunkter

### ÖVERSYN AV SYSTEMET MED ENERGIDEKLARATIONER (KN2024/01303)

Bolaget ställer sig positivt till förslaget om uppdatering av energideklARATIONER vid ombyggnad men anser att en uppdaterad energideklARATION behöver vara tydligt definierad, enkel och kostnadseffektiv samt medföra att energideklARATIONENS giltighetstid förlängs med minst fem år.

Införandet av en ny indikator i energideklARATIONERNA för nya byggnader, livscykel-GWP, är av stort värde. Bolaget efterlyser emellertid en vägledning till hur beräkningarna ska gå till.

Bolaget ställer sig positivt till att Boverket bemyndigas att ta fram föreskrifter om ytterligare energiklasser. Bolaget förordar att någon eller några klasser adderas som är bättre än minimikravet klass A i BBR för nya byggnader.

Bolaget motsätter sig förslaget om nya intervall för inspektioner avseende uppvärmnings-, ventilations-, och luftkonditioneringssystem. Ett nytt krav på fler inspektioner tillför inget mervärde i form av bättre prestanda men däremot ytterligare administration och med det ökade kostnader.

### FASTSTÄLLA METODER OCH DEFINITIONER (KN2024/01304) SAMT TA FRAM UNDERLAG FÖR GENOMFÖRANDET AV KRAV INOM SOLENERGI (KN2024/01373)

Detaljreglering i föreskrifter gör det enklare att uppdatera regler. Det är då av stor vikt att beslutsprocess och implementering blir rättssäker och ändamålsenlig. Remissinstanser och aktörer som kommuner, fastighetsägare och branschföreträdare m fl måste få tid på sig att sätta sig in i förslagen, lämna synpunkter och anpassa sina rutiner efter nya regler.

## **TA FRAM UNDERLAG FÖR GENOMFÖRANDET AV KRAV INOM HÅLLBAR MOBILITET (KN2024/01374)**

Bolagets lärdomar och erfarenheter av pågående utbyggnad av laddinfrastruktur pekar tydligt på att krav i Plan- och bygglagen (PBL) behöver formuleras på annat sätt än angivet som laddpunkt (eller förberedelse för) per parkeringsplats. Kraven bör istället fokusera på teknikens förekomst och *tillgång till laddmöjlighet*, vilket kan åstadkommas även på andra sätt.

Det är positivt med ett förtydligande kring cykelparkering samtidigt ser bolaget en stor risk med att kraven definieras så detaljerat. För att åstadkomma genomförbara projekt med optimal ytanvändning och klimatpåverkan är det nödvändigt att det finns en flexibilitet i hur man anordnar cykelparkeringen. Bolaget föreslår att man anger cykeltalen per ljus BTA istället för per lägenhet vilket skulle ge en ökad flexibilitet.

## **Familjebostäders synpunkter och förslag**

### **Uppdrag att genomföra en översyn av systemet med energideklARATIONER enligt direktivet om byggnaders energiprestanda KN2024/01303.**

Boverket föreslår ett antal författningsförändringar inom systemet för energideklARATIONER. Syftet är att implementera omarbetningen av EU direktiv 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda, EPBD. Det saknas i förslaget slutgiltiga lösningar för flera områden, där Boverket vill ha mandat att senare bestämma detaljerna genom föreskrifter. De punkter som är relevanta för Familjebostäder är följande:

- Nytt krav föreslås om att byggnadsägare ska upprätta energideklARATION vid en ombyggnad som innefattar en betydande del av klimatskärmen. Det ska bli möjligt för byggnadsägare att genomföra en förenklad uppdatering av energideklARATIONEN utan att dess giltighetstid påverkas.

#### *Familjebostäders synpunkt:*

Bolaget ställer sig positivt till förslaget, men anser att det är viktigt att giltighetstiden för energideklARATIONEN kan förlängas med minst fem år i samband med en förenklad uppdatering. En fastighetsägare behöver ett tydligt incitament för att genomföra en förenklad deklARATION, och en förlängd giltighetstid utgör ett sådant incitament. Det är avgörande att konkret nytta väger upp insatsen. Uppdateringen måste vara enklare och mer kostnadseffektiv än att upprätta en ny fullständig deklARATION. Om kraven blir för omfattande riskerar incitamentet att försvagas. Det är viktigt att Boverket tydligt definierar vad som avses med en förenklad uppdatering.

- Rekommendationer som lämnas i energideklARATIONEN ska innehålla uppgift om hur byggnadens driftrelaterade växthusgasutsläpp kan minskas och en uppskattning av energibesparingen. En ny indikator ska införas i energideklARATIONERNA för nya byggnader, livscykel-GWP, som kvantifierar en byggnads bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel.

#### *Familjebostäders synpunkt:*

Uppgifter enligt förslaget blir bra verktyg för att fatta rätt beslut i byggskedet. Det ger förutsättningar för en optimal drift av fastigheten utifrån klimatpåverkan.

Bolaget efterfrågar vägledning av Boverket gällande förekommande emissionsfaktorer, hur byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp ska beräknas och hur de ska kunna minskas genom energibesparing.

- En ny klassindelning för energiprestanda behandlas översiktligt för energideklarationerna. Klassindelningen är för närvarande A-G och kommer eventuellt att kompletteras med en ny indikator. Boverket föreslår att myndigheten ska få bemyndigande att ta fram föreskrifter om ytterligare energiklasser om det visar sig befogat.

*Familjebostäders synpunkt:*

Bolagets förordar införande av någon eller några ytterligare klasser, som är bättre än minimikravet klass A i BBR för nya byggnader. Boverket bör få uppdraget att ta fram ytterligare energiklasser.

- Nytt krav i det omarbetade direktivet på intervall för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations-, och luftkonditioneringssystem.

*Familjebostäders synpunkt:*

Bolagets bedömning är att fastigheter större än 8000 kvm berörs, vilket bolaget har flera av. Hos Familjebostäder sker övervakning och uppföljning redan kontinuerligt. Krav på ytterligare inspektioner kan inte förväntas leda till bättre prestanda, men däremot till ytterligare administrativ börda och ökade kostnader. Bolaget motsätter sig förslaget.

**Uppdrag att fastställa metoder och definitioner enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01304) och uppdrag att ta fram underlag för genomförandet av krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01373)**

Boverket föreslår att fler detaljer regleras i föreskrifter, vilket gör det enklare att uppdatera regler när tekniken eller EU-direktiven utvecklas.

*Familjebostäders synpunkter:*

Rapporten ger en första bild av konsekvenser, särskilt vad gäller kostnader, kulturhistoriska byggnader och befintligt bestånd. I rapporten saknas dock förslag på exakta krav i flera avseenden. Det råder därför betydande osäkerhet kring detaljer i kommande regelverk, som föreslås beslutas av Boverket genom föreskrifter. Att många frågor regleras i olika föreskrifter kan göra regelverket splittrat och svårt för dem som måste följa det. En inte försumbar risk är vidare att vissa aktörer avvaktar med investeringar till dess att reglerna blir tydligare.

Beslutsprocessen för föreskrifter innebär dessutom mindre politisk insyn, vilket kan göra det svårt för allmänheten och branschen att påverka i tid. Föreskrifter kan ändras tämligen snabbt, så aktörer som kommuner, fastighetsägare och byggföretag kan få kort tid att förbereda sig på förändringar. 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 sker i flera steg och olika dokument. Flera av Boverkets regeringsuppdrag löper parallellt, vilket innebär att nya krav och definitioner kan införas i både lagar, förordningar och föreskrifter. För att säkerställa en rättssäker och ändamålsenlig övergång behöver aktörer som kommuner, fastighetsägare och branschföreträdare god tid på sig att sätta sig in i förslagen och anpassa sig efter nya regler.

### **Uppdrag att ta fram underlag för genomförandet av krav inom hållbar mobilitet i direktivet om byggnaders energiprestanda. (KN2024/01374)**

Boverket föreslår ändringar i Plan- och bygglagen (PBL) och Plan- och byggförordningen (PBF). Boverket föreslår sammanfattningsvis utökade krav på laddningsplatser, utökade krav på förberedelse med kablar, utökade retroaktiva krav på befintliga byggnader samt nya krav på cykelparkeringsplatser.

#### *Familjebostäders synpunkter:*

Kraven främjar utbyggnad av laddinfrastruktur i enlighet med Stockholm stads mål. Hos Familjebostäder pågår med anledning av målen redan en omfattande utbyggnad av laddinfrastruktur. I dagsläget kan fastighetsägaren fritt välja områden för utbyggnad. Förslagets krav om laddplats/er per parkeringsyta av en viss storlek kan leda till att bolaget nödgas göra omfattande omprioriteringar och genomföra utbyggnaden av laddinfrastruktur på ett helt annat sätt. En sådan omprioritering medför ökade kostnader för bolaget och möjligen också till utbyggnad på platser där behovet är mindre än på andra håll. Det behöver vidare tydliggöras vad Boverket avser med en "sammanhållen parkeringsyta", eftersom detta styr förslagets krav på laddinfrastruktur.

Bolaget har i en utredning gjord tillsammans med systerbolagen konstaterat att modellen med laddpunkt per plats leder till onödigt höga investeringskostnader för laddinfrastruktur. Det finns idag teknik och modeller som säkerställer hög tillgänglighet till laddmöjlighet utan att det behöver installeras en laddpunkt per parkeringsplats. Antalet installerade laddpunkter har också en kännbar klimatpåverkan och ju fler laddpunkter desto högre utsläpp av CO<sub>2</sub>. Såväl kostnader som klimatpåverkan kan minskas genom lösningar där användare delar laddinfrastrukturen, t ex på skolläroresparkeringar med laddmöjligheter.

Det är därför avgörande att kraven som ska definieras i PBL formuleras på annat sätt än angivet som laddpunkt (eller förberedelse för) *per parkeringsplats*. Bolaget föreslår att kraven bör fokusera på teknikens förekomst och användarens tillgång till laddmöjlighet snarare än antal platser försedda eller förberedda för laddpunkt. Kraven skulle härigenom bli förenliga med inrättande av delad laddinfrastruktur, vilket kan minska såväl investeringsvolymerna som de höga CO<sub>2</sub>-utsläppen som genereras genom laddpunkter vid varje parkeringsplats.

Det är bra med ett förtydligande kring cykelparkering men det behöver samtidigt finnas en flexibilitet i hur man anordnar den för att optimera yornas användningsområden och möjliggöra genomförbara projekt.

Bolaget föreslår att man istället anger cykeltalen per ljus BTA istället för per lägenhet, det är mer flexibelt och möjliggör en bättre balans i utrymme avsedd för cykelparkering. Bolaget ser

i fastigheter med många små lägenheter avsedda för en person att två cyklar per lägenhet som krav medför överkapacitet och outnyttjade kvadratmeter som exempelvis skulle kunna utgöra bostadsyta istället. Vi skulle också vilja se att hänsyn tas till stora projekt där vi också ser att vi får en överkapacitet på cykelplatser eftersom att kraven är i överkant jämfört med cykelinnehavet.

En viktig möjlighet är att anpassa cykelparkeringen till målgrupp, bolaget har genom mätningar sett att det är ett mycket varierande behov i olika områden där vi nu undersöker möjligheten att anpassa erbjudandet av mobilitetstjänster till vad den aktuella målgruppen efterfrågar för att minska sitt bilanvändande. I vissa lägen är cykel inte det som kan ersätta bilen.

Vidare ser bolaget att det måste finnas möjlighet att anordna cykelparkering i närområdet, för ombyggnads- och nybyggnadsprojekt kan lämplig cykelparkering finnas i en grannfastighet. Det viktiga bör vara att cykelparkering erbjuds i närområdet.

Bolaget har höga ambitioner att sänka sin klimatpåverkan avsevärt, för detta är flexibilitet i kraven en viktig förutsättning. Vi ser exempelvis att byggnation av garage och källare inte kommer vara aktuellt. Med krav på cykelparkering i byggnaden blir den hänvisad till bottenvåningen där den konkurrerar med många andra viktiga funktioner.

AB Familjebostäder  
Karin Jacobsson  
Tf VD

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Karin Kristina,Jacobsson	2025-05-08