

Handläggare
Anni Carpelan
08-50839829

Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda. Svar på remiss SSAB 2025/57.

Bakgrund

AB Stockholmshem har ombetts att yttra sig gällande tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda.

Bolaget lämnar härmed sina synpunkter på respektive rapport.

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

Sammanfattning

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att fastställa metoder och definitioner enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01304) samt att ta fram underlag för genomförandet av krav inom solenergi i samma direktiv (KN2024/01373). I rapporten föreslår Boverket ett antal författningsförändringar för att implementera omarbetningen av EU direktiv 2024/1275 om byggnaders energiprestanda, EPBD. Det omarbetade direktivet medför att nya krav på energihushållning och värmeisolering i byggnader behöver införas i byggreglerna samt att ett flertal befintliga krav och beräkningsmetoder behöver ändras. För merparten av artiklarna som berörs i remissen gör Boverket bedömningen att inga författningsändringar krävs utan ändringar ska hanteras i föreskrifter, framförallt i Boverkets byggregler.

Bolagets synpunkter

Bolaget ställer sig positivt till Boverkets förslag om att merparten av förändringarna som berörs i remissen regleras i föreskrifter och inte på lag- och förordningsnivå. Det är rimligt att Boverkets byggregler även fortsättningsvis hanterar energikraven som berör byggnader.

Boverket ger dock inte några skarpa förslag på de definitioner som berörs, exempelvis kravnivåer för en nollutsläppsbyggnad. Här görs istället hänvisning till uppdateringen av föreskrifterna, vilket i dagsläget gör det svårt att avgöra exakt vilka konsekvenser förändringarna kommer att få. Det står dock klart att konsekvenserna för fastighetsägare kan bli mycket stora, varför det är av stor vikt att fastighetsägare involveras tidigt i processen med att uppdatera föreskrifterna.

Stockholmshem

Bredholmstorget 16
Box 2051
12702 Skärholmen
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Boverket påpekar vid ett flertal tillfällen att det är viktigt att implementeringen av direktivet behöver vara samhällsekonomiskt effektiv. Bolaget instämmer i det påståendet. Det är viktigt att fastighetsägare inte tvingas genomföra åtgärder som påverkar deras ekonomi negativt.

Bolaget anser vidare att det är viktigt att åtgärderna som genomförs leder till minskade klimatutsläpp utöver minskad energianvändning. Kraven i föreskrifterna behöver därför utformas på ett sådant sätt att de inte bli kontraproduktiva. Det krävs en noggrann avvägning för att säkerställa såväl minskad energianvändning, minskade klimatutsläpp samt att åtgärderna som genomförs är ekonomiskt lönsamma.

Bolaget ställer sig positivt till att skyddade byggnader inte helt har uteslutits och att kravnivåerna för dessa byggnader får anpassas. Det finns energieffektiviserande åtgärder att genomföra även i kulturklassade fastigheter och det är därmed rimligt att dessa inte utesluts helt. Det är dock av vikt att kravnivåerna utformas på en rimlig nivå och med möjlighet till anpassning för varje enskild byggnad, så att befintliga kulturvärden kan bevaras.

Hållbar mobilitet

Sammanfattning

Boverket föreslår i rapporten ett antal författningsförändringar för att implementera artikel 14 ”Infrastruktur för hållbar mobilitet” från omarbetningen av EU direktiv 2024/1275 om byggnaders energiprestanda, EPBD, i svensk lagstiftning. Boverket föreslår att det omarbetade direktivets krav på hållbar mobilitet införs som ett tekniskt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL.

Bolagets synpunkter

Bolaget instämmer i ambitionen att stärka laddinfrastrukturen i nya och befintliga byggnader men vill framhålla följande kompletterande perspektiv:

Fokus på användare snarare än parkeringsplatser

Boverkets förslag anger kvantitativa krav kopplade till andel parkeringsplatser:

- Vid nybyggnad ska 20 % av parkeringsplatser förses med färdiga laddningspunkter och 50 % med framdragna kablar (för lokalbyggnader).
- Retroaktivt räcker det med en laddpunkt per tio parkeringsplatser eller förberedelser på 50 % av platserna.

Ovan beskrivna platsspecifika nyckeltal tar inte hänsyn till att en laddningspunkt ofta kan delas av flera parkeringshyresgäster. En delad laddinfrastruktur ger möjlighet till ökad nyttjandegrad per installerad enhet och förstärker därmed den miljömässiga effekten

samtidigt som de totala samhällskostnaderna för utbyggnaden av laddinfrastrukturen minskar. Med dessa argument föreslår bolaget att Boverket i kommande föreskrifter explicit anger att gemensam laddinfrastruktur ska accepteras som ett sätt att uppfylla kvotkrav på laddplatser. Bolaget anser att förslaget bör utvecklas för att säkerställa att laddinfrastruktur kan nyttjas av flera användare, exempelvis genom tillståndsparkering.

Olika tekniska lösningar kan vara lämpliga på olika platser och fastighetsägare har goda kunskaper om de kostnader som kan vara associerade med laddinfrastruktur. Bolaget anser därför att fastighetsägarens kännedom om den specifika plats där laddinfrastruktur ska installeras bör tillvaratas, genom att möjliggöra anpassningar utifrån lokala förutsättningar och särdrag.

Översyn av systemet med energideklarationer

Sammanfattning

Boverket föreslår i rapporten ett antal författningsförändringar inom systemet för energideklarationer för att implementera omarbetningen av EU direktiv 2024/1275 om byggnaders energiprestanda, EPBD. Det innebär att det i detta skede saknas slutgiltiga förslag för flera områden och resonemang och olika alternativ redovisas. För flertalet områden vill Boverket ha mandat att bestämma detaljerna genom föreskrifter. Remissen behandlar utöver energideklarationer även flera andra delar av EPBD som bland annat berör energirenoveringsplaner och inspektion av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem.

Bolagets synpunkter

Energideklarationerna fyller en viktig funktion i att sammanställa statistik över energianvändningen i Sveriges fastighetsbestånd. Bolaget upplever dock att energideklarationernas nytta är marginell, åtminstone för större fastighetsägare med intern kompetens på området, när det kommer till att ta fram förslag på energieffektiviserande åtgärder. Det är därför viktigt att administrationen och därmed kostnaderna relaterade till energideklarationerna inte blir för höga, så att resurser istället kan läggas på faktiska energieffektiviserande åtgärder.

Bolaget anser att vissa av förslagen i remissen riskerar att leda till ökade kostnader för fastighetsägare, vilket även Boverket påtalar. Bolaget förstår att många av dessa förslag härrör direkt från direktivet och att det är nödvändigt att implementera dessa i svensk lagstiftning. Det är då av stor vikt att det genomförs på ett sådant sätt att onödig administration minimeras.

Exempel på åtgärder som leder till ökad administration är kravet på att energideklarationen ska innehålla förslag på åtgärder för hur inomhusmiljön kan förbättras samt att det ska göras en bedömning av om värme-, ventilations-, luftkonditionerings- och varmvattensystem för hushåll kan anpassas för drift vid effektivare temperaturinställningar. Vissa av dessa åtgärder ligger även nära andra myndighetskrav, som exempelvis OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Det är därför viktigt att säkerställa att samma krav inte behöver uppfyllas i flera olika myndighetsbesiktningar.

Även förslaget kring att utöka energideklarationerna med driftsrelaterade växthusgasutsläpp ligger nära andra myndighetskrav, främst klimatdeklarationer. Om detta krav införs är det viktigt att samma information och beräkningsmetod används i båda fallen.

I stycke 3.1 och 3.2 är det något otydligt vilka byggnader som omfattas av kravet på att upprätta och uppvisa energideklarationer. Detta skulle behöva förtydligas. Bolaget tolkar kraven som att flerbostadshus omfattas av kravet på att genomföra energideklarationer men att uppvisande av energideklaration ska avgränsas till byggnader som ägs av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten, alltså inte flerbostadshus. Bolaget ställer sig positiv till en sådant förhållningssätt, då det minskar administrationen kring energideklarationerna.

Boverket föreslår att det ska bli möjligt för byggnadsägare att genomföra en förenklad uppdatering av energideklarationen efter att energieffektiviserande åtgärder genomförts, utan att deklarationens giltighetstid påverkas. Bolaget ställer sig positiv till förslaget om att en enklare uppdatering ska gå att genomföra men anser att giltighetstiden då ska förlängas med förslagsvis fem år. En byggnadsägare behöver ett tydligt incitament för att utföra en förenklad deklaration vilket en förlängning av giltighetstiden för deklarationen skulle utgöra. En annan fördel med en förlängning av giltighetstiden är att det skulle sprida ut energideklarationerna tidsmässigt. I och med att nästan alla energideklarationer är genomförda under ett fåtal år (2007/2008 och sedan 2017/2018), skulle en förlängning av giltighetstiden i samband med en förenklad uppdatering på sikt leda till att en jämnare arbetsbelastning kopplat till energideklarationer, vilket är positivt både för byggnadsägare samt utförare av energideklarationer.

Idag är det möjligt att energideklarera nya byggnader med endast beräknade värden. Det är dock välkänt att beräknade värden sällan stämmer överens med uppmätta värden. 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 kan detta ur ett nationellt perspektiv förbättras. Bolaget ser därför att nuvarande regelverk bör kompletteras med att uppmätta värden för nya byggnader redovisas inom en lämplig tidsperiod.

Bolaget ställer sig positivt till att energirenoveringsplaner föreslås bli frivilligt och inte obligatoriskt. För vissa fastighetsägare är energirenoveringsplaner troligtvis ett bra alternativ medan det för andra lämpar sig bättre att arbeta in energieffektiviseringsåtgärder i den i övriga underhållsplaneringen. Frivilligheten gör att båda alternativen blir möjliga.

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 ”större renovering”. Boverket förslår vidare att den som låter utföra en ombyggnad som innefattar en betydande del av byggnadens *klimatekå* ska se till att en energideklaration upprättas för byggnaden. Då målsättningen bör vara att en ny energideklaration ska upprättas vid förändrad energianvändning vill bolaget föreslå att den nya formuleringen tar i beaktande att ombyggnationer som leder till markant minskning av energianvändningen ska leda till upprättande av ny energideklaration.

Åsa Leverén WigfeldtÅsa
Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Sofia ForsmanSofia Forsman

Chef VD-stab
AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-05-09
Sofia Forsman, Chef Vd-stab	2025-05-09