

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

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2025/418

Sammanfattning

EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) har omarbetats och ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026. Boverket har i detta syfte lämnat tre delrapporter med förslag till förändringar i lagar, förordningar och föreskrifter. Rapporterna behandlar dels krav på solenergi, dels energideklarationer och dels hållbar mobilitet.

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.

Ärendet

EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) har omarbetats och ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026. Boverket har i detta syfte lämnat tre delrapporter med förslag till förändringar i lagar, förordningar och föreskrifter. Rapporterna behandlar dels krav på solenergi, dels energideklarationer och dels hållbar mobilitet.

Boverkets rapport 2025:3 – Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda handlar om hur Sverige ska genomföra EU:s reviderade direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD, 2024/1275) när det gäller krav, metoder och definitioner kopplade till solenergi. Rapporten är en delredovisning i ett större uppdrag som syftar till att anpassa svensk lagstiftning till direktivets nya bestämmelser, där särskilt fokus i denna rapport ligger på att integrera krav på solenergiteknik vid nybyggnation och större renoveringar.

En av de centrala slutsatserna är att kraven på solenergi bör införas i plan- och byggförordningen (PBF) snarare än i plan- och bygglagen (PBL). Detta motiveras med behovet av flexibilitet, förändringar i förordning och föreskrifter kan genomföras snabbare än lagändringar, vilket är nödvändigt i takt med den tekniska utvecklingen inom solenergi. Rapporten föreslår att det tekniska egenskapskravet "energihushållning och värmeisolering" i PBF breddas för att inkludera krav på installation eller förberedelse för solenergi.

Ett nytt centralt begrepp som introduceras är "nollutsläppsbyggnad". Vad som definierar en sådan byggnad är ännu inte fastställt i detalj, men Boverket betonar att detta kommer att ha stor betydelse för hur energikrav utformas i föreskrifter. I rapporten anges också att kraven på solenergi ska gälla där det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart, vilket innebär att byggnader med särskilda förutsättningar, exempelvis kulturhistoriska värden eller komplex takstruktur kan undantas.

När det gäller befintliga byggnader föreslås att krav på solenergiteknik endast ska utlösas i samband med vissa typer av åtgärder, till exempel vid ombyggnation eller andra arbeten som kräver bygglov eller anmälan. Retroaktiva krav för befintliga byggnader med större användbar golvyta föreslås också kunna införas, med viss differentiering beroende på byggnadstyp och användning.

Slutligen lyfter rapporten behovet av samordning med övrig svensk reglering, såsom Boverkets byggregler (BBR), samt vikten av tydliga vägledningar till branschen. Tidsplanen för införandet av de nya reglerna är avgörande för att byggherrar och fastighetsägare ska kunna anpassa sina projekt, och Boverket understryker att de framtida föreskrifterna bör utformas med särskild hänsyn till samhällsekonomisk effektivitet.

Boverkets rapport 2025:6 – Översyn av systemet med energideklarationer, föreslår ändringar i systemet för energideklarationer. Förslagen omfattar bland annat krav på uppdatering av deklarationer vid ombyggnad, införandet av en ny indikator för livscykelutsläpp (GWP), samt utökad information om åtgärder för att minska driftsrelaterade växthusgasutsläpp. Även nya krav på inspektion av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem föreslås.

Boverkets rapport 2025:8 – Hållbar mobilitet, innehåller förslag om att införa krav på laddinfrastruktur för elfordon och cykelparkeringar som tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen. Förslagen gäller både nyproduktion och befintliga byggnader, och syftar till att främja en mer klimat- och resurseffektiv mobilitet.

Kommunstyrelsen har remitterat Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Hamn AB, Stockholm Vatten och Avfall. Stockholms Stads Parkerings AB har erhållit rapport 2025:8 Hållbar mobilitet på remiss. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

S:t Erik Markutvecklings remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

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 Hamns remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

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 energirenoveringsplaner 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 energirenoveringsplanerna 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.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

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 climateffektivt. 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.

SISABs remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):

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.

Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 5):

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 Stockholmskem 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.

Stockholmskem 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.

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 6):

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 energirenoveringsplaner. Detta uppfattas som förenligt med bolagets arbete med energieffektivisering genom ett certifierat energiledningssystem enligt ISO 50001. Bolaget ser också värde i att energirenoveringsplaner 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 (bilaga 7):

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 vägledning, 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.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 8):

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 verkningsfulla.

Stockholm Parkerings remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 9):

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.

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.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. S:t Erik Markutvecklings remissvar
2. Stockholms Hamns remissvar
3. Familjebostäders remissvar
4. SISABs remissvar
5. Stockholmsshems remissvar
6. Micasa Fastigheters remissvar
7. Stockholm Vatten och Avfalls remissvar
8. Svenska Bostäders remissvar
9. Stockholms Parkerings remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-05-23