

kn.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till kn.e.remissvar@regeringskansliet.se och
registrator Boverket registraturen@boverket.se

Stockholm den 12 juni 2025

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

Diariennr: KN2025/00719

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Remissen avser följande tre rapporter från Boverket:

1. Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (Rapport 2025:3)
2. Översyn av systemet med energideklarationer (Rapport 2025:6)
3. Hållbar mobilitet (Rapport 2025:8)

Generella kommentarer

Fastighetsägarna ser det som **mycket angeläget** att Sverige implementerar det reviderade direktivet på ett sätt som främjar en kostnadseffektiv, teknikneutral och klimatsmart omställning av byggnadsbeståndet. Samtidigt menar vi att flera av de föreslagna författningsändringarna kräver fördjupad analys och ytterligare dialog, inte minst med sektorns aktörer.

Brist på dialog

Fastighetsägarna vill **uppmärksamma** regeringen på att vi upplever att Boverket inte fört tillräcklig dialog med branschen kring regeringsuppdragen. Boverket har insamlat synpunkter med hjälp av konsulter, men har samtidigt under uppdragets gång avstått från att delge och föra dialog kring Boverkets överväganden och bedömningar med berörda aktörer.

Fastighetsägarna **menar** att detta är särskilt problematiskt då denna remiss avslutas i princip samtidigt som Boverket lämnar sin slutredovisning och även skickar ut sina myndighetsföreskrifter på remiss. Detta skapar ett bristande utrymme för såväl Regeringen som Boverket att bearbeta inkomna synpunkter innan nästa steg tas. Med tanke på frågornas principiella betydelse och effekter för investeringsbeslut i den byggda miljön, hade det varit motiverat med en mer robust beredning.

Förskjutning av krav till myndighetsföreskrifter

Boverkets förslag innebär i huvudsak att vissa krav som tidigare fastställts på förordningsnivå i PBF förs över till föreskriftsnivå.

Vi ser fördelar med att vissa tekniska detaljer och justeringsbara krav behandlas i myndighetsföreskrifter, då det ger möjlighet till större flexibilitet över tid och bättre anpassning till marknadsförändringar. Samtidigt innebär det att reglerna blir mindre transparenta, får svagare politisk förankring och ges kortare remisstid. Den formella möjligheten till påverkan försvagas, i synnerhet när myndighetsföreskrifterna publiceras under stor tidspress.

Fastighetsägarna **menar** att den rättsliga gränsdragningen mellan vad som bör regleras i förordning och vad som kan överlåtas till myndighetsnivå kräver en noggrannare proportionalitetsprövning. Ju större konsekvenser en bestämmelse har för investeringar och verksamhetsutövning, desto starkare bör kravet vara på demokratisk insyn och remisstid. Vi uppmanar därför regeringen att särskilt granska vilka regler som med fog kan överlåtas till Boverket.

Begreppet "större renovering" – behov av EU-harmonisering

Fastighetsägarna **avvisar** Boverkets val att även fortsatt ersätta EU-rättens begrepp "större renovering" med det nationella begreppet "ombyggnad". Det är ett vägval som underminerar tydligheten i svensk rätt och motverkar en rättssäker och harmoniserad tillämpning av EU:s regelverk.

Enligt artikel 2.22 i direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda (EPBD) definieras "större renovering" som:

”renovering av en byggnad där:

a) totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller

b) mer än 25 procent av klimatskalets yta renoveras.”

Detta är tydliga, kvantitativa tröskelvärden avsedda att säkerställa en enhetlig tillämpning inom hela unionen. Att bortse från dessa och i stället tillämpa det svenska begreppet *ombyggnad*, som vilar på andra rekvisit och varierar i rättspraxis, innebär att Sverige avviker från direktivets

struktur. Detta skapar rättsosäkerhet, särskilt i gränsöverskridande projekt, och hämmar investeringsklimatet för aktörer som verkar på den inre marknaden.

Det är **särskilt olyckligt** i ljuset av att EU:s taxonomiförordning (förordning (EU) 2020/852) uttryckligen förutsätter att begreppet "större renovering" tillämpas på nationell nivå. Den tekniska granskningskriteriet för aktiviteten "Renovering av befintliga byggnader" hänvisar till EPBD:s tröskeldefinition som grund för att avgöra om en renovering uppfyller taxonomins krav. Att Sverige i detta läge inte inför definitionen riskerar att försvåra för svenska fastighetsaktörer att visa att deras investeringar är förenliga med EU:s gröna regelverk.

Fastighetsägarna **uppmanar** därför regeringen antingen själva ombesörja, alternativt ge Boverket i uppdrag att föreslå, ett införande av **större renovering** i svensk rätt, som ett självständigt tröskelbegrepp. Detta skulle öka rättssäkerheten, stärka förutsebarheten och underlätta både rättstillämpning och uppfyllandet av EU:s hållbarhetskrav.

Rapport 1: Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (Rapport 2025:3)

Fastighetsägarnas kommentarer

Fastighetsägarna **tillstyrker** i allt väsentligt föreslagna författningsförslag men vill särskilt uppmärksamma regeringen på vår generella kommentar gällande den proportionalitetsprövning som krävs för att avgöra vad som bör regleras i förordning och vad som kan överlåtas till myndighetsnivå.

Fastighetsägarna **tillstyrker** införandet av en ny lydelse i 3 kap. 14 § PBF som definierar särskilt god energiprestanda utifrån klimatskärmens och de tekniska installationernas egenskaper.

Detta skapar enligt vår mening förutsättningar för ett regelverk som fokuserar på byggnadens egenskaper. Vi uppmuntrar därför Boverket att i det fortsatta föreskriftsarbetet pröva införandet av indikatorer såsom värmeförlusttal.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att begreppet ”fossilbränslebaserad energi” i PBF ersätts med det mer entydiga uttrycket ”fossilfria energikällor”. Den tidigare formuleringen har lett till tolkningssvårigheter, särskilt kring fjärrvärme som baseras på avfallsförbränning. I flera fall har denna energiform, trots sin klimatpåverkan, inte klassats som fossilbränslebaserad – bland annat eftersom avfall inte alltid ansetts vara ett bränsle i strikt mening. Den föreslagna förändringen undanröjer denna otydlighet. Samtidigt förväntar vi oss att detta reflekteras i viktningsfaktorernas utformning.

Brist på analys av kravet i 3 kap. 14 § första stycket 2 PBF

Fastighetsägarna **noterar** att Boverket i sin rapport inte analyserar huruvida den befintliga bestämmelsen i 3 kap. 14 § första stycket 2 PBF – att en byggnad med särskilt god energiprestanda ska ”ha särskilt goda egenskaper när det gäller hushållning med el” – är förenlig med eller står i strid med det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD).

Det är **förvånande** att denna bestämmelse, som har långtgående implikationer för energibärare och teknikval, inte har varit föremål för någon prövning eller konsekvensbedömning. I ljuset av EPBD:s ökade fokus på teknikneutralitet, energieffektivitet per funktion (nyttiggjord energi) och möjliggörande av elektrifiering – i synnerhet med förnybar elproduktion och värmepumpar – framstår kravet som potentiellt problematiskt.

Enligt vår **mening** riskerar ett generellt krav på elhushållning att motverka vissa mål i EPBD

Vi **efterlyser** därför att Boverket förtydligar ursprunget till denna formulering, samt analyserar huruvida den fortsatt bör kvarstå i sin nuvarande lydelse i PBF. Det bör tydligt framgå om formuleringen är ett uttryck för faktisk energieffektivitet, eller om den i praktiken riskerar att fungera som en styrning bort från elektrifierade systemlösningar.

Fastighetsägarna **anser** att en nyanserad översyn är nödvändig för att säkerställa att nationella regler inte motverkar direktivets syfte, särskilt vad gäller klimatmål, innovation och omställning av energisystemet.

ZEB för befintliga byggnader – behov av styrande nivåer med klimatnyttan i fokus, rättssäker tillämpning och hänsyn till lokala förutsättningar

Fastighetsägarna **välkomnar** att Boverket i avsnitt 10.8 redovisar överväganden kring hur befintliga byggnader ska kunna definieras som nollutsläppsbyggnader (ZEB) i enlighet med direktivets krav. Det är särskilt angeläget att skapa ett tillämpbart regelverk som stödjer klimatomställningen utan att ålägga orimliga renoveringskrav där ytterligare effektivisering inte är möjlig.

Vi vill särskilt **understryka** att det centrala målet för ZEB-klassningen bör vara att styra mot minskad klimatpåverkan från byggnaders energianvändning – inte att i alla lägen maximera energieffektivitet som ett egenvärde. Regelverket bör utgå från klimatnytta som vägledande princip. Energieffektiviseringsåtgärder är ofta en nödvändig väg dit, men bör endast efterfrågas i den utsträckning de är tekniskt möjliga, ekonomiskt rimliga och klimatmässigt motiverade.

Boverket föreslår inte någon specifik energiklass eller ett kvantifierat energiprestandakrav för ZEB-status, men anger att en nivå kan fastställas per kategori av befintliga byggnader. Samtidigt diskuteras möjligheten att – i det enskilda fallet – definiera en byggnad som ZEB även om den inte uppnår denna nivå, förutsatt att det kan påvisas att inga fler lönsamma och tekniskt genomförbara energieffektiviseringsåtgärder återstår, och att övriga ZEB-kriterier är uppfyllda.

Fastighetsägarna har **förståelse** för behovet av flexibilitet och att det kan finnas särskilda fall där individuell prövning är motiverad. Men det är också nödvändigt att uppmärksamma flera risker kopplade till den föreslagna undantagsmöjligheten:

- Vi ser en betydande osäkerhet i att grunda ZEB-status på energiexperters subjektiva bedömning av åtgärdsutrymme. Erfarenheter visar att energideklarationer ofta bygger på standardiserade åtgärdsförslag utan koppling till byggnadens faktiska förutsättningar. Lågt upphandlade deklarationer innebär dessutom att tid för noggrann analys ofta saknas, vilket kan påverka utfallet.
- Det är särskilt problematiskt med tanke på att direktivet fastslår att hela det befintliga byggnadsbeståndet ska uppfylla kraven för nollutsläppsbyggnader senast år 2050. Om en byggnad däremot tilldelas ZEB-status utifrån en individuell bedömning som görs långt före detta måldår – och denna bedömning grundas på vad som vid tidpunkten bedöms vara lönsamma och tekniskt genomförbara åtgärder – riskerar systemet att låsa fast dagens begränsningar som framtida norm. Det kan leda till att byggnader förblir klassificerade som ZEB trots att teknikutveckling, elpriser, styrmedel eller andra förutsättningar förändras över tid och möjliggör nya förbättringar.

- Det finns dessutom betydande lokala variationer i klimatpåverkan från energibärare, i synnerhet för fjärrvärme. Åtgärder som minskar energiåtgången kan ha olika klimatnytta beroende på var i landet byggnaden är belägen. Detta aktualiserar målkonflikten mellan att minska energianvändningen i absoluta tal och att minska byggnadens klimatpåverkan per använd kWh, särskilt när åtgärder i sig har en egen klimatkostnad.

Fastighetsägarna **menar** därför att det bör säkerställas att sådan ZEB-klassning inte är statisk. En byggnads ZEB-status som medges via undantag bör vara **föremål för omprövning**, åtminstone i takt med direktivets kontrollpunkter mot 2030 och 2040. På så sätt kan regelverket både främja rättvisa bedömningar i dag och säkerställa att vi fortsatt närmar oss klimatneutralitet i hela bebyggelsen till 2050.

Vi ser det som **avgörande** att:

- Den nivå som fastställs per kategori är ambitiös men realistisk, och utformas med insyn och sektorsdialog.
- Möjligheten att frånga denna nivå är strikt reglerad och förknippad med krav på dokumentation, standardiserade bedömningsgrunder och möjlighet till omprövning.
- Övriga ZEB-kriterier, i synnerhet kravet på noll nettoutsläpp och förnybar energiförsörjning, tillämpas konsekvent.
- Lokala skillnader i klimatpåverkan från energibärare hanteras på ett transparent och robust sätt.

Det bör även övervägas om byggnader som får ZEB-status genom denna undantagsmöjlighet bör få en särskild beteckning, för att ZEB-begreppet ska fortsätta vara ett begripligt och jämförbart verktyg för investeringar, policyutvärdering och användarinformation.

Fastighetsägarna **stöder** en modell där byggnaders ZEB-status baseras på klimatnytta, teknisk och ekonomisk rimlighet, och ett rättssäkert regelverk som ger långsiktiga spelregler för fastighetssektorn.

Brister i Boverkets analys av viktningsfaktorer – behov av fördjupad bedömning, branschdialog och klargörande av statens styrsignaler

Boverket gör i sin delredovisning bedömningen att nuvarande viktningsfaktorer (1,8 för el och 0,7 för fjärrvärme) kan behållas och att inga ändringar i plan- och byggförordningen (PBF) är nödvändiga:

“Boverkets bedömning är [...] att viktningsfaktorer även fortsättningsvis kan användas utifrån de principer som ligger till grund för nu gällande viktningsfaktorer. Den preliminära bedömningen är att värdena på viktningsfaktorerna i nu gällande byggregler därmed kan behållas.”

Fastighetsägarna **tar avstånd från denna bedömning och menar** att den är otillräckligt underbyggd.

Fastighetsägarna **efterfrågar** att Regeringen markerar mot att myndigheten inkluderar en så illa underbyggd bedömning i rapporten.

Det saknas en fördjupad analys av hur dagens viktningsfaktorer påverkar teknikval, energieffektivisering och omställningen av uppvärmningssystem i byggsektorn. Boverket hänvisar till principer som bland annat bekräftades i regeringens skrivelse 2018/19:152, men genomför ingen uppdaterad prövning i ljuset av den tekniska utvecklingen eller förändrade energipolitiska förutsättningar.

Fastighetsägarna **finner** det särskilt anmärkningsvärt och omotiverat att el även fortsättningsvis föreslås viktas lika högt som olja – trots att el i Sverige till mycket stor del produceras fossilfritt. Att en energibärare med låg klimatpåverkan viktas lika högt som en direkt fossilbaserad energikälla innebär att eldrivna uppvärmningslösningar såsom värmepumpar systematiskt missgynnas i energiprestandaberäkningar. Detta står i kontrast till Sveriges och EU:s långsiktiga mål om ökad elektrifiering av samhället, och ger intrycket av att byggsektorn undantas från det generella stödet till el som högvärdig och klimatneutral energiform. Ett sådant synsätt har varken stöd i EPBD eller i svensk energipolitisk riktning.

Fastighetsägarna vill inskräpa att en viktningsfaktor på 0,7 för fjärrvärme medför att energieffektiviseringsåtgärder i fjärrvärmeuppvärmda byggnader får mindre genomslag i energiberäkningen. Detta försvagar incitamenten för energieffektivisering i en sektor där potentialen är stor. Fastighetsägarna hävdar att detta står i direkt motsats till **principen om energieffektivisering först**, enligt artikel 3.1 i energieffektiviseringsdirektivet (EED, 2023/1791/EU), samt de krav i EPBD (2024/1275/EU) som slår fast att:

“beräkningsmetoden för byggnaders energiprestanda ska tillämpas på ett sätt som stödjer teknikneutralitet och flexibilitet i byggnaders energisystem.” (artikel 4.1)

“primärenergifaktorer ska vara regelbundet uppdaterade och framåtblickande [...] med beaktande av den förväntade energimixen på grundval av den nationella energi- och klimatplanen.” (bilaga I, punkt 5)

Mot denna bakgrund **anhåller** Fastighetsägarna att Boverket genomför en ny och mer transparent analys av viktningsfaktorerna. Analysen bör utgå från målen i EU-direktiven, vara framåtblickande och bygga på samråd med branschen. Viktningsfaktorer är ett kraftfullt styrmedel och bör inte cementeras utifrån föråldrade förhållanden.

Fastighetsägarna **noterar** att Boverket i sin bedömning refererar till principer från regeringens skrivelse 2018/19:152, utan att diskutera dess rättsliga status eller aktualitet. Eftersom skrivelsen synes ha ett avgörande inflytande på Boverkets hållning är det **angeläget** att regeringen klargör om skrivelsen fortfarande ska tillämpas som styrande, eller om den bör revideras i ljuset av ny EU-rätt och dagens klimat- och energipolitiska förutsättningar.

Rapport 2: Översyn av systemet med energideklARATIONER (Rapport 2025:6)

Fastighetsägarnas kommentarer

Fastighetsägarna **delar** Boverkets syn att systemet för energideklARATIONER bör moderniseras och bättre anpassas till EU:s omarbetade direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD). Samtidigt har vi synpunkter på vissa av rapportens bedömningar och föreslagna förändringar, i synnerhet vad gäller tolkningen av EPBD och genomförandets rättssäkerhet och effektivitet.

Energiklassning och införande av klass A0

Fastighetsägarna **tillstyrker** att energiklassningen även fortsatt regleras i Boverkets föreskrifter (BED) och inte på förordnings- eller lagnivå. Denna ordning ger myndigheten möjlighet att anpassa klassningssystemet till teknikutveckling och ändrade EU-krav utan onödig fördröjning eller rättslig tröghet.

Vi ser **positivt** på Boverkets övervägande att införa en ny energiklass A0 som motsvarar direktivets krav på ZEB-nivå (Zero Emission Building) för nya byggnader från 2030.

Giltighetstid vid förenklad uppdatering – § 6c i föreslagen lag

Boverket föreslår att en förenklad uppdatering av energideklARATIONEN inte ska påverka dess giltighetstid, som fortsatt ska räknas från ursprungligt upprättandedatum. Detta regleras i förslaget till ny § 6 c i lagen om energideklARATION för byggnader (2006:985).

Fastighetsägarna **anser** att denna tolkning är onödigt restriktiv och riskerar att motverka syftet med införandet av en förenklad uppdatering. Det är rimligt att en uppdaterad deklARATION med aktuella uppgifter också förlänger giltigheten, särskilt i de fall där energiåtgärder genomförts. Det omarbetade direktivet anger i artikel 19.14 att medlemsstaterna ska möjliggöra förenklade uppdateringsförfaranden, i synnerhet efter genomförda enskilda åtgärder. Inget i direktivet hindrar att dessa uppdateringar ges full giltighet.

Att behålla ett administrativt "bäst före-datum" kopplat till ursprungsdeklARATIONEN underminerar legitimiteten i uppdateringarna och riskerar att byggnadsägare avstår från dem.

Fastighetsägarna **föreslår** därför att § 6 c justeras så att giltighetstiden för en förenklad uppdatering räknas från det nya upprättandedatumet.

Energirenoveringsplaner

Fastighetsägarna **välkomnar** att Boverket förtydligar att energirenoveringsplaner är frivilliga.

Fastighetsägarna **anser** dock att ordvalet kan misstolkas och **föreslår** att det förtydligas i lagtexten genom att ändra inledningen i 9 a § från “*När en energirenoveringsplan upprättas...*” till “*Om en energirenoveringsplan upprättas...*”. Detta speglar korrekt den frivilliga karaktären och undviker semantisk oklarhet.

Vi **uppskattar** vidare att energirenoveringsplaner ska ersätta krav på rekommendationer i energideklaration. Det är en rimlig avvägning och kan skapa samordningsvinster i byggnadsägarens arbete.

Krav på energideklaration vid större renovering – oklarhet kring begreppet “betydande del”

Boverket föreslår ett nytt krav i 4 a § i lagen om energideklaration, som innebär att deklaration ska upprättas vid ombyggnad som omfattar en betydande del av klimatskärmen.

Fastighetsägarna **välkomnar** detta, men noterar att begreppet “betydande del” riskerar att bli otydligt i tillämpningen.

Fastighetsägarna **anser** att det finns anledning att knyta an till EPBD:s definition av “större renovering” i artikel 2.22¹. Direktivet ger utrymme för medlemsstaterna att definiera tröskelvärden, exempelvis utifrån andel av byggnadsvolym, yta eller ekonomiskt värde. Att i stället använda ett odefinierat uttryck som “betydande del” skapar rättsosäkerhet.

Fastighetsägarna **har länge efterfrågat** att begreppet “större renovering” införs i svensk rätt med tydliga tröskelvärden. Det skulle underlätta både rättstillämpning och EU-harmonisering.

Indikatorer för smarthetsberedskap – behov av tydligare reglering

Boverkets förslag innebär att indikatorer för smarthetsberedskap (SRI) ska kunna lämnas in frivilligt och att ett särskilt register ska inrättas. Fastighetsägarna **har inga invändningar** mot detta men ser ett behov av tydligare redovisning av hur frivilligheten hanteras i relation till skyldigheten att registrera uppgifter. Det framstår som otydligt att SRI först får sin rättsliga förankring i svensk rätt i samband med registerskyldighet.

Fastighetsägarna **noterar vidare** att Boverket inte har med krav på oberoende kontrollsystem för SRI – trots att samma krav gäller för energirenoveringsplaner i direktivet. Harmonisering mellan dessa två frivilliga verktyg bör eftersträvas.

1

större renovering: renovering av en byggnad där

- totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 % av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller
- mer än 25 % av klimatskalets yta renoveras.

Medlemsstaterna får välja om de vill tillämpa alternativ a eller b.

Rapport 3: Hållbar mobilitet (Rapport 2025:8)

Fastighetsägarnas kommentarer

Fastighetsägarna välkomnar att Boverket i denna rapport har tagit steg för att förtydliga hur kraven på laddinfrastruktur och hållbar mobilitet bör införas. Vi tillstyrker flera av förslagen, men ser även behov av tydligare anpassningar till direktivets ordalydelse och mål.

Retroaktiva krav

Fastighetsägarna har tidigare framfört betänkligheter kring det sätt på vilket de retroaktiva kraven på laddinfrastruktur införlivades i svensk rätt vid föregående ändringar av plan- och byggförordningen. Vår kritik har särskilt gällt att dessa krav riktats mot tomtnivå. Vi har också varnat för risken för överimplementering i avsaknad av tydlig koppling till direktivets intentioner och proportionalitetsprincip.

Mot denna bakgrund välkomnar vi att Boverket i denna rapport föreslår en korrigering, så att det uttryckligen framgår att retroaktiva krav enligt det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) ska gälla för bilparkeringsplatser i byggnaden.

Boverkets bedömning – att det inom ramen för direktivet finns ett nationellt handlingsutrymme för att specificera vilka bilparkeringsplatser som omfattas – är väl underbyggd. Vi delar uppfattningen att en begränsning till bilparkeringsplatser i byggnaden minskar risken för olönsamma åtgärder och möjliggör ett mer samhällsekonomiskt effektivt genomförande. Det ger också en mer rättssäker tillämpning i enlighet med hur övriga tekniska egenskapskrav i PBL är utformade.

Fastighetsägarna **tillstyrker** därmed Boverkets förslag till avgränsning av retroaktiva krav enligt EPBD och ser positivt på att myndigheten i detta fall föreslår ett genomförande på miniminivå.

Större renoveringar

Fastighetsägarna ställer sig **kritiska** till Boverkets bedömning att direktivets begrepp "större renovering" fortsatt ska ersättas av det svenska begreppet "ombyggnad".

Artikel 2.22 i EPBD definierar "större renovering" med tydliga ekonomiska och tekniska tröskelvärden (25 % av klimatskalets yta eller värde). Dessa bör implementeras i svensk rätt som separata tillämpningströsklar, inte ersättas med ombyggnadsbegreppet, som dels bygger på andra kriterier och dels tolkas olika i rättspraxis.

Att använda "ombyggnad" innebär att Sverige avviker från ett harmoniserat genomförande och skapar rättsosäkerhet. Det riskerar även att försvåra investeringar och gränsöverskridande projekt på EU-marknaden. När liknande vägval tidigare gjorts har Fastighetsägarna också uttryckt kritik mot denna typ av begreppsöverföring som sätter svenska rättstraditioner före EU:s harmoniseringsmål.

Fastighetsägarna vill också betona att Boverkets motstånd mot EPBDs medför betydande svårigheter att efterleva EUs Taxonomi där den ekonomiska aktiviteten "Renovering av befintliga byggnader" förlitar sig på att begreppet "större renoveringar" är infört i nationell rätt.

Vi **uppmanar** därför regeringen att införa en uttrycklig tillämpningströskel för krav enligt artikel 14.1 och 14.4, grundad i artikel 2.22:s definition av "större renovering", som ett självständigt alternativ till nuvarande "ombyggnad".

Möjlighet att samordna uppfyllandet av hållbar mobilitet på områdesnivå

Fastighetsägarna vill inledningsvis **betona** att det föreslagna egenskapskravet avseende *hållbar mobilitet* vilar på 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL), där tekniska egenskapskrav anges på byggnadsverksnivå. Vi noterar att detta innebär att kravet rättsligt sett träffar varje enskilt byggnadsverk.

Samtidigt vill vi **starkt understryka** behovet av att den vidare regleringen i plan- och byggförordningen (PBF) samt i Boverkets föreskrifter och allmänna råd utformas på ett sådant sätt att kravet kan uppfyllas genom samordning på områdesnivå. Det gäller särskilt sådana lösningar som rör:

- cykelparkering,
- laddinfrastruktur,
- mobilitetstjänster och samåkningslösningar,
- närhet till kollektivtrafik.

Det finns redan etablerad praxis inom plan- och bygglagstiftningen att vissa tekniska krav kan tillgodoses gemensamt inom ett område, såsom för dagvatten- eller avfallshantering. Fastighetsägarna **menar** att detta synsätt även bör tillämpas när det gäller kravet på hållbar mobilitet. Det innebär att kravet bör kunna uppfyllas även om exempelvis laddplatser eller cykelparkering anordnas gemensamt för flera byggnader, så länge den samlade lösningen svarar mot det behov som avses.

En strikt tillämpning där varje byggnad förväntas tillgodose hela behovet självständigt riskerar att medföra:

- ineffektiv resursanvändning,
- dubbelinstallationer,
- sämre stadsrumslösningar, och
- ökade kostnader för fastighetsägare och exploatörer.

I tätbebyggda lägen kan det dessutom vara fysiskt omöjligt att uppfylla kravet utan att lösningar på områdesnivå tillåts.

Fastighetsägarna **föreslår** därför att det i kommande förordnings- och föreskriftsarbete klargörs att *kravet på hållbar mobilitet* bör kunna uppfyllas **samlat inom ett geografiskt avgränsat område**, även om det riktas mot det enskilda byggnadsverket. En sådan möjlighet skulle främja mer effektiv och behovsanpassad samhällsplanering och underlätta för långsiktigt hållbara mobilitetslösningar.

Genomförande av artikel 14.6, 14.8 och smart laddning

Fastighetsägarna **anser** att rapporten inte tillräckligt beaktar flera centrala bestämmelser i artikel 14 i EPBD.

Bland annat saknas en analys av artikel 14.6, där det anges att laddningspunkter ska kunna möjliggöra smart laddning och, i förekommande fall, dubbelriktad laddning. Vi förordar att Boverkets föreskrifter bör kräva att laddningsinfrastruktur är förberedd för smart laddning och lastbalansering, men att det inte bör regleras krav på dubbelriktad laddning, då detta är tekniskt och marknadsmässigt omoget och kan medföra oproportionerliga kostnader.

Vidare innehåller artikel 14.8 en skyldighet för medlemsstaterna att undanröja administrativa hinder för installation av laddinfrastruktur och säkerställa tillgång till tekniskt stöd samt överväga stöd till installation i bostadssektorn. Fastighetsägarna **konstaterar** att Boverket enbart redogör för nuvarande stödsystem, utan att analysera behov av ytterligare åtgärder. Det bör särskilt uppmärksammas att dagens stödstruktur missgynnar hyresrätter jämfört med villor, vilket riskerar att motverka utbyggnad i det hyrda beståndet. Det strider mot direktivets grundidé att alla boende, oavsett boendeform, ska ges förutsättningar att ladda.

Vi uppmanar därför Boverket att i sitt fortsatta arbete även omfatta en analys av artikel 14.8.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet