

Infrastrukturdepartementet  
i.remissvar@regeringskansliet  
ie.remissvar@regeringskansliet.se  
Kopia: katarina.handel@regeringskansliet.se

Stockholm 2022-02-09

Remissvar avseende:

**Förslag till revidering av EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (d.nr I2021/03358)**

*Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.*

### **Inledning**

Bostadsrätterna anser att det är viktigt att minska fastighetssektorns energiförbrukning och klimatpåverkan genom både effektivisering av befintligt fastighetsbestånd och genom att rimliga krav ställs på nyproduktion. Krav på effektivisering måste emellertid hela tiden avvägas mot fastighetens förutsättningar samt önskemål från såväl fastighetsägare som nyttjanderättshavare. Det är också viktigt att krav lokalt upplevs vara väl förankrade och tydligt motiverade.

Förslaget är omfattande och ger uttryck för en ambitiös renoveringsambition. Vi anser att det finns positiva delar av förslaget och välkomnar den långsiktiga målsättning som förslaget ger uttryck för, men menar samtidigt att förslagets renoveringsmål framstår som orealistiska, kostsamma och ingripande för en fastighetsägare. Vidare innehåller förslaget onödig

detaljreglering av frågor som snarare borde beslutas på nationsnivå för att inte leda till suboptimering. Vi anser att större fokus borde ha legat på stöd och incitament snarare än krav.

Nedan kommenterar vi med utgångspunkt i olika artiklar närmare några aspekter av förslaget.

### **Artikel 5-7: Energiprestanda, krav och beräkningar**

Bostadsrätterna anser att det i nuläget inte är möjligt att uttala oss om minimikrav enligt artikel 5 och ”nearly zero-emission buildings” eftersom de är avhängiga av beräkningsmetodiken för ”cost-optimal levels”, som först i ett senare skede ska presenteras som en delegerad akt.

Förslaget på gränser för ”zero-emission buildings” i annex III innehåller statistiska värden, men dessvärre framgår inte hur dessa är beräknade och vilka antaganden kommissionen har gjort. Enligt vår uppfattning kan föreslagna gränser komma att hämma energieffektivt byggande genom att de kan vara omotiverat höga. Vidare kan gränserna och även andra parametrar i annex III enligt förslaget förändras genom delegerade akter från kommissionen, vilket riskerar att leda till oförutsägbara ändringar utan upplevd tydlig förankring hos medlemsstaten samtidigt som ändringarna potentiellt kan få stora lokala konsekvenser för fastighetsägare. Gränserna för ”zero-emission buildings” bör enligt vår uppfattning snarare beslutas på nationell nivå och förslagsvis baseras på kommande metodik för ”cost-optimal levels” enligt artikel 5-6. Vidare bör kraven även kunna variera med geografiska faktorer för ökad relevans.

### **Artikel 9: MEPS**

Bostadsrätterna menar att det framstår som orealistiskt att inom de föreslagna tidsintervallen förbättra energiprestandan i den omfattning som föreslås.

De flesta bostadsrättsföreningar följer en långsiktig underhållsplan. Förslaget riskerar att medföra att planerat och angeläget eller till och med akut underhåll måste senareläggas för att energiåtgärder i stället ska vidtas eller att en förening kan tvingas att bära väsentligt större underhållskostnader under en period än man hade räknat med om både det planerade underhållet och energiåtgärder ska vidtas samtidigt. Vi menar att en fastighetsägare måste ha stor frihet att planera och prioritera sitt underhåll baserat på förutsättningarna i fastigheten.

Vidare riskerar förslaget att medföra stora ingrepp och att byggnadsdelar som inte nått sin tekniska livslängd kan behöva bytas ut i förtid med negativ klimatpåverkan som följd. Det är i förslaget ottydligt i vilken mån de möjligheter till undantag som nämns i artikel 5 och 8 kan tillämpas. Det är önskvärt att avsteg från kraven kan ske med anledning av bland annat bevarandevärden, klimatpåverkan, tekniska förutsättningar och kostnadseffektivitet.

### **Artikel 10: Renoveringspass**

Bostadsrätterna bedömer att renoveringspass kan vara en användbar produkt som kan komplettera en vanlig underhållsplan. Behov och förutsättningar skiftar emellertid markant mellan olika fastighetsägare, varför vi anser att det ska vara ett frivilligt hjälpmedel.

Eftersom energieffektiviserande förslag redan lämnas i energideklarationen (artikel 16, punkt 4) och sannolikt skulle komma att överlappa delar av ett renoveringspass, bör kravet på åtgärdsförslag i energideklarationen utgå för den som väljer att ha ett renoveringspass.

### **Artikel 11: Mätning av luftkvalitet**

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om installation av utrustning för mätning och kontroll av luftkvalitet (artikel 11, punkt 3). Ett sådant krav förefaller omotiverat. Frågan bör i stället hanteras lokalt av varje medlemsstat.

### **Artikel 12: Infrastruktur för mobilitet**

Bostadsrätterna menar att förslaget är onödigt detaljerat och långtgående. Snarare bör detaljer få beslutas av respektive medlemsstat baserat på nationella behov och förutsättningar.

Vi anser att det är positivt att laddinfrastrukturen byggs ut, men menar att utbyggnaden måste ske baserat på faktiskt behov och efter beslut i varje bostadsrättsförening. Krav som inte är förankrade i ett faktiskt behov nu eller inom ett antal år riskerar att medföra omfattande installationer som i praktiken inte tas i bruk och därför medför onödiga kostnader och negativ klimatpåverkan. Av detta skäl anser vi också att det är omotiverat att ställa krav på förberedelse med kablage innan behovet av laddningspunkter är känt. Vi anser även att förslaget fokuserar väl ensidigt på elbilar och cyklar och inte i tillräckligt hög grad på andra mobilitetsformer.

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att en nyttjanderättshavare ska ha rätt att få en laddningspunkt. Bestämmelser med innebörden att enskilda medlemmar ska kunna kringgå styrelse eller föreningsstämma och tvinga fram ändringar av föreningens hus eller mark bör undvikas eftersom de undergräver associationsrättsliga principer och därmed även föreningsdemokratins samt riskerar att medföra oplanerade kostnader och försvåra föreningens förvaltning.

Det är i förslaget oklart om medlemmens föreslagna rätt att få en laddningspunkt förutsätter att ledningsinfrastruktur finns. Detta bör förtydligas.

#### **Artikel 14: Datautbyte**

Förslagets omfattning är delvis oklar. Det framgår inte om nyttjanderättshavaren enbart ska få tillgång till data som rör den egna bostaden eller fullständig tillgång till byggnadens data. Bostadsrätterna avstyrker emellertid båda tolkningarna.

En nyttjanderättshavare har normalt sett begränsade möjligheter att göra ändringar som påverkar byggnadsdelar och centrala installationer för värme, varmvatten, ventilation med mera. Sådana installationer ansvarar normalt bostadsrättsföreningen för. Mot bakgrund av detta förefaller det svårt att motivera den kostnad och ansträngning som ett öppet system skulle medföra för bostadsrättsföreningen. I den mån en installation är belägen i en lägenhet och enbart betjänar den aktuella lägenheten är det emellertid möjligt att ge bostadsrättshavaren fullt inflytande över installationen genom bestämmelser om underhållsansvar i föreningens stadgar.

En tolkning som innebär att nyttjanderättshavare ska ha full tillgång till byggnadens data är problematisk genom den kostnad och ansträngning som det skulle innebära för fastighetsägaren, men därutöver riskerar nyttjanderättshavare även att få tillgång till uppgifter som enbart rör andra bostäder och lokaler och som av säkerhets- eller integritetsskäl kan vara känsliga. Exempelvis kan uppgifter om energiprestanda för lägenheter och lokaler användas för att kartlägga andra nyttjanderättshavare, vilket kan uppfattas som integritetskränkande.

**Artikel 15: Ekonomiskt stöd**

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen om ekonomiskt stöd. För att sådant stöd ska få god verkan krävs emellertid sådan långsiktighet att en fastighetsägare kan planera sitt underhåll och vara viss om att stöd kommer att finnas den dag underhållet ska genomföras.

**Artikel 16: Energideklarationer/EPC**

Bostadsrätterna anser att det är olyckligt att energiklass A definieras som gränserna för ”zero-emission building”, eftersom det går att bygga med högre energiprestanda, vilket tydligt bör återspeglas och premieras i klassningen. En lösning kan vara att införa energiklass A+ och A++.

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att energideklarationer ska utföras med intervallet fem år. En sådan ändring skulle öka fastighetsägarens kostnader utan att det är klarlagt att förändringen skulle leda till sänkt energiförbrukning. Detta gäller i ännu högre grad fastigheter som med stöd i undantagsreglerna i artikel 5 och 8 inte behöver uppfylla minimikraven.

Bostadsrätterna är positiva till det förenklade uppdateringsförfarande som föreslås i punkt 11 men anser att det bör kunna utökas till att även omfatta fastigheter där inga förändringar har skett sedan senaste besiktning.

**Artikel 20: Besiktningar**

Vi ifrågasätter nyttan med så frekvent återkommande besiktningar och menar att det inte är tydligt visat att tätare besiktningar medför positiva konsekvenser som står i proportion till ökade kostnader för besiktningar och administration.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till David Sjöqvist, rådgivare teknik/miljö på [david.sjoqvist@bostadsratterna.se](mailto:david.sjoqvist@bostadsratterna.se).

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD