

Till
Infrastrukturdepartementet
i.remissvar@regeringskansliet.se
ie.remissvar@regeringskansliet.se
med kopia till katarina.handel@regeringskansliet.se

Diarienummer I2021/03358

Stockholm den 7 februari 2022

Remiss: Kommissionens förslag till revidering av Direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda (EPBD).

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss.

Allmänna synpunkter

Fastighetsägarna **anser** att rätt utformade och incitamentsbaserade styrmedel för energieffektivisering av byggnadsbeståndet är en grundläggande förutsättning för att fastighetsbranschen fortsatt ska kunna bidra till uppsatta energi- och klimatmål.

Fastighetsägarna **välkomnar** de ambitiösa målen, men **anser** att förslaget inom vissa områden är alltför detaljstyrande och oproportionerligt vilket riskerar att medföra mycket stora kostnader för både fastighetsägare, boende och ekonomin i stort.

Fastighetsägarna **anser** att förslaget är kontraproduktivt då vissa av kraven skulle onödigt försvåra, fördyra och i värsta fall undantränga kostnadseffektiva satsningar på energieffektivisering och förnybar energi i Sverige.

Fastighetsägarna **anser** det nödvändigt att legala styrmedel som Energiprestandadirektivet (EPBD) beaktar de olika förutsättningar som råder inom EU. Energisystem, klimat och byggnadstekniska lösningar mm skiljer väsentligt mellan EU:s medlemsstater. Det är naivt att tro att EU kan detaljreglera energieffektiviseringsåtgärder och -krav under dessa vitt skilda förutsättningar.

Fastighetsägarna **vädjar** till Sveriges regering att kraftfullt driva frågan om mindre detaljstyrning i EPBD och att medlemsstaterna ges större flexibilitet att uppnå klimatmålen.

Fastighetsägarna **anser** att krav på nollutsläppsbyggnader är beroende av att energisektorn blir en nollutsläppssektor. Rådighetsfrågan är här avgörande, byggnadsägare har inte rådighet över bränsle- och energimix inom energisektorn.

Fastighetsägarna **anser** att förslaget har en orealistisk tidsram och otillräcklig motivering för de föreslagna "Minimum Energy Performance Standards" (MEPS).

Fastighetsägarna **anser** att bruk av delegerade akter för fundamentala kostnadsdrivande aspekter utgör en oacceptabel risknivå för bygg- och fastighetssektorn. Fastighetsägarna **anser** att kommissionen som huvudregel inte ska ges mandat att ta fram delegerade akter.

Detaljerade synpunkter

Artikel 2.2

Fastighetsägarna **saknar** förnybar el från nätet. Möjligen kan detta skrivas in i Annex III.

Artikel 2.31

Fastighetsägarna **anser** att "*environmental and health externalities*" ska strykas då det medför en icke kalkylerbar faktor för kostnadsoptimal beräkning.

Artikel 7 (och Annex III)

Fastighetsägarna anser det vara motsägelsefullt kring vilka energikrav som ska gälla för nya byggnader. "Minimum energy performance requirements (NZEB)" ska sättas utifrån kostnadsoptimalitet.

"Zero emission buildings" ska dock, för bostäder och kontor, föreslås ha fasta numeriska värden för fyra olika klimatzoner i EU. Dessa förefaller ligga över eller i linje med svenska NZEB-krav. Detta är dock högst oklart eftersom det inte framgår vilka antagande kommissionen gjort i Annex III gällande primärenergifaktorer, tappvarmvatten och ventilationstillägg.

Att det i förslaget inte framgår vilka antaganden eller metodik kommissionen använt är anmärkningsvärt. Kommissionen föreslår att detta ska läggas fast av Kommissionen själva i en delegerad akt. Det kan omöjligen accepteras.

Fastighetsägarna **anser** att kommissionen som huvudregel inte ska ges mandat att ta fram delegerade akter.

I Artikel 7 anges att byggnadslivscykeln globala uppvärmningspotential (GWP) för nya byggnader ska beräknas från och med 2030, respektive 2027 för stora byggnader, och att beräkningen ska göras i enlighet med ramverket i Levels.

Fastighetsägarna är positiva till en EU-gemensam deklARATION av byggnadens livscykel-GWP. I Annex III anges att beräkningen av byggnadens livscykel-GWP ska baseras på data för ingående byggprodukter i enlighet med den reviderade byggproduktförordningen (CPR), när denna finns tillgänglig. Fastighetsägarna **anser** att det är omvänd ordning att ställa krav på att beräkna GWP innan erforderligt underlag finns framme. Kraven på GWP bör träda i kraft under förutsättning att en reviderad CPR har trätt i kraft.

Artikel 8

Fastighetsägarna **anser** att punkt 3 måste kompletteras med "*in so far as that is technically, functionally and economically feasible*".

Kostnadseffektivitet måste genomgående vara en grundparameter för EPBD.

Artikel 9

Fastighetsägarna **anser** att medlemsländerna ska få större flexibilitet att uppfylla energieffektiviseringsmålen. Sverige bör markera kraftfullt mot kommissionen för att inte hörsammat kritiken från Regulatory Scrutiny Board.

Hela förslaget kring MEPS är mycket problematiskt då det bedöms att inverka menligt på kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder. Tidplanen för MEPS är vidare orealistisk. Sammantaget förefaller MEPS vara kontraproduktivt för Sverige.

Som nämnts under våra Allmänna synpunkter bör Medlemsländer få större flexibilitet i hur energieffektiviseringsmålen uppfylls.

Artikel 10

Fastighetsägarna **anser** att syftet med föreslagna Building Renovation Passport (BRP) är gott och förefaller överensstämma med det initiala syfte som avsågs med Energideklarationerna.

Fastighetsägarna **menar** att om BRP ska föreslås, implementeras och accepteras måste eventuell överlappning med Energideklarationer hanteras. En tilltalande tanke är att Energideklarationerna utvecklas mot BRP samtidigt som förslaget om BRP skrotas.

Vi ska dock ha den samlade regelbördan i åtanke. I Sverige finns redan Energideklarationer, Energikartläggning, OVK samt Energihushållning enligt Miljöbalken. Ur den aspekten är BRP en uppenbar överreglering.

Fastighetsägarna **anser** att om BRP behålls så behöver artikel 10 förtydligas att BRP är frivilliga.

Artikel 11

Fastighetsägarna **anser** att även här måste kostnadseffektivitet skrivas in.

Fastighetsägarna anser kravet på att Technical Building Systems (TBS) ska kunna "*monitor and regulate of indoor air quality*" (11.3) ska strykas.

Inomhusmiljö är ett brett och viktigt ämne som består av många olika parametrar som till exempel NOx, radon, PM10-halt mm. Det är inte rimligt att TBS ska kunna reglera dessa parametrar.

Artikel 12

Fastighetsägarna **anser** att förslaget är onödigt detaljerat och kostnadsdrivande och beaktar inte till exempel områdesparkering eller vare sig byggnadens eller elnätets förutsättningar.

Kraven på cykelparkering är en orimlig detaljeringsnivå för ett EU-direktiv.

Kommissionen har inte motiverat varför "*ducting*" har bytts mot "*pre-cabling*". Pre-cabling är kostnadsdrivande och riskerar förgävesinvesteringar och högre byggkostnader. Det sista vi behöver är än mer skenande byggkostnader.

Artikel 14

Fastighetsägarna **anser** att hela stycket kan strykas då känsliga data inte bör delas med vare sig tredje part (till exempel säljare) eller till boende.

Kommissionen har inte bemödat sig att utreda förslagets förenlighet med andra lagrum utan friskriver sig genom lydelsen "*comply with the relevant Union law*". Byggnadsdata är dels skyddad av GDPR, dels äganderätten.

Artikel 15

Fastighetsägarna **anser** att nationell bostadspolitik och specifikt hyressättningsfrågor inte är "EU Competence". Texter om eventuella "*rent support*" eller "*rent cap*" (15.13) hör inte hemma i EU Direktiv. Hyressättningsregler är nationell angelägenhet.

Artikel 16

Fastighetsägarna **avstyrker** en kortning av Energideklarationers giltighet till 5 år. Nyttan med Energideklarationer har inte uppnåtts. Att finansiera framtagnandet av dem oftare kommer inte öka nyttan för vare sig fastighetsägare, konsumenter eller energieffektiviseringsstakten.

Fastighetsägarna är **mycket tveksamma** till förslaget att göra om hela energiklassningsskalan. Ambitionen hos kommissionen är att söka harmonisera inom EU. Förslaget gör dock inte det. Vi

kommer fortsatt ha icke harmoniserade energiklasser om t ex klass G ska motsvara sämsta topp 15%. Medlemsländerna har vitt skilt byggnadsbestånd, klass G kommer inte vara samma energiprestanda mellan medlemsländerna. Förslaget klarar inte av att lösa det kommissionen avsåg att lösa.

Artikel 17

Fastighetsägarna **avstyrker** att Energideklarationer ska förnyas vid nya eller förnyade hyresavtal (17.2)

Artikel 20

Fastighetsägarna **avstyrker** att inspektioner ska ske så pass ofta som vartannat år (20.3). Det är inte rimligt eller proportionellt mot nyttan.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet