

Till  
Boverket  
[remiss@boverket.se](mailto:remiss@boverket.se)  
Diarienum: 4540/2023

Göteborg den 05 december 2023

## Remiss om "Boverkets förslag ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader"

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 september 2023 uppgick fastighetsvärdet till cirka 168 miljarder kronor och 5,6 miljoner kvadratmeter lokalyta. Vi finns i attraktiva nordiska tillväxtregioner. Ett av våra hållbarhetsmål är att ha nettonoll koldioxidutsläpp senast 2030. Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap

Castellum har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade remiss.

I remissen föreslås att byggnader ska klassas enligt en ny skala för energiklasser. Om den föreslagna energiklassning behöver införas ska det, enligt remissen, ses som en övergångsperiod till dess att en ytterligare ändrad klassning i enlighet med ett reviderat Direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) införs i ett senare skede.

Bakgrunden till Boverkets förslag är att Sverige valt att ha en skala som relativt andra länder i EU ger en högre andel byggnader i energiklasserna D, E och F. Svenska byggnader framstår därför, enbart på basis av hur vi i Sverige valt klassindelning, som sämre i ett internationellt perspektiv. Detta har två konsekvenser

- a) det försämrar svensk konkurrenskraft genom såväl sämre finansieringsförutsättningar som sämre resultat i hållbarhetsredovisningar/internationella bedömningar för svenska fastighetsägare.
- b) det riskerar att leda till oproportionerligt stort åtagande att energieffektivisera för svenska fastighetsägare beroende på hur slutlig utformning av pågående revidering av Direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD)

### Castellums yttrande

Castellum **erfar** att pågående förhandling om EPBD kommer att landa i att utformning av tvingande energikrav för befintligt bestånd (MEPS) inte kommer att baseras på energiklasser. Behovet att tillfälligt ändra energiklasserna förefaller därmed inte föreligga.



CASTELLUM

Om Boverket finner att slutlig utformning av EPBD motiverar en tillfällig ändring av energiklasser **tillstyrker** Castellum förslaget **under förutsättning** att gällande energideklarationer uppdateras automatiskt och utan kostnad för fastighetsägare.

Om Boverket finner att slutlig utformning av EPBD motiverar en tillfällig ändring av energiklasser **efterlyser Castellum** tydlighet, för att inte säga övertydlighet, från Boverket kring en eventuell övergångsperiod och huruvida nu föreslagen ändring är tillfällig och hur ändringen förhåller sig till eventuellt ytterligare ändringar när EPBD ska implementeras i svensk rätt.

Om Boverket finner att slutlig utformning av EPBD motiverar en tillfällig ändring av energiklasser anser Castellum **det absolut nödvändigt** att Boverket automatiskt uppdaterar gällande deklarerationer för att inte belasta fastighetsägare med mångmiljonbelopp.

Castellum **delar inte** Boverkets analys att det skulle saknas krav att deklarerera om byggnader och att det "inte skulle vara några problem" med grön finansiering till följd av nya klassindelningen. Finansierings- och inte minst hållbarhetsredovisningsregler kommer att kräva att fastighetsägare deklarerar om sina tillgångar enligt den nya skalan, även om skalan är tillfällig.

Castellum **menar** vidare att Boverkets beskrivning av EU:s Taxonomi inte är korrekt då Taxonomi säger att byggnader i energiklass A alltid är att betrakta som grön investering. Det finns inget utrymme för banker att "se över sina kriterier och översätta till motsvarande energiprestanda".

Taxonomi kommer att driva på och, kan hävdas, kräva omklassificering av byggnader såväl vid tillfällig som tills vidare ändring av klassindelning. Detta till stora kostnader om inte gällande deklarerationer uppdateras automatiskt.

Överslagsberäkningar från tre fastighetsbolag (Castellum, Wallenstam och Willhem) indikerar att deklarerera om deras bestånd skulle ske till en kostnad om upp till 10 miljoner kronor för respektive bolag. Enbart tre fastighetsbolag kommer få kostnader om upp till 10 miljoner vardera som resultat av de nya klasserna.

Castellum **upprepar därför** att det är **fundamentalt** att Boverket, även vid kommande ändrad klassindelning som följd av implementering av EPBD, automatiskt och utan kostnad för byggnadsägare uppdaterar gällande energideklarerationer för att inte belasta fastighetsägare med mångmiljonbelopp.

Joacim Sjöberg  
Verkställande direktör

Filip Elland  
Hållbarhetschef