



# LUND UNIVERSITY

## Energirenoivering av byggnader med kulturvärden

### Relaterat till EPBD och EU-taxonomin

Belfrage, Malin; Janson, Ulla

2026

*Document Version:*

Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Belfrage, M., & Janson, U. (2026). *Energirenoivering av byggnader med kulturvärden: Relaterat till EPBD och EU-taxonomin*. Riksantikvarieämbetet.

*Total number of authors:*

2

#### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

#### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

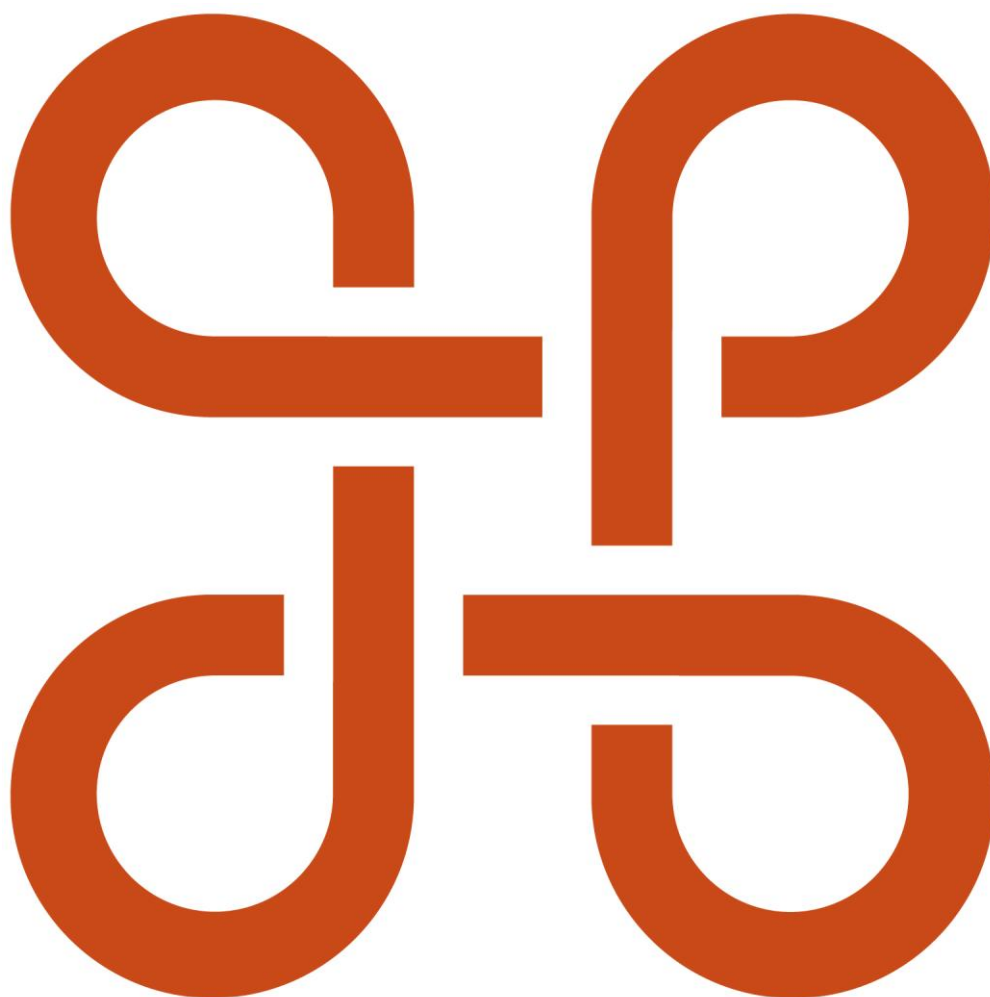
LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00



# Energirenovering av byggnader med kulturvärden

Relaterat till EPBD och EU-taxonomin



RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Riksantikvarieämbetet  
Box 1114, 621 22 Visby  
Tel 08-5191 80 00  
[www.raa.se](http://www.raa.se)  
[registrator@raa.se](mailto:registrator@raa.se)

Riksantikvarieämbetet 2026

Titel: Energirenoivering av byggnader med kulturvärden relaterat till EPBD och EU-taxonomin

Författare: Malin Belfrage, Ulla Jansson, Lunds universitet

Rapporten är finansierad av Riksantikvarieämbetetsanslag för forskning och utveckling (FoU). För framförda åsikter och sakupplysningar svarar författarna.

Text: Ingen upphovsrätt

Bilder och illustrationer: Creative Commons licens CC BY där inget annat anges.

Licensvillkor finns på: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.sv>

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>5</b>
<b>Summary</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Bakgrund</b> .....	<b>8</b>
1.1 Frågeställningar .....	9
1.2 Syfte .....	10
1.3 Mål.....	10
1.4 Metod .....	11
<b>2. Litteraturstudie</b> .....	<b>11</b>
2.1 Hållbarhetsrapportering – CSRD .....	12
2.2 Den gröna given – EPBD, EED .....	13
2.2.1 Energieffektivisering .....	14
2.2.2 Nollutsläppsbyggnader.....	16
2.3 Taxonomi och gröna obligationer.....	17
<b>3. Intervju av intressenter</b> .....	<b>20</b>
3.1 Svenska Kyrkan, Lunds Domkyrkostift.....	21
3.2 Allmännyttan - MKB fastighets AB .....	22
3.3 SEB Hållbara investeringar.....	23
3.4 Handelsbanken hållbar fondförvaltning.....	28
3.5 Storskaligt kommersiellt fastighetsbolag - Vasakronan .....	31
3.6 Småskaligt fastighetsbolag .....	34
3.7 Sveriges Hembygdsförbund .....	37
<b>4. Resultat</b> .....	<b>39</b>

<b>5. Analys och diskussion .....</b>	<b>42</b>
<b>6. Slutsatser .....</b>	<b>44</b>
<b>Referenser.....</b>	<b>46</b>
<b>Bilaga 1 Intervjufrågor.....</b>	<b>48</b>

## Sammanfattning

I EU:s pågående omställningsarbete till en modern, resurseffektiv och konkurrenskraftig ekonomi är den Gröna given en av grundstenarna. Målet med detta arbete är att EU ska bli världens första klimatneutrala region. Byggsektorn är en viktig del av EU:s konkurrenskraft, men också en starkt bidragande orsak till klimatutsläpp och står för ungefär 40% av unionens energianvändning. För att nå unionens övergripande mål har direktiv tagits fram, vilka bland annat sätter ramarna för byggsektorns framtida möjliga utsläpp och nivåer för energianvändning. I direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD) ställs krav på energiprestanda för nya byggnader samt krav på energieffektivisering av det befintliga byggnadsbeståndet. EU:s taxonomi för hållbara investeringar är ett systematiskt arbetssätt för att klassificera byggnader utifrån ett antal fastställda parametrar. Vid fastighetsförvärv och fastighetsförvaltning är energiprestanda ett mycket viktigt måttal.

Baserat på omvärldsanalyser, dialog och pågående implementeringsarbete ser Riksantikvarieämbetet behov att utreda hur EU:s taxonomi kommer att påverka fastigheter med kulturvärden, och hur taxonomin hänger samman med implementering av EPBD i Sverige.

För att byggnadens energiprestanda ska vara taxonomilinjerad sätts höga krav på energieffektivitet, både vid nyproduktion och renoveringar. Energikraven i taxonomin ligger ofta till grund för möjlighet till fastighetsfinansiering. Banker och finansieringsinstitut använder taxonomilinjerade energikrav vid utformning av gröna finansieringslösningar. Detta innebär ofta att grön finansiering baseras på redan gröna fastigheter, då banken i sin tur kan tillgodogöra sig denna finansiering som en hållbar investering. Gröna lån kan dock erhållas för specifika hållbarhetsinsatser, såsom solceller, geoenergilösningar eller energieffektivisering av vald del av en byggnad.

Gemensamt för alla gröna finansieringslösningar är att faktisk energianvändning mäts och rapporteras till finansiären. Detta kan ske genom fastighetsägarens organisation eller extern energideklarant. Då denna rapportering kan vara nyckeln för framtida finansiering är resultatet i deklARATIONERNA av yttersta vikt. Förslag på åtgärder för förbättrad energiprestanda ingår i den nuvarande utformningen av energideklARATIONER. Om energideklaranten saknar kunskap om kulturvärden finns risk att föreslagna energieffektiviseringsåtgärder leder till förvanskning. Genom att energideklaranten fräntas ansvar för framtagande av åtgärdsförslag om byggnaden har kulturvärden undviks denna risk. Åtgärdsförslagen kan istället bygga på riktlinjer och goda exempel för det praktiska hantverket som tas fram i samråd mellan RAÄ och Boverket.

Att kunna mäta nuläge och kvantifiera förflyttning är en nyckel för gröna finansieringslösningar. Energianvändning är en parameter som är enkel att mäta, och ligger därför till grund för gröna finansieringslösningar. Utformning av alternativa mätetal, baserat på kulturvärden, möjliggör inkludering av andra parametrar i de finansiella ramverken. Med denna struktur på plats kan förflyttningar kvantifieras och möjliggöra hållbar finansiering till kulturmiljö.

Det behövs ett kunskapsutbyte mellan expertområden för att nå sektorns hållbarhetsmål utan att riskera förvanskning. Mycket information finns redan tillgängligt, men kunskapen om dessa behöver öka så att branschen använder de verktyg som redan finns. Viktigt är även att tillhandahålla information om finansieringsmöjligheter och hur fastighetsägare praktiskt går till väga för att exempelvis emittera en emission baserat på befintligt fastighetsbestånd eller baserat på en förflyttning som stärker kulturmiljön som hållbarhetsaspekt.

## Summary

The Green Deal is one of the cornerstones of the EU's ongoing transition to a modern, resource-efficient and competitive economy. The aim of this work is to make the EU the world's first climate-neutral region. The construction sector is an important part of the EU's competitiveness, but also a major contributor to climate emissions, accounting for approximately 40% of the Union's energy consumption. In order to achieve the Union's overall goals, directives have been drawn up which, among other things, set the framework for the construction sector's future possible emissions and energy consumption levels. The Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) sets requirements for the energy performance of new buildings and for the energy efficiency of existing buildings. The EU's taxonomy for sustainable investments is a systematic approach to classifying buildings based on a number of established parameters. Energy performance is here a very important metric and often used in property acquisition and property management.

Based on external analyses, dialogue and ongoing implementation work, the Swedish National Heritage Board sees a need to investigate how the EU taxonomy will affect properties with cultural value, and how the taxonomy relates to the implementation of the EPBD in Sweden.

In order for a building's energy performance to be taxonomy-aligned, high energy efficiency requirements are set for both new construction and renovations. The energy requirements in the taxonomy often form the basis for property financing opportunities. Banks and financial institutions use taxonomy-aligned energy requirements when designing green financing solutions. This often means that green financing is based on already green properties, as the bank can in turn use

this financing as a sustainable investment. However, green loans can be obtained for specific sustainability initiatives, such as solar cells, geothermal energy solutions or energy efficiency improvements in selected parts of a building.

Common to all green financing solutions is that actual energy use is measured and reported to the financier. This can be done by the property owner's organisation or an external energy declarant. As this reporting can be key to future financing, the results of the declarations are of utmost importance. Proposed measures for improved energy performance of the building are included in the current design of energy declarations. If the energy declarant lacks knowledge of cultural values, there is a risk that the proposed energy efficiency measures will lead to distortion. By removing the energy declarant's responsibility for proposing measures, if the building has cultural values, this risk can be avoided. Instead, the proposed measures can be based on guidelines for practical craftsmanship developed in consultation between the Swedish National Heritage Board and the Swedish National Board of Housing, Building and Planning. Being able to measure a current situation and quantify progress is key to green financing solutions. Energy use is an easy parameter to measure and therefore forms the basis for green financing solutions. The design of alternative metrics, based on cultural values, allows for the inclusion of other parameters in the financial frameworks. With this structure in place, progress can be quantified and sustainable financing for cultural environments enabled.

There is a need for knowledge exchange between areas of expertise in order to achieve sustainability goals in the sector without risking distortion. A great deal of information is already available, but knowledge of its existence needs to increase and thereby being used. It is also important to provide information about different types of financing options and how property owners can take practical steps to, for example, issue a bond based on existing property holdings or based on a move that strengthens cultural environments as sustainability aspect.

# 1. Bakgrund

I EU:s pågående omställningsarbete till en modern, resurseffektiv och konkurrenskraftig ekonomi är den Gröna given en av grundstenarna. Målet med detta arbete är att EU ska bli världens första klimatneutrala region. För att uppnå detta har många ramverk och direktiv beslutats och implementerats, med mål om att minska klimatutsläppen med minst 55% till 2030 och 90% till 2040. Byggsektorn är en viktig del av EU:s konkurrenskraft, men också en starkt bidragande orsak till klimatutsläpp och står för ungefär 40% av unionens energianvändning. Unionen har därför beslutat om mål för byggbranschen att nå, dels kopplat till det övergripande klimatmålet, dels kring energieffektivisering och minskat beroende av importerade energikällor. Målen anges i direktivet om byggnaders energiprestanda, vilket utkom som ett första förslag 2008 (Europaparlamentet, 2008) och som sedan succesivt reviderats. För att kunna koppla finansiering till hållbarhet har taxonomiförordningen beslutats och implementerats. Taxonomin är ett klassificeringssystem som fastställer kriterier för när en ekonomisk verksamhet ska anses vara miljömässigt hållbar. Förordningen har tre syften; att styra kapitalflöden mot investeringar i hållbara verksamheter för att uppnå en hållbar tillväxt för alla, hantera finansiella risker till följd av klimatförändringar, naturkatastrofer, miljöförstöring och sociala problem, samt främja öppenhet och långsiktighet i finansiell och ekonomisk verksamhet (Finansinspektionen, 2026).

Boverket har ett pågående uppdrag avseende nationell implementering av energidirektivet (Regeringsbeslut KN2024/01304). I detta regeringsuppdrag har Boverket bland annat färdigställt en översyn av systemet med energideklarationer, tagit fram underlag för genomförandet av krav inom solenergi samt fastställt metoder och definitioner enligt direktivet om byggnaders energiprestanda. Pågående uppdrag inkluderar underlag till den nationella byggnadsrenoveringsplanen, nivåer på krav på minimistandarder för energiprestanda (MEPS) för lokalbyggnader och hantering av energikrav i bostäder. RAÄ ska i tre av regeringsuppdragen lämna synpunkter vad gäller förslag som avser byggnader med formellt skydd som del av en utvald miljö eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, eller andra eller andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader. RAÄ har även lämnat synpunkter till Klimat- och näringslivsdepartementet på tre av Boverkets publicerade rapporter (dnr RAÄ-2025-1177).

SFV har vid dialog med RAÄ pekat på att det finns behov av vägledning för fastighetsägare som inte omfattas av offentlig finansiering, och då särskilt Svenska Kyrkan. RAÄ har vidare gjort en summarisk omvärldsanalys om taxonomins betydelse för byggnader med kulturvärden i Sverige och haft dialog med ett par motsvarande kulturarvsmyndigheter i EU (Polen, Norge). Som ett resultat av

omvärldsanalyser, dialog och pågående implementeringsarbete ser RAÄ behov att utreda hur EU:s taxonomi för hållbara investeringar kommer att påverka fastigheter med kulturvärden, och hur taxonomin hänger samman med implementering av Direktivet för byggnaders energiprestanda, EPBD, i Sverige. Denna studie fokuserar därför kring dessa två ramverk, med frågeställningar enligt nedan.

## 1.1 Frågeställningar

### 1) Taxonomins påverkan på kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- Är det möjligt att (vid tolkning av taxonomin) se på byggnadsvårdande underhållsåtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som faktiska aktiviteter i taxonomin?
- Vilka fastighetsägare (som äger fastigheter med kulturvärden) kommer att påverkas av taxonomin? Är det bara ägare med behov av extern finansiering från banker, fonder etcetera? Eller även offentliga ägare?
- Har fastighetsägare och fastighetsutvecklare tecknat lån för att göra investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader sedan taxonomin introducerades 2020?
- Har det funnits svårigheter att finansiera investeringar, exempelvis med s.k. ”grön” finansiering och ”gröna” obligationer, för att byggnader med kulturvärden har svårt att linjera med krav ställda genom taxonomin?
- Har fastighetsägare som konsekvens av detta sett risk för negativ påverkan på dessa byggnaders marknadsvärde och/eller fastighetsvärde?
- Har fastighetsägare fått igenom undantag från taxonomin (i villkor för finansiering) för investeringar i fastigheter med kulturvärden?

### 2) Energidirektivets påverkan på kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- Har fastighetsägare vidtagit åtgärder i form av åtgärder för energieffektivisering, eller planering av sådana åtgärder? Har de stött på intressekonflikt mellan hänsyn till kulturhistoriskt värde och taxonomin? Och i så fall var och hur (ex. vid bygglov, framtagande av energideklaration?)

### **3) Kombinationsanalys av Taxonomin och Energidirektivet, samt dess påverkan på kulturhistoriskt värdefulla byggnader**

- När EU-taxonomin läses bredvid EPBD – om och i så fall hur EPBD kan ha ekonomisk påverkan på fastigheter med kulturvärden i relation till krav inom taxonomin.

#### **1.2 Syfte**

- Utgöra ett underlag för RAÄ:s och Boverkets formuleringar kring EPBD och hur energikrav bör ställas så att fastigheter med kulturvärden omfattas utan att vare sig öppna för förvanskning eller omöjliggöra finansiering i linje med taxonomin
- Utgöra ett underlag inför framtagande av stöd, råd och vägledningar till bygglovhandläggare, fastighetsägare, energiexperter med flera vid implementering av EPBD, för att undvika förvanskning av byggnader med kulturvärden
- Vikten av kunskapsunderbyggd lobbyism (för att undvika storskalig förvanskning som konsekvens av införande av EPBD och Taxonomikrav) och vad detta kan innebära, utgående från European Heritage Legal Forum - European Heritage Heads Forum.

#### **1.3 Mål**

- Underlag för RAÄ att lyfta energifrågorna inom rätt departement/myndighet. Är det Kulturdepartementet? Finansinstitutionen?
- Som underlag för RAÄ att göra inspel till Boverket om långsiktiga konsekvenser som EPBD och Taxonomin kommer att få på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, konkreta fysiska konsekvenser, regulatoriska konsekvenser och beslutsvägar, ekonomiska konsekvenser i förvaltning och investeringar
- Återkoppling till EHLF, European Heritage Legal Forum och EHHF, European Heritage Heads Forum. Uppföljning av möte på Malta i september 2025, då RAÄ informerade om det kommande forskningsprojektet om EU taxonomin.
- Peka på fortsatt forskningsbehov inför 2026, underlag för utlysning och/eller ansökan.

## 1.4 Metod

Denna studie har utförts dels som en litteraturstudie, dels genom intervjuer. Litteraturstudien har fokuserat på EPBD, EU:s taxonomi för hållbara investeringar samt genomförda utredningar. Här ingår specifikt en genomlysning av taxonomins aktiviteter 7.2 (ombyggnad) och 7.3 (ägende), men även fler vid behov. En analys har utförts av nyckelbegrepp som nämns inom EPBD och taxonomin.

För att lyssna in hur EU:s taxonomi, EPBD och kulturvärden i dagsläget diskuteras inom olika intressentgrupper har studien genomfört ett antal intervjuer med personer verksamma inom fastighetsrelaterad finansiering och fastighetsägende. Intervjupersoner inom finanssektorn är verksamma inom bankverksamhet med fokus på hållbara investeringar (utifrån ESG) samt hållbar fondförvaltning. Intervjupersoner från fastighetssektorn är verksamma inom organisationer som äger, förvaltar och samordnar förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter - Svenska Kyrkan, Sveriges Hembygdsförbund, ett större och ett mer småskaligt kommersiellt fastighetsbolag samt ett kommunalt bostadsbolag.

Intervjuerna utfördes som semistrukturerade intervjuer, med samtal utifrån ett antal förberedda frågor (se bilaga 1). Merparten av intervjuerna genomfördes digitalt eller i hybridformat, där en eller flera deltagare deltog via länk. Vid samtalen fördes anteckningar. Ett antal av samtalen spelades också in och transkriberades. Två intervjuer genomfördes per telefon. Utöver semistrukturerade intervjuer har studien även omfattat ett antal mindre kompletterande intervjuer med fastighetsägare inom statligt och regionalt fastighetsägende samt med forskare inom energi, fastighetsekonomi och kulturmiljö.

## 2. Litteraturstudie

Tre europeiska ramverk som har stor betydelse för hållbar utveckling av den befintliga bebyggelsen har vunnit laga kraft på unionsnivå och har till viss del vidare implementerats på nationell nivå. Dessa tre - CSRD, Taxonomin och Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) - har separata regelverk men är beroende av varandra. CSRD är ramverket som ställer krav på hur företag ska rapportera sitt hållbarhetsarbete. I denna hållbarhetsrapportering ingår dels aspekter kring den egna verksamheten, dels hur företagets verksamhet påverkar hållbarhetsaspekter i omgivningen. Uppgifter i företagets hållbarhetsrapport granskas lika finansiell rapportering av externa revisorer, som en del av förvaltningsberättelsen. Ett förslag till förenkling av det ursprungliga direktivet antogs i EU-parlamentet i december 2025, Omnibus, men har ännu inte implementerats i Sverige. Taxonomin är det europeiska system som definierar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara. EPBD reglerar tillåtna

nivåer för energianvändning och klimatbelastning i den byggda miljön, fastställda för att nå EU:s övergripande energi och klimatmål. Mottot i direktivet är energieffektivitet först, vilket bland annat syns i de energieffektiviseringsmål som är fastställda för den befintliga bebyggelsen.

## 2.1 Hållbarhetsrapportering – CSRD

EU:s direktiv avseende hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), är tänkt att användas som underlag för investerare, civilsamhälle, konsumenter och andra intressenter för att kunna bedöma hållbarhetsarbetet i företag av allmänt intresse eller betydande storlek (Europaparlamentet, 2025). Att kunna bedöma företag utifrån deras hållbarhetsarbete är en av pusselbitarna i EU:s framtagna Green Deal och Sustainable Finance Action Plan. För transparens och likvärdig rapportering ska innehållet i hållbarhetsrapporter utföras i enlighet med ett standardiserat arbetssätt, European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Rapporteringskraven i CSRD syftar till att säkerställa att investerare har den information de behöver för att förstå och hantera risker som företag i investerarens portfölj exponeras för, avseende klimatförändringar och andra hållbarhetsfrågor, och vilken påverkan företagets verksamhet själva har på människor och miljö. För att styra kapital mot hållbara investeringar ger en hållbarhetsrapportering enligt CSRD finansmarknaderna tillgång till relevant hållbarhetsinformation, vilket EU hoppas ska skapa förutsättningar för hållbar tillväxt och att hållbarhetsfaktorer kan integreras i det ekonomiska systemet.

Grunden för rapportering enligt CSRD utgörs av en så kallad dubbel väsentlighetsanalys som identifierar de hållbarhetsfrågor där ett företag måste rapportera. Företag bedömer i denna analys sin påverkan på människor och miljö och hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets finansiella ställning.

CSRD omfattar stora företag inom EU, inklusive börsnoterade företag och stora privata företag av allmänt intresse. Små och medelstora företag på reglerade marknader omfattas också av direktivet, men kan följa förenklade rapporteringskrav, vilket minskar rapporteringsbördan. Företag i Sverige som omfattas av CSRD måste följa direktivets krav.

EU-parlamentet röstade 2025 igenom ett förslag på förenkling och senareläggning av CSRD:s införande, det så kallade Omnibus, som väntas implementeras i svensk lag under 2026. Förslaget innebär bland annat att färre företag kommer att omfattas av de strängaste rapporteringskraven, och förändringar för en minskad administrativ börda. Förslaget omfattar förenklingar avseende CSRD och även direktivet för tillbörlig aktsamhet i företag i fråga om hållbarhet (CS3D) och ändring av reglerna för taxonomirapportering, som fortsatt bearbetas under 2026.

Värt att notera är att Omnibus dels innebär att företag räknas som stora – och fullt ut omfattas av kraven - endast om de har över 1000 anställda och en balansomsättning på mer än 25 mEUR eller har mer än 50 mEUR i nettoomsättning, dels att de nya kraven avseende hållbarhetsrapportering skjuts framåt i tid, enligt det s.k. Stoppa-klockan-direktivet.

Flertalet fastighetsbolag i Sverige omfattas av de förenklade rapporteringskraven för små och medelstora företag (Fastighetsägarna, 2025). Bolagen behöver i sina års- och hållbarhetsrapporteringar utgå från bolagens respektive intressentgrupper, så som finansiärer, långivare och hyresgäster, och deras behov av uppgifter. Detta gäller särskilt i de fall intressenterna i sin tur omfattas av CSRD-krav, så som banker och fonder som arbetar med grön finansiering. Där intressenten omfattas av detaljerade krav kan även ett litet företag helt eller delvis vilja rapportera i linje med EU-taxonomin. Flera banker och kommersiella fastighetsbolag i Sverige har varit tidiga med att anpassa sig till CSRD – och redan för 2025 upprättat rapportering som styr mot de nya kraven - och därmed positionerat sig som ledare inom hållbarhetsarbete.

Sveriges regering har lämnat en proposition om att införa Omnibus-ändringen i svensk lagstiftning och granskningsperioden pågått fram till 5 januari 2026 (under tiden för denna rapport färdigställande). Fram till dess gäller ordinarie regelverk i CSRD, med strukturer kring vad som ska inkluderas och vilka företag som omfattas. Eventuella ytterligare förändringar i regelverket avseende hållbarhetsrapportering kommer att hanteras i EU-parlamentet under 2026 (FAR, 2026).

## 2.2 Den gröna given – EPBD, EED

Inom EU:s gröna giv ”Fit for 55” inkluderas två direktiv med inriktning på effekt- och energieffektivisering; Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) samt direktivet om energieffektivitet (EED) (Europaparlamentet, 2024). Energieffektiviseringsmålet publicerades i juli 2023 och innebär att medlemsländerna tillsammans ska se till att den slutliga energianvändningen minskar med minst 11,7% fram till 2030, jämfört med de prognoser för energianvändning som gjordes 2020 (Europaparlamentet, 2023 samt Regeringskansliet, 2020). EPBD publicerades i maj 2024 och Boverket har flera pågående uppdrag för att implementera detta ramverk i Sverige. Då det ännu inte finns ett nationellt fastställt ramverk, endast förslag på remiss, finns en osäkerhet kring hur det svenska förslaget kommer att utformas. I denna rapport kommer därför EU:s direktiv att ligga till grund för studien, både avseende energidirektivet EPBD samt för energieffektiviseringsdirektivet EED.

Energidirektivet har fyra fokusområden – renovering, utfasning av fossila bränslen, modernisering och digitalisering samt finansiering och tekniskt stöd. I RAÄ

remissvar på Boverkets förslag avseende införande av direktivet beskrivs att ämbetet ser positivt på att bebyggelse med kulturvärden inkluderats i direktivet och att det är viktigt att i fortsatt arbete låta lagkraven på varsamhet och förbud mot förvanskning gå före krav på energieffektivisering. I remissvaret nämns risker, exempelvis att förvanskning kan ske i åtgärder som inte prövas i bygglov eller där en befintlig detaljplan inte skyddar kulturvärden.

Inom fokusområdet renovering inkluderas att varje medlemsland ska ta fram en nationell byggnadsrenoveringsplan. I Sverige har därför ett utkast tagits fram för en nationell byggnadsrenoveringsplan, med fokus kring hinder, incitament och branschens kapacitet avseende energieffektivisering (Boverket, 2025:1). Detta arbete föregick av ett remissförfarande, där bland annat RAÄ lämnade synpunkter. Dessa synpunkter inkluderade bland annat att RAÄ anser att statliga byggnadsminnen, enskilda byggnadsminnen och bebyggelse skyddad enligt plan- och bygglagen ska inkluderas i den nationella renoveringsplanen för att de inte ska bli mindre attraktiva att äga och förvalta. Dock bör de renoveringsåtgärder som föreslås vara flexibla och anpassade utifrån byggnadens kulturvärden. I mars 2026 ska Boverket, enligt regeringsuppdraget, redovisa en fördjupad analys av implementering av energieffektivisering i enlighet med EPBD. Den slutliga renoveringsplanen ska redovisas till EU-kommissionen senast 31 december 2026.

## 2.2.1 Energieffektivisering

I energidirektivet anges specifika energieffektiviseringsnivåer för byggnadsbeståndet, tillsammans med nivåer och årtal för måluppfyllelse på nationell nivå. I artikel 9.1 anges att 16% av Sveriges lokalbyggnader ska ligga över ett fastställt gränsvärde för primärenergianvändning till 2030 och år 2033 ska 26% av lokalbyggnaderna ha en bättre energiprestanda än detta gränsvärde. För bostäder gäller att primärenergianvändningen ska minska med minst 16% jämfört med 2020 fram till 2030 och minska med 20–22% jämfört med 2020 fram till 2035. Det anges vidare att 55% av minskningen av den genomsnittliga primärenergianvändningen ska uppnås genom renovering av 43% av bostadsbyggnaderna med sämst prestanda.

För att nå de uppsatta procentuella minskningarna ska varje medlemsstat bland annat inför miniminivåer för energiprestanda i både nya byggnader och det befintliga byggnadsbeståndet. Det anges i direktivet att undantag får göras, och att medlemsstaterna därmed får besluta om att inte tillämpa minimistandarder för energiprestanda i exempelvis ”Byggnader med officiellt skydd som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, eller andra kulturarvsbyggnader, i den mån överensstämmelse med standarderna skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende, eller om en renovering av dem inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbar”. Även byggnader som används för andakt och religiös verksamhet får undantas.

Som en del av det regeringsuppdrag som föreligger avseende implementering av energidirektivet har Boverket publicerat ett förslag på gränsvärden för befintliga lokalbyggnader, minimistandard för energiprestanda (MEPS) (Boverket, 2024). Dessa gränsvärden får enligt direktivet ej överskridas från 2030, respektive 2033. Utgångsläget för dessa gränsvärden är att de ska sättas så att målet på energieffektivisering av de 16% respektive 26% sämsta lokalbyggnaderna ska nås till dessa år, i relation till användningen år 2020. Som bas i arbetet med gränsvärden har Boverket använt energideklarationsregistret.

I förslaget meddelas även att beräkningssättet för energiprestanda kommer att ändras, som en del av införlivandet av direktivet. Detta innebär att den energiprestanda som lokalbyggnader har fastställt i en nu gällande energideklaration inte direkt går att applicera på föreslagna gränsvärden. I remissen nämns särskilt att Boverket bedömer att ett kommande regelverk kan utformas så att byggnaders kulturvärden skyddas. Specifikt nämns i underlaget att byggnader som förklarats som statliga byggnadsminnen eller som enskilda byggnadsminnen och som redan undantas på kravet för energideklarationer heller inte ska ingå i underlaget för gränsvärden.

Gränsvärdena kommer att utgå från olika typkategorier av lokalbyggnader, då energiprestandan varierar mycket mellan olika verksamheter, se Tabell 1. Undantag kan göras av MEPS-kraven, bland annat ”vid allvarliga svårigheter”. Energiförbättringen får då istället ske i andra delar av lokalbyggnadsbeståndet. Hur just denna del ska hanteras har ännu inte utretts av Boverket.

Tabell 1: Föreslagna gränsvärden för olika lokalkategorier (Boverket, 2024)

	Preliminärt gränsvärde MEPS-2030, primärenergital (kWh/m <sup>2</sup> år)	Preliminärt gränsvärde MEPS-2033, primärenergital (kWh/m <sup>2</sup> år)
Kontorsbyggnader	214	174
Utbildningsbyggnader	238	188
Sjukhusbyggnader	239	194
Logi- och restaurangbyggnader	334	271
Idrottsbyggnader	278	223
Handels- och kulturbyggnader	220	178
Andra typer av energianvändande byggnader	243	190
(Flerbostadshus)	(164)	(143)

RAÄ anger i sitt remissvar till Boverket, angående föreslagna gränsvärden för energiprestanda, att det är särskilt flerbostadshus med tilldelade kulturvärden som träffas av MEPS krav och därför bör tas extra hänsyn till i fortsatt arbete. Vidare skriver RAÄ i sitt remissvar att kategoriseringen i nya och befintliga byggnader samt verksamhetsklass kan vara otillräcklig för att fånga upp bebyggelse med kulturvärden. I svaret beskrivs att det kan finnas behov att definiera en separat

kategori för byggnader med kulturvärden för att anpassade krav för all bebyggelse med kulturvärden ska kunna fastställas. Det beskrivs i remissvaret att en generell miniminivå för energiprestanda MEPS inte kan sättas för dessa byggnader utan behöver studeras individuellt.

## 2.2.2 Nollutsläppsbyggnader

En viktig del i energidirektivet är klassningen av nollutsläppsbyggnader, med benämningen A0. Energiprestandan för dessa byggnader ska fastställas av respektive medlemsstat och får anpassas för renovering av befintlig bebyggelse. I direktivet definieras en nollutsläppsbyggnad som en byggnad med mycket hög energiprestanda (kräver noll eller mycket lite energi), producerar noll koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och producerar noll eller mycket lite driftsrelaterade växthusgasutsläpp. Det anges vidare att en nollutsläppsbyggnad ska, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och därmed kunna anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring.

Varje medlemsstat ska fastställa gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnad, vilket beskrivs i direktivets artikel 11. Detta gränsvärde ska vara minst 10% lägre än det gränsvärde för total primärenergianvändning som fastställts på medlemsstatsnivå för nära-noll energibygnader den 28 maj 2024. Utöver krav på energiprestanda ingår nationella gränsvärden för växthusgasutsläpp i definitionen av en nollutsläppsbyggnad. En nationell anpassning av gränsvärdet för renoverade byggnader får utföras i medlemsländerna.

När denna rapport skrivs har remissen avseende nya energiregler precis publicerats av Boverket, men regelverket är ej beslutat. BFS 2024:14/BBR 31 är därmed fortfarande gällande avseende energikrav i byggnader. För lokaler är minimikravet avseende energiprestanda EPpet 70 kWh/m<sup>2</sup>år, med möjlighet till tillägg vid behov av utökade ventilationsflöden. Det finns sju energiklasser för byggnader, A-G, där energiprestandan för byggnaden (EP) relaterar till kravet för en ny byggnad, se tabell 2 (Boverket, 2025:2).

Tabell 2: Indelning i energiklasser för byggnader (Boverket, 2025:2)

Energiklass	Energiprestanda (EP) i % av kravet för en ny byggnad
A	≤50
B	>50 - ≤ 75
C	>75 - ≤ 100
D	>100 - ≤ 135
E	>135 - ≤180
F	>180 - ≤235
G	>235

I Boverkets initiala remiss kring förslag för föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklarationer för byggnader ges ett första förslag på definition av A0. Här föreslås att A0 ska vara en byggnad som uppfyller energiklass A enligt nuvarande energiklassning, inte använder energi från förbränning av fossila bränslen på plats och som har kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa energianvändningen. Definitionen av A0 kommer att förtydligas av Boverket under 2026.

Boverkets och Riksantikvarieämbetets gemensamma bedömning är att en byggnad med kulturvärden, där åtgärder genomförts för att förbättra energiprestandan och där inte fler möjliga och varsamma åtgärder finns att genomföra, uppfyller egenskaperna för nollutsläppsbyggnad enligt direktivet (Remissvar Dnr RAÄ-2025-1177). Vidare anger ämbetet i sitt remissvar att vid energideklaration av byggnad med kulturvärde bör det i föreskrifter och allmänna råd (BED) införas bestämmelse att det i deklARATIONEN ska anges att byggnaden är skyddad utifrån kulturvärden, alternativt om byggnaden är utpekad i annan typ av dokument, som bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram, eller om den bedöms ha kulturvärden enligt energiexpertens egen bedömning.

## 2.3 Taxonomi och gröna obligationer

EU:s taxonomi för hållbara investeringar klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som anses miljömässigt hållbara enligt EU:s kriterier. Det strukturerade klassificeringssystemet i CSRD används som bas för att på ett likriktat sätt i taxonomin bedöma avseende vilka ekonomiska verksamheter som är miljömässigt hållbara. Alla företag som enligt kraven i CSRD ska publicera en hållbarhetsrapport ska även enligt artikel 8 i taxonomiförordningen lämna information om i vilken utsträckning deras ekonomiska verksamheter är miljömässigt hållbara. Detta ska redovisas i enlighet med de fastställda krav som presenteras i den delegerade förordningen. De ekonomiska aktiviteter som klassas är Capital Expenditure, CapEx (investeringar) med exempel som nybyggnation och större renoveringar, samt Operating Expenditure, OpEx (driftkostnader), som kan beskrivas som kostnader som direkt möjliggör eller upprätthåller taxonomiförenlig prestanda. I CSRD ska företagen redovisa procentuell taxonomiförenlig CapEx och OpEx.

I taxonomin listas olika typer av aktiviteter som kan bedömas separat, men också i sitt ömsesidiga beroende genom regelverkets struktur kring Do No Significant Harm (DNSH). För fastighets-sektorn ligger fokus kring taxonomins aktiviteter avseende Construction and real estate activities, där det i denna studie främst ingått aspekter avseende Acquisition and ownership of buildings, Construction of new buildings och Renovation of existing buildings. En bra översyn avseende taxonomins mål finns i taxonomikompassen (Europaparlamentet, 2026) där även underliggande aktiviteter listas. Byggnaders kulturvärde nämns i Taxonomin under

”Acquisition and ownership of buildings contribution to climate adaptation”. Det anges där att de anpassningar av byggnaden som genomförs ej får utföras så att dessa påverkar kulturarvet. Riksantikvarieämbetet anger i sina remissvar kring implementeringen av energidirektivet att det finns en viktig koppling mellan EU:s taxonomi för hållbara investeringar och hanteringen av bebyggelse med kulturvärden inom ramen för energiprestandadirektivet. Ämbetet skriver i sitt svar att byggnader som är skyddade utifrån kulturvärden bör räknas som nollutsläppsbyggnader och omfattas av taxonomins kriterier. Om byggnader med kulturvärden undantas från kraven inom energiprestandadirektivet anser ämbetet att det kan finnas risk för att dessa byggnader inte får ta del av ekonomiska stöd, gröna banklån, och försäkringar.

Vid fastighetsförvärv och fastighetsförvaltning är energiprestanda ett mycket viktigt måttal. För att räknas som taxonomilinjerad ska byggnader uppförda före 31 december 2020 ha en energiprestanda i enlighet med energiklass A, alternativt tillhöra topp 15% avseende energiprestanda i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet. Det är primärenergianvändningen som avses, vilken också behöver kunna redovisas tillsammans med byggnadens användning i relation till övriga beståndet. För nyare byggnader, uppförda efter 2021, ska energiprestandan vara 10% lägre än energikravet för en nära-noll energi byggnad, definierad på nationell nivå. Definitionen av en Nära-nollenergibyggnad, som taxonomi refererar till, anges i EPBD som en byggnad med mycket hög energiprestanda och där den försumbara eller mycket låga mängd energi som behövs tillförs från förnybara energikällor. Energin kan antingen tillföras från förnybara källor på plats eller i närheten. Det är företaget som rapporterar enligt CSRD som bedömer om en aktivitet är taxonomianpassad och uppfyller de tekniska kriterierna samt bedömer om den är taxonomiförenlig enligt tekniska kriterier, DNSH och sociala krav. Det är också företaget som rapporterar andelar av omsättning; CapEx och OpEx. Taxonomirapporteringen granskas sedan av en oberoende granskare, som kan kräva justeringar för att nå taxonomiförenlighet.

Även banker ska årligen redovisa hur stor andel av deras utlåning som är taxonomianpassad och taxonomiförenlig, i enlighet med Green Asset Ratio (GAR). Bankens rapportering i GAR ger möjlighet för investerare att jämföra banker och hur de arbetar med grön finansiering. Det visar även om banken stödjer EU:s klimatmål och kan därmed påverka möjlighet till gröna obligationer (green bonds) och lån. Då fastigheter är en stor del av bankers balansräkningar kan taxonomiförenliga fastigheter prioriteras vid utlåning, för att banken i sin tur ska kunna redovisa hög taxonomilinjerad utlåningsgrad.

Utlåningen kan ske genom gröna banklån, där olika banker har olika krav för att kunna erhålla denna gröna finansiering. Kraven från bankerna varierar, med tre olika exempel nedan:

#### **SEB – krav för gröna lån & gröna fastighetslån för företag:**

SEB har särskilda gröna produkter för företag som vill finansiera energieffektiva fastigheter. För att ett lån ska klassificeras som grönt måste fastigheten uppfylla följande energiprestandakriterier:

- För byggnader uppförda före 31 december 2020:
  - Energideklaration med energiklass A

eller

- Tillhöra de 15 % mest energieffektiva byggnaderna i landet inom sin kategori.
- För byggnader uppförda efter 1 januari 2021:
  - Primärenergital minst 10 % lägre än Boverkets minimikrav i BBR.
- Nybyggnation ska ha minst 10 % lägre primärenergital än referensnivå enligt BBR.

Låntagaren bekräftar angiven energiprestanda med energiberäkningar, energideklaration eller certifiering som styrker kriterierna vid ansökan.

### **Swedbank – gröna och hållbarhetslänkade lån (Sustainability-Linked Loans) för företag och fastighetsägare**

Swedbank kan ge gröna lån till fastighetsprojekt som:

- Bygger nytt energieffektivt
- Renoverar för lägre energianvändning
- Har miljöcertifiering

Exakta energikrav anges ofta i samband med rådgivning och kreditbeslut, men det handlar om att projektet ska påvisa verifierbar miljönytta. Swedbank erbjuder även lån där räntan är kopplad till att låntagaren når specifika ESG-mål (till exempel sänkning av energianvändning eller egna utsläpp) snarare än att själva projektet är taxonomiförenligt.

### **Handelsbanken – specifika krav för gröna lån för byggnader**

För att fastigheten ska klassas som grön krävs minst ett av följande:

- Energideklaration A eller B
- Svanen-certifiering (godkänd)

- Miljöbyggnad Silver eller Guld
- BREEAM Excellent eller Outstanding
- LEED Gold eller Platinum

Kraven verifieras genom årlig uppföljning, vilket sker under hela lånens löptid.

Utöver banklån kan banker emittera gröna obligationer. En obligation innebär att kapitalet endast får användas till gröna projekt, exempelvis energieffektiva byggnader, större renoveringar eller klimatanpassning. EU:s taxonomi är inte juridiskt tvingande för gröna obligationer men verkar normerande, då investerare ofta efterfrågar att projekten de ska investera i är taxonomiförenliga eller taxonomianpassade. EU:s regelverk Green Bond Standard (EuGB) är nästan helt taxonomiförenlig, endast små undantag finns. För fastighetsbolag innebär detta att för att finansiera fastigheter via gröna obligationer behöver det kunna uppvisas att byggnaderna uppfyller energikraven och att de klarar DNSH-kraven. Fastighetsägaren rapporterar årligen hur kapitalet använts. På detta sätt blir taxonomin ett slags kvalitetsfilter för kapitalmarknaden.

Även företag kan emittera gröna obligationer. Säkerheten kan då vara specifika tillgångar eller projekt som obligationen finansierar (Asset-Backed Green Bonds). Exempel på detta kan vara en mycket energieffektiv nybyggnation eller en solcellspark. Annat alternativ kan vara att obligationen emitteras med ett bolags kreditvärdighet som säkerhet i stället för fysiska tillgångar (Unsecured Green Bonds) eller baserat på en grupp av specifika tillgångar (Covered Green Bonds). Obligationen verifieras ofta av tredje part för att säkra taxonomiförenligheten. Här kan stora fastighetsbolag emittera obligationer med taxonomiförenliga fastigheter som säkerhet, för att säkra finansiering för att energieffektivisera övrigt bestånd.

### 3. Intervju av intressenter

Intervjuer med intressenter har genomförts under december 2025 och januari 2026. För att få en bred överblick över hur kulturvärden hanteras i relation till taxonomin och energidirektivet, valdes respondenter från olika delar av värdekedjan. Detta inkluderar i denna studie respondenter från bank, finansinstitut, fastighetsägare och fastighetsförvaltare. Alla intervjuer genomfördes semistrukturerade, där samtal och utvecklade svar var i fokus. Det finns därför inga kvantitativa data att jämföra som resultat från intervjuerna.

### 3.1 Svenska Kyrkan, Lunds Domkyrkostift

Lunds domkyrka är en egen stiftelse och förvaltas av ett domkyrkoråd. Rådets uppdrag är att förvalta kyrkobyggnaden, men även stiftelsens övriga tillgångar. Dessa tillgångar inkluderar byggnader runt domkyrkan, såsom Domkyrkoforum, Kapitelhuset, Biskopshuset och Domkyrkan. Värt att notera är att alla dessa byggnader saknar taxeringsvärde. Det är rådet som ansvarar för underhåll, förvaltning och utveckling samt arbeta med de ekonomiska avkastningar som domkyrkan har tillgång till.

Domkyrkans tillgångar inkluderar även avkastning från aktier och fonder samt jordbruksmark. Marken arrenderas ut till bönder, men nyligen har domkyrkorådet beslutat att avsätta 10 hektar mark som en del av en ny stadsdel i Lund. Projektet heter Råängen och har en tydlig hållbarhetsprofil. Domkyrkoförvaltningen har i sitt uppdrag att möjliggöra förvaltning av domkyrkans tillgångar ”till tidens slut”. Genom avyttringen av Råängen säkras kapital för fortsatt underhåll och drift av domkyrkans byggnader.

Vid intervjutillfället medverkade domkyrkorådets kamrer, samt projektansvarig för utvecklingsprojektet Råängen. Intervjun genomfördes som ett öppet samtal, och inget frågemanus användes. Detta då domkyrkans byggnader och ägarstruktur är unik och det är svårt att både ställa generella frågor och dra generella slutsatser från detta bestånd.

Energieffektivitet diskuterades inledningsvis i intervjun och hur detta hanterades i förvaltningen. Församlingen har gjort energideklarationer av alla sina byggnader, men det var längesen och det uppges i intervjuerna att dessa nog borde förnyas, då de kan vara inaktuella. Det var det regionala energibolaget Krafringen som utförde energideklarationerna. Att utföra energieffektiviserande åtgärder i domkyrkans bestånd är svårt, då dessa byggnaders utseende ej får ändras. Det diskuterades möjliga åtgärder såsom invändig takisolering, men det är inget som planeras att utföras utan kan mer ses som en möjlighet. Lunds stifts stiftsantikvarie stöttar vid denna typ av beslut och om vad som är möjligt att utföra.

Vidare i intervjun diskuterades det nya området Råängen och dess höga hållbarhetsambitioner. Domkyrkan har utformat ett omfattande program för platsen, som inkluderar social, ekologisk och ekonomiska hållbarhetsaspekter (<https://raangen.se/sv/>). De parametrar som ingår liknar mycket av de poster som respondenter i de andra intervjuerna beskrivit ingår i gröna obligationer eller ramverk för grön finansiering. Domkyrkan har inte sökt denna typ av medel eller uppvakttat någon bank/finansieringsinstitut för att möjliggöra grön finansiering. Då domkyrkan använder eget kapital för denna typ av utveckling har frågan inte diskuterats tidigare. Intresset från domkyrkan kring möjligheten till gröna finansieringslösningar var stor och intervjun avslutades med att diskutera möjliga gröna finansieringsvägar. Centralt informationsmaterial kring hur grön finansiering

går till och en kontaktperson för stöd och råd hade varit till nytta vid markanvisningen. Kunskapsstöd kring möjligheter, finansieringsformer och vem som kan kontaktas för att diskutera konkreta vägar framåt är något som efterfrågas.

## 3.2 Allmännyttan - MKB fastighets AB

Malmö kommunala bostadsbolag (MKB) ägs av Malmö Stadshus AB, som i sin tur ägs av Malmö stad. MKB är ett av Sveriges största kommunala bostadsbolag och äger och förvaltar 27 000 lägenheter, 1000 lokaler, 1300 studentbostäder och 1000 seniorbostäder. Bolaget har stort fokus på att minska sin klimatpåverkan, både i nybyggnation och drift, samt driver omfattande arbete kring social hållbarhet i hela sitt bestånd. Driftoptimering och energieffektivitet har länge varit ett viktigt arbete, då det både ger utslag på fastighetsvärdet och möjlighet till låga hyresökningar.

Intervjun utfördes som ett samtal med MKB:s energistrateg. MKB har, i samarbete med Malmö stad, tillgång till gröna finansieringslösningar, som en del av stadens ramverk för gröna obligationer. Malmö stads ramverk för gröna obligationer följer principerna i Green Bond Principles (GBP). Ramverket granskas externt av ett holländskt bolag, Sustainalytics, som verifierar att ramverket uppfyller satta principer och miljökrav, samt att investeringarna ger utlovad effekt. Man vill med denna externa granskning säkra att långivare känner sig trygga med att medlen används enligt vad som utlovats (Malmö stad, 2025). Totalt 8 olika investeringsmöjligheter anges, där exempel på byggrelaterade investeringar som de lånade pengarna går till är:

- Gröna och energieffektiva byggnader
- Energieffektivisering – investeringar i existerande tillgångar med syfte att reducera energianvändningen och förbättra miljöeffekter.
- Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser
- Förnybar energi

Vad som definierar en grön byggnad specificeras inte, men exempel ges kring miljöcertifierade byggnader, nyproducerade byggnader med en energianvändning som är 15% bättre än vad byggnormen kräver samt renoveringsprojekt som minskar energianvändningen med 30% jämfört med nivån före renovering. Under punkten energieffektivisering beskrivs att inte hela byggnaden behöver ingå i åtgärden utan investeringarna kan gälla exempelvis installation av geoenergilösningar, smarta elnät och energieffektiv belysning. Lösningar för förnybar energi har en egen punkt i ramverket, vilket inkluderar exempelvis vindkraftsanläggningar och solenergilösningar.

Investeringar som avser miljövänlig förvaltning exemplifieras med bevarande, återupprättande och hållbar hantering av naturresurser såsom biodiversitet, grön stadsutveckling och naturreservat. Denna parameter skulle kunna ingå i fortsatta studier för att ge inspiration till alternativa KPI:er relaterade till kulturvärden och mätning av dess förflyttning.

Staden har även tillgång till grön finansiering via Europeiska investeringsbanken. Det är staden som väljer ut om en föreslagen åtgärd passar att finansieras inom den gröna obligationen eller av Europeiska investeringsbanken.

MKB har främst använt denna gröna finansieringslösning vid investeringar i uppförande av nya byggnader. Vid investeringstillfället utlovas att energiprestandan ska vara 15% bättre än nybyggnadskravet i regelverket. Pengarna söks efter att projektet är uppfört och blir då en del av den gröna produktportföljen. Det sker en årlig uppföljning av utlovad energiprestanda, där miljökommittén godkänner aktiviteter och svarar på frågor från långivarna. Om byggnaden inte längre faller inom ramverkets krav exkluderas det från stadens gröna obligation. Staden kan då plocka in en annan grön lösning som passar i ramverket, och som långivarna accepterar. Om MKB sökt separat om grön finansiering och energiprestandan inte nåts, hade man förlorat sin ränterabatt för objektet.

Bolaget har även nyttjat obligationsmöjligheten vid investering av solcellslösningar, med en viss volym. I detta fall rapporteras årligen energiproduktion/besparing samt klimatnytta.

Vid energieffektivisering av byggnader med kulturvärde, och där åtgärder behöver göras som påverkar detta, anges att Malmö stads stadsatlas används. Bolaget har ingen specifikt anställd med kompetens inom kulturmiljö, utan anlitar konsulter och tar hjälp av Malmö stads stadsantikvarie. Åtgärder som kan behövas i byggnader med kulturvärde kan bli kostsamma och därmed svåra att kunna genomföra i enlighet med lagen om affärsmässighet.

Allmännyttiga bolag har tillgång till en central organisation, som ger stöd i bland annat energi och klimatfrågor. I ett kompletterande samtal med allmännyttans energiexpert om det centrala stödet framgår att den finns ingen i den nuvarande organisationen som har kompetens inom kulturmiljö. Däremot ges mycket stöd kring energieffektivisering och hur samtidig klimatnytta kan uppnås. Centralt stöd finns även kring bland annat ekonomi, digitalisering och juridik.

### **3.3 SEB Hållbara investeringar**

SEB är en av Sveriges största banker och vill vara en ledande aktör i den hållbara omställningen. Som undertecknare av FN-initiativet Principles for Responsible Banking har banken åtagit sig att kontinuerligt anpassa affärsstrategi för att

överensstämna med och bidra till FN:s mål för hållbar utveckling samt Parisavtalet. SEB ramverk för hållbara investeringar presenteras årligen i sin helhet (SEB, 2025).

En av respondenterna i intervjun med SEB arbetar på avdelningen för Sustainable Banking, som hanterar alla typer av hållbarhetsfrågor, både internt arbete och externa kunder. Denna avdelning ger även input till både Boverket och Energimyndigheten och har just nu extra fokus på energidirektivets implementering i Sverige. Den andra respondenten på denna intervju arbetar som hållbarhetsstrateg på SEB. I detta arbete ingår arbete med att skapa ramverk för emittering av gröna obligationer och hjälpa kunder att gå ut på kapitalmarknaden och söka grön finansiering.

I intervjun beskrivs att SEB har ett eget grönt ramverk som följs för att definiera vilka investeringar som räknas som gröna eller inte. Som specifika kriterier nämns att om byggnaden är uppförd före 2020 ska dess energiprestanda vara bland de 15% bästa på nationell nivå. Man utgår här från de nivåer som Fastighetsägarna har fastställt. Är byggnaden uppförd efter 2020 ska energiprestandan vara 10% bättre än lagstadgade krav på energianvändning i nyproducerade byggnader. Detta är samma krav som återfinns i taxonomiförordningen.

För befintliga byggnader som renoveras ska primärenergibehovet minska med 30%, lika som anges i taxonomiförordningen, för att räknas in i en grön investering. Här kan det också finnas gröna renoveringslån, där den åtgärd som man lånar finansiering till räknas som grön, utan att ha krav på att hela fastigheten förbättras. Då blir detta ett grönt lån, men tillgången är inte grön.

Varje bank har sitt eget gröna ramverk, som tidigare nämnts i denna studie. SEB har valt att linjera sig med taxonomin och de kravnivåer som där ställs. Andra banker kan ha miljöcertifieringar som krav, det finns inget standardiserat ramverk att följa för detta. I intervjun beskrivs att eftersom rapporteringen som bankerna ska göra avseende hållbara tillgångar utgår från EU:s taxonomi har denna fått stor betydelse för bankernas kravställningar. Detta har i sin tur gjort att taxonomin fått stor betydelse för fastighetssektorn som helhet. Det lyfts vidare i intervjun att det främst är energikraven som fått stor betydelse. Här anger respondenterna att majoriteten av ramverken, inklusive SEB:s ramverk, utgår från Climate Change Mitigation, med tillhörande formuleringar i direktivet. Det förtydligas i intervjun att i SEBs ramverk är det energianvändningen som är i fokus.

Avseende cirkularitet har inte SEB det som ett specifikt kriterium för gröna byggnader, det förekommer istället hos aktörer som exempelvis Vasakronan. Andra aspekter som kan vägas in är inbäddad koldioxid (vid intervjun benämnd embedded carbon), där cirkularitet kommer med indirekt, men med fokus kring utsläpp i nyproduktion och hur dessa kan landa på låga nivåer. Här diskuteras även framtida tröskelvärden från Boverket avseende tillåtna klimatutsläpp från

byggnader och att det sätts mål att byggnaden ska uppföras med klimatutsläpp under dessa nivåer, ofta med en procentuell fastställd lägre nivå. I ramverken anges mer ofta faktiska utsläppsnivåer än grader av cirkularitet. Det diskuteras i intervjun att cirkularitet kan bli nästa steg att inkludera i framtida ramverk, för att minska utsläppen i värdekedjan.

En grön obligation ska finansiera de faktiska tillgångarna i ett bolag. Vid denna finansieringsform studeras bolagets målsättningar och KPI:er. I intervjun anges att det är vanligast att adressera miljömässiga mål, exempelvis utsläpp i scope 1,2 eller 3 eller energianvändning, och strukturer för att minska dessa nivåer. Om ett bolag ska emittera en obligation framkommer vid intervjun att det är vanligt att de lyssnar mycket på sina bankrådgivare vid uppförandet av ramverket. Banken har kunskap om vad investerare vill se i ett grönt finansieringsramverk och hur investerare kan bli tillfredsställda. Här gäller det också att sätta rätt ambitionsnivå, där det ska finnas tillgångar som kan märkas som gröna men att ansatsen ska ses som ambitiös och inte vara urvattnad på något sätt. I grunden handlar det om att utvärdera varje fastighet för att säkerställa att den lever upp till kraven i ramverket. Så även om obligationen omfattar fastighetsbeståndet i sin helhet behöver varje specifik fastighet genomgå en specifik kommitté hos bolagen, där det säkerställs att kraven som ställs i ramverket uppfylls. Här är det viktigt att bolagen själva har expertis för att kunna redogöra för banken att ramverket uppfylls. Baserat på denna nuvärdesanalys kan kriterier för förflyttningar som grund för finansiering beslutas, vilket oftast inkluderar energieffektivisering.

För att veta vilka krav som bör ställas i ramverket för en obligation eller ett lån använder SEB intern expertis, både avseende nationella experter och experter som bevakar Sustainable Finance på EU-nivå. Dessa experter är i sin tur engagerade i olika typer av nätverk, som också bidrar med sin expertis, där exempelvis Fastighetsägarna nämns. Det betonas att ramverken utformas i dialog med fastighetsägaren, framförallt på obligationsmarknaden. När det gäller gröna lån är ramverket mer fastställt av banken, så att de i sin tur kan rapportera gröna aktiviteter.

Finansieringsprocessen kan starta med att banken kommer med ett utkast på ramverk till kunden, baserat på kundens portfölj av tillgångar. Det finns ingen färdig mall som används utan det är kundspecifika förslag som tas fram, där alla förslag är skraddarsydda för den individuella kundens förutsättningar. Sen finns det viss harmonisering mellan förslagen, där det vid en jämförelse i fastighetssektorn finns många likheter i ramverken bolag emellan. Ramverken tredjeparts verifieras för att säkra att uppsatta målnivåer nås. Här finns det fem stora aktörer som tredjeparts verifierar; S&P Global ratings, Sustainalytics, Morningstar, Moody's och Sustainable Fitch.

I intervjun beskrivs ett pågående arbete med att hitta finansiering för en fastighet med kulturvärde och svårigheten i detta grundat i att byggnaden har en hög

energianvändning. Trots en omfattande energieffektivisering är det inte möjligt att nå så låga nivåer att det attraherar externa aktörer (finansiärer), då dessa ser det som svårt att klassa fastigheten som grön. Aktörerna vill se en linjering med taxonomins nivåer och det nämns att det kan finnas vissa begränsningar i möjligheter för energieffektivisering när vissa ytskikt inte får ändras. Respondenten beskriver att det kommer att bli ett grönt ramverk för denna kund (fastighetsägaren), men att det är oklart om de kulturmärkta fastigheterna kan komma att ingå i just detta ramverk. Huruvida det går att inkludera även fastigheterna med kulturvärden kommer att beslutas i dialog med de externa investerarna, som vill att man uppfyller den verifierade metodiken.

När det gäller gröna lån kan banken antingen vara rådgivande eller så är kunden så pass mogen att den själv kan beskriva energisituationen i beståndet och möjliga målnivåer. På SEB ska alla säkerheter som ingår i ett grönt lån klassas som gröna. Strukturen bygger på att kunden har ett underlag som banken kan ta del av och där kunden beskriver vilka typer av energiförbättringar som ska göras. Förflyttningen behöver senare kunna bevisas för att tillgången ska fortsätta vara grön. Hur förflyttningen skett, genom byte av fönster, tilläggsisolering, byte av värmekälla, är ej av intresse för banken. Det som har betydelse är förflyttningen i användande av primärenergi och att detta är styrkt av en energideklaration. Det anges i intervjun att då det är primärenergi som används i ramverken skulle det kunna vara möjligt att med hjälp av tekniska installationer minska primärenergianvändningen till den nivå som är fastställd i ramverket. Vilken åtgärd som utförs för att nå uppställt energimål anges som perifer, det är måluppfyllnad som räknas. När ett fastighetsbolag vill emittera en grön obligation går de till banken och beskriver hur mycket pengar de är i behov av och sen hittar banken investerare och sätter upp ramen för obligationen. Det beskrivs att det går lite olika till och att fastighetsbolag har en total pool av gröna tillgångar med gröna fastigheter där vissa är finansierade med lån och vissa inkluderas i obligationer. Det är samma tillgångsmassa, men där vissa går som säkerhet till lån och vissa går till obligationer.

Banken har ett partnerskap med energideklaranter som kan erbjudas till kunderna. Dock beskrivs det i intervjun att de flesta kunder har en energideklarant som man litar på och väljer att använda. I intervjun beskrivs att de fastighetsägare som är lite nya på området och i uppstart av sitt energiarbete nyttjar bankens partnerskap, medan de som arbetat länge med frågan har någon som de redan använder och litar på. Detta ger en stor makt till energideklaranten, och det nämns i intervjun att det är ytterst viktigt att kvaliteten på energideklarationerna lever upp till de krav som ställs och att det i framtiden ställs höga eller högre krav på de som utför energideklarationerna. Här nämns även att det finns en viss osäkerhet i marknaden, att vid refinansiering eller finansiering relaterar man till de senaste bestämmelserna, just nu BBR29.

Vad som räknas som giltigt grönt beror på hur lagen är utformad, då kravet är utformat som procentuell minskning relaterat till nybyggnadskravet. I intervjun

framkommer att det har börjat diskuteras kring hur grön finansiering kan utformas i relation till förslaget kring energinivå A0 och hur det ska gå att bedöma om det går att utföra lönsamma åtgärder. Det diskuteras på intervjun kring att ett liknande ramverk skulle kunna utformas som inkluderar kulturvärden, men att detta ännu inte har diskuterats på banken i väntan på förslaget på svensk implementering av EPBD. På frågan om banken inkluderat aspekter avseende social hållbarhet eller kulturmiljö i ramverken svarar båda respondenterna nej. Det inkluderas varken i gröna lån eller i ramverk för gröna obligationer. Hur kulturvärden i fastigheter ska kunna hanteras för gröna lån inom ramen för A0 har ej diskuterats på banken. Det har heller inte diskuterats inom ramverk för obligationer men det nämns på intervjun att man inte ser några hinder för att inkludera detta i framtida ramverk. I intervjun betonas att ramverkens utformning i mycket beror på externa finansiärs intresse. Dessa vill behålla sitt renommé på marknaden. Detta kan innebära att om fastighetsbolag har en stor tillgångsportfölj kan denna typ av byggnader exkluderas i den gröna portföljen, för att de har de här svårigheterna, Problematiken kan även uppkomma i tillståndsprocesser med myndigheter, där exemplet som ges i denna intervju relaterar till återbruk av tegel och den färgsättning som staden kräver kanske kan leda till att det tillgängliga gula teglet inte kan användas då staden kräver en röd tegelfasad i planen. Det betonas att detta ännu inte gett någon påverkan i finansieringssammanhang.

Vid frågan kring om det finns risk att fastighetsägare avyttrar fastigheter som ej ses som möjliga att klassa som gröna, svarar respondenterna att det inte förekommer utifrån krav från deras utlåningsverksamhet, utan att fastighetens lönsamhet är den primära faktorn för avyttring eller inte. Majoriteten av SEB:s lån är inte gröna på bankens balansräkning idag. Det nämns i intervjun att banken inte nekar någon att låna pengar bara för att de inte räknas som gröna. För obligationsmarknaden beskrivs det att det ser annorlunda ut. Förra året var 70% av volymerna från fastighetssektorn i grönt format. Det nämns att det gröna är det nya normala för fastighetssektorn på obligationsmarknaden, men det betonas att dessa siffror också visar att 30% emitterat utan gröna förtecken. Baserat på detta resonemang kring obligationer anses det i intervjun att avyttring av fastigheter inte kommer att ske då gröna mål inte kan nås, det finns andra värden som fortfarande gör investeringen affärsmässig.

Vidare diskuteras i intervjun var pengarna kommer från som investeras i fastigheterna. Detta beror på vilka valutor som studeras, emitteras obligationer i svenska kronor är det vanligt med svenska investerare. Här är det ofta pensionsbolag som investerar. Även fondbolag investerar, ofta då gröna fonder som gärna investerar i hållbara obligationer. Vissa investerare investerar endast i hållbara obligationer, de har en strikt linje som följs, och om det då inte finns ett grönt ramverk så försvinner dessa investerare. Banken har även nätverk av privata investerare, private banking i ett så kallat wealth management, där förmögna kunder kan investera i vissa obligationer. Detta brukar vara lite större transaktioner, från miljarden och uppåt. Är det istället eurosidan är det mer internationella spelare

som väljer att investera. Då den svenska valutan är en ganska liten valuta tenderar denna typ av investeringar att intressera nordiska investerare, det kan även förekomma internationella investerare i svensk valuta men det händer inte så ofta då denna typ av emissioner har en nordisk touch. När det gäller lån är det bankens eget kapital som lånas ut och det är det gröna ramverket som styr möjlig utlåning. Bankens investerare kommer att fråga kring tillgångsmassan och vilja veta vad som ingår i det gröna.

Avseende Omnibus anges i intervjun att det är osäkert hur detta kommer påverka. Det beskrivs av respondenterna att investerare även i framtiden kommer att ha en viktig roll i de krav de ställer på emittenterna. Fortfarande präglas obligationsmarknaden av önskemål med linjering med taxonomin. De förändrade rapporteringskraven kommer att ligga längre fram och det finns en viss osäkerhet då det händer mycket, både på rapporteringsfronten och avseende energidirektivet och boverkets nya regelverk. Respondenterna anger att banken sett att flera av deras kunder ser fortsatt fördel med att utföra analyser och få kontroll på sina tillgångar, energianvändning och annat, i enlighet med det initiala regelverket. Att ha denna kontroll, och kunna rapportera till banken, har gett en ökad transparens som har fungerat bra i många led. Investerare efterfrågar ofta just denna transparens och redovisning, vilket kan innebära att dokumentationen kommer att fortsätta trots att regelverket inte kräver det. Taxonomins utformning har gett en tydlighet i marknaden, i flera olika led, och lett till att samma material redovisas, vilket är något som respondenterna berättar har efterfrågats länge. De beskriver därför att de inte tror att det blir så stor förändring i rapporteringen, trots omnibus, då marknaden reagerat så positivt på den framtagna strukturen. Däremot skulle det kunna bli så att när rapporteringsbördan minskar får bolagen tid och kraft att utföra de åtgärder som tagits fram i relaterade analyser, något respondenterna välkomnar.

Även om det sker en förenkling i rapporteringskraven kommer direktiven på energisidan att skärpas. I intervjun diskuteras att inte bara ramverk har betydelse här utan att energi relaterar till energisäkerhet och geopolitik. Det handlar även om inomhusklimat och komfort. Respondenterna resonerar i intervjun att de därför inte tror att riskerar att EPBD rivs upp liknande förenklingarna i Omnibus.

### **3.4 Handelsbanken hållbar fondförvaltning**

Handelsbanken har ett uttalat mål att vara en ansvarsfull aktör inom finanssektorn och leda vägen mot en hållbar banksektor. Respondenter i denna intervju är två medarbetare som arbetar inom bankens fristående verksamhet med hållbar fondförvaltning, Handelsbanken Fonder, och inom affärsområdet hållbara investeringar.

Respondenterna inledde med att redogöra för vilken regelkontext som Handelsbanken Fonder befinner sig i och beskriver att fondverksamheten inte sitter

ihop med Handelsbanken bank, utan är ett fristående dotterbolag.

Fondförvaltningen följer regelverket EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar – även kallad disclosureförordningen eller SFDR (Finansinspektionen, 2024). Den beskriver hur information om investeringar får berättas. Kraven i förordningen gäller för finansmarknadsaktörer och finansiella rådgivare. Förordningen ställer krav på att fondbolaget ska redovisa hur deras fonder antingen bidrar till mål för miljö och social hållbarhet eller huruvida fondernas investeringar inte medför någon betydande skada på miljö eller social hållbarhet.

HB Fonders hållbara investeringar görs främst i fonder som klassas som fonder med hållbara investeringar som mål (artikel 9-fonder i SFDR, även kallade mörkgröna fonder) och därför bara får göra hållbara investeringar. Hållbara investeringar kan också, i olika utsträckning, finnas i fonder som klassas som fonder med hållbara egenskaper (artikel 8-fonder i SFDR, även kallade ljusgröna fonder). Fonderna som respondenterna arbetar med riktar in sig på investeringar som följer artikel 8, hållbara egenskaper, och artikel 9, med hållbara investeringar som mål. HB Hållbara investeringar arbetar bara med fonder som ska linjeras med dessa definitioner.

Respondenterna förtydligar att SFDR och taxonomin var tänkta att linjeras, men då taxonomin inte blev heltäckande så arbetar fonden utökad med Gröna och Sociala obligationer som emitteras inom ett visst ramverk och riktlinjer. Det viktiga för fonden är vilken nytta HB kan göra som investerare där frågeställningen alltid är hur investeringen kan skapa nytta. Handelsbanken Fonders Impact Rapport publiceras för att locka investerare. I intervjun beskrivs att globalt har vinden vänt kring hållbarhet, och över atlanten är det idag jättesvårt med denna typ av finansiering. I Europa jobbar alla på, men undrar om ”måste vi göra detta nu”? Däremot beskrivs att civil beredskap och försvar får mer tryck.

HB Fonder arbetar endast med obligationer och har nyligen emitterat en obligation i samarbete med fastighetsbolaget Vasakronan. Arbetet med denna obligation inleddes med ett grävande tillsammans med Vasakronan kring vilken mätbar nytta som kan åstadkommas i ett redan ”grönt” fastighetsbestånd. Det behövde tydliggöras i den gröna obligationen vilken nytta som pengarna skulle göra. Beslutet från det initiala arbetet blev att finansiera de åtgärder som inte redan är grönt enligt taxonomin. Handelsbanken inkluderade inte en byggnads kulturvärde i detta arbete. Bolaget i detta fall, Vasakronan, hade redan en grön pool med fastigheter, som HB fonder kan finansiera. Alla aktiviteter i obligationen fanns redan inskrivna i gröna ramverk, så det gjorde arbetet enkelt. För att säkra konkreta förflyttningar togs mätbara KPI:er fram, tillsammans med Vasakronan, såsom faktisk energibesparing, med transparent rapportering så långt ner som möjligt. Den slutliga utformningen av denna obligation blev att finansiera insatser i fastigheter som går till förflyttning från X energi till Y energi på Z tid. Handelsbanken inkluderade inte en byggnads kulturvärde i detta arbete, och inte

heller andra hållbarhetsfaktorer. Intressant är att för denna obligation är förflyttningen i energiprestanda baserad på faktisk energianvändning och inte primärenergital och direkt taxonomilinjerad. Med andra bolag så har istället primärenergitalet diskuterats. I ett annat fastighetsbolag som Handelsbanken har diskussioner med (om investering, gröna obligationer) så har värmekällans CO<sub>2</sub>-avtryck diskuterats att kunna ingå som mätetal.

I fortsatt arbete med VK:s obligation så kommer det att transparent redovisas vilka aktiviteter som är linjerade med 7.7 och 7.2. HB hade inte frågat om att få rapporteringen specificerad utifrån taxonomin, men i detta fall var det var taxonomin som drev obligationsarbetet. Finansiären har inte intresse av vilken aktivitet, utan bara att bolaget kan komma till en detaljerad nivå och uppnå specifika aktiviteter. Den erfarenhet som respondenterna tar med från arbetet med VK:s obligation är kunskap om hur de ställer bättre krav på andra bolag, får ökad kunskap om aktiviteterna, och att se att vissa aktiviteter kan skapa större nytta.

Att fortsätta investera i fastighetsbolag är naturligt för HB fonder, då den nordiska marknaden för obligationer består till 40% av Gröna obligationer inom fastighetsbolag. HB eftersträvar att göra skillnad och möjliggöra förflyttningar och nämner att de anser att basera investeringar på antalet certifierade fastigheter i bolagets bestånd som helhet missar de mest problematiska frågorna exempelvis material i byggfasen. I intervjun beskrivs att HB fonder snarare vill ha KPI:er i termer av minskad CO<sub>2</sub>. Däremot anges att frågan om energislag i fastigheter anses vara att gå ner alltför mycket i små detaljer i HB fonders arbete. Mätpunkterna måste vara enkla, så att fonden kan mäta hållbarhet med minsta gemensamma nämnare i de bolag som fonden investerar i. HB tittar mer på specifika och relevanta hållbarhetsparametrar inom olika nischer, där även fastighetsbolag ingår. Extern verifiering utförs på alla bolag för att säkra energiprestanda, exempelvis om de har ett bestånd inom EPBD:s topp 15%.

Respondenterna anger att det har varit väldigt enkelt att emittera gröna obligationer för fastigheter men att de upplever att fastighetsägare anser att HB är lite ”bråkiga” nu, och ställer krav på fastighetsbolagen att rapportera detaljerat och transparent. HB efterfrågar öppenhet kring redovisning och kräver att bolag som de investerar fondens kapital i ska ha tydliga planer för hur de ska gå framåt för att deras bestånd ska bli mer hållbart, mer energieffektivt

HB gör åtaganden för investeringar kopplat till taxonomin, men vill samtidigt inte koppla investeringar helt till detta ramverk. Taxonomin har skapat positiv transparens men respondenterna anser att det inte nödvändigtvis är bättre med taxonomilinjering än att följa andra hållbara ramverk. Däremot underlättar taxonomins strukturer arbetet och det nämns i intervjun att regelverken driver utvecklingen framåt. Det framkommer i intervjun att taxonomin inte anses kunna täcka hela behovet som artikel9-fonderna har gällande redovisning. Dessa fonder är

globala, så det svårt att sätta liknande gränser. HB har inte så mycket fastighets och energirelaterade investeringar globalt, utanför EU.

På frågan kring hur kulturvärden inkluderas i finansieringsarbetet svarar respondenterna att de har svårt att se hur kulturvärden skulle kunna komma in på annat sätt än som resurshantering i Cirkulär Ekonomi. Det anges att det kanske skulle kunna komma in som Social hållbarhet. Respondenterna beskriver att utifrån ett investerarperspektiv är det svårt att mäta social hållbarhets påverkan, vilket ger en viss problematik kring att identifiera hur kulturvärden ger positiv påverkan. I intervjun betonas att man inte vill förringa nyttan, men att det inte är tydligt hur det kan genomföras. Det diskuteras att det i taxonomin finns värden som inte är helt enkla att mäta och att dessa måste förstås mer kvalitativt. Här beskriver respondenterna att de löser detta genom att läsa ramverk noga, tittar på riktlinjer från expertmyndigheter/organisationer samt tar hjälp från analytiker och intresseorganisationer som informerar om relevanta frågor. Respondenterna beskriver vidare vikten av att aktiviteterna står i relation till varandra, med exemplet att investera i lite belysning som gör det tryggare nattetid kan inte jämföras med en stor energi- och klimatförbättring.

### **3.5 Storskaligt kommersiellt fastighetsbolag - Vasakronan**

Vasakronan är ett av Sveriges största kommersiella fastighetsbolag och har en uttalad målsättning att vara ett av världens mest hållbara fastighetsbolag. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar byggnader för främst kommersiella ändamål i centrala lägen i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. I fastighetsbeståndet ingår fastigheter med höga kulturhistoriska värden. Vasakronan ägs av Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden – förvaltare av statens allmänna pensionskapital - och är en av fondernas största fastighetsinvesteringar. Uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning, utan att det skadar människa samhälle eller miljön. Vasakronan har ett grönt ramverk för hållbara investeringar (Vasakronan, 2023).

Intervjun med Vasakronan genomfördes med företagets finanschef. Respondenten är civilekonom, har arbetat inom Vasakronans finansverksamhet sedan 2006 och leder idag finansavdelningen med ansvar att aktivt förvalta bolagets sammanlagda skuld på cirka 77 miljarder kronor.

Respondenten inleder intervjun med att redogöra för hur Vasakronan – med sin indirekta koppling till staten och ägardirektiv som styr bolaget mot att verka fördömligt – har varit tidiga och ambitiösa i sitt hållbarhetsarbete. Företaget ser att det finns en självklar koppling mellan finansieringsmöjligheter och hållbar fastighetsutveckling- och förvaltning - ”kan man inte finansiera det gröna så blir det inte gjort”. Vad gäller grön finansiering så var Vasakronan pionjärer och utgav

i november 2013 världens första gröna företagsobligation. Detta öppnade upp för en helt ny finansieringsmodell i fastighetsbranschen i Sverige och globalt. Genom att koppla upplåning till investeringar i hållbara fastigheter har Vasakronan sedan dess varit ett ledande bolag i arbete med grön finansiering. Investeringar har främst fokuserat på hållbarhet i fastighetsutvecklingsprojekt och i energieffektivisering av befintliga fastigheter.

Vid frågan om EU-taxonomin påverkat finansiering av Vasakronans fastighetsbestånd, som också rymmer fastigheter med kulturvärden, så uppger respondenten att all finansiering sker mot redovisning i linje med Vasakronans Gröna ramverk. Ramverket består av flera olika kategorier av hållbara aktiviteter (så som omställning till cirkulär ekonomi, skydd av natur och biologisk mångfald, motverkande av människohandel) och omfattar fler kategorier än de som finns i EU-taxonomin. Hela fastighetsbeståndet är också certifierat genom LEED. Exempelvis vad gäller energikrav så anser Vasakronan att BBR och EU-taxonomin ligger för lågt. Företaget har istället behållit den egna ambitionen med gränsvärden som ligger fast sedan långt innan EPBD implementerades i svensk lagstiftning. Respondenten uppger att Vasakronan ser affärsmässiga fördelar med att arbeta med energieffektivisering som är mer långtgående än EU-taxonomin kräver, eftersom ett lägre driftnetto i fastighetsbeståndet ger högre marknadsvärde och fastigheter som är mer långsiktigt attraktiva på hyresmarknaden.

Företagets sammanlagda målnivåer avseende energiprestanda är uppdelade i fyra typer av investeringar:

- Nybyggnadsprojekt, där Taxonomin anger att man ska hamna 10% under BBR:s krav men där VK har satt ambitionen 25% under BBR, kompletterat med hållbarhetscertifiering på nivå LEED Platina.
- Ombyggnadsprojekt, där Taxonomin anger att man ska uppnå en minskning av primärenergiebehovet med 30%, men där VK satt målet minst 40% och att fastigheten uppnår LEED Platina.
- Befintliga fastigheter, där VK satt mål att linjera med taxonomikravet att beståndet som helhet ska tillhöra de topp 15% mest effektiva fastigheterna i Sverige, kompletterat med att kontorsfastigheter ska ligga under 80kWh/m<sup>2</sup>,år och sikta på att uppnå LEED Guld
- Solcellsanläggningar - där Vasakronan siktar på att uppfylla EU-taxonomin DNSH-krav samt kommande EPBD-krav

Vasakronan ser tydliga kopplingar mellan fastighetsvärde och taxonomilinjer av det befintliga fastighetsbeståndet genom att fler hyresgäster och högre hyror –

motiverade av uppfyllande av EU:s hållbarhetskrav - ger högre fastighetsvärden och därmed bättre avkastning. Detsamma gäller taxonomilinjer och projektekonomi, där möjligheter till grön finansiering och produktens (fastighetsprojektets) marknadsvärde påverkas positivt av högt ställda hållbarhetsmål. I bolagets projektrelaterade byggverksamhet – den del av Vasakronan som har störst miljö- och klimatpåverkan - finns detaljerade hållbarhetskrav- och mål som följer EU-taxonomin och ingår i målstyrning av projekt, vid sidan om ekonomiska parametrar.

Vasakronans senaste gröna obligation har emitterats under företagets befintliga gröna ramverk. Obligationen på 260 mkr är öronmärkt för energiåtgärder i fastigheter som ännu inte är gröna, så kallade ”bruna” fastigheter. Vasakronans målsättning med obligationen var mycket att kommunicera - mot marknaden och potentiella hyresgäster - kring vad företaget gör i fastigheter som inte redan är gröna. Respondenten berättar att det var investerarna, genom Handelsbanken, som kom till Vasakronan och ville göra något mer än de vanliga (gröna) investeringarna i den nordiska fastighetsmarknaden. Vasakronan uppfattar att de gröna fonderna, som Handelsbankens hållbara fonder, vill se en förflyttning med mycket CO2-besparing för varje investerad miljon, och inte bara finansiera nybyggnation (med höga hållbarhetsmål) och fastigheter som redan är gröna.

Tillsammans med Handelsbanken ville Vasakronan agera föredömligt och skapa en modell som andra fastighetsbolag kan ta efter. Parterna såg att en nydanande, ambitiös grön obligation skulle stärka Vasakronans image, i linje med bolagets övergripande mål, och samtidigt stärka Handelsbankens gröna budskap. Vasakronan såg också att en obligation kopplat till förvaltning kunde ge interna vinster i det att medarbetare som arbetar med energieffektivisering synliggörs både internt och i kommunikation utåt.

Vasakronan ser att obligationen har gett mycket bra publicitet, både genom företagets egen kommunikation och kommunikation till investerare och fastighetsbolag från samarbetsparterna Handelsbankens och SEB. Vasakronan uppfattar också att flera banker idag funderar på liknande finansieringslösningar för inte-redan-gröna-fastigheter. Bland de andra finansiärer som är intresserade av gröna obligationer nämner respondenten särskilt Europeiska Investeringsbanken (EIB), som har mycket höga krav, och Nordiska Investeringsbanken. Vasakronan uppfattar dock att EIB egentligen hellre vill finansiera hållbara investeringar kopplat till förflyttning inom sociala hållbarhetsvärden, så som fångelser och social housing (socialt understödda boendeformer).

I arbetet med den nya gröna obligationen har Vasakronan analyserat hur företagets fastigheter linjerar med EU-taxonomin. Den analys som gjorts visar att 36% av fastighetsbeståndet ännu inte är grönt. Det företaget har gjort i arbetet med obligationen, är att titta på bulken av bruna fastigheter och tittat på hur mycket Vasakronan behöver investera närmsta åren för att närma sig EU-taxonomin krav.

Resultatet blev en obligation som bygger på att Vasakronan ska investera 50 miljoner kronor per år för att energieffektivisera befintliga fastigheter med hög energianvändning.

Vid intervjun ställdes en uppföljande fråga om Vasakronan istället funderat på att sälja dessa fastigheter, för att få en minskad andel fastigheter som inte är taxonomilinjerade. Respondenten redogör för att Vasakronan inte ser ett behov att sälja - detta är fortfarande attraktiva fastigheter med bra hyresnivåer och bidrar till hög avkastning.

Fonderna tar ingen pant, så de behöver inte beräkna risk med att finansiera bruna fastigheter. Respondenten reflekterar under intervjun att det behöver nog banker, som arbetar med konventionella banklån göra. Då kan det kanske vara alltför hög risk att låna ut till bruna fastigheter.

Transition Framework, ett ramverk publicerat av ICMA, tar upp hur förflyttningen ska gå till. ICMA är en paraplyorganisation för kapitalmarknaden, och har satt upp regler för hur olika ramverk ska se ut. Vasakronans respondent nämner att ICMA har gjort ett ramverk för sociala obligationer också. Respondenten bedömer att det är svårare att mäta förflyttning kopplat till sociala KPIer, så Gröna ramverk är vanligare att använda för finansiering.

Vasakronan gör varje år en återrapportering till sina investerare - en Impact Report - där effekten av företagets gröna investeringar redovisas. I fallet med den nya gröna obligationen till ”bruna” fastigheter är det energiåtgärder som redovisas, med underlag som tas fram internt. Investerarna kräver en tredjepartsgranskning, vilket sker genom granskning av Vasakronans revisorer.

I Vasakronans nya obligation räknas förflyttningen i hela det bruna beståndet, inte i varje enskild fastighet. Respondenten uppger att om alla bolagets fastigheter var bruna, då hade Vasakronan inte kunnat emittera just denna obligation. Vid framtagandet av den gröna obligationen involverade Vasakronans finansavdelning även ledning, hållbarhetschef och en intern energistrateg. Kulturmiljökompetens var inte involverad, varken extern eller intern, trots att flera av företagets största bruna fastigheter också har höga kulturvärden.

### **3.6 Småskaligt fastighetsbolag**

En intervju har genomförts med ett mer småskaligt privatägt kommersiellt fastighetsbolag, där respondent är bolagets styrelseordförande tillika delägare. Bolaget har ett portföljvärde på cirka 1,5 miljarder kronor och ingår i en koncern med flera bolag som i olika konstellationer förvaltar och utvecklar fastigheter i främst Sverige. Koncernens innehav koncentreras primärt till äldre fastigheter i centrala storstadslägen och med kulturvärden som finns definierade i detaljplan,

och med ändamål som bostäder, kontor och handel. I beståndet ryms även skogs- och lantbruksfastigheter, med bebyggelse utanför detaljplanerat område. Respondenten arbetar med bolagsstyrning, förvärv, uthyrning, fastighetsutveckling och förvaltning, men ansvarar inte för finansiering.

Kring frågan om bolaget kommit i kontakt med grön finansiering berättar respondenten att koncernen arbetar med detta, men aldrig gällande investeringar i befintliga fastigheter och fastigheter med höga kulturvärden. Respondentens bolag samarbetar med andra företag i projekt som rör fastighetsutveckling för nyproduktion, ofta med noterade större bolag som i sin tur omfattas av CSRD/ESRS-krav och krav på Taxonomilinjer. I dessa projekt agerar respondentens moderbolag endast minoritetsägare, och grön finansiering kopplas till samarbetspartens gröna eller sociala ramverk och till projektrelaterade hållbarhetsmål och certifieringskrav.

Vad gäller finansiering för fastigheter med kulturvärden uppger respondenten att verksamheten är i den lyckosamma sitsen att de kan finansiera underhåll och investeringar med egen kassa och därför inte är i behov av extern finansiering och därmed inte heller av grön sådan. På frågan om respondenten ändå ser kopplingar mellan fastighetsvärde och taxonomilinjer så är svaret att detta inte är styrande i företagets verksamhet, då de som litet bolag utan allmänt intresse, inte omfattas av rapporteringskrav enligt ESRS. Respondenten upplever inte heller att taxonomilinjer varit avgörande i bolagets hyresförhandlingar och fastighetsaffärer, varken vid förvärv eller försäljning. Respondenten uppger samtidigt att denne inte är fullt insatt i EU-taxonominns potentiella påverkan på fastighetsbolag, nu eller i ett längre perspektiv, men att utökade krav genom EPBD är välbekant.

Vad gäller hållbarhetsmål så uppger intressenten att bolaget inte har några specifocerade mål för hållbarhet. Fastigheterna certifieras generellt inte och bolaget har inget grönt ramverk att förhålla sig. Bolagets förvaltning är dock inriktad på förvaltning av fastigheter med kulturvärde, låga hyror och inte fullt ut moderna lokaler. Man har ett uttalat mål i låga underhållskostnader och att inte överinvestera – oavsett om det gäller underhåll eller investeringar som energiförbättrande åtgärder. Företaget strävar ofta mot avtalsmodeller där kostnader för förbättringsåtgärder läggs på hyresgästen, som då även påverkar i vilken mån renoveringar uppfyller eventuella hållbarhetskrav inom den egna organisationen eller som en del av finansieringen.

Lagen om energideklarationer, och uppfyllelse av krav ställda genom EPBD, anger respondenten har en större påverkan på fastighetsbolagets affärsmässiga beslut. Då energiprestanda har en tydlig koppling till fastigheternas driftnetto är energifrågan en integrerad del i den kontinuerliga förvaltningsverksamheten. Respondenten upplever att organisationen också har en hög kompetens kring vilka energiåtgärder som kan ge besparingar utan stora investeringar.

Intressant att notera är att respondenten upplever att den egna organisationens energikompetens ofta är högre än den som finns hos energideklaranter som utför energideklarationer i fastighetsbeståndet. Som kunnig fastighetsägare upplever respondenten att det finns stor möjlighet att påverka en deklarants arbete och deklarantens utlåtande kring både prestanda och åtgärdslista. Prestandan kan fastighetsägaren påverka eftersom deklARATIONEN bygger på av fastighetsägarens tillhandahållna uppgifter (om exempelvis fördelning mellan energianvändning från verksamheter respektive fastigheten) och det heller inte finns en tredjepartsverifiering av dessa uppgifter.

I en vidare diskussion om företagets affär och hur respondenten ser på energi och kulturvärden, så framgår att huvudägarna i bolaget har ett uttalat och långvarigt engagemang i att investera i fastigheter med kulturvärden. Fastighetsförvärv är ofta, men inte alltid, affärsmässiga, i form av att bolaget förvärvar fastigheter i attraktiva lägen med lågt driftsnetto. Man gör dock ibland transaktioner på mer altruistisk grund, i fastigheter med kulturvärden och som inte nödvändigtvis går att få lönsamma. Respondenten uppger att man ofta bekostar stora investeringar med uttalat mål att bidra till förvaltande och skydd av kulturvärden. Respondenten tar som exempel att bolaget nyligen förvärvat en fastighet med eftersatt underhåll och höga kulturvärden, där ett kommunalt fastighetsbolag kontaktade respondentens bolag med en direkt fråga om köp. Detta eftersom bolaget visat ett långvarigt engagemang i fastigheter i närområdet och upplevdes som en garant för ett långsiktigt ägande med förmåga att bidra med finansiella resurser och vilja att genomföra en varsam renovering. Efter färdigställd renovering kan respondenten konstatera att resultatet blev väldigt fint, och uppskattat av kommunen, men att vissa energiåtgärder (främst kopplat till uppvärmning och ventilation) kanske inte bidragit positivt till den estetiska upplevelsen av fastigheten. Dessa åtgärder upplevdes dessutom ha varit väldigt kostsamma (dvs. inte lönsamma). I det aktuella exemplet hade kulturmiljöexpertis kopplats in i processen.

Investering i kulturhistoriska fastigheter ser respondenten över tid har gett stor positiv påverkan på företagets goda anseende och öppnat upp dörrar för lönsamma fastighetsaffärer. Bolaget engagerar sig också i fastigheterna för att det finns ett eget intresse, inte bara på grund av affärsvilja. Företaget lägger ner stort engagemang i att bokföra samla och dokumentera historik och kunskap om sina fastigheter. Skrifterna delas ut till affärsbekanta, en form av personligt engagemang i kunskapsspridning kring fastigheter och deras kulturvärden. Till skillnad från energifrågan har bolaget dock ingen egen fackkompetens i kulturmiljöfrågor. Vid behov samarbetar företaget kulturmiljöexpertis i den mån regelverk eller byggnadens eventuella lagstadgade skydd så kräver. Där det inte finns tydliga krav genomförs dock renoveringar och energieffektiviserande åtgärder ibland utan inblandning av kulturmiljökompetens.

I en avrundande reflektion konstaterar respondenten att denne som fastighetsägare önskar sig så stor frihet som möjligt att själv avgöra vilka krav som ska ställas

avseende hållbarhet, kulturmiljö och energi. För bolaget är självständighet och minimerad myndighetsinblandning önskvärd och de arbetar inte aktivt med vare sig taxonomilinjer eller CSRD. Företaget är samtidigt inte främmande för att arbeta med hållbar finansiering kopplat till gröna eller sociala ramverk, i exempelvis i större fastighetsutvecklingsprojekt, och har ett aktivt och affärsmässigt intresse i kulturmiljövärd.

### 3.7 Sveriges Hembygdsförbund

Sveriges hembygdsförbund är en idéburen, icke vinstdrivande organisation som samlar över 2000 fristående hembygdsföreningar, organiserade i 26 regionala förbund, och företräder hembygdsrörelsen på det nationella planet. Sammantaget förvaltar hembygdsföreningarna cirka 11 000 byggnader i Sverige, varav det stora flertalet ingår i kulturmiljöområden eller omfattas av någon form av kulturhistoriskt värde i detaljplan eller översiktsplan.

Respondent vid intervjun är byggnadsantikvarie och ansvarig för påverkansarbete och sakkunnig i frågor om natur- och kulturlandskapet. Det centrala förbundet, där respondenten verkar, svarar på remisser från regeringens departement och statliga myndigheter när de berör hembygdsrörelsens intressen och fungerar som centralt stöd i olika sakfrågor. Respondentens roll inkluderar kunskapsstöd i breda hållbarhetsfrågor till de fastighetsägande föreningarna.

Intressant att notera är att respondenten inleder med att reflektera kring ämnet för intervjun och att denne inte är så väl insatt i EU-taxonomin – kan du förklara? Som antikvarie kan respondenten vägleda och stödja de fastighetsägande föreningsmedlemmarna i frågor som rör kulturmiljölagstiftning och Miljöbalkens områden. När det, som nu, kommer omfattande direktiv som rör komplexa rapporterings- och hållbarhetsfrågor, som EU-taxonomin och EPBD, upplever respondenten att det är svårare att hänga med och fullt utreda och vägleda kring konsekvenser. Detta särskilt som förbundet saknar kompletterande hållbarhetsexpertis inom exempelvis energi. Förbundets hållbarhetsarbete har det övergripande målet Hållbara Kulturlandskap, där man tittar på hela landskapet: Jordbruk, Skog, Vatten och Sjö, samt Bebyggda Landskap, där fastighetsförvaltning kommer in. Respondenten konstaterar ”att ha det historiska perspektivet och vilja bevara är ju ett hållbart perspektiv” inom fastighetsförvaltning.

Respondenten ansvarar inte för finansiering, och kan inte svara fullt på hur förbundet har fördjupat sig kring EU-taxonomin och CSRDs påverkan på medlemmarnas fastighetsförvaltning, eller om tillgång till grön finansiering diskuteras. Gällande befintliga finansieringsformer har man dock hämtat in kunskap från medlemmarna: Underhåll finansieras ofta genom ideellt arbete och intäkt från besöksverksamhet, men större investeringar kräver stöd eller extern

finansiering. Stöd erhålls generellt från Hus med Historia, ett riktat stöd via RAÄ och tidigare även från Lantbruksprogrammet via Jordbruksverket. Respondenten uppger att föreningarna ofta behöver låna till större projekt, för att sedan få kostnaderna täckta av stöd i efterhand. Förbundet har frågat medlemmarna vilka andra stöd och finansieringsformer de sökt, och svaret är att finansiering oftast kommer via lokala banker. Föreningarna går i övrigt runt på ideella insatser och försäljning. EU-taxonomin har inte nämnts i detta sammanhang.

Förbundet och föreningarna har en gemensam fastighetsförsäkring men inget gemensamt samarbete kring finansiering. De har heller inte emitterat obligationer för grön finansiering, såvitt respondenten känner till. På centralt håll har det påbörjats ett samarbete med andra ideella fastighetsägare, för att informera sig i dessa frågor. De har dock olika förutsättningar, där exempelvis Idrottsförbundet har en helt annan typ av byggnader. Folkets Hus och Parker har mer liknande byggnader, vilket kan öppna för mer gemensamma behov vid finansiering. Förbundet har också ett samarbete med Sveriges Jordägarförbund och Svenska Byggnadsvårdsföreningen, där engagemang i det kulturhistoriska värdet förenar, men inte ägandet.

Respondenten är engagerad i Boverkets remiss inför utökade krav i EPBD, som förbundet ser kommer att ha påverkan på förvaltning och kanske även tillgång till lån och finansiering. Här har förbundet en pågående dialog med medlemmarna. Förbundet har för några år sedan påbörjat en kartläggning av föreningarnas samlade byggnader och har nu identifierat ett behov av att få kompletterande svar på delvis andra frågor, kopplat till bland annat EPBD och ökad krisberedskap. Förbundet har därför nyligen skickat ut en enkät för att få svar kring exempelvis vilken typ av fastigheter som finns i beståndet: är det samlingslokaler eller någon annan byggnadskategori, enligt benämningar i EPBD? Är byggnaderna uppvärmda, och i så fall när och hur? Och har byggnaderna utpekade kulturvärden?

Förbundet har fått uppfattningen att det inte kommer att bli några undantag i EPBD-implementeringen i Sverige och vill förstå hur medlemmarna ska kunna agera, dels för att klara åtgärdskostnader, och hitta finansiering för dessa, dels för att undvika förvanskande åtgärder. Förbundet vill få koll på beståndets energistatus, få ut information som underlag till sitt remissvar kring energideklarationer och ta reda på hur många byggnader som kan komma att omfattas av strängare EPBD-krav. Förbundet vet redan att vissa byggnader är kulturfastigheter och samtidigt används som samlingslokal, vilket kan leda till otydlighet vid bedömning i Energideklarationen, om EPBD:s byggnadskategorier implementeras rakt av i Sverige. Vissa byggnader kan vara kallställda, andra värms upp ibland, men inte alltid - även detta kan skapa otydlighet i bedömning av energiprestanda. Denna undersökning är inte klar i skrivande stund.

I arbetet med remisshantering av EPBD har organisationen hittills konstaterat att föreningarnas byggnader, för att undvika skarpa krav, måste värderas och pekats ut

som kulturhistoriskt värdefulla, för att skyddas enligt PBL och de nya kraven som gäller sedan 1 december 2025. Här beskrivs i intervjun behov av samverkan med kommuner, för att föreningens byggnader ska lyftas fram. Här föreligger en identifierad risk med att de regionala förbunden inte helt säkert har en kulturmiljökompetens och agerar i frågan. Från förbundets håll finns en rädsla för påtvingade energiåtgärder och att byggnader inte kommer att bedömas som tillräckligt värdefulla av antikvarier/KUL i en kulturmiljöutredning eller i tillståndsprövning eller av energideklaranten i en energideklaration. Särskilt immateriella värden riskerar att förbises eller inte identifieras alls. Som exempel nämner respondenten byggnader där material och metod bevarats, och som därmed bärs vidare in i framtiden. Det kan handla om senare byggnader (uppförda efter 1920) men där byggnadsvårdens och kulturmiljövårdens hållbara, traditionella metodik och metoder byggts in i exempelvis en byggnadskomplettering (som en tillbyggnad eller glasveranda), men där helheten ändå inte klassas som skyddsvärd. I ett sådant fall skulle exempelvis fönster kunna behöva bytas, eller förvanskas, för att uppnå direktivets kravnivå.

Respondenten ser risk för en av EPBD och PBL driven och eskalerande utveckling av att bygglag ges till förvanskande åtgärder, som fönsterbyten. För att fastighetsägare inte vill eller inte kan eller inte har råd att göra annorlunda. Där är förbundets inställning att det vore bra med någon form av kulturmiljöklassning på byggnader som bevarat material och metod, utan att byggnaderna egentligen måste ha ett allmänt kulturhistoriskt värde.

## 4. Resultat

Byggnadsvårdande underhållsåtgärder ses inte som faktiska aktiviteter i taxonomin. Kulturvärde nämns endast i en paragraf och då som att anpassningsåtgärder på en byggnad ska utföras med hänsyn till kulturarv. På frågan kring om det är möjligt att vid tolkning av taxonomin se på byggnadsvårdande underhållsåtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som faktiska aktiviteter i taxonomin blir därför svaret nej.

Fastighetsägare som hållbarhetsrapporterar enligt CSRD redovisar vilka aktiviteter som är taxonomiförenliga. Vid behov av extern finansiering kan ägare med hög taxonomiförenlighet erhålla grön finansiering. De kan även emittera egna gröna obligationer, med dessa gröna tillgångar som säkerhet. Grön finansiering är tillgänglig för alla fastighetsägare, privata och offentliga, där ramverket för investeringen utformas i samarbete mellan fastighetsägaren, investeraren och banken. Hur mycket en fastighetsägare påverkas av taxonomin skulle därför kunna bero på behovet av möjlig finansiering. Dock framkommer det i denna studie att finansiering även är möjlig för fastigheter som ej är taxonomilinjerade, där

attraktivitet och marknadsvärde nämns som viktiga parametrar för finansiering. Intervjupersoner med god kännedom om kapital- och finansmarknader ger en samstämmig bild av att EU-taxonomin inte har en genomgripande påverkan på möjligheter att finansiera åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet. Det finns alltid tillgång på kapital, bara inte alltid med grön märkning. Flera fastighetsägare pekar på att åtgärder i kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ofta kan rymmas inom budget för underhåll och finansieras med eget kapital eller finansiering som inte nödvändigtvis kopplas till gröna regelverk eller mätetal.

Kravnivåerna avseende energianvändning skiljer sig åt mellan taxonomin och energidirektivet. Energikraven i taxonomin för nyproducerade byggnader är att dess primärenergibehov ska vara minst 10% lägre än nivån för nära noll energibygnader. Energianvändningen ska vara verifierad i en energideklaration. Vid fastighetsförvärv eller förvaltning ska byggnader uppförda före 31 december 2020 nå minst energiklass A. Alternativt kan byggnaden ha en energiprestanda som är bland de 15% bästa på nationell nivå. Vid renovering av befintliga byggnader ska dessa antingen nå nationella krav på energiprestanda vid renovering eller minska primärenergibehovet med minst 30%. Baserat på svaren i intervjuerna verkar taxonomins krav på energiprestanda just nu vara viktigast för att kunna erhålla grön finansiering. Detta innebär energimässigt för det befintliga beståndet att nå energiklass A eller minska primärenergibehovet vid en renovering med 30%. Hur dessa nivåer förhåller sig till gränsvärden inom EPBD kommer att förtydligas när direktivet implementeras på nationell nivå. Värt att notera är att taxonomin refererar till nära noll energibygnader och inte till nollutsläppsbyggnader. Om taxonomin fortsätter att vara styrande för grön finansiering är det inte nollutsläppsbyggnader som är i fokus, utan faktisk primärenergianvändning.

I energidirektivet anges att 16% av Sveriges lokalbyggnader ska ligga över ett fastställt gränsvärde för primärenergianvändning till 2030 och år 2033 ska 26% av lokalbyggnaderna ha en bättre energiprestanda än detta gränsvärde. För bostäder gäller att primärenergianvändningen ska minska med minst 16% jämfört med 2020 fram till 2030 och minska med 20 - 22% jämfört med 2020 fram till 2035. Det anges vidare att 55% av minskningen av den genomsnittliga primärenergianvändningen ska uppnås genom renovering av 43% av bostadsbyggnaderna med sämst prestanda. Det är värt att notera att taxonomin relaterar till nära-noll energibygnader, vilket i sin definition skiljer sig från direktivets nollutsläppsbyggnad. Den undersökning som RAÄ utfört tillsammans med RISE och Uppsala universitet påvisar att den största andelen byggnader med kulturvärden som har lägst energiprestanda på nationell nivå är bostadsbyggnader (RAÄ, 2023). I intervjuerna i denna studie framkommer att Sveriges allmännyttan inte har centralt stöd kring kulturvärden, däremot finns centralt stöd kring exempelvis energi, klimat och ekonomi.

I intervjuerna framkommer att fastighetsägare har tecknat lån för att göra investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader, sedan taxonomin

introducerades. För att denna typ av finansiering ska vara möjlig beskrivs att redan gröna fastigheter använts som säkerhet. Ingen i intervjuerna har rekviderat gröna medel med endast kulturvärdesbyggnader som säkerhet. Det nämns inte heller att fastighetsägare fått göra undantag från taxonomin för investeringar i byggnader med kulturvärden. Taxonomins villkor är strikt gällande. Både finansierarnas och fastighetsbolagets gröna ramverk siktar mot övergripande mål och mätbar förflyttning. Större fastighetsbolag som strukturerar sitt hållbarhetsarbete utifrån EU-taxonomin gör detta dels för att skapa en position på marknaden, dels för att attrahera kapital.

Byggnader med kulturvärden nämns mycket lite i intervjuer med de mer storskaliga eller allmänna fastighetsbolagen och det går därför inte att avgöra om det funnits svårigheter att finansiera åtgärder med grön finansiering i denna typ av byggnader. Det nämns vid ett tillfälle att det kräver lite extra arbete för att kunna inkludera en sådan byggnad, och som också har lägre energiprestanda, i ramverket för en grön finansiering. Dock verkar detta vara hanterbart genom att inkludera en byggnad med kulturvärden tillsammans med andra fastigheter med bättre energiprestanda i ramverket.

Det diskuteras i intervjuerna att en byggnads marknadsvärde och/eller fastighetsvärde i mycket relaterar till dess attraktivitet. Genom att ha fullt uthyrt eller livlig verksamhet i en byggnad eller plats kan marknadsvärdet bibehållas. Energiprestandan är en viktig del, då det har påverkan på fastighetsvärdet, men kan intäkten bibehållas över tid har detta också stor påverkan på marknadsvärdet. Svaren från respondenterna visar även att andra hållbara aktiviteter inom EU-taxonomin, så som omställning till cirkulär ekonomi, bidrag till skydd och främjande av biologisk mångfald eller skydd av kulturmiljö, inte omfattas av grön finansiering, utan att denna primärt knyts till energi och klimatpåverkan. Även andra hållbara aktiviteter och mätetal ingår däremot i fastighetsbolags externa rapportering och interna verktyg och används för målstyrning vid investering.

Kulturmiljövärden behöver kunna kvantifieras tillsammans med struktur för förflyttning, för att kunna inkluderas i ramverk för grön eller hållbar investering. Kvantifierbara kulturvärden kan ingå i ramverk för finansiering och definieras utifrån bedömning av de finansierade åtgärdernas potential att möjliggöra förflyttning i hållbar riktning (exempelvis ökat skydd för klimatpåverkan, minskad klimatrisk, ökad tillgänglighet, minskad förvanskning). Målsättning kring förflyttning kan också kopplas till utvalda kulturvärdesbegrepp (exempelvis immateriella värden, upplevelsevärden, integritet), genom att dessa tydliggörs och kvantifieras. En utökad kvantifierbarhet och kommunicerbarhet av kulturhistoriska värderingsgrunder, som kompletterar ekonomisk värdering och riskanalys, kan generellt underlätta för investerare att få förståelse och kunskap för kulturvärde som hållbarhetsaspekt och kulturmiljö som attraktiv investering.

## 5. Analys och diskussion

Grön finansiering utgår från mätbara och kvantifierbara mål, med fokus på energiprestanda och energieffektivisering. I denna studie framkommer att vid upprättande av ramverk för finansiering styrs det idag inte specifikt mot kulturmiljö. För att få till en förändring behövs tydliga och mätbara mål avseende kulturmiljö, som kan användas tillsammans med mätetal för klimat och energi och andra hållbara aktiviteter. I intervjun med Vasakronan nämns att definitionen för nollutsläppsbyggnader, A0, skulle kunna fungera som bas för investerare vid finansiering. Här föreligger viss osäkerhet då det är oklart hur bedömningen ska göras avseende att alla möjligheter för energieffektivisering är prövade och att inget mer finns att göra. Ska detta införas behövs ett tydligt ramverk för denna typ av bedömning, så att subjektivitet undviks. Detta ramverk kan användas vid verifiering av en tredjepartscertifierare, som säkrar att de uppställda målen verkligen nås och att siffrorna inte är friserade.

Finansiärer vill ha redan gröna fastigheter som säkerhet vid grön finansiering. Gröna lån verkar ofta vara inriktade på en specifik grön investering, exempelvis solceller eller batterier. Denna typ av finansiering borde även kunna erhållas av byggnader som inte redan har en bra energiprestanda, och därmed nå byggnader med kulturvärden. Gröna obligationer däremot verkar mer vara tillgängliga för redan gröna byggnader, vilket innebär att byggnader med dålig energiprestanda ej får tillgång till dessa finansieringsmöjligheter. Fastighetsvärdet inkluderar marknadsvärde. En byggnads attraktivitet över tid innebär att den har en intäkt över tid, vilket ger ett marknadsvärde. Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter och bebyggelseområden beräknas inte ha ett högre fastighetsvärde per se. Attraktionskraft över tid kan dock bidra till ett marknadsvärde, som i sin tur öppnar för investeringsmöjligheter.

Kulturmiljövärde har mycket litet utrymme i EU-taxonomin och i studiens intervjuer framgår att kulturmiljövärden idag inte inkluderas i arbete med grön finansiering, som lånevillkor eller i ramverk för gröna obligationer. Investeringar som leder till förflyttning avseende kulturmiljövärden kan enligt flera respondenter i studien ha större möjlighet att rymmas inom en social taxonomi. EU:s sociala taxonomi är under arbete, men det är i skrivande stund osäkert när och om den kommer att färdigställas och vilka aktiviteter som kommer att omfattas. (Europaparlamentet, 2022). För att investeringar i kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska nås av hållbar finansiering i nuläget och för att dessa fastigheter i högre grad ska kunna ingå som säkerhet vid emittering av gröna eller hållbara obligationer, krävs därför att kulturhistorisk värdering får en tydligare koppling till ekonomisk värdering och mätbarhet som är mer likvärdig med gröna hållbarhetsmål som energi och klimatpåverkan.

Flera av de fastighetsägare som intervjuas arbetar aktivt med energieffektivisering och med planering av framtida åtgärder. Det saknas generellt i de större organisationer intern kompetens kring hantering av kulturvärden vid denna planering, särskilt i förvaltande led och antikvarisk kompetens rekvideras externt. I en intervju beskrivs att när det uppstår en konflikt mellan hänsyn till kulturhistoriskt värde och energieffektivisering kan bolaget välja att avstå från insatsen, om den ej blir affärsmässigt lönsam. I denna intervju beskrivs intressekonflikten ha framkommit vid underhållsplanering, där stadens byggnadsantikvariska program omfattar den specifika fastigheten. I en annan intervju beskrivs att fastighetsägaren kan välja att avstå från att genomföra åtgärder i fastigheter med stora intressekonflikter mellan energi och kulturvärden, så länge det finns andra fastigheter som kan användas för bolagets gröna finansiering. Det lyfts vidare i intervjuerna exempel på fastighetsägare med egen energikompetens som investerat i energiåtgärder, men som de upplever skett på bekostnad av upplevelsevärde i en kulturhistoriskt värdefull fastighet. Där har åtgärderna ansetts nödvändiga och även godkänts av extern lokal kulturmiljökompetens. Men även det motsatta förhållandet lyfts fram – att organisationen har hög kompetens inom kulturvärden, men saknar egen kompetens inom energiområdet. I denna intervju beskrivs en risk att energikrav genom EPBD kan leda till förvanskning av kulturvärden som kanske inte fångas upp i energideklaranters bedömningar, exempelvis immateriella värden. Här handlar det om en grupp fastighetsägare med små ekonomiska medel, som är beroende av fördelaktig extern finansiering för större underhåll och investering och som behöver stöd att hitta argument för en breddad bedömning av hållbarhet och kulturvärde.

Det finns ett behov att införa en bredare palett av mätbara mål inom kulturmiljövård och att kvantifiera värden som används i RAÄ:s Plattform för kulturhistorisk värdering, och som utgör underlag för en byggnads klassificering som särskilt värdefull, Byggnadsminne eller del av ett Riksintresse. Inspiration kring att tydliggöra kulturvärde som del av fastigheters ekonomiska värde, och att dessa därmed inkluderas i finansiärens och fastighetsägarens värdering och riskbedömning, kan fås från Storbritanniens system med “listings” och “conservation areas”, där olika byggnader har tydlig gradering av sammanvägt kulturmiljövärde och även tydligt omfattas av olika grader av begränsning och handlingsutrymme avseende förändring. Ett synliggörande av kulturmiljövärden kan skapa en ökad medvetenhet hos investerare, allmänhet, yrkespersoner och fastighetsägare, i planering av investering i fastigheter med kulturvärden. Det skulle även kunna underlätta tillståndsprovning av gröna åtgärder i det bredare kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet - som energiåtgärder kopplade till krav ställda genom EPBD – och då särskilt i kommuner där tredjepartsgranskning av antikvarisk expertis inte alltid är lika tillgänglig som inom Länsstyrelse och RAÄ.

I exempelvis Storbritannien - där investeringar i kulturmiljö ofta sker genom extern finansiering - pågår ett aktivt arbete för att tydliggöra kulturmiljöns ekonomiska

värden i form av påverkan på fastighetsvärde, marknadsvärde och platsers attraktivitet (Historic England, 2025). I en svensk kontext finns behov av att synliggöra för den finansiella sektorn hur kulturhistoriska värden och ett stabilt, långsiktigt förvaltningsperspektiv - som ett lagstadgat kulturmiljöskydd säkerställer - kan utgöra grund för värdering av investering i kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som en långsiktigt lönsam aktivitet.

## 6. Slutsatser

Grön finansiering går till redan gröna byggnader, och gröna fastigheter ingår som säkerhet vid emittering av gröna obligationer. Fastigheters kulturvärden inkluderas inte i befintliga gröna ramverk för finansiering. Gröna lån kan erhållas för specifika åtgärder, såsom solcellsinstallationer, geoenergi eller energieffektivisering av del av byggnad. Lånet baseras då på energivinsten från den enskilda lösningen.

Den energiprestanda som redovisas för att bibehålla grön finansiering kan fastighetsbolag antingen tillhandahålla själva, via sin driftorganisation, eller genom en energideklaration. Energideklaranten får på detta sätt en mycket stor påverkan på möjlig grön finansiering, vilket kan ge stora konsekvenser för fastighetsbolaget. Det finns även en risk att de åtgärder som föreskrivs i energideklarationen ej tar hänsyn till förvanskning, särskilt om byggnaden inte omfattas av lagmässigt skydd. Här behövs en kunskaphöjning, så att energieffektivisering kan utföras varsamt och energimål uppnås på rätt sätt. Om kunskap om kulturvärden saknas hos energideklaranten, bör de åtgärder som energideklaranten ska föreslå fastighetsägaren ersättas med en hänvisning till befintlig kunskap. På detta sätt kan Boverket respektive RAÄ ha ägande över den kunskap som förmedlas.

Energideklarationens betydelse för tillgång till grön finansiering och som bas för ett högt fastighetsvärde kommer fortsatt ge makt till energideklaranten. Energideklarationer behöver därför tredjepartsverifieras, med kulturvärde som en kontrollpunkt. Denna tredjepartsverifiering kan utföras av en oberoende energiexpert, att jämföra med certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL) eller liknande. En certifierad expertkår skulle då även kunna ansvara för tredjepartsgranskning av lovvärde och ge en samlad bedömning av energiteknisk, byggnads-teknisk, gestaltningsmässig och kulturmiljömässig påverkan.

Antikvariens makt att begränsa respektive möjliggöra energiåtgärder i kulturmiljö är idag stor. Antikvarien utgör en kontroll- och beslutsinstans. De är mer sällan med i framtagande av lösningar tillsammans med teknikkonsulter. Här finns utrymme för en mer integrerad process och ett behov av riktlinjer och goda exempel från RAÄ. Kulturmiljöexpertisen kan då ta en större plats i

gestaltungsprocessen och kan samtidigt vara del i att möjliggöra energieffektiviseringar.

För att möjliggöra hållbar finansiering till kulturmiljö behövs mätbara och kvantifierbara mål och möjlighet till mätning av förflyttning inom fler områden än energiprestanda. Alternativa måttetal behöver därför introduceras för kulturvärde, för att kunna få en likvärdig tydlighet jämfört med energiprestandans klassningssystem A-G. Denna kvantifierbarhet kan ge möjlighet att inkludera kulturvärde vid utformning av finansiella ramverk och även vid eventuell riskbedömning för finansiären. Om måttetal anses svåra att införa måste ändå kulturvärdets dignitet (värdefull, särskilt värdefull, byggnadsminne, kyrkligt kulturminne), och olika åtgärders påverkan på kulturmiljövärdet kunna beskrivas i kvantifierbara termer, utöver absoluta yttre gränser (varsamhet, förvanskning, oersättlighet). För att underlätta denna kvantifierbarhet finns behov att i Sverige införa graderade system för kulturmiljövärde. Detta kan göras inom befintlig lagstiftning, och som en komplettering och utveckling av RAÄ:s Plattform för kulturhistorisk värdering.

Det behövs ett kunskapsutbyte mellan expertområden, för att nå hållbarhetsmål utan att riskera förvanskning. Mycket information finns redan tillgängligt, men kunskapen om dessa behöver öka så att branschen använder de verktyg som redan finns. Det vore mycket bra om RAÄ även fortsatt tillser att kunskap om kulturmiljövärden, och hur dessa bör hanteras och skyddas, kommer energideklaranter, energikonsulter, fastighetsförvaltare och andra tillhanda genom information och innehåll i yrkes- och grundutbildningar. Det är också angeläget att RAÄ verkar för att särskilt synliggöra mjuka värden i kulturmiljö, så som sociala och immateriella värden, och hur dessa kan ta plats i investeringsbeslut, då dessa är svåra att kvantifiera och identifiera inom finansiella ramverk och för intressenter utan egen sakkompetens. Viktigt är även att tillhandahålla information om olika typer av finansieringsmöjligheter och hur fastighetsägare praktiskt går till väga för att exempelvis emittera en emission baserat på befintligt fastighetsbestånd eller baserat på en förflyttning som stärker kulturmiljön som hållbarhetsaspekt.

## Referenser

Boverket (2024). Preliminära beräkningar av gränsvärden för energiprestanda i befintliga lokalbyggnader. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2024/preliminara-berakningar-av-gransvarden-for-energiprestanda-i-befintliga-lokalbyggnader/> Hämtad 2026-02-11

Boverket (2025:1). Underlag till den nationella byggnadsrenoveringsplanen. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/underlag-byggnadsrenoveringsplan/> Hämtad 2026-02-11

Boverket (2025:2). Energideklarationens innehåll. <https://www.boverket.se/sv/energideklaration/energideklaration/energideklarationens-innehall/> Hämtad 2026-02-04).

Europaparlamentet (2008) Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda (utkast) <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2008:0780:FIN:SV:PDF>

Europaparlamentet (2022) Final report on Social taxonomy <https://commission.europa.eu/system/files/2022-03/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf>

Europaparlamentet, (2024) Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast) ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>

Europaparlamentet, (2025) Sustainability reporting [https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting\\_en?prefLang=sv&etrans=sv](https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en?prefLang=sv&etrans=sv)

Europaparlamentet, (2026) EU Taxonomy Compass <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass/the-compass>

Fastighetsägarna (2025) [EU-krav på hållbarhetsredovisning skjuts upp - våra rekommendationer - Fastighetsägarna](#)

Far (2026) Vad är Omnibus? <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/vad-ar-omnibus/?srsltid=AfmBOopvUzmw1hltmJu0m1LvJ7iKnvJkiG9SXiyuthJfV8MOx-gEXVeK>

Finansinspektionen (2024) Hållbarhetsrelaterade upplysningar <https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/upplysningar/#:~:text=EU:s%20f%C3%B6ro>

[rdning%20om%20h%C3%A5llbarhetsrelaterade%20upplysningar%20%E2%88%92%20%C3%A4ven,%C3%B6versiktlig%20och%20icke%20Dutt%C3%B6mmande%20beskrivning%20av%20f%C3%B6rordningens%20inneh%C3%A5ll.](#)

Finansinspektionen (2026) EU:s taxonomi  
<https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/taxonomi/>.

Europaparlamentet (2023) Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (recast) (Text with EEA relevance) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AJOL\\_2023\\_231\\_R\\_0001&qid=1695186598766](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AJOL_2023_231_R_0001&qid=1695186598766)

Historic England (2025) Heritage Counts [Heritage Counts: Heritage Sector Trends, Insights and Data | Historic England](#)).

Malmö stad (2025) Gröna obligationer (<https://malmo.se/Om-Malmo-stad/Ekonomi-och-budget/Finansverksamhet/Grona-obligationer.html>).

Vasakronan (2023) Vasakronan Green Finance Framework  
[vasakronan\\_green\\_finance\\_framework\\_2023\\_2.pdf](#)

RAÄ (2023) Kulturvärden i energideklarationen – analys av byggnadsdata. Dnr RAÄ-2023-2873. <https://www.raa.se/app/uploads/2024/05/Delrapport-1-Kulturvarden-i-energideklarationen.pdf>

Regeringskansliet (2020) Faktapremoria 2020/21:FPM134 Direktivet om energieffektivitet EED  
<https://www.regeringen.se/contentassets/9151a47a852047e5bd1c475da1880b3d/direktivet-om-energieffektivitet-eed-202021fpm-134.pdf>

Regeringsuppdrag KN2024/01304:  
<https://www.regeringen.se/contentassets/16c7198f137a401f85496f5ae50f5630/uppdrag-att-faststalla-metoder-och-definitioner-enligt-direktivet-om-byggnaders-energi-prestanda.pdf>

Remissvar Dnr RAÄ-2025-1177 (2025) Remissvar över tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2025/00719). Datum 2025-06-10. Klassificering 1.5.2. Dnr RAÄ-2025-1177. Kulturmiljöavdelningen, Enheten för bebyggelseutveckling.

SEB (2025) Green bonds – Investor reports and framework  
<https://sebgroup.com/investor-relations/debt-investors/green-bonds>

## Bilaga 1 Intervjufrågor

1. Vad arbetar du med? Berätta lite om din yrkesroll och arbetsuppgifter
2. Har du eller din verksamhet kommit i kontakt med grön finansiering eller gröna obligationer? Var det i så fall en efterfrågad tjänst från en kund/intressent eller något ni initierade som en affärsmöjlighet, eller för att ni hade ett behov? Och vilken typ av finansiering har det rört sig om?
3. Hur utformar ni en grön obligation eller era åtaganden/villkor för grön finansiering /gröna lån? Vilka parametrar ingår?
4. Vem (vilka kompetenser) utformar åtaganden/villkor för den gröna finansieringen (obligationen, lånet)? Tar ni in expertis i arbetet? I så fall, vilka kompetenser och varifrån? (ex. fastighetsägarens expertis, bankens/fondens expertis, externa konsulter, myndigheter, EU)
5. Hur ser ni att grön finansiering (gröna obligationer, gröna lån) kopplas till EU-taxonomin (och ESRS/CSRD)? Vad har primär betydelse för er?
6. Ser ni kopplingar mellan fastighetsvärde och taxonomilinjer? Hur, vilka risker och möjligheter?
7. Om aktuellt (fastighetsägare): Har ni funderat på att sälja fastigheter som inte linjerar med krav i EU-taxonomi eller EPBD? Har dessa fastigheter i så fall haft ett kulturvärde?
8. Om aktuellt (fastighetsägare): Har ni haft svårt att hitta finansiering p.g.a. hållbarhetsdirektiv så som EU-taxonomin, EPBD?
9. Ser ni att Omnibus (med förenklingar/lättnader i EU-taxonomin och CSRD/CSRD/ESRS) kommer att påverka arbetet med grön finansiering till fastigheter och i så fall hur?
10. Har ni inkluderat energiprestanda i villkor/åtaganden för grön finansiering? Vilka krav har då ställts på fastighetsägaren?
11. Om aktuellt: Vet ni om finansierade åtgärder i en emitterad grön obligation har kopplats till fastighetsägarens taxonomirapportering? Har man då kopplat den till aktivitet 7.2 (renovering av befintliga byggnader) eller 7.7 (förvärv och ägande av befintliga byggnader) enligt EU-taxonomin?
12. Har byggnaders kulturvärde inkluderats i arbete eller diskussioner kring grön finansiering? Vilka krav har i så fall ställts på fastighetsägaren?

13. Bedömer du att främjande och skydd av kulturarv/kulturvärde skulle kunna vara intressant för er organisation att inkludera i arbete med grön finansiering?
14. Om aktuellt: Bedömer du att kulturmiljörelaterade frågor skulle kunna räknas in under EU-taxonominns paragrafer, som Cirkulär ekonomi? Eller som minimikrav avseende social hållbarhet? Eller är det en DNSH?

