

Stockholm 2020-12-02

Till:

Registrator Finansdepartementet

Statssekreterare hos finansmarknadsminister Per Bolund: Ulf Holm

Statssekreterare hos näringsminister Ibrahim Baylan: Emil Högberg

Statssekreterare hos finansminister Magdalena Andersson: Max Elger

Statssekreterare hos miljöminister Isabella Lövin: Gunvor G Ericson

Representanter i Member State Expert Group: Åsa Sterte, Johan Kristensson

## **Förslag till Delegerade akter från Kommissionen enligt Taxonomiförordningen riskerar omkullkasta svensk marknad för gröna fastighetslån och obligationer**

Fastighetsägarna och Svenska Bankföreningen, samt våra respektive medlemmar, har tagit del av förslaget till delegerade akter. Vi vill härmed delge er våra bedömningar på de föreslagna kriterierna för befintligt byggnadsbestånd och vår oro för de mycket allvarliga konsekvenser för Sverige om förslaget blir verklighet.

Såväl Fastighetsägarna som Bankföreningen är i grunden positiva till att tydliggöra kriterier för hur finansmarknaden ska agera för att klimatmålen ska uppfyllas, men vi delar också den oro som våra medlemmar ger uttryck för.

Aktivitet 7.7 (*Acquisition and ownership of buildings*) innehåller kriterier för byggnader som byggts före den 31 december 2020. Kommissionen föreslår att kriteriet ska sättas till Klass A enligt energideklarationer (EPC A) för att uppnå målet om begränsning av utsläpp.

Detta är en plötslig, väsentlig och ej förankrad ändring från vad den tekniska expertgruppen (TEG) föreslog, där kriterierna föreslogs vara att byggnaderna skulle tillhöra topp 15% inom befintligt lokalt bestånd när det gäller energiprestanda.

TEG föreslog, efter noggrant övervägande, att kriteriet för befintliga byggnader skulle sättas till topp 15% av det lokala byggnadsbeståndet, då detta skulle säkerställa en korrekt och rättvis jämförelse med en tydlig beräkningsgrund jämfört med att använda energideklarationerna. Faktum är att de flesta banker och fastighetsföretag redan använder den mer eller mindre etablerade "topp 15%" för emitterade gröna obligationsramar, och det har accepterats av investerarna.

Problemen med att använda energiklasserna i dessa krav är att de definieras och tas fram på olika sätt i EU. Vidare är energideklarationer inte alltid offentliga i olika länder. Vi ser en betydande risk att investeringskapital kommer röra sig bort från Sverige och till de länder som satt en annan gräns för

klass A i sina energideklarationer. Sverige kan därmed komma att få problem med finansiering av sina energieffektiva byggnader.

Den befintliga svenska och nordiska marknaden för gröna obligationer, som huvudsakligen består av fastighetsbolag, bedöms påverkas negativt av det nya förslaget på *Technical Screening Criteria* ("TSC") i EU:s taxonomiförordning. De föreslagna ändringarna av befintliga byggnader (EPC A) skulle minska mängden tillgängliga gröna tillgångar för

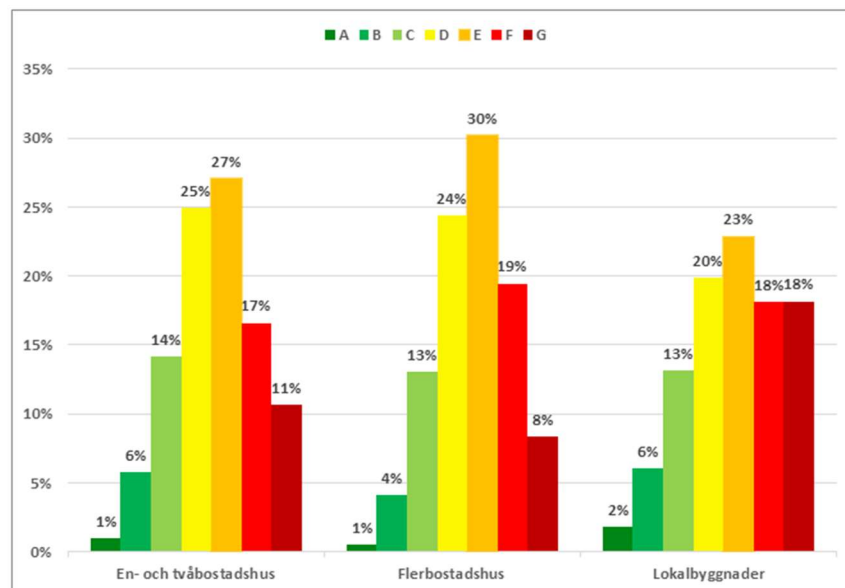
- i) Fastighetsbolag,
- ii) Kommuner,
- iii) Regioner och
- iv) Finansiella institutioner. Historiskt sett har denna grupp utgjort huvuddelen av de gröna obligationsvolymerna på den svenska marknaden.

Den föreslagna lösningen avseende befintliga byggnader skulle inte uppnå den eftersökta enhetligheten mellan EU:s medlemsstater. Energideklarationer är en EU-omfattande klassificering men som har implementerats på olika sätt i varje medlemsstat. Följaktligen kommer EPC A att variera mellan medlemsstaterna när det gäller klimateffektivitet och hur svårt det är att uppnå. Sverige, Finland och Norge skulle påverkas avsevärt negativt, medan Danmark påverkas något mindre. Om EPC A skulle användas innefattas alla nordiska länders byggnadsbestånd i långt mindre omfattning än de "topp 15%" som föreslagits av såväl den tekniska expertgruppen (TEG) i mars 2020 som av "*Climate Bonds Standard*" för fastigheter.

För Sverige är det särskilt olämpligt att tillämpa EPC A-kriteriet eftersom det ställer högre krav på redan gjorda investeringar än vad som föreslås ställas på nybyggnation eller större renoveringar. I Sverige är Klass A 50% bättre än nybyggnadskraven enligt BBR (NZEB), vilket diskvalificerar i princip alla befintliga byggnader trots att många av de befintliga byggnaderna har mycket hög energieffektivitet i absoluta tal jämfört med de flesta andra EU-länder. För nybyggnationer är förslaget krav i Taxomin inte baserat på energideklaration utan satt till 20 % bättre än NZEB. Detta kan i värsta fall skapa incitament för att riva befintliga byggnader som inte når upp till klass A för att istället bygga nytt där kraven är lägre satta.

I vissa europeiska länder motsvarar Klass A nära de 15% som TEG föreslog (till exempel Nederländerna cirka 16%) men i andra länder, som Sverige, kan klass A utgöra så lite som 1–2% av befintliga byggnader, se figur nedan. Det beror på hur olika länder valt att definiera klass A.

## Fördelning mellan klasser



Figur 2. Procentuell fördelning mellan energiklasserna, per byggnadskategori. Illustration: Boverket

Konsekvensen av förslaget, som vi beskrivit ovan, blir att grön finansiering för svenska fastigheter blir svårare att uppnå.

GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) mäter och utvärderar hållbarhetsarbete i fastighetsföretag ur ett investerarperspektiv. Svenska fastighetsbolag får genomgående och mycket glädjande höga betyg i den omfattande internationella jämförelsen och flera har till och med tilldelats utmärkelsen "Global Sector Leaders". Svenska fastighetsbranschen ligger således mycket långt fram internationellt sett ur miljö- och klimathänsyn. Trots detta skulle endast en mycket liten del av den svenska fastighetsmarknaden bedömas som grön enligt Taxonomin och förslaget till delegerad akt.

Grön och hållbar finansiering har varit ett mycket stort fokus på den svenska kapitalmarknaden de senaste åren och svenska företag ligger långt före företag i andra länder när det gäller utgivning av gröna obligationer. Om investerare inte längre kan hitta gröna investeringar i Sverige, på grund av förslaget i taxonomin, riskerar Sverige att förlora investerarkapital till andra länder vilket i sin tur leder till färre hållbara investeringar i Sverige. Det är vår fasta övertygelse att det scenariot inte kan ha varit avsikten för vare sig EU-taxonomin, Sverige eller för den Europeiska unionen.

Med bästa hälsningar,

Anders Holmestig, VD Fastighetsägarna Sverige

Hans Lindberg, VD Svenska Bankföreningen

Johanna Skogestig, VD Vasakronan

Stefan Dahlbo, VD Fabege

Ulrika Hallengren, VD Wihlborgs

Anneli Jansson, VD Humlegården

Cecilia Fasth, VD Stena Fastigheter

Lars-Åke Tollemark, VD Unibail-Rodamco-Westfield

Biljana Pehrsson, VD Kungsleden

Johan Kanust, VD K2A