

4

Svar till:
Boverket
remiss@boverket.seSista svarsdatum: **2026-04-17****Remiss: förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader**

Uppgifter om svarslämnare

Datum	2026-04-14
Myndighet/Organisation/Företag	Corem Property Group
E-postadress (myndighet/organisation/företag)	Kim.sjogren@corem.se
Kontaktperson (namn)	Kim Sjögren

Remissvar (sätt kryss i vald ruta)

- Avstår
- Tillstyrker utan kommentar
- Tillstyrker med kommentar
- Avstyrker med motivering

Författningsförslaget

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan

Konsekvensutredningen

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
4	4.4.1.1	I figur 4 ser vi att det finns många byggnader i kategorin "annan typ av energianvändande byggnad" som har hög energiklass. Dessa har alltså hög energianvändning och är troligen långt ifrån den kategoritypiska användningen för kategorin, vilket är låg. Denna kategori kommer leda till problem och utmaningar då den ska inkludera så vitt skilda byggnader som ska vägas på samma skala för energiklass. Detta kommer i MEPS-krav göra det svårt för byggnader som generellt sett är energiintensiva att ligga i samma kategori som byggnader med väldigt låg energiintensitet.	Se över kategorierna, det bör finnas fler kategorier än de föreslagna. 2 av dessa föreslås vara garage, källare/vind samt lager/ logistik.
5	5.3.1.1	"Den certifierade energiexperten som upprättar energideklarationen, kommer få en ny uppgift som innebär att kontrollera om byggnaden uppfyller kriterierna för en nollutsläppsbyggnad, och om så är fallet tilldela byggnaden klass A0." Detta kommer bli ett stort ansvar och risken finns att det kommer bedömas olika beroende på vilken certifierad expert som anlitas.	Boverket behöver ta fram riktlinjer och förtydliga under vilka förutsättningar en byggnad uppfyller kriterier för ges klass A0. Allt lämna detta till branschen som nu avses är märkligt. Fastighetsbranschen kan rimligtvis inte utforma sin egen kravbild då detta rör sig om ett myndighetskrav. Certifierade energiexperter är inte heller samlade i någon form av centralorganisation så där saknas förutsättningar för att ta fram branschpraxis.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
5	5.3.1.1 5.3.1.4	<p>"Boverket avser inte att föreskriva om en metodik för lönsamhetsberäkningar utan i stället att jobba med information och vägledning i denna fråga."</p> <p>"Boverket kommer inte att reglera metoden för beräkning av kostnadseffektivitet/lönsamhet i föreskrifter. Boverket överväger att ta fram vägledning som rör metodfrågor</p> <p>Liknande formuleringar finns på flera ställen.</p>	<p>Boverket behöver ta fram riktlinjer för hur lönsamhetsberäkningen skall genomföras.</p> <p>Detta öppnar för vitt skilda bedömningar, vilket riskerar att undergräva förtroende för systemet med energideklarationer.</p> <p>Som upplägget är utformat finns ett incitament att inte lista förslag med lägre avkastning som lönsamma. Detta riskerar att leda till många åtgärder förkastas och att delar av beståndet klassas som A0 trots att där egentligen finns lönsamma åtgärder.</p> <p>Detta kommer göra att spridningen blir stor och det är upp till var och en i branschen att avgöra</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
11	11.1	<p>"Boverket föreslår inte hur normalisering ska göras. Energiexperten eller branschen kommer behöva ta fram metoder för detta. Det är oklart hur mycket av detta som påverkar energiexpertens arbetsinsats och kostnader, samt energideklarationens noggrannhet. Detta blir klart först när energiexperterna har utvecklat de metoder som krävs för den ändrade normaliseringen för lokalbyggnader."</p>	<p>Detta kommer leda till olikheter i metoder och osäkerheter kring vad som är korrekt.</p> <p>En risk med detta blir att deklARATIONER som görs tidigt blir en form av test och kan på sikt visa sig bli felaktiga när metoder utvecklats.</p> <p>Då giltighetstiden för en deklARATION är 10 år kommer problem orsakat av detta leva kvar under mycket lång tid. Att införa en normalisering helt utan vägledning i metod innebär i praktiken en avreglering.</p> <p>Boverket måste ta fram en vägledning i normalisering innan regelverket införs.</p> <p>Då det i remissen också saknas en förteckning för hur den kompletta energideklARATIONEN skall se ut saknas också förutsättningar för en rimlighetsbedömning av genomförda normaliseringar. Kommer t.ex. faktiskt energiåtgång, luftflöden, referensperiod eller inomhustemperatur att framgå i den kompletta deklARATIONEN?</p> <p>Ovanstående måste finnas med i deklARATIONENS underlag. Annars omöjliggörs en rimlighetsbedömning av energideklARATIONEN.</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
11	11.2	<p>Detta blir problematisk då inga befintliga byggnader kommer kunna jämföras mot MEPS eller taxonomigränsvärden? Eller ska det finns 2 gränsvärden beroende på vilken metodik som det gjorts på?</p> <p>Idag är taxonomigränsvärde för Kontor exempelvis 80 kWh/m² hur kommer detta påverkas av det nya system.</p>	<p>Översätt befintliga deklARATIONER till det nya systemet.</p> <p>Normalisering kommer då inte genomföras men det blir ändå mer rättvisande gällande energiklass än att kan två helt skilda system.</p> <p>Konsekvensanalys av hur taxonomigränsvärden påverkas av det nya systemet saknas i boverket konsekvensutredning.</p>
13	Bilaga 1	<p>Detta gör att gränserna varierar inom landet och då även för exempelvis fastighetsägare blir det svårare att hålla isär gränsvärden och administrera hanteringen av gränsvärden och energiklasser.</p> <p>Det är också svårt att se hur precisionen ökar av att korrigera en fast andel av energianvändning istället för den faktiska värmeförbrukningen som i nuvarande regelverk.</p> <p>Vi ser också att olika kommuner inom centrala Stockholmsregionen har olika faktorer. Detta riskerar att snedvrider konkurrensen inom regionen. En gemensam korrigeringsfaktor för Storstockholm känns mer rimlig.</p>	<p>Ha inte Fgeo på gränsvärdena utan gör detta i beräkningen av energiprestandatalet liksom det görs idag med primärenergitalet. Då går det att jämföra byggnader oavsett geografisk placering.</p> <p>Att olika åtgärder har olika inverkan beroende på placering i landet är en fysisk realitet och detta bör ej hanteras enligt nuvarande förslag.</p> <p>Inför en gemensam Fgeo – faktor för Storstockholm såsom i nuvarande regelverk.</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
13	Bearbetning av data i energideklarationsregistret	<p>Kategorin "Livsmedel" och kategorin "Övrig" heter idag "butik och lager för livsmedel" och "Butik och lager för övrig handel" Dessa kategorier innefattar alltså även lager/logistik.</p> <p>Att lager för allt utom livsmedel ska in i övrigt blir problematiskt. De har generellt låga nyckeltal medan många andra verksamheter som idag ingår i övrigt kan ha höga nyckeltal så bör dessa ej vara i samma grupp. Detta gäller till exempel labb, mässhallar, produktion.</p> <p>En frågeställning är även vilken kategori garage ska in i då den idag ligger utanför dessa kategorier. Ytan för garage skall nu ingå i deklARATIONEN och då den kan utgöra en betydande andel av vissa fastigheter är det viktigt att det finns kategoritypiska värden att normalisera denna till. Garageytan i t.ex. ett köpcentrum bör rimligtvis ha ett eget kategoritypiskt värde, då ytan orimligtvis kan normaliseras i likhet med övriga handelslokaler.</p>	<p>Lägg till kategori för Lager/logistik</p> <p>Lägg till kategori Garage</p> <p>Förtydliga benämningarna för nya kategorier</p> <p>Sjukhus benämns istället för Vård (dygnet runt)</p> <p>Kontor utökas till Kontor och vård dagtid</p>

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan