

Svar till:  
Boverket  
[remiss@boverket.se](mailto:remiss@boverket.se)

Sista 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	2026-04-16
Myndighet/Organisation/Företag	Fabege AB
E-postadress (myndighet/organisation/företag)	Caroline.odin@fabege.se
Kontaktperson (namn)	Caroline Ödin

### 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

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan

## Konsekvensutredningen

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
5	5.3.1.1 5.3.1.4	<p>Fabege skulle föredra att det <u>inte</u> ska ingå som en del i kravställningen för A0 att inga lönsamma åtgärder ska finnas kvar. Det riskerar att urholka A0 begreppet.</p> <p>Men om det trots allt måste finnas med så måste det finnas en definition av vad som är en lönsam åtgärd. Annars riskerar det att bli väldigt olika krav beroende på val av Energiexpert för att nå A0 och därmed undergräva förtroendet för systemet med energideklarationer som redan idag är skört.</p> <p>Definitionen av "lönsam" är väldigt diffust begrepp i sammanhanget eftersom det kan varieras geografiskt, mellan företag och till och med mellan olika projekt och fastigheter.</p> <p>Oavsett lönsamhetsmått så är investeringskostnad en central del i lönsamhetsberäkningar. Att fastställa en rättvisande investeringskostnad varierar kraftigt med val av fabrikat, genomförandemetod, projektorganisationer, byggförutsättningar etc. Därför bör det även finnas riktlinjer för hur investeringskostnader ska beräknas. Om det i och med detta ställs högre krav på energiexperter att göra mer djupgående kostnadsberäkningar kommer det bli avsevärt dyrare att genomföra energideklarationer, vilket blir en fördyring för fastighetsägarna.</p>	<p>Boverket definierar vad som är en lönsam åtgärd samt tar fram riktlinjer/metodik för hur detta ska beräknas och inom vilka ramar investeringskostnad ska beräknas så att kalkylerna kan göras kostnadseffektivt.</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
8	8.2	<p>Fabege delar inte Boverkets bedömning att en förenklad uppdatering av en energideklaration inte ska medföra förlängd giltighetstid. Enligt vår bedömning saknas stöd i det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) för att införa en sådan begränsning.</p> <p>I artikel 19.14 i EPBD anges att medlemsstaterna ska tillgängliggöra förenklade förfaranden för uppdatering av energicertifikat, särskilt när enskilda åtgärder har genomförts. Det framgår inte av direktivets lydelse att en sådan uppdatering skulle vara begränsad till att endast avse informationsinnehållet utan påverkan på giltighetstiden.</p> <p>Fabege bedömer tvärtom att det ligger i linje med direktivets syfte att en uppdaterad energideklaration, som bygger på ny information, har granskats av certifierad energiexpert och registrerats i det nationella systemet, också kan medföra en förlängd giltighetstid. En annan ordning riskerar att minska incitamenten att använda de förenklade uppdateringsförfaranden som direktivet syftar till att främja.</p>	<p>Vid förenklad uppdatering av en energideklaration ska även giltighetstiden ändras såsom den hade varit i det vanliga förfarandet.</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
11	11.1	<p>Fabege ser betydande risker i den föreslagna metodiken. Uppgifter som fastighetsägaren ansvarar för, såsom energianvändning och Atemp, ska verifieras samtidigt som energiprestandatalet fastställs vid besiktning. Samtidigt lämnas centrala delar, såsom normalisering, i stor utsträckning till branschen. Detta riskerar att leda till stora oenighet och variationer i hur energiprestanda fastställs och därmed bristande jämförbarhet.</p> <p>Ändringar i definitioner, såsom Atemp och fastighetsenergi, innebär att nya uppgifter behöver tas fram i samband med energideklaration. I praktiken saknar fastighetsägare ofta tillgång till tillförlitliga mätvärden, särskilt avseende verksamhetsel och hushållsel, då dessa uppgifter normalt ligger hos hyresgäster och inte är tillgängliga i energideklarationsprocessen.</p> <p>Detta förstärks av att fler parametrar införs jämfört med tidigare system, särskilt avseende internlaster där personvärme och hushållsel eller verksamhetsel slagits samman. Det är oklart om verifiering ska ske genom förenklade metoder eller mer avancerade energibalansberäkningar, vilket riskerar att ge olika resultat beroende på metodval.</p> <p>Att införa en normalisering helt utan vägledning innebär i praktiken en avreglering.</p>	<p>Fabege anser att det är Boverkets roll att ta fram standarder för normalisering och att det inte ska lämnas till individuella energiexperter eller branschen. Boverket kan inte utan vidare ta bort BEN utan att ersätta den med något annat.</p> <p>Fabege anser även att metod, ansvarsfördelning och krav på indata behöver förtydligas innan systemet införs, annars riskerar systemet att bli både svårtolkat och rättsosäkert.</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
11	11.2	<p>Detta blir problematisk då inga befintliga byggnader kommer kunna jämföras mot MEPS eller taxonomigränsvärden eftersom de gjorts enligt den gamla metodiken.</p> <p>Idag är taxonomigränsvärde (topp 15%) för Kontor exempelvis 80 kWh/m<sup>2</sup> hur kommer detta påverkas av det nya systemet?</p> <p>Konsekvensanalys av hur taxonomigränsvärden påverkas av det nya systemet saknas i boverket konsekvensutredning.</p>	<p>Översätt befintliga deklARATIONER till det nya systemet eller inför olika gränsvärden för nya/gamla energideklARATIONER.</p> <p>Gör en konsekvensutredning för hur taxonomigränsvärden påverkas av Boverkets nya förslag.</p>
-	-	<p>Fabege konstaterar att energideklARATIONERnas roll förändras i grunden genom de föreslagna ändringarna. Från att huvudsakligen ha varit ett informationsinstrument ges de nu en ökad rättsverkan och en mer central funktion i genomförandet av energipolitiken. Detta innebär att energideklARATIONERna i praktiken får en styrande betydelse, vilket ställer högre krav på rättssäkerhet, transparens och förutsebarhet.</p> <p>Samtidigt förstärks energiexpertens roll. I flera delar av det föreslagna systemet får energiexpertens bedömningar en direkt avgörande betydelse för byggnadens klassificering och därmed dess rättsliga och ekonomiska konsekvenser. Detta innebär en förskjutning från ett system baserat på objektiva fastställda parametrar till ett system där bedömningar får ökad betydelse.</p>	<p>Mot denna bakgrund anser Fabege att det bör införas en uttrycklig möjlighet för byggnadsägaren att få energiexpertens utlåtande prövat. När energideklARATIONER ges ökad rättsverkan och får betydelse i fler sammanhang är det inte tillräckligt att klassificeringen vilar på en bedömning som i dag saknar en tydlig möjlighet till rättslig prövning.</p>

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan