

Boverket

[remiss@boverket.se](mailto:remiss@boverket.se)

Stockholm den 15 april 2026

## Remiss om Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader, BFS 20xx:B26

Diarienumr.: 242/2025.

*Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar*

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

### Fastighetsägarnas yttrande

#### Inledande synpunkter

Fastighetsägarna **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.

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.

Mot denna bakgrund **anser** Fastighetsägarna att det bör övervägas att införa en uttrycklig möjlighet för byggnadsägaren att få **energiexpertens utlåtande prövat**. När energideklarationen 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.

### **Energiklassningens skala och indelning samt A+**

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslagen avseende energiklassningens skala och indelning samt att Sverige avstår från att införa energiklass A+.

Det är positivt att Boverket har genomfört en särskild analys av klassindelningen och dess förhållande till de föreslagna MEPS-kraven för lokalbyggnader. Detta bidrar till en mer konsekvent och förutsebar reglering.

Fastighetsägarna hade dock **välkomnat** en motsvarande analys av hur klass A förhåller sig till kriterierna i EU:s taxonomi, särskilt avseende kravet att tillhöra de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet.

### **A0**

Fastighetsägarna **noterar** att Boverket på ett pedagogiskt sätt redogör för hur befintliga byggnader kan uppnå energiklass A0, bland annat i de fall där energiexperten inte kan identifiera kostnadseffektiva åtgärder. Samtidigt innebär denna konstruktion en principiell förändring av energiklassningens grund.

Till skillnad från övriga energiklasser, som baseras på objektiva fastställda energiprestandatal, bygger klassificeringen i detta fall på en bedömning av vilka åtgärder som är lönsamma. Det innebär att energiexperten ges en avgörande roll i klassificeringen och att varje byggnad i praktiken jämförs med sina egna förutsättningar. De ökade möjligheterna att uppnå A0 sker därmed på bekostnad av jämförbarhet mellan byggnader.

Detta förstärker behovet av tydliga ramar för hur dessa bedömningar ska göras och hur en likvärdig tillämpning ska säkerställas.

### **Förenklad uppdatering**

Fastighetsägarna **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.

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.

Fastighetsägarna **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.

### **Energirenoveringsplan**

Fastighetsägarna **är i grunden positiva** att energirenoveringsplaner samlas i anslutning till energideklarationerna, då det kan bidra till ökad överskådlighet och ett mer sammanhållet system. Samtidigt måste det tydligt framgå att dessa planer är frivilliga. Det är angeläget att de inte i praktiken utvecklas till ett indirekt krav genom kopplingar till datainsamling eller rapportering.

Särskilt bör frågan om datadelning uppmärksammas. Energirenoveringsplaner är mer detaljerade och framåtblickande än energideklarationer och kan innehålla information av kommersiell och strategisk betydelse för fastighetsägaren. Om sådana uppgifter görs tillgängliga för tredje part uppstår frågor om affärskänslighet, integritet och ändamålsenlighet.

Fastighetsägarna **anser** att försiktighetsprincipen bör gälla och att konsekvenserna av datadelning av energirenoveringsplaners innehåll behöver analyseras närmare innan de samlas på samma sätt som Energideklarationer, och att det bör utredas i vilken omfattning och under vilka förutsättningar sådan information ska delas.

### **Normalisering**

Fastighetsägarna **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 variationer i hur energiprestanda fastställs och därmed bristande jämförbarhet.

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.

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.

Fastighetsägarna **anser** därför att metod, ansvarsfördelning och krav på indata behöver förtydligas innan systemet införs, annars riskerar systemet att bli både svårtolkat och rättsosäkert.

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet