



Till Boverket

Diarienummer 242/2025

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

## **Remiss om Boverkets förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader**

Sparbankernas Riksförbund (Förbundet) har tagit del av remissbrev och vill lämna följande synpunkter.

Vi ser positivt på att ett framtida system för energiklasser tydligare kopplas till olika nivåer av behov av anpassning av byggnaders energiprestanda. En sådan koppling bidrar till ökad förutsebarhet och rättslig tydlighet, genom att respektive energiklass kan relateras till förväntade framtida krav på investeringar, åtgärder eller omställning. Detta skapar bättre förutsättningar för fastighetsägare, kreditgivare och andra berörda aktörer att bedöma långsiktiga åtaganden och risker.

### **Parallella system i upp till tio år – juridisk och praktisk genomförbarhet, särskilt för banker och finansmarknaden**

(Remissutkastet avsnitt 11.2 samt avsnitt 12.9)

Boverket konstaterar att banker och finansiella institut använder energiklassning vid kreditbedömning och i hållbarhetsredovisning, samt att energideklarationer enligt förslaget inte kommer att vara jämförbara med nuvarande, vilket medför svårigheter att hantera två parallella system i upp till tio år. Dessa svårigheter är inte enbart administrativa: aktörerna tvingas i praktiken att utveckla egna omräknings- eller tolkningsmodeller, vilket riskerar att skapa icke-likformiga bedömningar mellan kreditinstitut och därigenom öka systemrisken i portföljklassificering.

Sparbankernas utformning av produkter såsom gröna bolån och gröna fastighetslån baseras i dagsläget på gällande energiklasser enligt energideklarationer. Om kreditinstitut åläggs att ändra kriterier eller göra differentierade bedömningar beroende på tidpunkten för utfärdandet av energideklarationen kan detta medföra rättsosäkerhet och bristande transparens ur kundernas perspektiv. Gröna bolån fungerar i nuläget som ett incitament för fastigheter med särskilt hög energiprestanda. Om en väsentligt större andel av byggnadsbeståndet framöver klassificeras i energiklass A (eller i vissa fall även B) kan detta föranleda förändrade villkor hos kreditgivarna, vilket riskerar att uppfattas negativt av kunderna.

Sparbanker som emitterar gröna obligationer gör detta i stor utsträckning med stöd av kreditportföljer bestående av lån till gröna fastigheter, inklusive kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Om det inte ges möjlighet att kunna omräkna en befintlig energideklaration till den nya metodiken kommer det bli svårare att jämföra energiprestanda och MEPS-värden mellan byggnader. En konsekvens blir att sparbankerna och finansiella instituts uppföljning av energiprestanda i investerings- och kreditportföljer försvåras samt begränsar möjligheterna att göra en korrekt riskbedömning.



Sparbankernas Riksförbund föreslår att Boverket redovisar en konkret hanteringsstrategi för hur sparbankerna och övriga finansiella institut ska kunna hantera två parallella system.

- Energideklarationsregistret bör inom ramen för Boverkets registerföring och kommande föreskrifter, möjliggöra att energideklarationer kan särskiljas efter beräkningsmetod, exempelvis genom ett metadatafält, så att aktörer kan hantera parallella regelgenerationer på ett ändamålsenligt sätt
- Boverket bör tillhandahålla icke-bindande vägledning och statistiska jämförelseunderlag på byggnadstyp och tidsperiod som stöd för marknadens tolkning av energideklarationer utfärdade enligt olika metodgenerationer. Syftet är att minska behovet av att banker och finansiella institut utvecklar egna divergerande tolkningsmodeller, och/eller att
- Boverket tillhandahåller metodik och vägledning för att banker och andra intressenter på ett enhetligt sätt ska kunna tillämpa omräkning av äldre energideklarationer. Syftet med detta är att i rapportering och riskbedömning kunna jämföra äldre och nyare system med varandra och minska risker att olika aktörer gör allt för skilda bedömningar.

Förbundet vill i detta sammanhang även lyfta behovet av att den datafil som Boverket tillhandahåller kreditgivare utökas till att omfatta de uppgifter som är nödvändiga för att sparbankerna ska kunna bedöma energiprestanda och fullgöra sina rapporteringsskyldigheter.

### **Metodskifte – EPpet till Etal och KTA-parametrar**

(Remissutkastet avsnitt 6.3.1, avsnitt 4.4.1.2 tabell 1 samt avsnitt 11.1)

Boverkets förslag bygger på en ny metodik för energiprestanda där primärenergitalet (EPpet) ersätts av energiprestandatal (Etal). Mot bakgrund av att beräkningsdetaljer enligt systemets konstruktion ska hanteras på föreskriftsnivå rekommenderar Förbundet Boverket att i sina föreskrifter säkerställa enhetlighet genom minimikrav och valideringsprinciper för normalisering, i stället för att metodutveckling i sin helhet överlämnas till marknadsaktörerna. EPBD kräver att energicertifikatet uttrycker energiprestanda med numerisk indikator för primärenergianvändning i kWh/(m<sup>2</sup>·år), vilket förutsätter en robust och enhetlig beräkningsgrund.

Förbundet vill vidare understryka vikten av att begreppsanvändningen i Boverkets föreskrifter är förenlig med den terminologi som används i EU:s taxonomiförordning. En otydlighet i detta avseende riskerar att tvinga sparbankerna att göra egna juridiska tolkningar i sina ramverk för gröna obligationer, vilket varken är ändamålsenligt eller förutsebart.

### **Energiklass A0: bedömningsansvar, incitamentsproblem och instabilitet**

(Remissutkastet kapitel 5 samt författningsförslagets 7 a §)

Förbundet har förståelse för inriktningen att energiklass A0 kopplas till nollutsläppsbyggnad. Förbundet välkomnar detta system, men noterar att incitamentsproblem kan uppstå eftersom klassningen kan påverka byggnadens värde och bolånevillkor. För att systemet ska fungera



ändamålsenligt anser Förbundet att Boverkets föreskrifter och kontrollsystem behöver konkretiseras avseende objektiva kriterier och tillsynsrutiner, i syfte att säkerställa likformig tillämpning och förhindra att incitamentsfrågor underminerar systemets trovärdighet.

Förbundet vill i detta sammanhang även lyfta den risk för incitamentsproblem som kan uppstå när oberoende energirådgivare upphandlas på pris, medan uppdragsgivaren har ett intresse av att erhålla så fördelaktig klassificering som möjligt. Banker och finansiella institut förlitar sig i hög utsträckning på den information som framgår av energideklarationen, vilket innebär att felaktiga eller inkonsistenta klassificeringar direkt påverkar kreditbedömning och riskklassificering. Förbundet anser att det inte är tillräckligt att Boverket enbart tillhandahåller information och vägledning i denna del, utan att Boverket bör ta fram en tydlig och standardiserad metodik för lönsamhetsberäkningar. En sådan metodik skulle minska komplexiteten och öka förutsägbarheten för såväl fastighetsägare som finansiärer.

Förbundet vill vidare framhålla att sparbankerna, i sin roll som kreditgivare och emittenter av gröna obligationer, har ett direkt behov av att kunna fastställa om en fastighet kvalificerar som grön enligt taxonomiförordningens kriterier. Detta förutsätter att den energiprestandabaserade energiklassen alltfjämt framgår av energideklarationens sammanfattning. Förbundet anser därför att Boverket bör säkerställa att båda klasserna – nollutsläppsklassen A0 och den energiprestandabaserade energiklassen – redovisas parallellt i energideklarationens sammanfattning.

### **Ikraftträdande**

Förbundet noterar att lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026 och att en övergångsperiod om tolv månader gäller för byggnader som för första gången omfattas av deklarationsskyldigheten. Boverkets föreskrifter kan inte beslutas förrän riksdag och regering fattat sina respektive beslut. Förbundet uppmanar Boverket att snarast möjligt precisera tidpunkten för ikraftträdandet. Det är av avgörande betydelse att sparbankerna och finansiella institut ges rimliga och förutsebara förutsättningar att anpassa sina kreditpolicyer, produktvillkor och interna klassificeringssystem. Förbundet anser att minst sex månaders förberedelsestid bör garanteras från det att slutliga föreskriftskrav kommuniceras till dess att de träder i kraft.

Stockholm den 17 april 2026

SPARBANKERNAS RIKSFÖRBUND

Björn Elfstrand  
VD

Karolina Fagerkvist  
Jurist