

Svar till:
Boverket
remiss@boverket.se

Sista svarsdatum: **2026-04-17**

Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter (BFS 20xx:A26) om energihushållning och värmeisolering i byggnader

Uppgifter om svarslämnare

Datum	2026-04-17
Myndighet/Organisation/Företag	AMF Fastigheter
E-postadress (myndighet/organisation/företag)	Johan.ekman@amffastigheter.se
Kontaktperson (namn)	Johan Ekman

Remissvar (sätt kryss i vald ruta)

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

Författningsförslaget – BFS 20xx:A26

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	8	Förändrad systemgräns. Denna systemgräns är praktiskt svår att mäta upp i många hus och blir kostnadsdrivande vid fastställande av energiklass genom mätning då uppskattningar och beräkningar kommer krävas i en helt annan omfattning än i dagsläget.	Behåll definitionen fastighetsel likt den är idag.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	10	<p>Kraftigt kostnadsdrivande.</p> <p>1. Normalisering av ventilationsenergi kräver i praktiken detaljerad kännedom om total ventilerad luftvolym/år och tekniska data för samtliga LB-system. För att sedan kunna normalisera behöver samtliga LB-system simuleras för att efterlikna de driftförhållanden som anges i Tabell 2-10.</p> <p>Tidigare har man använt termen "genomsnittligt hygieniskt luftflöde". Nu används "årsmedelflöde uteluft per m²". Utan förtydligande kan detta tolkas som att även flöde som orsakas av ökat kylbehov ska inkluderas. Är det tänkt så?</p> <p>2. Det blir i praktiken omöjligt att normalisera efter värdena i dessa tabeller. I internlasterna ingår belysning, utrustning och personlast. De två första går i teorin att få fram data på så att normalisering mot tabellvärde blir möjligt. Men det blir en orimlig arbetsinsats när boende och/eller verksamheterna har eget elabonnemang. Hur menar Boverket ska internlasten från personer ska kunna normaliseras? Ska fastighetsägaren hålla mäta antalet person-timmar (antalpersoner*vistelsestid) varje byggnad har? Hur ska det i så fall gå till?</p>	

1	10	<p>Förtydligande krävs.</p> <p>S56 första stycket anger att författningsförslaget har utgått från ett traditionellt konstantflödessystem vid beräkning av kategoritypiska värden för årsmedelflöde.</p> <p>Exempel kontorshus med VAV och verksamhet från 7-21 vardagar och 9-21 helger. Summerade maxflöden för systemet alltså motsvarande flöde vid CAV-system är 1,5 l/s</p> <p>Metod 1 Drifttid: 4 888 h/år Årsmedelflöde med CAV = $1,5 \cdot 4888 / 8760 = 0,84 \text{ l/s, m}^2$ Faktiskt årsmedelflöde: 0,42 l/s, m²</p> <p>Normalisering: $0,84 - 0,43 = 0,41 \text{ l/s, m}^2$ Effektivisering VAV: $0,84 - 0,42 = 0,42 \text{ l/s, m}^2$ Korrigerat tabellvärde: $0,43 - 0,42 = 0,01 \text{ l/s, m}^2$</p> <p>Metod 2 Årsmedelflöde med CAV = $1,5 \cdot 4888 / 8760 = 0,84 \text{ l/s, m}^2$ Faktiskt årsmedelflöde: 0,42 l/s, m²</p> <p>Effektivisering VAV: $0,84 - 0,42 = 0,42 \text{ l/s, m}^2$ eller 50% Korrigerat tabellvärde: $0,43 \cdot 0,5 = 0,215 \text{ l/s, m}^2$</p> <p>Båda metoderna är fullt rimliga i sina antaganden men ger vitt skilda och helt orimligt låga resultat gällande luftflöde. Utan tydlig kravställning på hur dessa normaliseringsberäkningar ska göras ökar risken för felaktig energiklass i energideklarationerna samt i energiberäkningar för nyproduktion och ombyggnad. Orsaken är att Boverket i tabellerna kategoritypiska värden gör två tagande som inte redovisas</p> <p>1. Normalt luftflöde 2. Drift tid</p>	
---	----	--	--

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
		<p>Utan att veta vad dessa är satta till i Boverkets bakomliggande beräkningar blir det omöjligt att normalisera faktiska värden mot kategoritypiska värden.</p> <p>Orsaken att BEN kom till var att avsaknaden på riktlinjer kring HUR normalisering skulle utföras medförde att kvalitén sjönk på rapporteringen i Gripen. Att återigen ta bort de krav som ställs i BEN är ett stort misstag.</p>	
1	10 & 12	<p>Energideklarationer kommer kräva avsevärt mycket merarbete jämfört med idag och det kommer att bli avsevärt dyrare och svårare att genomföra i befintliga byggnader. Detta beror på att de nya kraven innebär att man måste ta fram eller uppskatta data som i dag saknas för befintliga fastigheter. Exempelvis finns inga mätningar av internlast, och sådan information har fastighetsägaren inte heller tillgång till att ta fram. Även för den data fastighetsägaren oftare, men inte alltid har, (innetemperatur och luftflöden) kommer arbetsinsatsen att öka, eftersom reglerna kräver månadsvis sammanställning av dessa.</p> <p>Det finns också stor risk för att man räknar olika och att Energiprestandatalet inte blir jämförbar mellan byggnader när ingen guidning lämnas för hur normalisering till kategoritypisk användning ska göras och inte heller någon guidning lämnas för hur tabellerna får justeras för energieffektiverande åtgärder.</p>	

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	5	<p>Atemp: Förändringen leder inte till en förenkling utan till att Atemp behöver räknas om i ett stort antal byggnader. Energiprestandakravet skärps indirekt för byggnader utan garage och lättnad för byggnader med garage. AMFF förstår inte syftet med att ändra definitionen av ett sedan långa vedertaget begrepp.</p> <p>DVUT: Det behöver förtydligas vilket DVUT som ska användas. 1-dygns eller annat.</p>	<p>I första hand: Behåll befintlig definition.</p> <p>I andra hand: Byt begrepp så att skillnaden blir tydlig.</p> <p>Förtydliga hur DVUT ska beräknas.</p>
1	5	<p>Förändringen av dagens definition av fastighetsel kommer medföra kostnader och administration då dagens mätning baseras på tidigare ramverk. Exempelvis är hissar och värmekablar i hängrännor något som fastighetsägaren ansvarar för, det bekostas av fastighetsägare och det ligger oftast på fastighetsägarens abonnemang. Att särredovisa detta kommer leda till fler beräkningar och fler antaganden samt på sikt mer kostnader om detta behöver mätas separat.</p> <p>Incitament för energieffektivisering av delar av fastighetsenergin som hamnar utanför framtida definition minskar också då detta ej påverkar energiklass.</p> <p>Med nuvarande förslag kan byggnader helt utan styrning av värmare till takrännor och annan snösmältning på tak ändå uppnå klass A0, då denna energi inte ingår i beräkningen.</p>	Behåll nuvarande definition av fastighetsel.
3	1	Paragrafen går att tolka så fritt att den i praktiken blir uddlös. Hur mycket får den kravet anpassas och vem äger tolkningsföreträde? Myndighet, byggherre, entreprenör, energikonsult?	
3	3	Punkt 3: Detta kommer leda till många olika tolkningar och där med tvister.	Texten behöver förtydligas för att inte bli uddlös.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
3	4	Var ligger ansvaret för att bedöma om kravet på varsamhet är uppfyllt?	
3	5	Se kommentar för kap 3 § 4	
Bilaga 1		Det krävs vägledning för hur man i befintliga hus ska kunna mäta upp framförallt internlast och årsmedelflöde. Detsamma gäller metodik för normalisering av dessa värden till kategoritypiska värden. Annars kommer metodiken skilja sig åt beroende på vem som utför verifiering/energiklassning i befintlig byggnad.	
Bilaga 2		Det nya sättet att ställa energikrav där kravet justeras med Fgeo istället för uppmätt användning medför att hus inte kan jämföras i olika delar av landet annat än till energiklass. Energiklasserna blir jämförbara men inte själva jämförelsetalet (energiprestandatalet). Detta blir betydligt svårare att förklara för en fastighetsägare för CEX än dagens sätt att ställa krav.	Behåll kravställningen som den är idag m.a.p, Fgeo, dvs energiprestanda talet multipliceras med geografisk justeringsfaktor medan kravet är samma i hela landet.

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan

Konsekvensutredningen – BFS 20xx:A26

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
5	5.1.1	<p>"I enlighet med Boverkets övriga nya byggregler överlåter författningsförslaget åt samhälls-byggnadssektorn att närmare utveckla metoder för tillämpning och verifiering av kraven."</p> <p>Liknande formuleringar före-kommer på många ställen.</p> <p>Boverket måste ta fram riktlinjer eller normer kring hur dessa metoder ska utformas när det kommer ett lagkrav. Det blir ett stort ansvar som troligen kommer leda till att det görs på väldigt olika sätt av branschen. Rimligheten i att fastighetsägarna själva skall utforma sina lagkrav kan också ifrågasättas.</p> <p>Certifierade energiexperter är inte heller samlade i någon gemensam branschorganisation utan flera av dessa agerar fristående, varför det svårt att nå ut med branschgemensamma krav.</p> <p>Utan vägledning eller riktlinjer kommer det göras på olika sätt och tolkas på olika sätt vilket är ett problem. I praktiken motsvarar detta en avreglering.</p> <p>Ska det vara upp till sektorn att bestämma allt från hur den kategoritypiska användningen ska justeras vid energiefektiviseringsåtgärder till hur kraven i författningssamlingen ska tillämpas och verifieras så kommer spridningen bli väldigt stor.</p>	<p>Boverket måste innan införande ta fram riktlinjer för vad som ska gälla. Annars inför en i praktiken oreglerad kravställning</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
5	5.2.4 Beräkning	<p>Att sätta F geo på gränsvärdena av energiprestandatalet gör att det blir svårt att jämföra mellan olika orter. Tidigare arbetades klimatzonerna bort med avsikt att underlätta jämförelse. Att som tidigare normalisera uppvärmningen blir enklare.</p> <p>Nuvarande förslag blir inte heller mer spårbart eller enklare då energiprestandatalet skall beräknas med avseende kategoritypisk användning. Det är samma faktor som är med i båda versioner så det är samma komplexitet i bägge förslag.</p> <p>Det är dessutom olyckligt att det kommer skilja 10% på Fgeo mellan kommunerna i Storstockholm. Det kommer göra en stor skillnad på något som i verkligheten bara skiljer sig några hundra meter.</p>	<p>Ha kvar beräkningen med Fgeo på värmeanvändningen så korrigerig görs lik-som idag. Detta gör att gränsvärden kan sättas på byggnadskategori och inte byggas upp som $y=m+k*x$ som i nuvarande förslag.</p> <p>Det är svårt att se hur noggrannheten inte påverkas negativt genom att sätta en andel som skall korrigeras istället för att som i nuläget göra en korrigerig av värmeförbrukningen.</p> <p>Se över de fåtal avvikande kommuner som kommer påverkas negativt av att ha en lägre viktningsfaktor vilket kommer ställa hårdare krav på vissa kommuner så som exempelvis Solna, Tjörn, Sotenäs, Sundbyberg, Värmdö. Dessa omges av kommuner med högre viktningsfaktorer. I synnerhet i Stockholmsregionen är det olyckligt mer skillnader i regelverk som i praktiken skär rakt genom tätbebyggda områden.</p>

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan