

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	2026-04-16
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 – BFS 20xx:A26

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	5	Justeringen av Atemp medför inte en förenkling för fastighetsägare, det medför snarare en administrativ kostnad för alla fastighetsägare när man måste räkna om alla definierade Atemp ytor som används idag.	Behåll den nuvarande definitionen av Atemp.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	8	<p>Förändring av dagens definition av fastighetsel kommer medföra kostnader och administration då dagens mätning och beräkningar baseras på befintligt ramverk. Exempelvis är hissar och värmekablar något som fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samt att det oftast ligger på fastighetsägarens el-abonnemang. Att särredovisa detta kommer leda till antingen två saker:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Att fler elmätare kommer behöva installeras och kopplas upp samt att befintliga energimätstrukturer kommer behöva justeras. - Eller (i det fall då inga mätare installeras) leda till flera beräkningar och antaganden som leder till större felmarginaler i bestämmandet av fastighetsel. <p>Oavsett om nya elmätare installeras eller inte kommer det medföra ett betungande administrativt arbete för fastighetsägarna och även högre kostnader.</p> <p>För att inte förvirra och öka den administrativa bördan för samtliga aktörer som mer eller mindre behöver anpassa sig till den nya definitionen föreslår Fabege bestämt att den nuvarande definitionen av fastighetsel behålls.</p>	Behåll den nuvarande definitionen av fastighetsel.
1	8	<p>För tydlighetens skull omformulera föreskriftens text om undantagen om alstrad energi, eftersom även den kan tolkas olika (att energi som alstras inom byggnaden får eller inte får tillgodoräknas) samt att tidsaxeln förtydligas t ex årsproduktion av solet, per helår eller balansering timme för timme som det är i praktiken.</p>	Förtydliga undantaget om alstrad energi i byggnadens energianvändning.
1	9	<p>För att detta ska uppfyllas bör även komfortkyla korrigeras. Idag finns inte kylindex med i Gripen, och alla energiexperter har inte tillgång till kylindex då det är kopplat till en kostnad att få tillgång till den datan. Detta kommer leda till dyrare energideklarationer om alla energiexperter ska köpa kylindex.</p>	Lägg in kylindex i Gripen.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	10 & 12	<p>Energideklarationer kommer kräva avsevärt mycket merarbete jämfört med idag och det kommer att bli avsevärt dyrare och svårare att deklarerera 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 kategoriypisk användning ska göras och inte heller någon guidning lämnas för hur tabellerna får justeras för energieffektiviserande åtgärder.</p> <p>Det framgår inte hur garage ska normaliseras tex. Det finns inga kategoriypiska tal specifikt för garage, innebär det att garage ska normaliseras till en temperatur på 21 grader om det är under ett kontor tex? Det innebär i så fall att det inte finns några incitament att sänka temperaturen och spara energi i garage som normalt kan hålla en betydligt lägre temperatur än så.</p>	Boverket bör komplettera med tydlig guidning och metod hur normaliseringen ska genomföras i praktiken för befintliga fastigheter.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
2	8	<p>Det finns krav som behöver förtydligas, exempelvis kravet på automatisk belysningsreglering där det inte framgår vilka delar av byggnaden som omfattas. Fabege menar att detta riskerar att leda till olika tolkningar.</p> <p>Vad räknas till allmänna utrymmen? Det är inte passande att ha närvarostyrd belysning i alla ytor, det bör vara möjligt att göra undantag.</p>	Förtydliga var dessa krav ska appliceras i byggnaden och .
1	<p><i>Bilaga 1</i></p> <p><i>Tabell 1</i></p>	<p>Fabege vill särskilt lyfta frågan om viktningsfaktorer. Boverket väljer att inte föreslå några förändringar, trots att frågan är central för hur energiprestandatalet fungerar som styrmedel.</p> <p>Riksdagens utredningstjänst har i sina analyser pekat på att viktningsfaktorerna har en avgörande betydelse för vilka energieffektiviseringsåtgärder som framstår som rationella. När faktorerna inte speglar faktiska systemförhållanden riskerar styrningen att leda till samhällsekonomiskt ineffektiva val. Detta gäller särskilt i ett energisystem som genomgår en snabb omställning, där både klimatpåverkan och resurseffektivitet förändras över tid.</p> <p>Mot denna bakgrund framstår det som problematiskt att el fortsatt tilldelas viktningsfaktorn 1,8, vilket i praktiken innebär att el likställs med fossila bränslen i beräkningsmodellen. Detta är inte förenligt med dagens energisystem, där elproduktionen i stor utsträckning är fossilfri och där elektrifiering utgör en central del av klimatomställningen.</p> <p>Fabege vill i detta sammanhang även vända sig mot hur fossila bränslen definieras i regelverket. Definitionen begränsas till fossil gas och fossil olja, samtidigt som fjärrvärmens användning av fossila inslag inte förefaller ha beaktats i motsvarande utsträckning. Detta riskerar att ge en missvisande bild av olika energibärares faktiska klimatpåverkan och därmed snedvridda styrsignalerna.</p> <p>Sammantaget innebär nuvarande viktningsfaktorer att åtgärder som minskar elanvändning ges ett oproportionerligt stort genomslag, samtidigt som åtgärder med motsvarande eller större klimatnytta inte premieras i samma utsträckning. Fabege anser att detta står i strid med principen om resurseffektivitet och riskerar att leda till suboptimala investeringar.</p>	Boverket bör se över nuvarande viktningsfaktorer för justering för att få en mer rättvis balans mellan energibäarna.

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan

Konsekvensutredningen – BFS 20xx:A26

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
7	5 § (S 112)	Justeringen av Atemp medför inte en för- enkling för fastighetsägare, det medför snarare en administrativ kostnad för alla fastighetsägare när man måste räkna om alla definierade Atemp ytor som används idag.	Behåll nuvarande definition av Atemp.
5	5.1.1 (S39)	Detta kommer leda till otydlighet och att det finns olika tolkningar av hur kraven ska uppfyllas, vilket öppnar upp för att det blir väldigt svårt att jämföra byggnad- er. Om sektorn själva ska utveckla me- toder kommer det ta tid och ytterligare fördröja införandet.	Boverket kommer med metoder för till- lämpning och verifiering av kraven.
5	5.2.3 S50	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 begrep- pet. Men om det trots allt måste finnas med så måste det finnas en definition av vad som är en lönsam åtgärd. Annars riske- rar det att bli väldigt olika krav beroende på val av Energiexpert för att nå A0 och därmed undergräva förtroendet för syste- met med energideklarationer som redan idag är skört. Definitionen av "lönsam" är väldigt diffust begrepp i sammanhanget eftersom det kan varierar geografiskt, mellan företag och till och med mellan olika projekt och fastigheter. Oavsett lönsamhetsmått så är investe- ringskostnad en central del i lönsamhets- beräkningar. Att fastställa en rättvisande investeringskostnad varierar kraftigt med val av fabrikat, genomförandemetod, pro- jektorganisationer, byggförutsättningar etc. Därför bör det även finnas riktlinjer för hur investeringskostnader ska beräk- nas. Om det i och med detta ställs högre krav på energiexperter att göra mer djup- gående kostnadsberäkningar kommer	Boverket definierar vad som är en lön- sam åtgärd samt tar fram riktlinjer/meto- dik för hur detta ska beräknas och inom vilka ramar investeringskostnad ska be- räknas så att kalkylerna kan göras kost- nadseffektivt.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
		det bli avsevärt dyrare att genomföra energideklarationer, vilket blir en fördyring för fastighetsägarna.	
5	5.2.4 (S52)	Att flytta ut Fgeo ur primärenergitalet (eller sedermera E-talet) kommer medföra mer förvirring än vad det kommer ge klarhet. Boverkets argument är att det idag är komplext att inkludera denna i beräkningar, vilket inte stämmer. Både energiexperter och fastighetsägare har vant sig vid det nuvarande upplägget med Fgeo och gränsvärden för energiklassning och att ändra dessa för att underlätta komplexa beräkningar är helt enkelt inte en korrekt slutsats. Det enklaste är att behålla Fgeo i PE-talet/E-talet.	Behåll nuvarande upplägg med Fgeo och behåll därmed unisona gränsvärden för energiklassning oavsett geografisk placering av byggnaden. Det är inte ett problem för branschen med nuvarande upplägg men kommer däremot bli det om det ändras enligt Boverkets förslag.
5	5.2.4 (S56)	Att boverket inte gör någon ytterligare precisering i föreskrifterna hur beräkningar ska göras kommer leda till otydlighet och att det finns olika tolkningar av hur kraven ska uppfyllas, vilket öppnar upp för att det blir väldigt svårt att jämföra byggnader. Om sektorn själva ska utveckla metoder kommer det ta tid och ytterligare fördröja införandet.	Boverket kommer med metoder för tillämpning och verifiering av kraven.
5	5.5.2 (S 80-81)	Kraven på övervakning av inomhusmiljön i befintliga byggnader är otydligt utformade i relation till införandet (s. 80–81). Avsaknaden av övergångsbestämmelser i kombination med hänvisning till pragmatisk tillämpning skapar osäkerhet kring vilka krav som faktiskt kommer att ställas. Oklart vad detta kommer medföra för krav på fastighetsägare, öppet för tolkning och kommer därmed inte bli jämförbara utfall för olika fastigheter.	Förtydliga kravet.
5	5.2.3 S 47	Fabege vill även uppmärksamma regleringen av funktioner för optimering i byggnadens installationssystem. Den föreslagna utformningen ger intryck av att sådana funktioner ska finnas lokalt i byggnaden. I praktiken är det emellertid vanligt att optimering sker genom externa, ofta molnbaserade, lösningar där algoritmer och styrning hanteras centralt.	Fabege föreslår att bestämmelsen justeras så att det tydligt framgår att kravet kan uppfyllas oavsett om optimeringsfunktionen är lokal eller tillhandahålls externt. Detta kan exempelvis göras genom ett tillägg av innebörden att kravet anses uppfyllt om funktionerna tillhandahålls genom byggnadens installationssystem

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
		<p>Ett krav som ensidigt utgår från lokala funktioner riskerar därför att styra bort från dessa lösningar, hämma teknikutvecklingen och låsa in system i fastigheten.</p> <p>En sådan inriktning är svår att förena med grundläggande principer om teknikneutralitet, kostnadseffektivitet och systemoptimering på aggregerad nivå. Fabege anser därför att kravet bör omformuleras.</p>	<p>eller genom externa system eller tjänster med motsvarande funktionalitet.</p> <p>Ett sådant förtydligande säkerställer teknikneutralitet och möjliggör fortsatt utveckling av mer avancerade och skalbara optimeringslösningar, samtidigt som regelverkets syfte upprätthålls.</p>
-	-	<p>Fabege anser att det är oproportionerligt att byggnadsägare ska behöva ta fram nya energideklarationer enbart för att avgöra om de omfattas av kommande minimikrav (MEPS).</p> <p>Införandet av ett nytt beräkningssätt för energiprestanda samt nya energiklasser innebär ett systemskifte. Samtidigt kopplas dessa förändringar till rättsligt bindande krav genom införandet av MEPS. I denna situation är det avgörande att byggnadsägare på ett enkelt och rättssäkert sätt kan avgöra om deras byggnader omfattas av kraven.</p> <p>Att i detta läge hänvisa till att byggnadsägare ska ta fram en ny energideklaration för att överhuvudtaget kunna fastställa om de träffas av regleringen framstår som oproportionerligt. Det innebär betydande kostnader och administrativ börda utan att det i sig bidrar till någon faktisk energieffektivisering.</p>	<p>Fabege anser därför att Boverket bör ges i uppdrag att tillhandahålla ett ändamålsenligt stöd för detta ändamål. Ett sådant stöd bör i första hand bygga på befintliga energideklarationer och möjliggöra en förenklad omräkning eller översättning till det nya beräkningssättet och de nya energiklasserna. På så sätt kan byggnadsägare få klarhet i om de omfattas av MEPS utan att behöva initiera en fullständig ny deklarationsprocess.</p> <p>Ett sådant förfarande ligger också i linje med grundläggande principer om proportionalitet och kostnadseffektivitet i genomförandet av EU-rätt. Utan ett sådant stöd riskerar regelverket att skapa osäkerhet, onödiga kostnader och ett minskat förtroende för styrningen</p>
6	helhet	<p>Fabege konstaterar att konsekvensanalysen i huvudsak behandlar förändringar var för sig. Det saknas en samlad analys av hur ändrade systemgränser, normalisering, kategoritypiska värden och justerade definitioner sammantaget påverkar energiprestandatalet och kravnivåerna. Detta försvårar bedömningen av om regelverket i praktiken innebär en skärpning eller en lättnad, vilket är centralt ur ett rättssäkerhets- och styrningsperspektiv.</p> <p>Fabege bedömer att den ökade komplexiteten i regelverket, med fler parametrar</p>	<p>Boverket tar fram en samlad konsekvensanalys för det föreslagna regelverksändringarna.</p>

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring
		och beräkningsförutsättningar, kommer att ställa högre krav på såväl byggherrar som tillsynsmyndigheter. Detta kommer att leda till ökade kostnader och en mer ojämn tillämpning, vilket inte fullt ut belyses i konsekvensanalysen.	

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan