

Boverket

remiss@boverket.se

Stockholm den 15 april 2026

Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter (BFS 20xx:A26-A33) om energihushållning och värmeisolering i byggnader inklusive ändringsförfattningar

Diarienumr.: 243/2025 samt 10297/2025.

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

Generella kommentarer

Fastighetsägarna **tillstyrker** i huvudsak Boverkets förslag. Det är positivt att regelverket moderniseras, att beräkningsmetodik utvecklas och att definitioner förtydligas. En mer sammanhållen modell för energiprestanda är nödvändig för att genomföra EU:s regelverk på ett rättssäkert och teknikneutralt sätt. Samtidigt finns ett antal centrala delar där förslaget riskerar att leda till ökade kostnader, bristande jämförbarhet och otydlig rättstillämpning.

Inledningsvis vill Fastighetsägarna lyfta att energideklarationen genom förslaget får en förändrad roll. Den blir inte enbart ett informationsinstrument utan får i praktiken ökad rättsverkan, vilket innebär att energiexpertens bedömningar får större betydelse för enskilda byggnadsägare. Fastighetsägarna **anser** att det därför bör övervägas att införa en möjlighet att få energiexpertens utlåtande prövat.

Proportionalitetens ställning i regleringen – behov av direktivstrogen utformning

Fastighetsägarna vill uppmärksamma en principiell fråga av EU-rättslig karaktär avseende hur proportionalitet hanteras i Boverkets föreskriftsförslag i förhållande till det bakomliggande direktivet. I EPBD är proportionalitet inte en möjlighet till undantag, utan en förutsättning för att ett krav överhuvudtaget ska tillämpas. Det innebär att en bedömning ska göras redan i ett första steg av om ett krav ska gälla i det enskilda fallet.

I Boverkets föreskrifter hanteras denna fråga i stället genom en generell anpassningsbestämmelse, där kraven först gäller fullt ut och därefter kan anpassas. En sådan konstruktion innebär att proportionaliteten endast får betydelse för **hur** ett krav tillämpas, inte för **om** det ska tillämpas. Detta avviker från direktivets metodik.

Fastighetsägarna vill i detta sammanhang särskilt **framhålla** att det, för att uppnå ett direktivstroget genomförande, inte är tillräckligt att föreskriva att krav "får anpassas". Det måste även framgå av bestämmelserna att krav inte ska tillämpas när de inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbara. Med andra ord krävs en reglering som uttryckligen anger att **kraven inte gäller om proportionalitetsförutsättningarna inte är uppfyllda**. Sådana konstruktioner är inte främjande i svensk bygglagstiftning och bör därför införas även här.

Detta illustreras även av Boverkets egen motivering. Av denna framgår att kravet på att installationssystem ska kunna reagera på externa signaler ska gälla "i den utsträckning det är tekniskt möjligt och kostnaden är skäligen i förhållande till den förväntade nyttan".

Fastighetsägarna **bedömer dock** att denna formulering inte fullt ut återspeglar direktivets metodik. Uttrycket "i den utsträckning" kan tolkas som att kravet i grunden ska tillämpas, men att dess omfattning kan varieras beroende på förutsättningarna. Det pekar mot en anpassning av ett i grunden gällande krav, snarare än en prövning av om kravet ska tillämpas.

Enligt direktivets konstruktion är proportionaliteten i stället avgörande för om kravet överhuvudtaget ska tillämpas i det enskilda fallet. Det är därmed inte fråga om att tillämpa ett krav i olika "utsträckning", utan om att fastställa om kravet ska gälla eller inte. Fastighetsägarna **bedömer** att Boverkets formulering, även när den språkligt ligger nära direktivet, riskerar att föra in proportionaliteten i en anpassningslogik snarare än i en tillämpningslogik.

Fastighetsägarna **bedömer** vidare att proportionalitetsbedömningen enligt direktivet ska göras i två led: dels vid bedömningen av **om** ett krav ska tillämpas, dels vid bedömningen av **hur** det ska tillämpas. Boverkets förslag hanterar i huvudsak det senare.

Den valda konstruktionen innebär även en förändrad administrativ hantering. Proportionalitetsbedömningen behöver visserligen göras oavsett regleringens utformning, men i Boverkets modell formaliseras den som en avvikelse från ett generellt tillämpligt krav. Det innebär att byggherren i varje enskilt fall behöver utreda och dokumentera skälen för anpassning, och att byggnadsnämnden ska pröva dessa i ett särskilt steg.

Om proportionaliteten i stället integreras i bestämmelsernas tillämpningsområde förändras bedömningens karaktär. Byggherren har då att direkt tillämpa bestämmelsen utifrån dess

inneboende begränsning, och byggnadsnämndens prövning avser tillämpningen av bestämmelsen som sådan, snarare än en särskild undantagssituation. Fastighetsägarna bedömer att detta minskar behovet av särskilda avvikelsemotiveringar och separata prövningsmoment, och det kan inte uteslutas att det bidrar till en mer effektiv och enhetlig tillämpning.

Mot denna bakgrund ser Fastighetsägarna två möjliga vägar framåt för att säkerställa ett direktivstroget genomförande:

Den första är att införa en generell bestämmelse som tydligt anger att krav inte ska tillämpas när de inte är tekniskt och ekonomiskt genomförbara, det vill säga att det uttryckligen framgår att kraven inte gäller om proportionalitetsförutsättningarna inte är uppfyllda.

Den andra är att, i enlighet med direktivets struktur, föra in proportionalitetsförutsättningarna direkt i respektive materiell bestämmelse, så att det i varje enskilt krav framgår under vilka förutsättningar det överhuvudtaget ska tillämpas.

Fastighetsägarna **förordar** det förstnämnda alternativet, eftersom det skapar en tydlig och enhetlig reglering som är lättare att tillämpa i praktiken.

Fastighetsägarna vill samtidigt **framhålla** att vi, inom ramen för remisstiden, inte haft möjlighet att genomföra en fullständig genomgång av samtliga bestämmelser där motsvarande problematik kan uppstå. Exemplet med krav på att installationssystem ska kunna reagera på externa signaler ska därför ses som illustrativt. Boverket har väsentligt större resurser att analysera regelverket i sin helhet och säkerställa ett direktivsenligt genomförande.

Mot denna bakgrund **uppmanar** Fastighetsägarna Boverket att genomföra en samlad genomsyn av föreskriftsförslaget i syfte att säkerställa att direktivets metodik avseende proportionalitet tillämpas fullt ut.

Mot bakgrund av frågans principiella och EU-rättsliga betydelse **anhåller** Fastighetsägarna om att frågan särskilt analyseras och besvaras av myndigheten i särskild ordning.

Systemgräns

När det gäller den föreslagna systemgränsen (1 kap. 8 §) vill Fastighetsägarna även lyfta behovet av proportionalitet i vilka energiposter som ska inkluderas. I många befintliga byggnader saknas separat mätning av vissa poster, samtidigt som deras betydelse för den totala energianvändningen är begränsad. Fastighetsägarna **menar** att ett onyanserat krav på uppdelning driver kostnader utan motsvarande nytta och bör undvikas.

Fastighetsägarna **anser** därför att det bör införas en tröskel, där endast energiposter med en betydande påverkan på byggnadens energianvändning behöver särredovisas, exempelvis poster som överstiger en viss procent av byggnadens totala energianvändning. Detta skulle möjliggöra ett mer proportionerligt regelverk och minska behovet av kostsam mätinfrastruktur för poster med marginell betydelse.

Fastighetsägarna vill även uppmärksamma behovet av förtydliganden avseende hur alstrad energi ska hanteras inom systemgränsen. Den föreslagna regleringen lämnar utrymme för olika tolkningar, särskilt i fråga om i vilken utsträckning egenproducerad energi får tillgodoräknas i energiprestandatalet.

Det bör därför tydliggöras hur tillgodoräknande ska ske samt vilken tidsupplösning som ska tillämpas. I praktiken hanteras energiflöden ofta timvis, medan andra tillämpningar utgår från årsproduktion. Fastighetsägarna **anser** att regelverket bör klargöra om beräkningen ska baseras på årsvis netto, timvis balans eller annan princip, för att säkerställa en enhetlig och förutsebar tillämpning.

Normalårskorrigerig

Kravet på normalårskorrigerig (1 kap. 9 §) är i sak rimligt och bidrar till bättre jämförbarhet mellan byggnader. För uppvärmning finns etablerade och allmänt tillgängliga underlag, såsom graddagar, vilket möjliggör en relativt enhetlig tillämpning. För kylbehov saknas däremot motsvarande standardiserade och tillgängliga index i praktiken.

Det innebär att aktörer i större utsträckning kan behöva använda egna data eller antaganden, vilket riskerar att leda till ökade kostnader och variationer i hur korrigeringen genomförs. Fastighetsägarna **anser** därför att kravet förutsätter att tillförlitliga och gemensamma dataunderlag, även för kylbehov, görs tillgängliga på lika villkor för att säkerställa en enhetlig och rättvis tillämpning.

Kategoritypisk användning

De mest genomgripande konsekvenserna följer av kraven på normalisering till kategoritypisk användning och den mer detaljerade beräkningsmetodik (1 kap. 10 och 12 §§ samt bilaga 1). För befintliga byggnader saknas ofta nödvändiga data, exempelvis avseende internlast, samtidigt som det i stor utsträckning lämnas till sektorn att utveckla metoder för hur dessa beräkningar ska genomföras (s. 39 och s. 56).

Fastighetsägarna **anser** att detta skapar ett betydande tolkningsutrymme, med risk för variationer i tillämpning, försämrade jämförbarhet och i förlängningen bristande rättssäkerhet. När energiprestandatalet samtidigt får en mer normerande och rättsligt styrande funktion är det inte ändamålsenligt att centrala delar av tillämpningen lämnas öppna.

Fastighetsägarna **anser** vidare att de kategoritypiska värdena i flera fall saknar tillräcklig transparens vad gäller underliggande data och metodik. Detta försvårar möjligheten att bedöma rimligheten i nivåerna och att förstå hur de påverkar energiprestandatalet. Sammantaget riskerar detta att undergräva förtroendet för beräkningsmodellen och dess funktion som styrmedel.

Temperaturreglerad area

Även förändringen av definitionen av temperaturreglerad area innebär praktiska konsekvenser (1 kap. 5 § och s. 113). Fastighetsägarna **anser** att förändringen inte innebär någon faktisk förenkling, utan snarare leder till administrativa kostnader när befintliga areor måste räknas om.

Flertalet behov av förtydliganden från Boverket

Vidare finns krav som behöver förtydligas, exempelvis kravet på **automatisk belysningsreglering** (2 kap. 8 §), där det inte framgår vilka delar av byggnaden som omfattas. Fastighetsägarna **menar** att detta riskerar att leda till olika tolkningar.

När det gäller möjligheten att uppnå klass A0 utan faktisk förbättring av energiprestandatalet (s. 50) saknas tydliga kriterier för vad som utgör en **lönsam åtgärd**. Fastighetsägarna **anser** att detta riskerar att leda till olika bedömningar mellan energiexperter och därmed bristande likabehandling.

Även 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.

För byggnader med flera användningar innebär kravet på **viktning** utifrån temperaturreglerad area en ökad administrativ belastning (bilaga 2). Fastighetsägarna **anser** att avsaknaden av tydlig metodik riskerar att leda till olika tillämpningar och därmed bristande jämförbarhet.

Beräknad eller uppmätt verifiering

Fastighetsägarna vill även uppmärksamma att Boverkets modell i huvudsak utgår från beräknad energiprestanda. Även om beräkningsmodeller är nödvändiga i projekteringsskedet innebär detta en svag koppling till byggnadens faktiska energianvändning i drift. Det finns därmed en risk att styrningen i praktiken riktas mot att optimera beräkningsresultat snarare än att uppnå verklig energieffektivisering. Fastighetsägarna **anser** att energiprestanda bör verifieras genom beräkning i projekteringsskedet och därefter följas upp genom mätning i färdig byggnad, för att säkerställa att kraven också uppfylls i praktiken.

Mot denna bakgrund vill Fastighetsägarna särskilt lyfta utformningen av 23 §, som framstår som otydlig. Det är inte klarlagt om verifiering ska ske enligt en av de angivna metoderna eller om flera ska tillämpas parallellt. Samtidigt ligger regelverkets tyngdpunkt tydligt på beräkning, vilket skapar en obalans i förhållande till den formella möjligheten att verifiera genom mätning. Detta riskerar att leda till osäker och oenhetlig tillämpning, vilket i sin tur försvårar både efterlevnad och tillsyn.

Optimering i byggnadens installationssystem

Fastighetsägarna 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. Ett krav som ensidigt utgår från lokala funktioner riskerar därför att styra bort från dessa lösningar, hämma teknikutvecklingen och låsa in system i fastigheten.

En sådan inriktning är svår att förena med grundläggande principer om teknikneutralitet, kostnadseffektivitet och systemoptimering på aggregerad nivå. Fastighetsägarna anser därför att kravet bör omformuleras.

Fastighetsägarna **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 eller genom externa system eller tjänster med motsvarande funktionalitet.

Ett sådant förtydligande säkerställer teknikneutralitet och möjliggör fortsatt utveckling av mer avancerade och skalbara optimeringslösningar, samtidigt som regelverkets syfte upprätthålls.

Viktningfaktor för el bör ses över

Mot denna bakgrund vill Fastighetsägarna **särskilt lyfta** frågan om viktningfaktorer. Boverket väljer att inte föreslå några förändringar, trots att frågan är central för hur energiprestandatalet fungerar som styrmedel.

Riksdagens utredningstjänst har i sina analyser pekat på att viktningfaktorerna 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.

Mot denna bakgrund framstår det som problematiskt att el fortsatt tilldelas viktningfaktorn 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.

Fastighetsägarna 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 snedvrinda styrsignalerna.

Sammantaget innebär nuvarande viktningfaktorer att åtgärder som minskar elanvändning ges ett oproportionerligt stort genomslag, samtidigt som åtgärder med motsvarande eller större klimatnytta inte premieras i samma utsträckning. Fastighetsägarna **anser** att detta står i strid med principen om resurseffektivitet och riskerar att leda till suboptimala investeringar.

Mot denna bakgrund **anser** Fastighetsägarna att viktningfaktorn för el bör ses över, så att den bättre speglar dagens energisystems klimatprestanda och resurseffektivitet samt säkerställer att regelverket ger relevanta styrsignaler.

Proportionalitet vid införande av minimikrav på energiprestanda (MEPS)

Fastighetsägarna **anser** att det är oproportionerligt att byggnadsägare ska behöva ta fram nya energideklarationer enbart för att avgöra om de omfattas av kommande minimikrav (MEPS).

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.

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.

Fastighetsägarna **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.

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.

Konsekvensutredningen

Fastighetsägarna **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.

Fastighetsägarna **bedömer** att den ökade komplexiteten i regelverket, med fler parametrar och beräkningsförutsättningar, kommer att ställa högre krav på såväl byggherrar som tillsynsmyndigheter. Detta riskerar att leda till ökade kostnader och en mer ojämn tillämpning, vilket inte fullt ut belyses i konsekvensanalysen.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet

