

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	Vasakronan AB
E-postadress (myndighet/organisation/företag)	Peter.Lindstrom@vasakronan.se
Kontaktperson (namn)	Peter Lindström

Remissvar (sätt kryss i vald ruta)

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

Ingress:

Vasakronan är ett av Sveriges största fastighetsbolag och ägs av Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Vi äger främst kontors- och butiksfastigheter i några av Sveriges största städer där vi även utvecklar nya fastigheter och områden. Uppdraget från våra ägare är att skapa en hög riskavvägd avkastning men inte på bekostnad av människor eller miljö.

Vasakronan arbetar långsiktigt med att utveckla nya hållbara och energieffektiva fastigheter samt med att kontinuerligt energieffektivisera våra befintliga. 2010 var vår specifika energianvändning 200 kWh/kvm. 2025 hade den sjunkit till 65 kWh/kvm. Nästan 70 % av vårt fastighetsbestånd är idag taxonomilinjerat, vilket betyder att de antingen byggts med 10% bättre energiprestanda än BBR-kraven eller att de tillhör de 15% mest energieffektiva byggnaderna i sin kategori.

Lönsamheten i vår energiresa har varit god och kommer sig av lägre energikostnader, bättre intäktsmöjligheter (på grund av att lokalhyresgäster premierar energieffektiva fastigheter) samt väsentligt bättre finansieringsmöjligheter (både vad gäller traditionella banklån och genom upplåning i obligationsmarknaden).

Generellt anser vi att ambitionsnivån gällande energi är väldigt **låg** i Boverkets föreslagna föreskrifter, samtidigt som de ändringar som föreslås kommer att vara väldigt administrativt **betungande** och innebära kostnadsökningar som inte medför någon som helst energibesparing. Vi anser att det finns en risk att Sveriges energieffektiviseringstakt bromsas när låga och otydliga krav kombineras med administrativ börda.

Energideklarationen har gått från att i samband med införandet 2008, var ett tandlöst administrativt myndighetskrav till att - i samband med att den finansiella sektorn började tillämpa EU Taxonomin - vara ett mycket viktigt och strategiskt intyg för att vi ska kunna bevisa att en byggnad är en taxonomilinjerad finansiell aktivitet (EU:s gröna taxonomi aktivitet 7.1 och 7.7). Tillämpningen av EU Taxonomin inom finanssektorn har haft en mycket stor finansiell påverkan på grund av konkurrensfördelar i hyresmarknaden, samt förmånligare lånevillkor med märkbart lägre räntor. Detta har medfört att vi under de senaste tre-fyra åren lagt mycket resurser på att deklarerat om många av våra byggnader för att säkerställa korrekt area och att energideklarationen uttrycker fastighetens energiprestanda i primärenergital (PET).

Författningsförslaget – BFS 20xx:A26

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	8	<p>Det kommer att vara svårt och dyrt att beräkna en befintlig byggnads energianvändning med de förändrade systemgränserna enligt ovan vad gäller el. I befintliga fastigheter finns normalt inte separat mätning av ventilation och fast installerad belysning i allmänna utrymmen samt driftsutrymmen.</p> <p>Om separat mätning måste installeras blir det kostsamt. Om Vasakronan skulle installera 20 nya mätare per fastighet á 10 000 kr, i våra 160 fastigheter, motsvarar det 35 miljoner kronor. Därutöver tillkommer löpande kostnader för att hålla mätuppföljningen uppdaterad och i drift. Detta är pengar och tid som i stället skulle kunna läggas på åtgärder som faktiskt minskar energianvändningen. Förändringen av vilken energi som ska deklarerars av fastighetsägaren innebär att en delmängd av byggnadens elanvändning blir ”herrelös”. Dvs. viss el ansvarar hyresgäst för, viss el redovisar vi i energideklaration och resterande del ingår ingen stans. Detta medför en risk att det finns energi i byggnaden som inte någon känner ansvar för.</p> <p>Detta skapar också en ännu större diskrepans mellan Boverkets definition och den elanvändning vi redovisar kopplat till energimyndighetens lag om energikartläggning för stora företag samt i vår egen års- och hållbarhetsredovisning. Den förändrande systemgränsen kommer sannolikt också medföra att vi måste omdeklarerar alla våra fastigheter för att bevisa att vi uppfyller kraven i EU:s gröna taxonomi. Detta är nödvändigt för att kunna bevisa för hyresgäster (i kommersiella fastigheter) att byggnaden är ”Taxonomilinjerad” och för att kunna få tillgång till och för att bibehålla grön finansiering. I vårt fall handlar det om en skuld på 75 miljarder kronor där räntan skulle stiga avsevärt om vi inte längre kan bevisa taxonomilinjerad. Att utföra nya energideklarerationer på de fastigheter vi redan har ”taxonomilinjerat”, vilket är 70% av vårt fastighetsbestånd, kommer uppskattningsvis landa på 2,8 miljoner kr.</p>	<p>Bibehåll befintliga systemgränser.</p> <p>Då kan ni även behålla benämning PET som det tagit lång tid för branschen att ta till sig och anpassa sig till.</p>

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	9	<p>För att detta ska uppfyllas bör även kylan korrigeras. Idag finns inte kylindex med i Gripen. Kylindex är komplext och beroende av verksamhetstyp, interlaster, baslast etc. Det är dock bra om även kyla korrigeras baserat på klimat, så att energiprestandatalet varierar mindre.</p>	<p>Utred möjlighet att uppdatera Gripen så att kylindex kan hanteras. Alternativ kan energiexpert säkerställa att kylkorrigering görs enligt SMHI:s metodik.</p>
1	10 & 12	<p>Energideklarationen har gått från att i samband med införandet 2008 var ett tandlöst administrativt myndighetskrav till att vara ett mycket viktigt intyg för att bevisa att en byggnad är taxonomilinjerad (EU:s gröna taxonomi aktivitet 7.1 och 7.7), vilket har en mycket stor finansiell påverkan på grund av konkurrensfördelar i hyresmarknaden, samt förmånligare lånevillkor med märkbart lägre räntor.</p> <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 interlaster, 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>Redovisad energiprestanda får en svag koppling till faktisk energianvändning. Värdet av olika typer av insatser för att få till bettendeförändringar hos hyresgäster minskar. Vaksakronan har väldigt stort fokus på energioptimering och effekten av detta har visat sig vara väldigt stor. Vi har flera exempel där en fastighets energianvändning minskar med mer än 30 % samtidigt som inomhusklimatet förbättras. Om allting ska räknas om till kategori-typisk användning minskar värdet av energioptimering. Om energiprestandatalet upplevs otydligt så kommer incitamenten till energieffektivisering minska.</p>	<p>Bibehåll befintliga normalisering enligt BEN</p>

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring
1	5§ Samt S.113	<p>Justeringen av Atemp medför inte en förenkling för fastighetsägare. Det medför istället en administrativ kostnad för alla fastighetsägare vid omräkning/uppmätning av alla definierade Atemp ytor som används idag.</p> <p>Vi har redan genomfört omfattande arbeten med att mäta upp Atemp i vårt byggnadsbestånd. En ny mätning med uppdatering i alla databaser skulle kosta uppskattningsvis 1 miljon kronor.</p> <p>Eftersom energianvändningen i ytan ska räknas om till kategoritypisk energianvändning bidrar det ytterligare till skillnaden mellan uppmätt och redovisad energiprestanda. Energianvändningen i varmgarage bör vara relativt låg och dagens definition ger incitament att hålla den låg.</p>	Bibehåll befintlig definition av Atemp.
4	S.14-15	Idag ingår logistikbyggnader i övrig handel vilken ger en skev bild av energianvändningen i den typen av lokaler. Det bör tydliggöras att logistikbyggnader ingår i övriga energianvändande byggnader.	Tydliggör att logistik ingår i övriga energianvändande byggnader inte handel.

5.2.3	S 50	<p>Detta kommer kraftigt att urholka värdet av begreppet ”nollutsläppsbyggnad”, då byggnader som använder mycket energi ändå kan nå den bästa klassningen. Eftersom nollutsläppsbyggnad i grunden är ett så starkt begrepp som kombineras med ett officiellt myndighetsintyg, riskerar det även att minska värdet av alla andra frivilliga miljöklassningar där samma byggnad som deklarerar som nollutsläppsbyggnad endast kommer att kunna uppnå de lägsta betygen. Eftersom de miljöklassningarna fokuserar på mängd energi.</p> <p>Energiklass är tänkt att bidra till förståelse ur ett konsumentperspektiv. Att en byggnad ges den bästa energiklassen (A0) trots att den ändå använder väldigt mycket energi riskerar att lura konsumenten. Energiklassen riskerar därmed att förlora en stor del av sitt existensberättigande.</p> <p>Utan en definition av vad som är en lönsam åtgärd riskerar det dessutom att bli väldigt olika krav beroende på val av Energiexpert för att nå A0. Definitionen skapar dessutom väldigt skeva incitament där energiexperter som inte identifierar några kostnadseffektiva åtgärder premieras. Detta kommer ställa väldigt höga krav på kontroll från myndigheternas sida.</p> <p>Vi vill även påpeka det orimliga i att idag fastställa statusen A0 för en byggnad baserat på faktumet att en energiexpert inte kan identifiera några lönsamma åtgärder, då det i grunden är omöjligt att i dagsläget slå fast att det inte finns någon kostnadseffektiv åtgärd som kan genomföras i en byggnad innan 2050, eftersom det inte går att bedöma vilken teknikutveckling som kommer att ske eller vilket underhållsbehov som kommer att finnas i byggnaden fram till 2050. Att redan idag slå fast att en byggnad är ”nollutsläppsbyggnad” är direkt vilseledande både mot konsumenter, fastighetsägare och banker/finansiärer som normalt sett inte fördjupar sig så mycket i den bakomliggande informationen i Energideklarationen.</p> <p>Att en byggnads energiklass ska kunna försämrats från A0 till en av de sämsta energiklasserna (på grund av teknikutveckling och underhållsbehov) trots att energianvändningen inte ökat är orimligt</p>	<p>Lägg fokus i energideklarationen på den energiklass som energiprestandatalet motsvarar.</p> <p>Energiexperten ska i samband med energideklaration kunna ansöka om anstånd från krav, exempelvis på grund av kulturminnesmärkning. Detta anstånd ska dock inte kunna missförstås av användare som att byggnaden använder lite energi.</p>
-------	------	---	---

Kapitel	Paragraf	Kommentar	Föreslagen ändring

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan

Konsekvensutredningen – BFS 20xx:A26

Ange vilket kapitel och paragraf som respektive synpunkt avser.

Kapitel	Avsnitt	Kommentar	Föreslagen ändring

Vid behov, infoga ytterligare rader ovan