

2025-06-16

Klimat- och näringslivsdepartementet
kn.remissvar@regeringskansliet.se
Diarienummer KN2025/00719

Remissvar av rapport (2025:6) "Översyn av systemet med energideklarationer" från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda

(Rapport 2025:6)

Svefa är Sveriges ledande oberoende fastighetsrådgivare. Med 30 års erfarenhet, omkring 300 medarbetare från Malmö till Luleå och en omsättning på cirka 500 miljoner kronor, erbjuder vi kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, miljörikt, affärsstöd, förvaltning och transaktioner. Som en del av Svefa Partnergruppen – tillsammans med Värderingsdata och Set Up – är vi en komplett samarbetspartner för fastighetsbranschen. Våra kunder är kommuner, myndigheter, fastighetsbolag och investerare som värdesätter vår kombination av expertis, affärstelligens och lokal närvaro.

Hållbarhet är en självklar del av vårt DNA. Vi står bakom FN:s definition av hållbar utveckling och integrerar de tre dimensionerna – ekonomisk, ekologisk och social – i allt vi gör. Med integritet, innovation och långsiktigt ansvar skapar vi värde för både våra kunder och samhället. Svefas vision är ett fungerande och inkluderande samhälle där fastigheter bidrar till bättre hållbarhet i alla aspekter för nuvarande och framtida generationer.

Svefa har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på Boverkets tre rapporter om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda. Denna skrivelse utgör Svefas yttrande av **rapport (2025:6) Översyn med energideklarationer**.

Sammanfattning

- Många förslag bygger på ännu icke kommunicerade förordningar, vilket försvårar möjligheten att ta ställning och förstå helheten. Svefa är frågande till när dessa förordningar träder i kraft och skulle ha lättare att ta ställning till remissförslaget med dessa tillgängliga.
- Harmonisering av energideklarationer enligt olika BBR-versioner är avgörande för jämförbarhet och användbarhet, vilket möjliggör tillförlitliga analyser.

- Tillgång till data för alla aktörer, särskilt via API och i större volym (mängdhantering), är nödvändig för transparent prissättning av marknaden och analyser kopplat till data i energianalyser.
- Energirenoeringsplaner är ett bra verktyg, men kräver viss transparens kring åtgärder och besparingar för att nå sin fulla potential vid analys och bidra till höjd kunskapsnivå i frågorna.
- Finansieringssektorn bör inkluderas i förslaget då energiklass påverkar kreditbedömningar som ligger till grund för finansiering.

Svefas yttranden / Synpunkter

3. Energideklaration

Svefa anser att det är mycket viktigt att kravet avseende uppdatering/upprättande av energideklaration vid ombyggnad som omfattar en betydande del av klimatskärmen och tekniska installationer införs.

Svefa understryker vikten av transparens i beräkningsmetoder, mätvärden och referensvärden för att säkerställa jämförbarhet mellan energideklarationer.

Svefa förespråkar jämförbarhet av energideklarationer upprättade enligt olika versioner av BBR, då problematiken med energideklarationer upprättade vid olika BBR-krav elimineras. Svefa ställer sig därmed positiva till förslaget om en gemensam och neutral beräkningsgrund för att möjliggöra jämförelser mellan byggnader oavsett ålder och tillämpligt regelverk.

Svefa är positiva till Boverkets krav på innehåll om att inkludera växthusgasutsläpp i deklarationen samt till möjligheten till förenklad uppdatering.

Svefa är frågande till begreppet "offentliga organ som ofta besöks av allmänheten" och efterfrågar förtydligande i avsnitt 3.2.

Svefa är kritisk till att noggrannhet lyfts fram i rapporten under avsnitt 3.5, och att det saknas vägledning kring hur detta ska genomföras i praktiken.

Svefa understryker vikten av en fortsatt, om inte möjlig utvidgad, jämförbarhet mellan aktuell fastighet och nybyggnadskraven för fastighetstypen.

Förslagets påverkan på Svefas tjänster och affärer

Svefa framhåller vikten av att harmonisera energideklarationer som upprättats utifrån olika versioner av Boverkets byggregler (BBR). Som fastighetsrådgivare behöver Svefa kunna genomföra tillförlitliga och jämförbara analyser av energiprestanda och energiklass. Detta förutsätter enhetliga dataformat och tydliga definitioner. Eftersom energiklass och bakomliggande data i allt högre grad påverkar finansieringsvillkor, är det av stor betydelse att informationen är jämförbar och mer tillgänglig för alla aktörer och i större omfattning än vad som är fallet i dagens system.

Svefa erfar att det i dagens regelverk finns ett kryphål vad gäller energideklarationers kvalitet och framhåller därför vikten av en genomgående hög kvalitet – exempelvis krav

på uppdatering vid förändringar av byggnaden samt krav på certifiering av energikon-sulter.

4. Inspektioner

Svefa ser en risk i möjligheten att medge undantag från platsbesök. Om undantag tillåts vill Svefa framhålla vikten av en tydligt formulerad reglering som endast tillåter undantag som inte riskerar att påverka energideklarationens kvalitet. Detta är särskilt viktigt med tanke på den problematik vi redan ser i dagens regelverk, där kvaliteten på energideklarationer varierar avsevärt.

Förslagets påverkan på Svefas tjänster och affärer

Energideklarationernas kvalitet, vilket påverkas av om en inspektion har genomförts, har direkt påverkan på Svefas möjligheter att genomföra olika typer av fastighetsanalyser.

Svefa efterfrågar möjlighet till åtkomst av byggnadsteknisk information från inspektionen, avseende både konstruktion och tekniska installationer. Tillgång till denna information via ett API är efterfrågad.

5. Energirenoveringsplan

Svefa anser att det är nödvändigt att säkerställa energideklarationernas kvalitet, noggrannhet och trovärdighet genom det utökade kontrollsystemet. Svefa föreslår att krav införs på systematisk uppföljning, identifiering av brister och förebyggande av fel.

Svefa är positiv till förslagen om krav på rättelse eller komplettering, anmälan av certifierade energiexperter samt möjligheten till förelägganden och tillsynsåtgärder vid felaktiga energideklarationer.

Förslagets påverkan på Svefas tjänster och affärer

Svefa är positiva till förslaget och ser ett stort värde i att använda energirenoveringsplanen som underlag i sina analyser. Vi ser därför ett behov av viss transparens när det gäller åtgärdsförslag och möjliga besparingar, något vi bedömer även efterfrågas av Svefas uppdragsgivare. Om möjligt vore det önskvärt att delar av energirenoveringsplanen kan göras tillgängliga via API eller liknande lösning.

6. Datautbyte och databaser

Svefa ställer sig positiva till att Boverket publicerar statistik över andelen byggnader med giltig energideklaration minst två gånger per år.

Svefa betonar starkt behovet av att kunna hämta flera energideklarationer samtidigt, så kallad mängdhantering. Detta är mycket viktigt för att slutligen kunna uppnå målet om klimatneutralitet 2050.

Svefa efterfrågar även API-lösningar där data presenteras med hög transparens. Om informationen inte är tillgänglig kan marknaden varken prissätta energiprestanda eller driva utvecklingen i önskad riktning, vilket minskar systemets effektivitet. För att energiprestanda ska kunna beaktas och värderas i fastighetstransaktioner krävs fullständig

datatransparens. Detta är avgörande för att energideklarationerna ska bli ett betydande verktyg i den gröna omställningen.

7. Oberoende kontrollsystem

Svefa anser att det är nödvändigt att säkerställa energideklarationernas kvalitet, noggrannhet och trovärdighet genom det utökade kontrollsystemet. Svefa föreslår att krav införs på systematisk uppföljning, identifiering av brister och förebyggande av fel.

Svefa är positiv till förslagen om krav på rättelse eller komplettering, anmälan av certifierade energiexperter samt möjligheten till förelägganden och tillsynsåtgärder vid felaktiga energideklarationer.

Förslagets påverkan på Svefas tjänster och affärer

Svefa framhåller att det finns ett stort behov av kvalitativa och tillförlitliga energideklarationer för att kunna genomföra verklighetsanknutna fastighetsanalyser.

8. Bedömning av konsekvenser av de föreslagna reglerna

Svefa är positiv till skärpt kontroll och förbättrad tillgång till data, då detta bidrar till högre kvalitet och ökad jämförbarhet. Mer transparent information skapar bättre förutsättningar för fastighetsägare att få rättvisande värderingar, vilket i sin tur kan leda till förbättrade finansieringsvillkor och mer träffsäkra finansiella riskbedömningar. När fastighetsägare tydligare ser värdet av energiprestanda kommer detta också att återspeglas på transaktionsmarknaden.

Svefa bedömer att banker i praktiken fäster vikt vid en byggnads energiklass, vilket påverkar möjligheten till finansiering, även om det inte alltid uttrycks som ett formellt bedömningskriterium.

Svefa är kritisk till att finansieringssektorn inte omnämns i förslaget, trots dess centrala roll vid tillbyggnad och fastighetsutveckling. Detta bör enligt Svefa beaktas i det fortsatta arbetet.

Svefa föreslår att Boverket tilldelas nödvändiga resurser för att utveckla och stärka samverkan med branschen.

Svefa är positiv till att energibesparing uttrycks i procent, utöver kilowattimmar. Det ger mer relevanta jämförelsevärden och underlättar för allmänheten att förstå och bedöma vad besparingsåtgärderna innebär i praktiken.

Med vänlig hälsning,

Sara Jacobsson
Hållbarhetschef
010-603 87 49
sara.jacobsson@svefa.se