

Klimat- och Näringslivsdepartementet

kn.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till kn.e.remissvar@regeringskansliet.se.

Stockholm den 28 augusti 2025

Remiss av Promemorian Genomförande av delar av det omarbetade energieffektivitetsdirektivet

Diariennr: KN2025/01465

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

Fastighetsägarna har tagit del av promemorian och lämnar härmed följande synpunkter. Vi välkomnar i stora delar förslagen och noterar att promemorian i flera avsnitt ger uttryck för en rimlig avvägning mellan genomförbarhet och EU-rättsliga krav. Samtidigt vill vi framhålla flera avgörande invändningar när det gäller ansvarsfördelning, rättssäkerhet och begreppsanvändning.

Del 1 – Energikartläggning, energiledningssystem och rapportering

Energikartläggningar och energiledningssystem – tillstyrks

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslagen avseende krav på energikartläggning och energiledningssystem. Vi **tillstyrker** särskilt att det även fortsättningsvis kommer att vara möjligt att använda ett miljöledningssystem med energidel som ett sätt att uppfylla kravet på energiledningssystem. Detta är en välavvägd lösning som undviker kostnadsdrivande krav på separat energiledningssystem. Fastighetsägarna är medvetna att direktivet ställer krav på att dessa system ska vara certifierade

Vi vill dock **understryka** att det för fastighetsägare, vars energianvändning i huvudsak är knuten till byggnader, uppstår betydande samordningsvinster om olika krav på energikartläggning harmoniseras bättre. Det gäller t.ex. energideklarationer, energibesiktningar enligt OVK, och miljöbalkens krav på energihushållning. Trots den uttalade ambitionen om att minska den administrativa bördan för företag saknas en samlad analys av hur dessa regelverk kan samordnas. Fastighetsägarna **anser** att detta är en betydande brist.

Certifiering av ledningssystem – nödvändig men problematisk

Fastighetsägarna **konstaterar** att det i det omarbetade energieffektivitetsdirektivet uttryckligen krävs att energiledningssystem och miljöledningssystem ska vara certifierade av ackrediterade, oberoende organ. Vi har förståelse för att promemorians förslag följer detta krav och att det därför finns begränsat nationellt handlingsutrymme.

Samtidigt vill vi uttrycka vår skepsis mot kravet i sig. Vår erfarenhet är att detta krav främst innebär ökade kostnader för de företag som omfattas, utan att nyttan i form av faktisk energibesparing motsvarar merkostnaden. Vi **ifrågasätter** därför om ett EU-direktiv över huvud taget bör kunna ställa krav på certifiering av ett ledningssystem i denna form – särskilt när t.ex. LOU inte tillåter att sådana krav ställs i upphandlingar.

Det är vår **bestämda uppfattning** att framtida direktiv bör ges en utformning som tillåter att medlemsstaterna själva får avgöra huruvida ett certifieringskrav behövs, utifrån nationella förhållanden och marknadsstruktur.

Rapportering till Energimyndigheten – risk för överimplementering

I promemorian föreslås att företag som omfattas av lagen ska rapportera in uppgifter till Energimyndigheten om faktisk energianvändning och om vilken påverkan genomförda energieffektiviseringsåtgärder haft.

Vi **konstaterar** att direktivet inte tydligt kräver att denna rapporteringsskyldighet ska läggas på enskilda företag. Det är därför inte självklart att förslaget är förenligt med direktivets minimikrav, utan bör betraktas som en möjlig överimplementering. Förslaget bör därför lämnas till Regeringens Implementeringsråd för särskild prövning utifrån proportionalitet och regelförenkling.

Det är därför **välkommet** att promemorian tydligt anger att:

“Förslaget om att företag ... ska rapportera in vissa uppgifter till Energimyndigheten förväntas leda till en ökad administrativ börda för företagen.” s 120

Mot denna bakgrund är det **avgörande** att Energimyndigheten ges i uppdrag att utforma rapporteringen på ett sätt som minimerar den administrativa bördan.

Fastighetsägarna vill i detta sammanhang också **påminna** om att den ökade rapporteringsbördan är ett strukturellt problem. Vi ser hur EU, med sitt Omnibus-paket, identifierat att den växande mängden rapporteringskrav riskerar att hämma konkurrenskraften för europeiska företag. Fastighetsägarna **anhåller** om att regeringen tydligt väger in denna kontext i det fortsatta genomförandet.

Oberoende expert – tillstyrks

Fastighetsägarna **tillstyrker** promemorians ställningstagande att en oberoende expert som genomför en energikartläggning även fortsatt ska kunna vara anställd inom det kartlagda företaget, under förutsättning att kravet på sakligt oberoende uppfylls.

Detta är en rimlig och kostnadseffektiv lösning, särskilt i branscher där intern energikompetens är väl etablerad och där organisatoriskt oberoende kan säkerställas.

Del 2 – Fjärrvärme och fjärrkyla

Vi vill inledningsvis påminna om att **kundskyddet på fjärrvärmemarknaden är föremål för översyn**, bland annat genom det pågående uppdrag som regeringen gett Energimarknadsinspektionen att föreslå och genomföra åtgärder för att stärka fjärrvärmekundernas ställning. Detta är en viktig kontext som bör beaktas när regler i anslutning till transparens, avtalsinformation och klagomål föreslås.

Informationsskyldighet till slutanvändare – felaktigt att lägga ansvar på fastighetsägare

I promemorian föreslås att fastighetsägaren, som är slutkund i fjärrvärmesystemet, ska åläggas att informera sina hyresgäster om priser, avtalsvillkor och andra uppgifter enligt artikel 21.2 i energieffektivitetsdirektivet. Fastighetsägarna **motsätter** sig detta.

Artikel 21.2 ger medlemsstaterna ett uttryckligt val. Vi menar att Sverige bör välja att fjärrvärmeföretaget – inte fastighetsägaren – ska ansvara för att tillhandahålla sådan information. Fastighetsägaren saknar rådighet över och tillgång till relevant information och är inte den part som utformar eller ens får del av informationen i rätt tid. Samtidigt föreslås fjärrvärmebolaget vara mottagare av eventuella klagomål – vilket bekräftar att det är denna aktör som har den faktiska kundrelationen.

Vi **accepterar** att fastighetsägaren enligt artikel 21.3 kan bära ett vidareförmedlingsansvar gentemot slutanvändare, men endast i de fall där denne faktiskt har mottagit informationen från leverantören. Den föreslagna formuleringen i promemorian riskerar att gå längre än vad direktivet kräver, genom att skapa ett ansvar att tillhandahålla information oavsett om fastighetsägaren har fått tillgång till korrekt och uppdaterat innehåll.

Det **måste** därför göras tydligt i den svenska implementeringen att fastighetsägarens skyldighet är **begränsad** till att vidarebefordra sådan information som denne fått från fjärrvärmeleverantören i användbart format och i rätt tid. Fastighetsägaren kan omöjligen bära något ansvar för informationens korrekthet, fullständighet eller uppdatering, då denne varken är avtalspart med slutanvändaren i egenskap av leverantör, eller har rådighet över innehållet.

Att tillskriva fastighetsägaren ett mer omfattande ansvar skulle inte bara vara rättsligt oskäligt – det skulle också skapa otydlighet i ansvarsfördelningen och undergräva möjligheten till tydlig klagomålshantering. Det är därför viktigt att fastighetsägarens roll tydligt definieras som en vidareförmedlande mellanhand, inte som informationsansvarig aktör. Att blanda ansvar mellan fjärrvärmeföretag, fastighetsägare och hushåll underminerar rättssäkerheten och försvårar tillämpning och klagomålshantering.

Hänvisning till fjärrvärmelagens medlingssystem – allvarlig invändning

I promemorian anges:

“I fjärrvärmelagen finns ett etablerat regelverk för förhandlingar om avtalsvillkor och medling.”

Fastighetsägarna **motsätter** sig denna formulering. Det är numera allmänt erkänt – i myndighetsrapporter och ett pågående regeringsuppdrag – att systemet med förhandling och

medling enligt fjärrvärmelagen är dysfunktionellt och inte ger något faktisk kundskydd. Det är rent av olämpligt att framställa detta som ett ”etablerat” skydd för fjärrvärmekunder i en utredning som syftar till att stärka transparens och rättigheter.

Tvåmånadersfrist – tillstyrks

Fastighetsägarna **tillstyrker** bedömningen att:

“Kravet på att fjärrvärmekunder ska underrättas om en ändring av avtalsvillkoren senast två månader före den dag då de ändrade villkoren ska börja gälla bör inte ändras.”

Detta är en grundläggande skyddsregel i en marknad där befintliga kunder i praktiken saknar alternativ.

Uppsägning – ömsesidigt ansvar bör klargöras

Enligt promemorian ska fjärrvärmekunder informeras om *”eventuella avgifter som ska betalas vid uppsägning”*. Fastighetsägarna **anser** att detta krav måste förstås som **ömsesidigt** – det vill säga att även fjärrvärmeleverantörens uppsägning kan aktualisera skyldigheter att ersätta motparten.

I dag är det vanligt att villkor om avgifter enbart tillämpas vid kundens uppsägning. Men i en situation där leverantören säger upp avtalet bör motsvarande ersättningsskyldighet kunna uppstå från företagets sida gentemot kunden – alternativt ska leverantören förlora rätten att kräva avgifter från kund.

För att undvika rättsosäkerhet bör författningskommentarerna tydligt ange att informationsplikten om uppsägningsavgifter omfattar **båda parter**, beroende på vem som initierar uppsägningen. Detta är särskilt viktigt i en monopolmarknad där fjärrvärmekunden inte har andra leverantörsalternativ.

Begreppsanvändning: ”fossilt bränsle” – bör undvikas

I promemorians avsnitt 5.2 används begreppet fossilt bränsle. Fastighetsägarna **avråder** starkt från att detta begrepp används.

Det råder begreppsmässig oklarhet kring huruvida avfallsförbränning ska betraktas som ”bränsle” i juridisk och klimatpolitisk mening. Särskilt tydligt blir detta eftersom avfall som används i fjärrvärmeproduktion i regel inte köps på en öppen marknad, utan tillförs genom avtal där energiproducenten får betalt för att ta emot och förbränna avfallet. Detta skiljer sig

grundläggande från hur traditionella bränslen som olja, kol eller gas köps in som handelsvaror, vilket gör det missvisande att använda samma begrepp för båda typerna av energikällor.

När avfall används i industriella förbränningsprocesser klassificeras det entydigt som bränsle. Men av någon anledning har en begreppsförvirring uppstått när samma avfall används i fjärrvärmeproduktion. Denna inkonsekvens är otillfredsställande och skapar tolkningsproblem vid styrning, redovisning och klimatrapporering.

Det är dessutom viktigt att understryka att det är just denna begreppsförvirring som till viss del ligger bakom den omfattande svenska importen av avfall för fjärrvärmeändamål. Även om utsläppen från förbränningen redovisas i klimatrapporeringen, leder användningen av begrepp som "fossilt bränsle" eller målsättningar om "fossilbränslefrihet" till att fjärrvärmens i vissa sammanhang kan upplevas, eller rent av marknadsförs, som mer utsläppsfri än den faktiskt är.

I sammanhanget bör det påpekas att samma promemoria i avsnitt 6 använder begreppet fossilfria energikällor, vilket är mer konsekvent med svensk klimatpolitik.

Vi **föreslår** därför att begrepp som fossil energi, fossilt innehåll eller andel fossil tillförsel används i stället.

Tydlighet om fjärrkyla – välkomnas

Fastighetsägarna **välkomnar** att promemorian innehåller tydligare förslag om tillämpningen av reglerna på fjärrkyla. Det är efterfrågat och nödvändigt att fjärrkyla får en tydlig rättslig position i relation till information och uppföljning, inte minst eftersom energianvändningen i många fastigheter sker i kombination av värme och kyla.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet