

kn.remissvar@regeringskansliet.se

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

Stockholm den 6 maj 2026

Remissvar avseende delrapport Informationsåtgärder för kundskydd och analys av tredjepartstillträde på fjärrvärmemarknaden (Ei R2025 05) och slutrapport Förstärkt kundskydd på fjärrvärmemarknaden (Ei 2025 16) samt Statens energimyndighets rapport Utvärdering av Fjärrvärmenämndens funktion (ER 2024 19)

Diarienummer: KN2026/00278

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.

Sammanfattning

Fastighetsägarna **tillstyrker** Energimarknadsinspektionens förslag om att införa en tvistelösningsfunktion och att stärka transparensen på fjärrvärmemarknaden.

Fastighetsägarna **anser** att reformen endast uppnår sitt syfte om tvistelösningsfunktionen ges en materiell prövningsram. En möjlighet att pröva avtalsvilkorens **skälighet**, inklusive fjärrvärmeprisets skälighet, är **avgörande**.

Fastighetsägarna **anser** att fjärrvärmemarknaden i praktiken präglas av lokala monopolförhållanden, vilket ställer särskilda krav på ett effektivt kundskydd. Dagens ordning innebär att kunder saknar reell möjlighet till prövning i sak.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget om en övergångslösning. Den riskerar att förlänga tiden till en fungerande ordning utan att tillföra den materiella prövning som är avgörande.

Fastighetsägarna **anser** att den föreslagna tidslinjen inte är förenlig med EU-rätten, där kraven skulle ha varit genomförda senast den 11 oktober 2025.

Fastighetsägarna **anser** att lagstiftningsarbetet omedelbart bör inriktas på att införa en tvistelösningsfunktion med prövning i sak, i linje med Energimarknadsinspektionens långsiktiga inriktning.

Fastighetsägarna **anser** att reformen är nödvändig för att stärka kundskyddet, återställa förtroendet och säkerställa att Sverige uppfyller sina skyldigheter enligt EU-rätten.

Fastighetsägarna vill **särskilt framhålla** att detta remissvar stöds av över 700 medlemsföretag från hela landet. De synpunkter som inkommit från medlemmarna bekräftar en samstämmig bild av bristande dialog, avsaknad av reella förhandlingsmöjligheter och att prisnivåer i praktiken inte kan prövas.

Fastighetsägarna **ifrågasätter** Ei:s slutsats att tredjepartstillträdet fungerar väl och anser att den stora outnyttjade potentialen för restvärme visar att regelverket och incitamenten behöver utvecklas.

Marknadsförutsättningar

Fastighetsägarna **anser** att fjärrvärmemarknaden i praktiken kännetecknas av lokala monopolförhållanden. Detta har konstaterats i flera myndighetsrapporter. Även när tillsynsmyndigheter eller domstolar inte funnit rättslig grund för ingripande har det fastställts att fjärrvärmekunden typiskt sett saknar reella alternativa leverantörer inom det befintliga nätet.

Fastighetsägarna **anser** att regelverket mot denna bakgrund måste säkerställa ett effektivt kundskydd. På en marknad där konkurrensen är begränsad är en fungerande materiell prövning av centrala avtalsvillkor en nödvändighet.

Denna bild bekräftas tydligt av de erfarenheter som inkommit från våra medlemsföretag. Dialoger beskrivs återkommande som ensidig och utan faktisk påverkan. ”Dialogen är en monolog” och ”det är som att prata med en vägg” är typiska beskrivningar.

Vidare framgår att förhandlingar i praktiken ofta saknar innehåll och att beslut om prishöjningar redan är fattade innan dialogen sker. Samtidigt saknas möjlighet att få prisnivåer prövade i sak.

Sammantaget beskriver medlemmarna en marknad där kunder saknar reella alternativ och där prissättningen inte kan ifrågasättas, vilket förstärker bilden av ett lokalt monopol med betydande maktobalans.

Fastighetsägarna vill även **framhålla** att fjärrvärmens utgör en central del av energisystemet. Om höga eller instabila prisnivåer driver kunder att lämna fjärrvärmens till förmån för elbaserade alternativ riskerar detta att öka belastningen på elsystemet och försvåra elektrifieringen. Ett fungerande kundskydd är därför inte enbart en konsumentfråga, utan även en fråga om energisystemets långsiktiga stabilitet.

Regeringsuppdragets inriktning och ambition

Fastighetsägarna **konstaterar** att regeringen i uppdraget till Energimarknadsinspektionen tydligt angett att **kundskyddet ska stärkas** och att tydliga kundraättigheter ska garanteras, inklusive transparenta pris- och avgiftsstrukturer och minskad risk för oförutsedda pris- och avgiftshöjningar.

Fastighetsägarna **delar** denna ambition.

Fastighetsägarna **anser** att dessa mål endast kan uppnås om kunder ges möjlighet till en **faktisk prövning** av centrala avtalsvillkor. Transparens och informationskrav är viktiga, men kan inte ensamma uppfylla uppdragets intention.

Tvistlösningsfunktionen är reformens kärna

Fastighetsägarna **tillstyrker** införandet av en tvistelösningsfunktion utanför domstol. Fastighetsägarna delar Energimarknadsinspektionens bedömning att en sådan funktion är avgörande för att stärka kundskyddet.

Fastighetsägarna **anser** att funktionen måste kunna pröva **avtalsvilkorens skälighet**, inklusive fjärrvärmeprisets skälighet. En tvistelösning utan materiella rekvisit riskerar att bli en process utan faktisk verkan.

Fastighetsägarna vill **understryka** att frågan inte är om skälighetsprövning ska införas, utan hur den ska utformas.

Fastighetsägarna vill i detta sammanhang särskilt **understryka** att en sådan prövning måste omfatta både rörelsekostnader och finansiella kostnader. I många fjärrvärmesystem påverkas prisnivåerna inte enbart av den lokala driften, utan även av koncernstrukturer, intern finansiering och andra finansiella upplägg.

Fastighetsägarna **anser** även att tvistelösningsfunktionen måste kunna pröva skäligheten i befintliga prisnivåer, inte enbart framtida prisändringar. I system där priser redan nått höga nivåer saknar kunder annars ett effektivt rättsmedel.

En effektiv prövning förutsätter därför att det går att bedöma vilka kostnader som är skäligen att belasta kundkollektivet med i ett naturligt monopol.

Fastighetsägarna **konstaterar** att dagens system inte ger kunder någon reell materiell prövning. Det som återstår är att fastställa en tydlig prövningsram.

Detta **bekräftas** tydligt av medlemsunderlaget. Flera medlemmar beskriver att det ”i praktiken inte finns någon möjlighet att få priset prövat” och att prishöjningar sker utan möjlighet till påverkan. Detta **understryker** att avsaknaden av materiell prövning inte är en teoretisk brist, utan en praktisk realitet.

Fastighetsägarna **anser** att en sådan reform måste **genomföras skyndsamt**. Fjärrvärmen befinner sig i en betydande förtroendemaning med tappade marknadsandelar som följd.

Ytterligare tidsutdräkt riskerar att påskynda fler kundutträden och ytterligare urholka fjärrvärmens konkurrenskraft. Varje dag utan en möjlighet till skälighetsprövning för fjärrvärmekunder bidrar till att fjärrvärmens försvagas och dess marknadsandelar minskar ytterligare.

Fjärrvärmenämnden bör avvecklas utan dröjsmål

Fastighetsägarna **anser** att Fjärrvärmenämndens nuvarande funktion dels inte är rättssäker dels inte uppfyller kraven på ett effektivt rättsmedel.

I praktiken avfärdas medlingsansökningar i stor utsträckning utan att tvister prövas i sak. Nämnden lämnar inte bindande beslut, säkerställer inte likabehandling mellan kunder och saknar möjlighet att pröva centrala frågor såsom prisets skälighet. Det förekommer även att likartade ärenden hanteras olika.

Fastighetsägarna **konstaterar** att fjärrvärmekunder under lång tid vänt sig till Energimarknadsinspektionen, Energimyndigheten genom Fjärrvärmenämnden, Konkurrensverket och Patent- och marknadsdomstolen utan att få till stånd någon materiell prövning. Utfallet har genomgående varit att kunder saknat ett effektivt rättsmedel.

Erfarenheterna från medlemsföretag bekräftar denna bild. Försök till medling beskrivs återkommande som verkningslösa och utan faktisk betydelse. Detta har bidragit till en upplevelse av rättslig maktlöshet och urholkat tilliten till de institutioner som har till uppgift att värna kundernas rättigheter.

Denna bild bekräftas också av Energimyndighetens utvärdering av Fjärrvärmenämndens funktion (ER 2024:19). Myndigheten konstaterar att nämnden i dess nuvarande form inte är ändamålsenlig, inte stärker kundernas ställning och inte bidrar till ett ökat förtroende på marknaden. Utvärderingen visar även att nämndens roll i praktiken är begränsad till att facilitera dialog, utan möjlighet att påverka utfallet eller pröva tvister i sak. Detta skapar en diskrepans mellan kundernas förväntningar och nämndens faktiska funktion och riskerar att ge sken av ett kundskydd som i praktiken saknar verkan.

Mot denna bakgrund **delar** Fastighetsägarna slutsatsen att Fjärrvärmenämnden i sin nuvarande form **bör avvecklas**. Att upprätthålla en ordning som inte fyller sin funktion riskerar att ytterligare undergräva förtroendet för såväl regelverket som för fjärrvärmemarknaden.

Den nuvarande ordningen uppfyller inte heller de krav som följer av energieffektiviseringsdirektivet. Kraven på skäliga, transparenta och rättvisa avtalsvillkor samt effektiva och oberoende mekanismer för tvistlösning förutsätter att pris och villkor kan prövas i sak, vilket i dag saknas.

Fastighetsägarna **anser** därför att Fjärrvärmenämnden bör avvecklas **utan dröjsmål**. Detta måste ske i nära anslutning till att en ny tvistelösningsfunktion införs, med mandat att pröva avtalsvilkorens skälighet, inklusive fjärrvärmeprisets nivå, i sak.

Övergångslösningen bör avstyrkas

Fastighetsägarna **noterar** att Energimarknadsinspektionen föreslår en övergångslösning där Fjärrvärmenämndens uppdrag stärks.

Fastighetsägarna **anser** att ambitionen är förståelig men **menar** att den är missriktad.

Fastighetsägarna **konstaterar** att även övergångslösningen kräver lagändring. Den tillför dessutom inte det som är avgörande, nämligen en materiell prövning av avtalsvillkorens **skälighet**.

Fastighetsägarna **anser** att övergångslösningen därmed riskerar att förlänga ett system som redan konstaterats vara otillräckligt.

Mot denna bakgrund **avstyrker** Fastighetsägarna förslaget om en övergångslösning och förordar ett skyndsamt införande av tvistelösningsfunktion där skäligheten kan prövas.

Givet att varje dag utan en möjlighet till skälighetsprövning för fjärrvärmekunder bidrar till att fjärrvärmen försvagas, **menar** Fastighetsägarna att en övergångslösning rent av kan vara skadlig för fjärrvärmens konkurrenskraft.

Ei:s tidslinje är inte förenlig med EU rätten

Fastighetsägarna **konstaterar** att Energimarknadsinspektionen bedömer att en permanent lösning ligger två till tre år fram i tiden och att övergångslösningen tidigast kan träda i kraft den 1 januari 2027.

Fastighetsägarna **anser** att detta inte är förenligt med EU rätten.

Fastighetsägarna vill **särskilt framhålla** att kraven i artikel 21 i energieffektiviseringsdirektivet skulle vara genomförda senast den 11 oktober 2025.

Fastighetsägarna **anser** att Sverige därmed redan befinner sig i ett läge där direktivets krav inte uppfylls.

Fastighetsägarna **menar** att acceptera ytterligare flera års tidsutdräkt innebär ett fortsatt rättsligt underskott vilket inte ett godtagbart alternativ.

Lagstiftningsarbetet bör fokusera på en direkt lösning

Fastighetsägarna **konstaterar** att både övergångslösningen och den permanenta lösningen kräver lagändring.

Fastighetsägarna **anser** att lagstiftningsarbetet därför omedelbart bör inriktas på att införa den tvistelösningsfunktion som direktivet kräver.

Fastighetsägarna **anser** att detta kan åstadkommas genom en begränsad och riktad ändring i fjärrvärmelagen som omfattar:

- ett skälighetskrav,
- rätt till prövning i sak,
- bindande beslut och
- möjlighet till överklagande.

Fastighetsägarna **menar** att en sådan lösning ligger i linje med Energimarknadsinspektionens långsiktiga inriktning men möjliggör ett betydligt snabbare genomförande.

Transparens och redovisningsprinciper

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslagen om:

- transparensplattform,
- utökade informationskrav,
- förändrade inrapporteringskrav och
- årlig marknadsrapportering.

Fastighetsägarna **anser** vidare att transparensen behöver vara nätvis. För företag som driver flera fjärrvärmenät är det nödvändigt att varje nät redovisas separat. Aggregerad redovisning riskerar annars att dölja betydande skillnader i prisnivåer och kostnadsstruktur mellan olika orter.

Fastighetsägarna **anser** att transparensen ytterligare kan stärkas genom harmoniserade redovisningsprinciper. Skillnader i avskrivningstider och kapitalkostnadsberäkningar försvårar jämförelser och påverkar hur prisnivåer uppfattas.

EU rättslig förankring

Artikel 21 i energieffektiviseringsdirektivet anger att avtalsvillkor ska vara skäliga, transparenta och rättvisa. Artikel 22.8 föreskriver att medlemsstaterna ska säkerställa effektiva och oberoende mekanismer för alternativ tvistlösning.

Bestämmelserna skulle ha varit genomförda i nationell rätt **senast den 11 oktober 2025**.

Fastighetsägarna **konstaterar** att Sverige i dag saknar en ordning som möjliggör en materiell prövning av avtalsvillkor, inklusive fjärrvärmeprisets skälighet. Nuvarande system uppfyller därmed inte direktivets krav på ett effektivt kundskydd.

En tvistelösningsfunktion som inte kan pröva centrala avtalsvillkor i sak riskerar att inte uppfylla dessa krav. Att ytterligare skjuta frågan på framtiden innebär därför en påtaglig risk för att Sverige fortsatt inte lever upp till sina EU-rättsliga åtaganden.

Tredjepartstillträde

Fastighetsägarna **ifrågasätter** Energimarknadsinspektionens slutsats att det reglerade tredjepartstillträdet fungerar väl.

Den kartläggning av restvärmeflöden som tagits fram inom ramen för Fossilfritt Sverige¹ visar att det i Sverige finns cirka 22 TWh tillgänglig restvärme, varav endast omkring 6,5 TWh nyttiggörs i fjärrvärmesystemen. Det innebär att cirka 16 TWh årligen inte tas tillvara. Fastighetsägarna **menar** att en så omfattande outnyttjad potential är svår att förena med bedömningen att systemet fungerar tillfredsställande.

Även Energimarknadsinspektionens eget underlag ger en mer nyanserad bild än den sammanfattande slutsatsen. Av rapporten framgår att det reglerade tredjepartstillträdet i praktiken inte används, att initiativ i stor utsträckning tas av fjärrvärmeföretagen samt att intresset från externa producenter är begränsat. Vidare pekar underlaget på att investeringar i temperaturhöjning, anslutning och systemanpassning ofta krävs för att möjliggöra leverans av restvärme, vilket påverkar lönsamheten.

Detta väcker en central frågeställning. Om systemet fungerar väl, varför är det inte i högre utsträckning industri, datahallar och andra restvärmeproducenter som driver dessa lösningar? Att externa producenter i begränsad utsträckning tar initiativ **anser** Fastighetsägarna indikerar att incitamenten i nuvarande modell inte är tillräckligt starka.

Fossilfritt Sveriges analys bekräftar detta. En central förklaring till den låga nyttjandegraden är avsaknad av affärsmässiga incitament. Enkätresultaten i rapporten visar att industriföretag i första hand prioriterar energieffektivisering och intern användning av restvärme, och att extern leverans endast sker när affären är tydligt lönsam. Samtidigt lyfts hinder såsom bristande efterfrågan i vissa fall, höga temperaturkrav, investeringsbehov samt otillräcklig långsiktig förutsägbarhet i affärsmodeller och avtal.

Mot denna bakgrund är det inte tillräckligt att konstatera att tredjepartstillträde formellt är möjligt. Ett fungerande system måste leda till att tillgängliga resurser faktiskt tas i anspråk. Den nuvarande situationen visar det motsatta.

Enligt Fastighetsägarna aktualiserar det behovet av en mer aktiv styrmedelsutveckling. Trots Energimarknadsinspektionens analys av tredjepartstillträde visar såväl deras eget underlag som kartläggningen inom Fossilfritt Sverige att betydande mängder restvärme inte tas tillvara, vilket indikerar att nuvarande ordning inte fungerar tillfredsställande i praktiken.

Mot denna bakgrund **anser** Fastighetsägarna att regeringen bör ge ansvarig myndighet i uppdrag att:

- analysera och föreslå hur ersättningsmodeller kan utformas så att det ekonomiska värdet av restvärme i högre grad tillfaller den aktör som bär investeringskostnaden

¹ https://fossilfrittverige.se/wp-content/uploads/2025/05/Restvarme_kartlaggning_for-Fossilfritt-Sverige.pdf

- utveckla förslag till mer förutsägbara och transparenta affärsmodeller, exempelvis genom standardiserade avtalsprinciper eller vägledning, som möjliggör långsiktiga avtal
- klargöra ansvarsfördelningen mellan aktörer i fråga om investeringar i anslutning, temperaturhöjning och systemanpassning, inklusive principer för kostnadsdelning
- analysera hur systemrelaterade trösklar, såsom temperaturkrav, kan minskas, bland annat genom att främja tekniska lösningar och systemutveckling för integration av lågtempererad restvärme
- föreslå hur incitamenten kan stärkas för fjärrvärmeföretag att i högre grad efterfråga och integrera extern restvärme

Fastighetsägarna **föreslår** att det, trots Ei:s analys av tredjepartstillträdet, även övervägs om bestämmelserna i fjärrvärmelagen behöver ses över. Den stora outnyttjade potentialen tyder på att dagens regler inte fullt ut räcker för att få till stånd en ökad användning av restvärme.

Avslutning

Fastighetsägarna vill **understryka** att detta i grunden handlar om att värna fjärrvärmerna.

Fastighetsägarna **menar** att ett fungerande kundskydd är en förutsättning för att upprätthålla förtroendet. Den breda uppslutningen bakom detta remissvar visar att frågan har hög prioritet för fastighetsägare i hela landet och att de identifierade bristerna är strukturella, inte enstaka fall.

Fastighetsägarna **anser** att ett dröjsmål innebär en risk för fjärrvärmens konkurrenskraft, energisystemets stabilitet och tilliten till tillsynen, samt en påtaglig risk för ett överträdelseförfarande. Reformen måste därför genomföras skyndsamt och med en tydlig materiell prövningsram.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet

Bilaga – Medlemsunderlag om kundskydd på fjärrvärmemarknaden

Bakgrund och syfte

Som underlag för detta remissvar har Fastighetsägarna inhämtat synpunkter från medlemsföretag med erfarenhet av fjärrvärmemarknaden. Syftet har varit att komplettera den rättsliga och principiella analysen med empiriska erfarenheter från marknaden.

Metod

Under mars–april 2026 genomfördes en öppen inhämtning av synpunkter riktad till Fastighetsägarnas medlemsföretag.

- **Över 700 företag valde att aktivt ställa sig bakom remissvaret**
- **Ett stort antal av dessa lämnade fritextsvar baserade på egna erfarenheter**
- **Svaren omfattar såväl små som stora fastighetsägare, från olika delar av landet**

Materialet har analyserats kvalitativt och tematiserats utifrån återkommande mönster.

Huvudsakliga iakttagelser – urval av citat från fastighetsägare

Område	Förklaring	Exempelcitat från fastighetsägare
Bristande dialog	Prisdialogen upplevs i stor utsträckning som ensidig och utan faktisk påverkan.	”Dialogen är en monolog.”
Avsaknad av reell förhandling	Förhandlingar uppfattas ofta som formella snarare än substantiella.	”Beslutet var redan fattat.”
Ingen prövning av prisnivåer	Det saknas i praktiken möjlighet att få prisets skälighet prövad.	”Det finns ingen möjlighet att få priset prövat.”
Monopolsituation och maktobalans	Marknaden upplevs som ett lokalt monopol där kunden saknar alternativ.	”Vi är helt i deras händer.”
Bristande funktion i Fjärrvärmenämnden	Erfarenheter av medling visar på begränsad eller obefintlig effekt.	”Helt meningslöst.”

Sammanfattande slutsats

Det insamlade materialet visar en tydlig och samstämmig bild av att nuvarande system inte ger ett effektivt kundskydd i praktiken. Särskilt framträder avsaknaden av möjlighet till materiell prövning av pris och avtalsvillkor som en central brist.