

Till:

Klimat- och näringslivsdepartementet
Energienheten, Säker tillförsel och marknader
kn.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia till: kn.e.remissvar@regeringskansliet.se

Stockholm den 24 april 2025

Remissvar: Energimarknadsinspektionens rapport "Energidelning och andra nyheter till följd av ändringar i EU:s elmarknadslagstiftning", Ei R2025:01

Diariennr: KN2025/00133

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 avstyrker** att energidelning beskattas och nätavgiftsbeläggs som marknadsleverans, då detta strider mot artikel 15a.4 a i elmarknadsdirektivet och motverkar lokal produktion och investeringar i solenergi.
- **Fastighetsägarna avstyrker** förslaget om fritt leverantörsväl i IKN-nät, eftersom det underminerar IMD-system, innebär orimliga administrativa krav på fastighetsägare och strider mot proportionalitetsprincipen.
- **Fastighetsägarna anser** att Sverige omgående måste införa en rättslig definition av energigemenskaper i ellagen, i enlighet med direktiv 2019/944 och 2018/2001, för att möjliggöra stöd, incitament och rättssäker tillämpning.
- **Fastighetsägarna är kritiska** till de föreslagna kraven på balansansvar och administration, som är oproportionerliga för icke-kommersiella aktörer. Standardiserade lösningar med externa aktörer som balansansvarig bör införas.

- **Fastighetsägarna anser** att staten måste säkerställa rättssäkerheten i tillämpningen av 22 c § IKN-förordningen och motverka rättslig obstruktion från nätägare som fördröjer delningsprojekt trots fastslagen praxis.
- **Fastighetsägarna tillstyrker** Ei:s bedömning att energidelning inom fastighet via ett internt nät utgör egenanvändning, och föreslår att detta klargörs uttryckligen i IKN-förordningen för att säkra rättstillämpningen.

Yttrande

Fastighetsägarna Sverige har tagit del av Ei:s rapport *Energidelning – Ei R2025:01* och välkomnar att Sverige tar steg mot att genomföra EU:s nya regler för aktiva kunder, energidelning och energigemenskaper. Vi konstaterar dock att flera av förslagen i rapporten riskerar att hämma utvecklingen av lokal energiproduktion, försvåra energieffektivisering och skapa rättsosäkerhet för aktörer som vill delta i energiomställningen.

Vårt yttrande fokuserar på sex centrala delar i rapporten där Fastighetsägarna lämnar skarpa bedömningar och förslag till justeringar, med utgångspunkt i rättssäkerhet, proportionalitet och en fungerande tillämpning av EU-rätten i den svenska bostadssektorn.

Sammanfattning av Ei:s förslag

I rapporten *Energidelning – Ei R2025:01* lämnar Energimarknadsinspektionen (Ei) sina förslag till hur bestämmelserna i elmarknadsdirektivet (2019/944) och förnybartdirektivet (2018/2001) om aktiva kunder, energidelning och energigemenskaper ska genomföras i svensk rätt.

Ei föreslår bland annat följande:

- Energidelning ska definieras som en ny rättighet i ellagen, men någon rättslig definition av energigemenskap föreslås inte.
- Delad el ska fortsatt beskattas och beläggas med fulla nätavgifter, även när den delas icke-kommersiellt inom ett lokalt sammanhang.
- Energidelning ska tillåtas inom elområde, men inte mellan elområden eller fritt definierade geografiska områden.
- Deltagare i energidelning ska ha balansansvar eller avtal med en balansansvarig, utan standardlösningar för mindre aktörer.
- Elanvändare i interna nät (IKN) – inklusive fastigheter med individuell mätning och debitering (IMD) – ska ges rätt att fritt välja elleverantör.
- Undantag för slutna distributionssystem (SDS) enligt artikel 38 i direktiv 2019/944 bedöms inte tillämpliga på hushållsfastigheter.
- Energidelning inom fastighet via ett internt lågspänningsnät ska enligt Ei:s bedömning inte kräva nätkoncession, i linje med praxis enligt 22 c § IKN-förordningen.

Fastighetsägarna avstyrker att energidelning beskattas som marknadsleverans

Ei föreslår att delad el via det allmänna nätet ska behandlas som marknadslevererad el och därmed beskattas och nätavgiftsbeläggas fullt ut. Fastighetsägarna avstyrker detta.

Vår bedömning är att förslaget innebär en skattemässig diskriminering som strider mot artikel 15a.4 a i elmarknadsdirektivet (2019/944), som föreskriver att medlemsstater ska säkerställa att energidelning inte beskattas eller avgiftsbeläggs på ett sätt som är diskriminerande jämfört med egenanvändning.

Att beskattningen blir beroende av om delningen sker inom ett hus eller mellan byggnader i samma fastighet är rättsosäkert, teknikberoende och i praktiken ett hinder för effektiv utbyggnad av förnybar elproduktion i flerbostadsområden.

Fastighetsägarna bedömer att detta minskar incitamenten för investeringar i lokal solex och förhindrar samverkan mellan byggnader i samma bestånd, vilket står i direkt motsättning till EU:s klimatmål och principen om aktiv kund.

Fastighetsägarna föreslår att el som delas icke-kommersiellt inom samma fastighet eller fastighetsbestånd – där elen produceras och konsumeras inom ramen för en gemenskap – undantas från energiskatt och ges reducerade eller differentierade nättariffer.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget om fritt leverantörsväl i IKN-nät

Ei föreslår att elanvändare i interna nät (IKN) ska ges rätt att fritt välja elleverantör.

Fastighetsägarna avstyrker detta, särskilt i tillämpning på fastigheter med **individuell mätning och debitering (IMD)** och i strukturer där fastighetsägaren organiserar **lokal energidelning**.

Det är vår bedömning att förslaget hotar etablerade IMD-lösningar som visat sig effektiva för att minska elanvändningen med upp till 25 %, enligt både Energimyndighetens och BEUC:s analyser. IMD är ett system med beprövad potential att styra beteende, förbättra effektiviteten i elanvändning och skapa incitament till energibesparingar.

Vidare skulle en skyldighet att möjliggöra individuellt leverantörsväl leda till att fastighetsägare måste uppfylla krav enligt 6, 8 och 11 kap. ellagen – något som är utformat för professionella nätföretag, inte bostadsbolag. Den administrativa och tekniska bördan är, enligt vår bedömning, **oproportionerlig och rättsosäker**.

Fastighetsägarna menar att artikel 4 i elmarknadsdirektivet lämnar utrymme för medlemsstaten att göra undantag där det är motiverat av andra energipolitiska mål, exempelvis energieffektivisering och utveckling av energigemenskaper (artikel 16 och 22).

Fastighetsägarna föreslår att fastigheter med IMD, gemensamhetsel eller organiserad energidelning ska undantas från skyldigheten att erbjuda fritt leverantörsväl i IKN-nät.

Fastighetsägarna anser att Sverige måste införa en rättslig definition av energigemenskaper

Fastighetsägarna konstaterar att Sverige ännu inte har infört någon rättslig definition av energigemenskap, trots att detta krävs enligt artikel 2.11 och 16 i direktiv 2019/944 samt artikel 2.16 och 22 i direktiv 2018/2001.

Det är vår bedömning att avsaknaden av en sådan definition utgör ett hinder för både myndighetstillämpning och rättssäkerhet för aktörer som vill organisera sig i enlighet med EU-rätten. Energimyndigheten har tydligt rekommenderat att Sverige inför en rättslig definition, för att möjliggöra riktade stöd, förenklade regler och avgränsning gentemot kommersiella aktörer.

Fastighetsägarna menar att en sådan definition är nödvändig för att svensk rätt ska kunna tillämpa undantag och incitament riktade mot civilsamhälle, föreningar och fastighetsägarkollektiv som inte är elnätsföretag.

Fastighetsägarna föreslår att en definition av energigemenskap införs i ellagen, med förankring i EU-rättens begrepp om medborgarenergigemenskap och förnybar energigemenskap.

Fastighetsägarna är kritiska till de föreslagna kraven på balansansvar och administration

Ei föreslår att varje deltagare i ett energidelningsarrangemang ska ha balansansvar, eller ha avtal med balansansvarig, samt uppfylla krav på mätvärdesrapportering och fakturering. Fastighetsägarna är kritiska till detta.

Det är vår uppfattning att sådana krav **inte är förenliga med proportionalitetsprincipen i EU-rätten** och skapar en onödigt hög tröskel för mindre aktörer och föreningsbaserade lösningar.

Artikel 15a.3 i elmarknadsdirektivet tillåter uttryckligen att deltagare i energidelning anlitar en tredje part som organisatör. Att inte tillåta detta i standardform innebär enligt vår bedömning en risk för både administrativ överreglering och uteblivna investeringar.

Fastighetsägarna föreslår att Ei ges i uppdrag att ta fram standardiserade lösningar där balansansvar, mätning och debitering hanteras av en extern part, exempelvis elhandlare eller aggregator.

Fastighetsägarna anser att staten måste motverka obstruktion från nätföretag

Trots att rättspraxis är tydlig i att energidelning inom en fastighet via internt nät är tillåten enligt 22 c § IKN-förordningen (se domarna M 1246-24 och M 4771-24), fortsätter vissa nätägare att systematiskt överklaga beslut om undantag.

Fastighetsägarna ser detta som en rättssäkerhetsrisk. I praktiken fördröjs projekt i flera år, vilket skett i Kalmar-fallet, trots att domstolarna slutligen bekräftade att energidelning var tillåten.

Denna typ av rättslig obstruktion underminerar tillämpningen av unionsrätten och snedvrider rättsordningen till förmån för monopolliknande aktörer.

Fastighetsägarna föreslår att regeringen utreder om det krävs processuella eller förordningsmässiga förtydliganden, t.ex. att överklaganden inte ska medföra inhibition när praxis är fastställd.

Fastighetsägarna tillstyrker att energidelning inom fastighet likställs med egenanvändning

Fastighetsägarna tillstyrker Ei:s bedömning att energidelning inom en fastighet via ett internt nät utgör egenanvändning. Denna tolkning överensstämmer med domstolspraxis (M 1246-24 och M 4771-24) och är enligt vår uppfattning **helt förenlig med såväl ellagen som EU:s begrepp om aktiv kund**.

Att tillåta gemensam anslutning för flera byggnader inom en fastighet är ett praktiskt, kostnadseffektivt och systemvänligt sätt att möjliggöra energidelning och gemensamhetsel.

Fastighetsägarna föreslår att denna tolkning kodifieras i 22 c § IKN-förordningen, för att skapa tydlighet och rättssäkerhet i tillämpningen.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet