

Klimat- och näringslivsdepartementet

kn.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till kn.e.remissvar@regeringskansliet.se samt kopia till sandra.lennander@regeringskansliet.se och daniel.friberg@regeringskansliet.se

Stockholm den 23 oktober 2026

Remissvar — Energiplanering i kommuner och regioner och en mer energieffektiv offentlig sektor

Diarienumr: **KN2026/01494**

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 och yrkanden

Fastighetsägarna Sverige **välkomnar** ambitionen att modernisera den kommunala energiplaneringen och skapa bättre förutsättningar för en trygg, effektiv och robust energiförsörjning. Fastigheter har en central roll i energisystemet, både som användare och producenter av energi och genom möjligheter till energilagring, flexibilitet och energidelning.

För att lagstiftningen ska bidra till en effektiv utveckling av energisystemet behöver den vara proportionerlig, teknikneutral och anpassad till lokala förutsättningar. Den bör främja samverkan mellan kommuner, energiföretag, fastighetsägare och andra berörda aktörer utan att skapa onödiga administrativa krav.

Fastighetsägarna framför följande yrkanden:

- Fastighetsägarna **tillstyrker** en modernisering av den kommunala energiplaneringen, men **föreslår** att det tydliggörs att planernas omfattning och

detaljeringsgrad ska anpassas till lokala förutsättningar och att befintliga planeringsunderlag ska kunna återanvändas.

- Fastighetsägarna **föreslår** att energidelning och energigemenskaper uttryckligen uppmärksammas i förarbeten och vägledning som möjliga verktyg för effektiv energianvändning, flexibilitet och stärkt energiberedskap.
- Fastighetsägarna **föreslår** att principen om energieffektivitet först i första hand genomförs inom befintliga regelverk och beslutsprocesser, utan nya parallella utrednings- och dokumentationskrav.
- Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen förtydligar vilka offentligt ägda bolag och byggnader som omfattas av kraven på energieffektivisering samt ansvarsfördelningen för uppföljningen.
- Fastighetsägarna **föreslår** att energiprestandakraven vid offentlig förhyrning och förvärv förtydligas, särskilt hänvisningen till nära-nollenergibygnader och hur kraven ska tillämpas på befintliga byggnader och delar av byggnader.
- Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen säkerställer att direktivets möjligheter till undantag och flexibilitet utnyttjas fullt ut, så att kraven inte skapar omotiverade hinder för förhyrning och energieffektivisering av befintliga lokaler.
- Fastighetsägarna **föreslår** att förhållandet mellan energiprestandakraven och upphandlingslagstiftningens hyresundantag klargörs.
- Fastighetsägarna **föreslår** att det förtydligas att bestämmelserna om köp av byggnader även omfattar relevanta fastighetsförvärv samt att innebörden av undantaget vid totalrenovering klargörs.
- Fastighetsägarna **föreslår** att uppgiftsskyldigheten begränsas till nödvändiga uppgifter som inte redan finns tillgängliga och att skyddet för affärskänslig information säkerställs.
- Fastighetsägarna **föreslår** att ikraftträdandet samordnas med Boverkets nya energihushållningsregler och energideklarationssystem samt att tillräckliga övergångstider säkerställs.

Kommunal energiplanering

Fastighetsägarna **tillstyrker** att den nuvarande lagstiftningen om kommunal energiplanering moderniseras. Energisystemet har förändrats väsentligt sedan den nuvarande lagstiftningen infördes. Elektrifiering, lokal energiproduktion, energilagring och nya möjligheter till flexibilitet och energidelning innebär att fler aktörer kan bidra till en effektiv energiförsörjning.

En modern energiplanering behöver därför omfatta såväl tillförsel och distribution som lagring och användning av energi. Planeringen bör också kunna bidra till att identifiera lösningar som minskar belastningen på energisystemet och stärker försörjningstryggheten.

Fastighetsägarna **anser** att energiplaneringen måste kunna anpassas efter kommunernas olika förutsättningar och behov. Kommunernas rådighet över energisystemet varierar betydligt, liksom tillgången till befintliga planeringsunderlag och behovet av nya analyser.

Kraven på energiplanernas innehåll bör därför inte utformas så att samtliga kommuner förväntas genomföra samma omfattande kartläggningar och utredningar oberoende av lokal nytta. Det är inte heller nödvändigt att alla konkreta åtgärder redovisas i energiplanen. Sådana åtgärder bör kunna hanteras inom ramen för andra befintliga planer och verksamhetsprocesser.

Fastighetsägarna **anser** vidare att planeringen ska kunna samordnas med befintliga processer för fysisk planering, regional utveckling och elnätsföretagens nätutvecklingsplanering. Energiplaneringen bör inte skapa en parallell planeringsprocess med överlappande utredningskrav.

Det behöver även klargöras under vilka förutsättningar en kommunal energiplan kräver strategisk miljöbedömning. Några mer långtgående krav än vad EU-rätten förutsätter bör inte införas.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen förtydligar att energiplanernas omfattning och detaljeringsgrad ska anpassas till lokala förutsättningar, att befintliga planeringsunderlag ska kunna användas och att nya krav på utredningar och miljöbedömningar inte ska gå längre än vad som är nödvändigt.

Energidelning och energigemenskaper

Fastighetsägarna **anser** att energidelning och energigemenskaper bör uppmärksammas tydligare i den kommunala energiplaneringen.

Sådana lösningar kan bidra till lagens syften om trygg energiförsörjning, effektiv energianvändning och effektiv användning av effekt. Genom samverkan mellan fastighetsägare, företag, offentliga verksamheter och andra lokala aktörer kan produktion, lagring och användning av energi samordnas.

Det kan exempelvis innebära att lokal elproduktion förläggs till de byggnader som har bäst tekniska och ekonomiska förutsättningar, samtidigt som energin kan komma flera byggnader och verksamheter till del. Tillsammans med energilager och flexibel elanvändning kan detta också bidra till en effektivare användning av befintlig nätkapacitet.

Energigemenskaper kan även bidra till ett robustare energisystem och stärkt lokal energiberedskap. Gemensamma investeringar i energilager, reservkraft och styrsystem kan, om de utformas med erforderlig teknisk förmåga, bidra till att stärka energiförsörjningen till samhällsviktiga verksamheter vid störningar.

Energimyndigheten framhåller i sin information om energigemenskaper att dessa kan bidra till ett mer robust energisystem, stärkt beredskapsförmåga och minskad sårbarhet för externa störningar. Myndigheten pekar också på den centrala roll som bostäder och andra fastigheter kan spela genom lokal energiproduktion och möjligheter att balansera energisystemet.

Det understryker vikten av att energidelning och energigemenskaper ges en naturlig plats i den kommunala energiplaneringen. Även energieffektivitetsdirektivets artikel 25.6 g uppmärksammar energigemenskapers och andra konsumentledda initiativs roll i lokala värme- och kylprojekt.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen i förarbetena tydliggör att energidelning och energigemenskaper kan bidra till lagens syften samt att sådana lösningar bör kunna beaktas i analyser av produktion, distribution, lagring och användning av energi. Detta bör även framgå av vägledningen, utan att ytterligare obligatoriska kartläggningar införs.

Samverkan med fastighetsägare och andra aktörer

Fastighetsägarna **välkomnar** att den kommunala energiplaneringen ska bedrivas i kontakt med berörda aktörer.

Fastighetsägare har genom sina byggnader och energisystem möjlighet att bidra med lokal energiproduktion, energilagring, efterfrågefleksibilitet och effektivisering. Det gäller både enskilda fastigheter och samverkan mellan flera fastighetsägare och andra aktörer.

Fastighetsägarna **anser** att samverkan är viktig, men att regleringen bör ge utrymme för ändamålsenliga och lokalt anpassade former. Det är inte nödvändigtvis de största energianvändarna eller producenterna som har störst möjligheter att bidra till en effektiv lokal lösning. Även mindre aktörer och sammanslutningar av fastighetsägare kan tillsammans ha betydande potential.

Fastighetsägarna **föreslår** att det i vägledningen tydliggörs att även mindre fastighetsägare, sammanslutningar av fastighetsägare och energigemenskaper kan vara relevanta samverkansparter. Former för samverkan bör kunna anpassas efter lokala behov och inte innebära nya obligatoriska processkrav.

Principen om energieffektivitet först

Fastighetsägarna **delar** ambitionen att energieffektivitet ska beaktas vid beslut som påverkar energisystemet. Principen om energieffektivitet först behöver dock tillämpas med hänsyn till dess bredare innebörd enligt energieffektivitetsdirektivet.

Det innebär att bedömningar inte enbart bör utgå från minskad energianvändning, utan även från effektbehov, flexibilitet, leveranssäkerhet, livscykelkostnader och samhällsekonomisk effektivitet.

En åtgärd som minskar energianvändningen är inte nödvändigtvis den mest kostnadseffektiva lösningen för energisystemet som helhet. Exempelvis kan energilagring, styrning eller flexibilitet

i vissa situationer vara mer ändamålsenliga alternativ än ytterligare investeringar i produktions- eller distributionskapacitet.

Fastighetsägarna **anser** därför att principen inte får tillämpas med ett ensidigt fokus på besparade kilowattimmar.

Principen bör i första hand integreras i befintliga regelverk och beslutsprocesser.

Fastighetsägarna är **kritiska** till en tillämpning som innebär att ytterligare analyser och dokumentationskrav läggs ovanpå redan omfattande utredningskrav inom exempelvis plan- och byggprocessen eller miljöprövningen.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen omarbetar genomförandet av principen om energieffektivitet först så att den i första hand integreras i befintliga regelverk och beslutsprocesser. Det bör uttryckligen säkerställas att redan genomförda analyser kan återanvändas och att tillämpningen inte leder till dubbla utrednings- och dokumentationskrav.

Energieffektivisering i offentligt ägda byggnader

Fastighetsägarna **delar** ambitionen att den offentliga sektorn ska bidra till energieffektivisering och att det offentliga byggnadsbeståndet ska användas effektivt.

Det är samtidigt viktigt att skilja mellan krav på offentliga organs egen energianvändning, krav på offentligt ägda byggnader och krav som uppkommer när offentliga aktörer hyr lokaler av privata fastighetsägare.

Regeringen bör tydliggöra vilka offentliga fastighetsägare och verksamheter som omfattas av respektive bestämmelse. Detta är särskilt relevant för kommunala och regionala fastighetsbolag och andra offentligt ägda bolag som bedriver verksamhet under affärsmässiga förutsättningar.

Fastighetsägarna **anser** att genomförandet bör bygga på kostnadseffektiva åtgärder och att det behöver finnas tydliga förutsättningar för uppföljning av de energibesparingar som ska uppnås.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen förtydligar vilka offentligt ägda bolag och byggnader som omfattas av bestämmelserna samt vilken myndighet som ansvarar för uppföljning och bedömning av måluppfyllelsen enligt energieffektivitetsdirektivets artiklar 5 och 6.

Energiprestandakrav vid offentlig förhyrning och förvärv

Fastighetsägarna **välkomnar** att energieffektiva byggnader efterfrågas av offentliga aktörer. En sådan efterfrågan kan stärka incitamenten för fastighetsägare att investera i energieffektivisering och bidra till att förbättra energiprestandan i det befintliga byggnadsbeståndet.

Samtidigt behöver kraven vara tydliga och förutsägbara. De får inte leda till omotiverade begränsningar av lokalutbudet eller rättslig osäkerhet vid förhyrning och fastighetsförvärv.

Energiprestandakraven för befintliga byggnader behöver förtydligas

Fastighetsägarna **anser** att hänvisningen till nära-nollenergibyggnader i 14 § i den föreslagna förordningen behöver förtydligas.

Genom ändringar i plan- och byggförordningen har begreppet nära-nollenergibyggnad utgått ur 3 kap. 14 § och definieras numera i Boverkets föreskrifter om energihushållning och värmeisolering i byggnader (BFS 2026:9).

Det behöver därför klargöras vilken energiprestandanivå som ska tillämpas vid offentliga aktörers förhyrning och förvärv av befintliga byggnader och lokaler samt hur bestämmelserna förhåller sig till de särskilda krav och anpassningsmöjligheter som gäller för befintliga byggnader.

Det behöver även framgå hur energiprestandan ska verifieras genom energideklarationen, särskilt vid förhyrning av delar av byggnader och under övergången till nya energiprestandaindikatorer och energiklasser.

Fastighetsägarna **föreslår** att 14 § i den föreslagna förordningen förtydligas så att det entydigt framgår vilken energiprestandanivå som gäller vid offentlig förhyrning och förvärv, hur nivån ska verifieras och hur bestämmelserna ska tillämpas på befintliga byggnader och delar av byggnader. Hänvisningarna bör samordnas med Boverkets nya föreskrifter och energideklarationssystem.

Konsekvenser för konkurrensen och utbudet av lokaler

Fastighetsägarna **välkomnar** att skärpta energiprestandakrav vid offentlig förhyrning kan öka efterfrågan på energieffektiva byggnader och därmed stärka incitamenten för fastighetsägare att investera i energieffektivisering.

Samtidigt riskerar kraven att begränsa utbudet av lokaler som offentliga aktörer kan hyra. Detta kan få särskilt stor betydelse på mindre orter där utbudet av ändamålsenliga lokaler redan är begränsat. En minskad konkurrens kan också medföra högre lokalkostnader för offentliga verksamheter.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen vid utformningen av bestämmelserna fullt ut utnyttjar de undantag och den flexibilitet som energieffektivitetsdirektivet medger. Regleringen bör särskilt utformas så att den inte skapar omotiverade hinder för förhyrning av befintliga byggnader som kan energieffektiviseras.

Förhållandet till upphandlingslagstiftningens hyresundantag

Fastighetsägarna **anser** att förhållandet mellan de föreslagna energiprestandakraven vid offentlig förhyrning och upphandlingslagstiftningens undantag för hyresavtal behöver klargöras.

Om en offentlig hyresgäst ställer krav på energieffektiviseringsåtgärder för att en byggnad ska uppfylla föreskriven energiprestanda kan det uppstå osäkerhet om avtalet fortfarande omfattas av hyresundantaget eller ska betraktas som en upphandlingspliktig byggentreprenad.

Det kan även uppstå oklarheter om vem som ska anskaffa åtgärderna. Denna rättsliga osäkerhet riskerar att försvåra eller fördröja energieffektiviseringsinvesteringar.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen i förarbetena klargör hur energiprestandakraven förhåller sig till hyresundantaget i upphandlingslagstiftningen, särskilt när energieffektiviseringsåtgärder genomförs i samband med en förhyrning. Det bör säkerställas att sedvanliga hyresavtal och normala fastighetsägarinvesteringar inte i onödan försvåras av upphandlingsrättslig osäkerhet.

Köp av byggnader och fastigheter

Byggnader utgör normalt fastighetstillbehör och förvärvas därför i regel genom fastighetsköp, inte genom separata köp av byggnader.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen förtydligar om och hur bestämmelserna om köp av byggnader omfattar köp av fastigheter. Tillämpningsområdet bör framgå entydigt av författningen eller dess förarbeten.

Undantaget vid totalrenovering

Fastighetsägarna **anser** att begreppet totalrenovering i 14 § i den föreslagna förordningen behöver förtydligas.

Det är oklart hur begreppet förhåller sig till andra ändringsåtgärder och till de krav på energiprestanda som gäller vid ändring av byggnader enligt Boverkets föreskrifter.

Det bör inte vara benämningen på åtgärderna som avgör om ett förvärv kan omfattas av undantaget, utan åtgärdernas faktiska omfattning och resultat.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen förtydligar innebörden av totalrenovering och prövar möjligheten att låta undantaget omfatta även andra omfattande ändringsåtgärder som förbättrar byggnadens energiprestanda, i den utsträckning energieffektivitetsdirektivet medger detta.

Uppgiftsskyldighet och användning av befintliga underlag

Fastighetsägarna **anser** att den föreslagna uppgiftsskyldigheten för större energianvändare, producenter, distributörer och lagerhållare behöver tillämpas proportionerligt.

Det är rimligt att kommunerna har tillgång till relevanta underlag för sin energiplanering. Samtidigt finns betydande mängder energirelaterad information redan hos Energimyndigheten, SCB, Boverket, elnätsföretag och andra aktörer.

Fastighetsägarna **anser** att kommunerna i första hand ska använda sådana befintliga uppgifter och att enskilda företag inte ska behöva lämna samma information till flera olika mottagare.

Det behöver också tydliggöras vilka uppgifter som kan begäras, under vilka förutsättningar och hur företagens behov av sekretess och skydd för affärskänslig information ska tillgodoses.

Fastighetsägarna **föreslår** att uppgiftsskyldigheten begränsas till uppgifter som är nödvändiga för energiplaneringen och som inte rimligen kan hämtas från befintliga källor. Regeringen bör även tydliggöra vilka uppgifter som får begäras in och säkerställa ett tillräckligt skydd för affärskänslig information.

Ikraftträdande och konsekvensanalys

Fastighetsägarna **anser** att konsekvenserna av de föreslagna bestämmelserna behöver beaktas vid den fortsatta utformningen och tillämpningen av regelverket.

Förslagen innebär nya skyldigheter och förändrade förutsättningar för såväl offentliga aktörer som privata fastighetsägare. Särskilt viktigt är att energiprestandakraven vid offentlig förhyrning utformas så att de stimulerar kostnadseffektiva investeringar i energieffektivisering och inte i onödan begränsar möjligheterna att använda befintliga byggnader.

Även kostnaderna för planering, uppgiftsinsamling och tillämpning av principen om energieffektivitet först behöver stå i rimlig proportion till nyttan.

Fastighetsägarna **föreslår** att ikraftträdandet samordnas med Boverkets nya energihushållningsregler och energideklarationssystem och att tillräckliga övergångstider säkerställs. De rättsliga oklarheterna kring energiprestandanivåer, hyresundantaget och befintliga byggnader bör vara undanröjda innan bestämmelserna börjar tillämpas.

Avslutande synpunkter

Fastighetsägarna **välkomnar** en modern energiplanering som tar till vara de möjligheter som finns i det befintliga byggnadsbeståndet och stärker samverkan mellan offentliga och privata aktörer.

För att reformen ska bli framgångsrik behöver den dock utformas så att den främjar investeringar och konkreta åtgärder snarare än ytterligare administration.

Särskilt viktigt är att energiprestandakraven vid offentlig förhyrning och förvärv blir tydliga och förutsägbara. Reglerna bör stimulera energieffektivisering utan att skapa omotiverade hinder för användning och utveckling av befintliga byggnader.

Energidelning, energigemenskaper och flexibilitet bör samtidigt uppmärksammas som möjligheter att stärka energisystemets effektivitet och robusthet utan att kommunerna åläggs nya generella planeringskrav.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet