

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

Stockholm den 17 november 2025

Remiss av promemorian En förbättrad möjlighet att utöva tillsyn över att lagen om energideklARATIONER följs

Diarienum: KN2025/01753

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

Fastighetsägarnas yttrande

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget om att införa en ny 24 a § i lagen (2006:985) om energideklARATION för byggnader.

De kammarrättsavgöranden som promemorian hänvisar till (mål nr 3153-22, 2123-23 och 322-24) visar inte på brister i lagstiftningen utan på brister i tillämpningen. I samtliga mål underkändes Boverkets förelägganden därför att myndigheten inte hade styrkt att byggnaderna omfattades av deklarationsplikt vid tidpunkten för beslutet. Kammarrätten slog fast att det måste vara klarlagt att deklarationsplikt gäller innan föreläggande får meddelas.

Det är således inte lagstiftningen som behöver ändras, utan Boverkets rutiner för att inhämta och värdera tillgänglig information inom ramen för gällande bestämmelser om tillsyn (24 och 25 §§).

Promemorians förslag innebär en långtgående förändring. Den föreslagna 24 a § skulle omfatta alla byggnadsägare – även de vars byggnader uttryckligen är undantagna enligt 2 § förordningen (2006:1592) om energideklARATION för byggnader. En sådan generell upplysningsskyldighet bryter mot lagens systematik, eftersom den utsträcker tillsynen bortom lagens tillämpningsområde.

Fastighetsägarna **anser** att förslaget inte är förenligt med legalitetsprincipen. Legalitetsprincipen innebär att det ska finnas ett tydligt lagstöd för varje ingripande från det allmänna mot en enskild. Staten får inte ålägga skyldigheter eller kräva in uppgifter utan att det klart framgår av lagens ordalydelse vem som omfattas, vad skyldigheten består i och under vilka förutsättningar den får tillämpas. I den föreslagna 24 a § framgår varken vilka byggnadsägare

som omfattas eller vilka typer av uppgifter som kan begäras in. Bestämmelsen överlåter i praktiken åt Boverket att själv avgöra räckvidden av en enskilds upplysningsplikt. Det står i direkt konflikt med legalitetsprincipens krav på tydlighet och förutsebarhet.

Förslaget kan inte heller **anses** förenligt med proportionalitetsprincipen. Enligt denna får ett offentligt ingrepp inte gå längre än vad som är nödvändigt för att uppnå sitt syfte, och åtgärdens fördelar måste stå i rimlig proportion till den belastning den innebär för den enskilde. Att införa en generell upplysningsplikt för samtliga byggnadsägare – även för byggnader som lagstiftaren uttryckligen har undantagit från deklarationsplikt – går längre än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med tillsynen. En sådan ordning skulle dessutom riskera att vältra över bevisbördan för deklarationsskyldighet från myndigheten till byggnadsägaren, vilket Fastighetsägarna **bestämt avstyrker**. Det är och bör förbli Boverkets ansvar att visa att en byggnad omfattas av deklarationsplikt innan ett föreläggande kan utfärdas.

Därutöver står förslaget i direkt konflikt med regeringens politik för regelförenkling. I Boverkets regleringsbrev för budgetåren 2024 och 2025 finns ett uttryckligt och återkommande åiterrapporteringskrav om förenklingsarbete. Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som har vidtagits och planeras för att minska företagens regelbörda och administrativa kostnader, vilka åtgärder som har vidtagits för att förbättra bemötande och service gentemot företag samt vilka hinder som finns för att kunna påskynda förenklingsarbetet. Att Boverket i detta läge föreslår en ny generell upplysningsplikt som ökar den administrativa belastningen för företag och fastighetsägare går i direkt motsatt riktning mot detta uppdrag. Det är förvånande att en myndighet med ett tydligt regelförenklingsuppdrag väljer att föreslå ytterligare administrativa skyldigheter i stället för att minska och förenkla befintliga processer.

Fastighetsägarna **konstaterar** samtidigt att Boverket behöver kunna utöva en effektiv och rättssäker tillsyn. Problemet som kammarrättens avgöranden belyser handlar dock inte om brister i lagstiftningen utan om svårigheter att fastställa om deklarationsplikt faktiskt föreligger. Detta kan lösas genom förbättrade arbetsmetoder snarare än nya regler.

Av promemorian framgår att Boverket framför allt behöver uppgifter om byggnadens användning, ändamål och tidsmässiga bruk, samt om en energideklaration kan ha upprättats men inte registrerats i systemet. Sådana uppgifter kan vara relevanta i ett tillsynssyfte, men de kan redan i dag inhämtas genom riktade förfrågningar inom ramen för 24 §, när det finns en konkret indikation på att deklarationsplikt kan gälla. Det kräver inte ett nytt generellt bemyndigande.

Boverket bör därför i första hand utveckla sin tillsyn genom att:

- bättre utnyttja tillgängliga register, exempelvis fastighetsregistret och energideklarationsregistret,
- samordna sig med andra myndigheter, såsom Skatteverket och SCB, för att få tillgång till uppgifter om byggnaders användning,
- använda riktade informationsförfrågningar i de fall där det redan finns en faktisk presumtion om deklarationsplikt, och

- säkerställa intern vägledning för en enhetlig och rättssäker tillämpning av 24 och 25 §§.

Med sådana förbättrade rutiner kan Boverket inhämta de uppgifter som behövs för att fastställa om deklaraionsplikt gäller och uppfylla beviskraven enligt domstolspraxis, utan att införa nya administrativa skyldigheter som strider mot regeringens regelförenklingspolitik. På så sätt kan tillsynen både effektiviseras och stärkas i rättssäker riktning.

Mot denna bakgrund **finner** Fastighetsägarna att det föreslagna införandet av en ny 24 a § varken är nödvändigt, proportionerligt eller förenligt med regeringens inriktning för minskad regelbörda. Fastighetsägarna **avstyrker** därför förslaget i sin helhet.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet