

Översyn av systemet med energideklarationer

Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag

Titel: Översyn av systemet med energideklarationer
Rapportnummer: 2025:6
Utgivare: Boverket, februari 2025
ISBN pdf: 978-91-89581-78-4
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 3895/2024

Förord

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att genomföra en översyn av systemet med energideklarationer enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01303).

Denna rapport utgör en delredovisning i uppdraget och omfattar förslag på ändringar på lag- och förordningsnivå för att genomföra de artiklar i det omarbetade direktivet som ingår i detta uppdrag.

Anette Löfgren har varit uppdragsägare och Emma Hermansson har samordnat arbetet med regeringsuppdrag till Boverket kopplade till direktivet om byggnaders energiprestanda. I detta uppdrag har Thomas Johansson varit projektledare.

Karlskrona februari 2025

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning	6
1 Författningsförslag	9
1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader	9
1.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader	15
2 Inledning och läsanvisningar	22
2.1 Bakgrund	22
2.2 Beskrivning av uppdraget	23
2.3 Avgränsningar	23
2.4 Genomförandet av utredningen	24
2.5 Läsanvisningar	24
2.6 Begrepp/ordlista	24
3 Energideklaration	26
3.1 Upprättande av energideklaration	26
3.2 Uppvisande av energideklaration	30
3.3 Utökat innehåll i energideklarationen	35
3.4 Energiklassning	38
3.5 Förenklad uppdatering av energideklaration	45
3.6 Platsbesök vid upprättande av en energideklaration	48
3.7 Förslaget i förhållande till EU-direktivet	51
3.8 Behov av föreskrifter	51
4 Inspektioner	53
4.1 Nulägesbeskrivning	53
4.2 Problembeskrivning	56
4.3 Alternativa lösningar och förslag	61
4.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet	63
4.5 Behov av föreskrifter	63
5 Energirenoveringsplan	64
5.1 Nulägesbeskrivning	64
5.2 Problembeskrivning	65
5.3 Alternativa lösningar och förslag	66
5.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet	67
5.5 Behov av föreskrifter	67
6 Datautbyte och databaser	68
6.1 Nulägesbeskrivning	68
6.2 Problembeskrivning	69
6.3 Alternativa lösningar och förslag	70
6.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet	72
6.5 Behov av föreskrifter	72
7 Oberoende kontrollsystem	73
7.1 Nulägesbeskrivning	73
7.2 Problembeskrivning	75
7.3 Alternativa lösningar och förslag	76
7.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet	77
7.5 Behov av föreskrifter	77
8 Bedömning av konsekvenser av de föreslagna reglerna	78
8.1 Vilka avsedda effekter uppnås?	78
8.2 Aktörer som påverkas	78
8.3 Konsekvenser för företag	78
8.4 Konsekvenser för den certifierade energiexperten	82
8.5 Konsekvenser för enskilda hushåll	82

8.6	Konsekvenser för ideella organisationer	83
8.7	Konsekvenser för kommuner och regioner	83
8.8	Konsekvenser för staten	83
8.9	Konsekvenser för miljön	84
8.10	Bedömning av samhällsekonomisk effektivitet	84
8.11	Särskild hänsyn vad gäller tidpunkt för ikraftträdande	84
8.12	Utvärdering av konsekvenser	84
9	Författningskommentar	85
9.1	Förslag till lag (2006:985) om energideklaration för byggnader 85	
9.2	Förslag till förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader	94
	Bilaga 1 Regeringsuppdraget	102

Sammanfattning

Uppdragets omfattning

Denna rapport omfattar den första delredovisningen i uppdraget från regeringen att genomföra en översyn av systemet med energideklarationer enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01303).

I denna delredovisning lämnas förslag på författningsändringar för genomförande av följande artiklar i det omarbetade Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbetning) (EPBD), artikel 12 ”Renoveringspass”, artikel 16 ”Datautbyte”, artikel 19 ”Energicertifikat”, artikel 20 ”Utfärdande av energicertifikat”, artikel 21 ”Uppvisande av energicertifikat”, artikel 22 ”Databaser för byggnaders energiprestanda”, artikel 23 ”Inspektioner”, artikel 24 ”Rapporter om inspektion av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem”, artikel 25 ”Oberoende experter” samt artikel 27 ”Oberoende kontrollsystem”.

Dessutom har de rekommendationer och slutsatser som Riksrevisionen tog upp i rapporten ”Systemet med energideklarationer — tydligt syfte men oklart mål” (RiR 2021:21) beaktats.

Boverkets förslag

De författningsändringar i lag- och förordning som föreslås i denna rapport kan sammanfattas nedan.

Energideklarationer

- Nytt krav på att byggnadsägare ska upprätta en energideklaration vid en ombyggnad som innefattar en betydande del av klimatskärmen.
- Nytt krav att det även ska finnas en energideklaration när byggnadens ägs eller används av ett offentligt organ och ofta besöks av allmänheten.
- En regel införs som gör det möjligt för byggnadsägare att genomföra en förenklad uppdatering av energideklarationen utan att dess giltighetstid påverkas.
- Krav på att energideklarationen ska innehålla nya uppgifter, bland andra om byggnadens energianvändning och dess installationer. Rekommendationer som lämnas i energideklarationen ska också innehålla uppgift om hur byggnadens driftrelaterade växthusgasutsläpp kan minskas och en uppskattning av energibesparingen.
- Nytt krav på att när en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning ska ägaren av byggnaden eller säljaren se till att uppgift om

byggnadens energiprestanda som finns i energideklarationen anges vid annonsering.

- Utformningen på energiklassningen av byggnader regleras även fortsättningsvis i Boverkets föreskrifter.

Inspektioner

- Nytt krav i det omarbetade direktivet på intervall för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations-, och luftkonditioneringssystem. De ska utföras med ett intervall om fem år om den nominella effekten är över 70 kilowatt och med tre år om den nominella effekten är över 290 kilowatt. Möjlighet till ett förenklat förfarande föreslås för en bättre samordning mellan giltighetstider för energideklarationer och andra kontrollsystem.

Energirenoveringsplaner

- Det svenska namnet för renoveringspass föreslås vara energirenoveringsplan.
- En regel införs om att byggnadsägare frivilligt kan upprätta en energirenoveringsplan för byggnaden. Om det görs så ska den göras av en certifierad energiexpert.
- Nytt krav på vad en energirenoveringsplan ska innehålla.

Datautbyte och databas

- Nytt krav på att Boverket ska föra register över energirenoveringsplaner och indikatorer för smarthetsberedskap som har lämnats till verket (utöver den skyldighet som Boverket har idag avseende energideklarationer och inspektionsprotokoll).
- Regel om att Boverket får medge direktåtkomst till energideklarationsregistret till kommunal energi- och klimatrådgivning.
- Regel om att Boverket ska publicera information om andelen byggnader i byggnadsbeståndet som har giltig energideklaration på sin webbplats, minst två gånger per år.
- Regel om att Boverket ska överföra information från energideklarationsregistret till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet minst en gång per år.

Oberoende kontrollsystem

- Nya krav om oberoende kontrollsystem för energideklarationer som ersätter de nuvarande lydelseerna om validitetskontroll.
- Nytt krav om att Boverket ska inrätta ett oberoende kontrollsystem för energirenoveringsplaner och för inspektionsprotokoll för inspektioner av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem.

Övergripande konsekvenser av förslaget

De aktörer som det ställs krav på i lag och förordning om energideklarationer är byggherrar, fastighetsägare, säljare av byggnader och certifierade energiexperter. Men energideklarationerna har ett tydligt konsumentperspektiv och därför är det många fler som kommer i kontakt med dem.

Ändringarna som föreslås kommer medföra ökade kostnader som i slutändan drabbar byggnadsägaren. Byggnadsägaren kommer att få en större mängd användbar information i energideklarationerna som kan vara till fördel i olika sammanhang, till exempel vid förhandling om låneräntor med kreditinstitut. En del lättnader kommer också att införas till gagn för byggnadsägaren, bland annat ett förenklat förfarande för uppdatering av energideklarationer, inspektioner och energirenoveringsplaner.

De nya kraven innebär också att uppföljning och kontroll av energideklarationssystemet stärks. Ansvaret för det föreslås läggas på Boverket men även certifieringsorganen kommer få ta ett ökat ansvar. Även om kraven följer av direktivet så har också Riksrevisionen pekat på detta problem i den granskning som myndigheten gjorde av energideklarationssystemet 2021. Denna utökade uppgift innebär även kostnader för staten.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

Enligt riksdagens beslut föreskrivs i fråga om lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

dels att 3, 5, 8, 9, 10, 12, 13 och 16 §§ samt rubriken närmast före 10 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fyra nya paragrafer, 4 a, 6 c, 7 a, 9 a §§ samt två nya rubriker närmast före 7 a och 9 a §§ av följande lydelse,

dels att 8 a § ska upphävas,

dels att rubriken närmast före 8 a § ska utgå.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

I denna lag avses med

energiprestanda: den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år,

kylgenerator: del av ett luftkonditioneringsystem som genererar användbar kyla som ingår i byggnadens energianvändning.

luftkonditioneringsystem: ett system för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft, genom vilken temperaturen kan kontrolleras eller sänkas,

nominell effekt: den maximala värmeeffekt, uttryckt i kilowatt, som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras,

livscykel-GWP: en indikator som kvantifierar en byggnads bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel,

offentliga organ: statliga, regionala och kommunala myndigheter,

uppvärmningssystem: ett system för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft genom vilken temperaturen kan höjas, och

värmegenerator: den del av ett uppvärmningssystem som genererar värme genom en eller flera av följande processer:

1. förbränning av bränsle,
2. jouleffekt i värmeelement med elektriska motstånd, eller
3. värmeupptagning med hjälp av en värmepump från en värmekälla i form av omgivningsluft, ventilationsfrånluft, vatten eller mark.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om vad som avses med nominell effekt och värmegenerator.

4 a §

Den som för egen räkning utför eller låter utföra en ombyggnad som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att en energideklaration upprättas för byggnaden.

5 §

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden om

1. en total användbar golvyta på över 250 kvadratmeter ofta besöks av allmänheten,
2. byggnaden eller en del av byggnaden upplåts med nyttjanderätt,

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om beräkning av total användbar golvarea.

6 c §

På byggnadsägarens begäran kan en förenklad uppdatering göras av en energideklaration utan att dess giltighetstid påverkas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering av en energideklaration.

Energirenoveringsplan**7 a §**

Den som äger en byggnad kan låta upprätta en energirenoveringsplan för byggnaden. En energirenoveringsplan får upprättas i samband med en energideklaration.

8 §

Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad ska den som äger byggnaden se till att byggnaden besiktas på plats.

Innan en energideklaration *eller en energirenoveringsplan* upprättas för en befintlig byggnad ska den som äger byggnaden se till att byggnaden besiktas på plats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om besiktning enligt första stycket och om undantag från kravet på sådan besiktning vid upprättandet av en energideklaration.

Inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringsystem i byggnader som ska energideklareras**8 a §**

Om en byggnad ska energideklareras enligt 5 § och byggnaden har ett

uppvärmnings- eller luftkonditioneringsystem, ska byggnadens ägare se till att systemets tillgängliga delar inspekteras innan energideklarationen upprättas, om systemet är

1. ett uppvärmningssystem eller ett kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kilowatt, eller

2. ett luftkonditioneringsystem eller ett kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kilowatt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om inspektion enligt första och andra stycket och om undantag från kravet på sådan inspektion.

9 §

I en energideklaration ska det anges

1. en uppgift om byggnadens energiprestanda,
2. om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden,
3. om radonmätning har utförts i byggnaden,
4. om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda, och
4. om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda *och minska byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp samt hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras, och*
5. referensvärden, som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra byggnadens energiprestanda med andra byggnaders.

I fall som avses i 8 a § ska energideklarationen även innehålla

1. en bedömning av värmegenerators eller luftkonditioneringsystemets verkningsgrad och storlek i förhållande till byggnadens uppvärmnings- eller kylbehov,

2. rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra systemets energiprestanda.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om hur en byggnads energiprestanda enligt första stycket 1 ska fastställas, om vilka referensvärden som ska användas enligt första

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om hur en byggnads energiprestanda enligt första stycket 1 ska fastställas, om vilka referensvärden som ska användas enligt första

stycket 5 och om vilka ytterligare uppgifter som ska lämnas i deklARATIONEN.

stycket 5 och om vilka ytterligare uppgifter som ska lämnas i deklARATIONEN *enligt de krav och åtaganden som gäller till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen.*

Energireoveringsplanens innehåll

9 a §

När en energireoveringsplan upprättas i samband med en energideklARATION ska energireoveringsplanen ersätta de rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder som ska finnas i en energideklARATION enligt 9 § första stycket 4.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska lämnas i en energireoveringsplan enligt de krav och åtaganden som gäller till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen.

Inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem

Inspektion av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem

Om *det i en byggnad som inte ska energideklarerat enligt 5 § finns ett sådant system som anges i 8 a § första stycket*, ska byggnadens ägare se till att systemets tillgängliga delar inspekteras minst *var tionde år* och att det till följd av det upprättas ett inspektionsprotokoll. Protokollerna ska innehålla de uppgifter som anges i 9 § andra stycket.

10 §

Om *en byggnad har ett uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem, inbegripet kombinationer av dessa, med en nominell effekt på över 70 kilowatt*, ska byggnadens ägare se till att systemets tillgängliga delar inspekteras och att det till följd av det upprättas ett inspektionsprotokoll. *Systemets nominella effekt ska baseras på summan av värmegeneratorernas, kylgeneratorernas och ventilationssystemets nominella effekter.*

Byggnadens ägare ska se till att systemets tillgängliga delar inspekteras minst var tredje år om den nominella effekten överstiger 290 kilowatt och minst var femte år om den nominella effekten överstiger 70 kilowatt.

En inspektion som ska utföras tre eller fem år efter den senaste inspektionen kan utföras genom en förenklad inspektion. För en redan utförd inspektion kan i vissa fall ett förenklat förfarande tillämpas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om kraven

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om *krav*

i första stycket, om undantag från dessa krav och om vilka uppgifter som ska lämnas i protokollet.

på inspektion, undantag från dessa krav och om vilka uppgifter som ska lämnas i protokollet.

12 §

Den som ska se till att det enligt 4, 5 eller 6 § finns en energideklaration upprättad eller att ett system inspekteras enligt 10 § ska utse en oberoende expert som

1. gör en besiktning och en inspektion enligt 8 och 8 a §§ eller en inspektion enligt 10 §,
2. upprättar en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll, och
3. för över deklARATIONEN eller protokollet elektroniskt till Boverket.

Den som ska se till att det enligt 4, 4 a, 5, eller 6 §§ finns en energideklaration upprättad eller att ett system inspekteras enligt 10 § ska utse en oberoende *certifierad energiexpert*. *En byggnadsägare som vill låta upprätta en energirenoveringsplan enligt 7 a § ska göra det genom att utse en oberoende certifierad energiexpert.*

Energiexperten ska i de fall som nämns i första stycket

1. göra en besiktning enligt 8 § eller en inspektion enligt 10 §,
2. upprätta en energideklaration, en *energirenoveringsplan* eller ett inspektionsprotokoll, och
3. föra över deklARATIONEN, *energirenoveringsplanen* eller protokollet elektroniskt till Boverket.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka krav på sakkunskap och oberoende som ska ställas på en oberoende expert.

13 §

Den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som har upprättats för byggnaden

1. visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 1, eller på en väl synlig plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2,
2. visas för en presumtiv nyttjanderättshavare om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2 eller för en spekulant om det gäller en sådan byggnad som avses i 6 §,
3. överlämnas till en ny nyttjanderättshavare om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2 eller till en ny ägare om det gäller en sådan byggnad som avses i 6 §.

I de fall en nyttjanderätt säljs ska säljaren av nyttjanderätten, i stället för ägaren till byggnaden, se till att energideklARATIONEN visas och överlämnas enligt första stycket 2 och 3.

Om det finns en energideklaration när en byggnad, en del av en byggnad eller en andel i en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning, ska den som äger byggnaden eller, i de fall som avses i andra stycket, säljaren, se till att den uppgift om byggnadens energiprestanda som finns i energideklARATIONEN anges vid annonsering.

När en byggnad, en del av en byggnad eller en andel i en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning, ska den som äger byggnaden eller, i de fall som avses i andra stycket, säljaren, se till att den uppgift om byggnadens energiprestanda som finns i energideklARATIONEN anges vid annonsering.

16 §

Boverket ska föra ett register över de energideklarationer och inspektionsprotokoll som har lämnats till verket enligt 12 § (energideklarationsregistret).

Boverket ska föra ett register över de energideklarationer, inspektionsprotokoll, *energirenoveringsplaner och indikatorer för smarthetsberedskap* som har lämnats till verket enligt 12 § (energideklarationsregistret).

Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.

1.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader

Enligt regeringens beslut föreskrivs i fråga om förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader

dels att 7 a, 8, 8 a, 11 a, 12, 17 och 19 §§ och rubrikerna närmast före 8 a och 19 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 7 b, 7 c, 8 b, 18 a, 18 b och 19 a §§, samt närmast före 7 c och 8 b §§ två nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 a §

Utöver vad som framgår av 9 § första stycket lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska det i en energideklaration anges en uppgift om

- 1. byggnadens energiklass,*
- 2. primärenergianvändning uttryckt i kWh/(m² och år),*
- 3. byggnadens energianvändning uttryckt i kWh/(m² och år),*
- 4. förnybar energi som produceras på plats i procent av energianvändningen,*
- 5. byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp och, om tillgängligt, livscykel-GWP,*
- 6. byggnadens energianvändning och primärenergianvändning uttryckt i kWh eller MWh, per år,*
- 7. produktion av förnybar energi i kWh eller MWh,*
- 8. byggnadens energibehov,*
- 9. byggnaden har kapacitet att reagera på externa signaler och kunna anpassa energianvändningen,*
- 10. i tillämpliga fall en uppgift om värmedistributionssystemet i byggnaden kan fungera vid låga eller effektivare temperaturnivåer.*

De rekommendationer som enligt 9 § första stycket 4 lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader lämnas i en energideklaration ska vara av betydelse för den aktuella byggnaden, tekniskt genomförbara och inkludera åtgärder på klimatskärm eller installationssystem med eller utan samband med ändring eller ombyggnad.

Av rekommendationerna ska det framgå uppgift om hur byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp kan minskas och en uppskattning av energibesparingen.

Energideklarationen ska innehålla uppgifter om var det finns ytterligare information om de rekommenderade åtgärderna och vad som krävs för att genomföra dem samt om beräkningen av rekommendationernas kostnadseffektivitet.

Energideklarationen ska innehålla uppgifter om var det finns ytterligare information om de rekommenderade åtgärderna och vad som krävs för att genomföra dem samt om beräkningen av rekommendationernas kostnadseffektivitet. *Det ska även framgå kontaktuppgifter till den gemensamma kontaktpunkten för byggnaders energiprestanda, för rådgivning om renovering.*

7 b §

En förenklad uppdatering av en energideklaration enligt 6 c § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader får ske om endast enskilda element uppgraderas genom enskilda åtgärder. Boverket får meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering av en energideklaration.

Energirenoveringsplan

7 c §

I en energirenoveringsplan ska det anges

- 1. byggnadens nuvarande energiprestanda,*
- 2. en färdplan med etapper för en stegvis renovering av byggnaden,*
- 3. en uppgift om minimikrav för byggnaders energiprestanda och regler om utfasning av fossila bränslen,*
- 4. en uppgift om etappernas ordningsföljd och innehåll inför en stegvis totalrenovering,*
- 5. en uppgift om möjligheten till anslutning för fjärrvärme och fjärrkyla,*
- 6. en uppgift om andel beräknad förnybar energi efter renoveringen,*
- 7. allmän information om alternativ för att förbättra byggprodukternas cirkularitet och minska deras växthusgasutsläpp under hela livscykeln, hälsa och komfort, inomhusmiljö samt byggnadens förbättrade klimatanpassningsförmåga,*
- 8. en uppgift om var byggnadsägaren kan hitta mer information om finansiering, teknisk rådgivning och rådgivningstjänster.*

Etapperna i en energirenoveringsplan ska innehålla information om

1. vilka renoveringsåtgärder som ingår i etappen och relevanta alternativ för den teknik, de metoder och de material som bör användas,
 2. de uppskattade energibesparingarna i primär och levererad energi uttryckta i kWh och i procentuell förbättring jämfört med energianvändningen före etappen,
 3. de beräknade kostnaderna för att genomföra etappen,
 4. uppskattad minskning av driftrelaterade växthusgasutsläpp,
 5. de beräknade besparingarna i form av minskade energikostnader, med en tydlig information om de uppskattade energikostnader som använts vid beräkningen,
 6. den uppskattade energiklassen som bedöms uppnås efter slutförandet av etappen.
- Boverket får meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter som ska lämnas i en energirenoveringsplan.

8 §

Boverket får meddela föreskrifter om

1. vad som avses med nominell effekt och värmegenerator enligt 3 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,
2. när en energideklaration enligt 4 § samma lag senast ska vara upprättad,
3. beräkning av total användbar golvarea enligt 5 § första stycket 1 samma lag,
4. vilka referensvärden som ska användas enligt 9 § första stycket 5 samma lag, *och*
4. vilka referensvärden som ska användas enligt 9 § första stycket 5 samma lag och *om energiklassning av byggnader,*
5. rekommendationer och undantag från att lämna rekommendationer, *och*
6. vilka uppgifter som utöver de uppgifter som anges i 9 § samma lag ska anges i en energideklaration.

Innan Boverket meddelar föreskrifter om referensvärden med stöd av första stycket 4 ska verket ge Statens energimyndighet tillfälle att yttra sig.

Undantag från skyldigheten att inspektera vissa uppvärmnings- och luftkonditioneringsystem

Skyldigheterna enligt 8 a och 10 §§ lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader gäller inte

1. om de system som anges i *dess* paragrafer omfattas av ett avtal om energiprestanda som kan anses ha

Undantag från skyldigheten att inspektera vissa uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem

8 a §

Skyldigheten enligt 10 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader gäller inte

1. om de system som anges i *denna* paragraf omfattas av ett avtal om energiprestanda som kan anses ha

motsvarande effekt som en inspektion enligt samma *paragrafer*,

2. byggnader som har ett sådant system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning som avses i 1 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338),

3. bostadshus som är utrustade med en funktion för kontinuerlig elektronisk övervakning som mäter systemets effektivitet, har effektiva regleringsfunktioner och lämnar information när effektiviteten sjunker väsentligt och när systemet kräver service, och

4. byggnader som är avsedda för totalförsvaret eller som annars är av betydelse för Sveriges säkerhet.

Boverket får meddela ytterligare föreskrifter om undantagen i första stycket.

motsvarande effekt som en inspektion enligt samma *paragraf*,

2. byggnader som har ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning,

I de fall en inspektion har utförts före att denna förordning har trätt i kraft kan vid nästa inspektionstillfälle ett förenklat förfarande tillämpas. En inspektion som är utförd efter att denna förordning trätt i kraft kan vid nästa inspektionstillfälle utföras genom en förenklad inspektion om följande är uppfyllt

1. ingen ändring av värme- eller kylgeneratorer är gjord och energibehovet är oförändrat,

2. en obligatorisk ventilationskontroll är utförd och gällande,

3. redovisning av om tidigare åtgärdsförslag är genomförda eller ej,

4. ingen påtaglig ökning av energianvändningen har skett sedan den senaste inspektionen.

Boverket får meddela ytterligare föreskrifter om undantagen i första stycket och om förenklat förfarande samt förenklad inspektion i andra stycket.

Inspektion av vissa uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditionerings-system

8 b § *Ett inspektionsprotokoll ska innehålla minst följande uppgifter*

1. en bedömning av värme- och kylgeneratorns eller generatorernas och huvudkomponenternas verkningsgrad och storlek i förhållande till byggnadens uppvärmnings- eller kylbehov,

2. i tillämpliga fall en bedömning om systemet kan fungera med effektivare temperaturinställningar för vattenbaserade system med säkerställande av en säker drift,

3. i tillämpliga fall en bedömning av möjligheten att minska användningen av fossil energi, och

4. rekommendationer om kostnads-effektiva åtgärder för att förbättra systemets energiprestanda.

11 a §

Boverket ska föra ett register över dem som har certifierats enligt 10 § för att upprätta energideklarationer.

Boverket ska föra ett register över dem som har certifierats enligt 10 § för att upprätta energideklarationer. *Boverket ska hålla detta register tillgängligt på sin webbplats.*

12 §

Den energideklaration som ska visas enligt 13 § första stycket 1 lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader får sammanfattas och visas utan sådana rekommendationer som avses i 9 § första stycket 4 samma lag.

Energideklarationens sammanfattning ska minst innehålla de uppgifter som finns under 7 a § första stycket 1 - 5 denna förordning.

Boverket får meddela föreskrifter om

1. hur en sådan energideklaration får sammanfattas, och
2. placering av en energideklaration eller en sammanfattning av en energideklaration som har upprättats för en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2 lagen om energideklaration för byggnader.

Om kraven på sammanfattningens utformning har ändrats genom nya föreskrifter som har meddelats med stöd av andra stycket 1, får Boverket på begäran av byggnadens ägare ta fram en ny sammanfattning med utgångspunkt från uppgifterna i en befintlig energideklaration.

17 §

Boverket får i det enskilda fallet medge direktåtkomst till energideklarationsregistret för

1. den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet, om det sker för det ändamål som anges i 18 § 4 lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,

2. kommuners verksamhet enligt förordningen (2016:385) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning,

3. Statens energimyndighet,
4. oberoende experter för sökningar på byggnader som omfattas av deras uppdrag, och
5. byggnadsägare, för sökningar på byggnader som de äger.

18 a §

Boverket ska publicera information om andelen byggnader i byggnadsbeståndet som har giltig energideklaration på sin webbplats. Denna information ska uppdateras minst två gånger per år.

Tillsyn och kontroll av energideklara- tioner

Boverket ska varje år göra en *validitetskontroll av uppgifter som använts för upprättandet av energideklara- tioner och av de resultat som angivits i energideklarationen.*

Validitetskontrollen ska baseras på ett underlag som består av minst en procent av statistiskt relevanta ener- gideklara- tioner som har upprättats under ett år. Energideklarationerna ska vara slumpvis utvalda.

18 b §

Boverket ska överföra informationen i energideklarationsregistret till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet minst en gång per år.

Tillsyn och kontroll av energidekla- rationer, energirenoveringsplaner och inspektionsrapporter

19 §

Boverket ska varje år göra en *kontroll av energideklarationer.*

Boverket ska ge en definition av vad som anses vara en giltig energidekla- ration. Definitionen av en giltig ener- gideklara- tion ska säkerställa följande:

- 1. En validitetskontroll av indata som använts för upprättandet av ener- gideklara- tioner och de resultat som anges i energideklarationen.*
- 2. Beräkningarnas giltighet.*
- 3. En maximal avvikelse för en byggnads energiprestanda.*
- 4. Minsta antal element som avviker från normal- eller standardvärden.*

Det oberoende kontrollsystemet ska säkerställa minst 90 procent giltiga upprättade energideklara- tioner med en statistisk konfidensgrad på 95 procent för den utvärderade perioden som inte får överstiga ett år. Boverket ska vidta förebyggande och reaktiva åtgärder för att säkerställa kvaliteten på den övergripande ramen för energidekla- ration.

Kvalitetsnivån och konfidensnivån hos det oberoende kontrollsystemet för energideklara- tion ska mätas med hjälp av slumpmässigt urval och ska beakta alla element som anges i definitionen av en giltig energideklara- tion. Giltig- heten hos indata ska verifieras med in- formation från den oberoende exper- ten.

Giltigheten hos indata ska verifieras genom besök på plats, som om lämp- ligt får genomföras virtuellt, i minst 10 procent av de energideklara- tioner som ingår i det slumpmässiga urval som används för att bedöma systemets övergripande kvalitet.

19 a §

Boverket ska ha ett oberoende kontrollsystem för energirenoveringsplaner och inspektionsprotokoll för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem.

Denna förordning träder i kraft den 29 maj 2026.

2 Inledning och läsanvisningar

2.1 Bakgrund

Omarbetningen av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (EPBD) har genomförts som en del av det så kallade 55 %-paketet.¹ 55 %-paketet är ett av flera politikområden inom den europeiska gröna given och syftar till att uppdatera EU-lagstiftningen så att den följer EU:s klimatmål till 2030, att minska nettoutsläppen av växthusgaser inom EU med minst 55 procent jämfört med 1990.²

Det omarbetade direktivet, Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbeting), trädde i kraft den 28 maj 2024. Medlemsstaterna ska enligt artikel 35 i det nya direktivet sätta i kraft de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa artiklarna 1, 2 och 3, 5–29 och 32 samt bilagorna I, II och III och V–IX senast den 29 maj 2026. Lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa artikel 17.15³ om ekonomiska incitament till fristående värmepannor som drivs med fossila bränslen i det omarbetade direktivet ska sättas i kraft senast den 1 januari 2025. Det tidigare direktivet 2010/31/EU upphör enligt artikel 36 i det omarbetade direktivet att gälla från och med den 30 maj 2026.⁴

55%-paketet har omfattat omarbetning av ett flertal förordningar och direktiv, förutom EPBD bland annat direktivet om energieffektivitet (EED), direktivet om förnybar energi (RED) och direktivet för EU:s system för handel med utsläppsrätter (EU-ETS).⁵

Boverket har hittills (februari 2025) fått fem regeringsuppdrag relaterade till genomförandet av det omarbetade EPBD:

- Uppdrag att genomföra en översyn av systemet med energideklarerationer enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01303).
- Uppdrag att fastställa metoder och definitioner enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01304).

¹ EU-parlamentet, genomförandefiler, 2021/0426(COD), Energy performance of buildings. [Procedure File: 2021/0426\(COD\) | Legislative Observatory | European Parliament](#). Hämtad 2025-02-20.

² Europeiska rådet, Politikområden, 55%-paketet. [55 %-paketet – EU:s plan för en grön omställning - Consilium](#). Hämtad 2025-02-20.

³ Artikel 17.15 EPBD.

⁴ Artikel 36 EPBD.

⁵ EU-parlamentet, Legislative Train Schedule, Fit for 55. [Carriages preview | Legislative Train Schedule](#). Hämtad 2025-02-20.

- Uppdrag att ta fram underlag för genomförandet av krav inom sole-nergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01373).
- Uppdrag att ta fram underlag för genomförandet av krav inom hållbar mobilitet i direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01374).
- Uppdrag till Boverket att ta fram underlag till den nationella bygg-nadsrenoveringsplanen enligt direktivet om byggnaders energipre-standa (KN2024/02516).

2.2 Beskrivning av uppdraget

Denna rapport omfattar den första delredovisningen i uppdraget från re-geringen att genomföra en översyn av systemet med energideklarationer enligt EPBD (KN2024/01303), se bilaga 1.

I denna delredovisning lämnas förslag på författningsändringar för ge-nomförande av följande artiklar i det omarbetade EPBD:

- Artikel 12 ”Renoveringspass”,
- Artikel 16 ”Datautbyte”,
- Artikel 19 ”Energicertifikat”,
- Artikel 20 ”Utfärdande av energicertifikat”,
- Artikel 21 ”Uppvisande av energicertifikat”,
- Artikel 22 ” Databaser för byggnaders energiprestanda”,
- Artikel 23 ”Inspektioner”,
- Artikel 24 ”Rapporter om inspektion av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem”,
- Artikel 25 ”Oberoende experter” samt
- Artikel 27 ”Oberoende kontrollsystem”.

Dessutom har de rekommendationer och slutsatser som Riksrevisionen tog upp i rapporten ”Systemet med energideklarationer — tydligt syfte men oklart mål” (RiR 2021:21) beaktats.

Uppdraget ska slutredovisas senast den 15 december 2025.

2.3 Avgränsningar

Denna delredovisning omfattar de förslag på ändringar på lag- och för-ordningsnivå som Boverket bedömer behövs för genomförandet av de ar-tiklar som uppdragen omfattar (se avsnitt 2.2).

Utredning av artiklarna har gjorts utifrån om det krävs ändringar i lag el-ler förordning för att artiklarna ska kunna genomföras. Andra ändringar,

där bedömningen är att de kan hanteras på föreskriftsnivå, har inte utretts närmare i denna delredovisning.

2.4 Genomförandet av utredningen

En arbetsgrupp med jurister, ingenjörer, nationalekonomer och projektledare har arbetat med uppdraget. Representanter från Energimyndigheten har bistått med underlag och kunskap.

Dialog har förts med externa aktörer som till exempel Energimyndighetens nätverk Besmå, Bebo och Belok, banksektorn, certifierade energiexperter, Swedac och certifieringsorgan. Mötena har skett både genom enskilda möten och genom återkommande möten i referensgrupper.

2.5 Läsanvisningar

Rapporten är indelad på följande sätt.

Avsnitt 1 innehåller författningsförslag på lag- och förordningsnivå

Avsnitt 2 innehåller inledning med bakgrund, uppdraget, avgränsningar, genomförande, läsanvisningar och ordlista.

Avsnitt 3 beskriver ändringar i det omarbetade direktivet och Boverkets förslag på genomförande som rör energideklarationerna.

Avsnitt 4 beskriver ändringar i det omarbetade direktivet och Boverkets förslag på genomförande som rör inspektioner.

Avsnitt 5 beskriver ändringar i det omarbetade direktivet och Boverkets förslag på genomförande som rör energirenoveringsplan.

Avsnitt 6 beskriver ändringar i det omarbetade direktivet och Boverkets förslag på genomförande som rör datautbyte och databaser.

Avsnitt 7 beskriver ändringar i det omarbetade direktivet och Boverkets förslag på genomförande som rör oberoende kontrollsystem.

Avsnitt 8 beskriver konsekvenserna av Boverkets förslag.

Avsnitt 9 innehåller författningskommentarer.

Bilaga 1 Regeringsbeslut 2024-06-13, Uppdrag att genomföra en översyn av systemet med energideklaration enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (KN2024/01303)

2.6 Begrepp/ordlista

BACS Building Automation and Control Systems

BED Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader

BEN	Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:12) om fastställande av byggnadens energianvändning vid normalt brukande och ett normalår
BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
CEX	Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:5) för certifiering av energiexpert
EED	Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/1791 av den 13 september 2023 om energieffektivitet och om ändring av förordning (EU) 2023/955 (omarbetning)
EPBD	Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbetning).
EPBD 2018	Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet
EPBD 2010	Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (omarbetning).
EPBD 2002	Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda.
FED	Förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader
GDPR	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning)
LED	Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader
OVK	Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:16) om funktionskontroll av ventilationssystem och certifiering av sakkunniga funktionskontrollanter
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

3 Energideklaration

I följande avsnitt beskrivs ändringar i det omarbetade direktivet och Boverkets förslags på genomförande som rör upprättande och uppvisande av en energideklaration, krav på utökat innehåll, energiklassning, förenklad uppdatering av energideklaration, samt platsbesök vid upprättande av energideklaration.

3.1 Upprättande av energideklaration

Boverkets förslag: I det omarbetade direktivet har det genomförts ändringar som påverkar i vilka fall en energideklaration ska upprättas. Ändringarna i EPBD innebär att en energideklaration ska upprättas vid större renovering och när ett hyreskontrakt förnyas.

Det tidigare kravet att en energideklaration ska upprättas för byggnader där en total användbar golvyta på över 250 kvadratmeter nyttjas av en offentlig myndighet och ofta besöks av allmänheten, har ersatts av ett krav på att en deklaration ska upprättas för befintliga byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ.

Boverket förslår att begreppet ombyggnad används i stället för direktivets begrepp större renovering. Boverket förslår att det i 4 a § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader införs att den som låter utföra en ombyggnad som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att en energideklaration upprättas för byggnaden. Boverket bedömer att det inte behövs någon särskild regel för när hyreskontrakt förnyas, utan dessa fall bör redan omfattas av dagens reglering om krav på deklaration vid nyttjanderätter.

Boverket föreslår också en ändring i lagens 5 § första stycket 1, att den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden om byggnaden ägs av ett offentligt organ och som ofta besöks av allmänheten.

3.1.1 Nulägesbeskrivning

I dagens bestämmelser finns skyldigheten för byggnadsägaren att upprätta en deklaration i lagens 4–6 §§. Skyldigheten att upprätta en deklaration gäller för den som uppför eller låter uppföra en byggnad. Skyldigheten gäller även den som äger en byggnad som har en total användbar golvyta över 250 kvadratmeter och som ofta besöks av allmänheten. Vidare gäller skyldigheten att energideklarera även för den som äger en byggnad som upplåts, helt eller delvis, med nyttjanderätt, till exempel ett flerbostadshus med hyreslägenheter. Skyldigheten att deklarerat inträder också innan en byggnad eller en andel av en byggnad säljs.

Enligt lagens 7 § har regeringen bemyndigats att få meddela föreskrifter om undantag från dessa skyldigheter. Regeringen har med detta stöd reglerat i förordningens 2 § vilka byggnader som är undantagna från att deklarerat. Regeringen har i sin tur delegerat rätten att ta fram närmare föreskrifter om undantagen till Boverket, enligt 5 § i förordningen. Boverket har meddelat föreskrifter om undantagen för industrianläggningar och verkstäder och för nya byggnader, vilket framgår av 3 § och 6 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklarationer för byggnader.

3.1.2 Problembeskrivning

I det omarbetade direktivet framgår att medlemsstaterna ska se till att ett digitalt energicertifikat utfärdas för byggnader eller byggnadsenheter när de uppförs, har genomgått en större renovering, säljs eller hyrs ut till en ny hyresgäst eller för vilka ett hyreskontrakt förnyas. Det framgår också att energicertifikat ska utfärdas för byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ.⁶

Krav på energideklaration vid större renovering

Skyldighet att upprätta en energideklaration för den som uppför, äger, säljer eller hyr ut sin byggnad finns i dag reglerad i lagen. Kravet att upprätta en energideklaration vid renovering är nytt och är kopplat till begreppet ”större renovering”. Vad som anses vara en större renovering finns definierat i artikel 2.22 och anger att det är en renovering där antingen totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller där mer än 25 procent av klimatskalets yta renoveras.⁷ Medlemsstaterna får välja vilket av de två alternativen som man vill tillämpa.

Begreppet större renovering har tidigare översatts till ombyggnad i enlighet med PBL.⁸ Exempelvis i reglerna om individuell mätning och debitering, där det bland annat anges i 8 § förordningen (2022:336) om energimätning för byggnader att den som utför en ombyggnad av ett flerbostadshus som innefattar installation av tappvarmvatten eller en väsentlig ändring av befintliga installationer av tappvarmvatten är skyldig att installera mätare.

⁶ Artikel 20.1. a och b EPBD.

⁷ I svenska byggbestämmelser används i stället begreppet ”klimatskärm”. Enligt 1 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) definieras det som en byggdel bestående av ett eller flera skikt som isolerar det inre av en byggnad från omvärlden när det gäller sådant som temperatur, ljud och fuktighet.

⁸ Prop. 2013/14:174, s 130.

Energideklaration ska visas och överlämnas när hyreskontrakt förnyas

Av artikel 20.1.a framgår bland annat att ett energicertifikat ska utfärdas för byggnader för vilka ett hyreskontrakt förnyas. Det är ett nytt tillägg i artikeln som i princip varit oförändrad sedan första direktivet 2002, i den delen av kravet som avser när byggnader hyrs ut. Avgränsningen till hyreskontrakt i artikeln gör att det främst bör vara aktuellt i fallen när man hyr ett bostadshus, en hyreslägenhet eller en lokal. Normalt sett löper ett hyresavtal på tills någon av parterna säger upp avtalet. Vid lokalhyra kan det finnas tidsbestämda kontrakt och som sedan förnyas. Men av artikel 20.1 b andra stycket framgår också att detta krav inte gäller i det fall det redan finns ett giltigt energicertifikat utfärdat.

I den svenska lagstiftningen har man valt att låta begreppet nyttjanderätt styra skyldigheten att energideklarera, vilket är ett vidare begrepp än direktivets formulering ”hyrs ut”. Det motiverades i förarbetena till lagen med:

”Enligt EG-direktivet skall energideklarationer göras tillgängliga när byggnader ”hyrs ut”. De konsument- och brukarintressen som systemet skall tillgodose bör även omfatta andra upplåtelser av nyttjanderätt, som har stora likheter med hyra.”⁹

Energideklaration för byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ

Enligt artikel 20.1.b ska energicertifikat utfärdas för byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ. Direktivets definition av offentliga organ i artikel 2.5 anger att begreppet har samma betydelse enligt definitionen i artikel 2.12 i direktivet om energieffektivitet (EU) 2023/1791 (EED). Där definieras offentliga organ som ”nationella, regionala eller lokala myndigheter och enheter som direkt finansieras och administreras av dessa myndigheter men som inte är av industriell eller kommersiell karaktär”.

I EPBD från 2002 anges i artikel 7.3 att en deklARATION ska upprättas för byggnader som har ”total användbar golvyta på över 1 000 kvadratmeter och som inhyser offentliga myndigheter och institutioner som tillhandahåller offentliga tjänster för ett stort antal personer och därför ofta besöks av dessa personer”. I EPBD från 2010 och 2018 artikel 12.1.b anges att deklARATION ska upprättas för byggnader där en total användbar golvyta på över 500 kvadratmeter utnyttjas av en offentlig myndighet och ofta besöks av allmänheten. Den 9 juli 2015 kom detta tröskelvärde på 500 kvadratmeter sänkas till 250 kvadratmeter. I förarbetena till 5 § lagen anger regeringen att man frångått direktivets ordalydelse och utvidgat begreppet ”offentlig myndighet” till att omfatta ”specialfastigheter” med stöd i stället av direktivets huvudsyfte.¹⁰ Begreppet specialfastigheter hämtade man från 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagens (1979:1152) och

⁹ Prop. 2005/06:145, s. 71 f.

¹⁰ Prop. 2011/12:120 s. 38.

konsekvensen blev att betydligt fler byggnader kom att omfattas av kravet än vad artikeln egentligen avsåg, se utförligare resonemang om bakgrunden under avsnitt 3.2.2.

Att det ska gälla sådana byggnader som ofta besöks av allmänheten framgår inte direkt av det omarbetade direktivet, artikel 20.1.b, vilket det gjorde i de tidigare direktiven, men av skälsats 69 kan detta syfte utläsas.

3.1.3 Alternativa lösningar och förslag

Energideklaration vid större renovering kopplas till begreppet ombyggnad

Med ombyggnad avses i PBL en ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.¹¹ Ombyggnad enligt PBL är en så stor ändring av en byggnad att det vore rimligt att anta att det även borde inbegripa direktivets definition av större renovering. Det underlättar även rättstillämpningen om redan befintliga termer används i så stor utsträckning som möjligt.

Om det i undantagsfall skulle finnas något fall där en ombyggnad utförs och som inte skulle omfatta en stor del av klimatskärmen, är det lämpligt att koppla kravet på att ombyggnaden även ska innefatta en betydande del av byggnadens klimatskärm.

Boverket föreslår därför att den som utför eller låter utföra en ombyggnad som innefattar en betydande del av klimatskärmen ska upprätta en energideklaration för byggnaden.

Kravet på energideklaration när hyreskontraktet förnyas bedöms inte leda till att nuvarande regler behöver ändras

Nuvarande regler anger att den som äger en byggnad som upplåts med nyttjanderätt, normalt sett flerbostadshus med hyreslägenheter eller bostadsrätter, är skyldig att upprätta en energideklaration. I de fall det redan finns en deklARATION upprättad för byggnaden, anser Boverket det inte finns rimliga skäl att upprätta en ny deklARATION varje gång ett hyreskontrakt förnyas.

Boverket föreslår att det inte behövs någon särskild regel för när hyreskontrakt förnyas, utan dessa fall bör redan omfattas av dagens reglering om krav på deklARATION vid nyttjanderätter.

Direktivets krav på offentliga organ införs i de svenska reglerna

Ett alternativ när tröskelvärden på 250 kvadratmeter försvinner kan vara att ändra i dagens reglering så att alla byggnadsägare med byggnader som ofta besöks av allmänheten skulle omfattas av krav på att upprätta en deklARATION. Det skulle bli fler byggnader än i dag som i praktiken skulle

¹¹ 1 kap. 4 § PBL.

behöva energideklareras. Samtidigt behålls i så fall den nuvarande strukturen och ligger i linje motivuttalanden och bedömningar som regeringen har gjort tidigare.

Ett annat alternativ är att skyldigheten att deklarerat omfattar alla byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ och som ofta besöks av allmänhet. Vilket innebär att det blir färre byggnader än idag som skulle behöva energideklareras. Det ändrar i och för sig den nuvarande strukturen, men följer direktivets ordalydelse och syfte.

Av artikel 20.1.b framgår även att det handlar om alla byggnader som ägs och *nyttjas* av offentliga organ. Boverket har svårt att se vilka dessa andra situationer av nyttjande skulle vara som inte redan omfattas av dagens krav på byggnader som upplåts med nyttjanderätt.¹² Det är därför rimligt att det räcker i denna del av kravet att endast behöva ställa krav på ägande.

Mot den bakgrunden föreslår Boverket att en energideklaration ska upprättas för byggnader som ägs av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten.

3.2 Uppvisande av energideklaration

Boverkets förslag: Nuvarande krav i 5 § punkt 1 i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader anger att en energideklaration ska upprättas om byggnaden har en total användbar golvyta på över 250 kvadratmeter som ofta besöks av allmänheten. Detta föreslås ändras till att det alltid ska finnas en energideklaration upprättad för byggnaden om byggnaden ägs av ett offentligt organ och som ofta besöks av allmänheten (se avsnitt 3.1 Upprättande av energideklaration).

Detta krav är knutet till kravet på uppvisande av energideklaration enligt lagen 13 § första stycket 1, som anger att den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som har upprättats för byggnaden visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 1. Boverket föreslår att denna lydelse i 13 § i lagen förblir oförändrad. Boverket föreslår därmed att kravet på uppvisande av energideklaration ska gälla för och avgränsas till byggnader som ägs av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten.

3.2.1 Nulägesbeskrivning

Av 13 § 1 stycke 1 i lagen om energideklaration för byggnader framgår att den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som senast

¹² 5 § 2 LED.

har upprättats för byggnaden visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats, när det gäller en sådan byggnad där en total användbar golvarea på över 250 kvadratmeter i byggnaden ofta besöks av allmänheten¹³. Energideklarationen ska visas på en väl synlig plats i byggnaden om det rör sig om byggnader där hela byggnaden eller en del av den upplåts med nyttjanderätt¹⁴. Denna bestämmelse motsvarar artikel 13 i EPBD från 2010¹⁵.

Av 13 a § lagen om energideklaration för byggnader framgår att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om bestämmelserna i 13 §. Av 12 § förordningen om energideklaration för byggnader framgår att den energideklaration som ska visas enligt 13 § första stycket 1 lagen om energideklaration för byggnader får sammanfattas. Förordningen innehåller bemyndigande för Boverket att meddela föreskrifter om hur en energideklaration får sammanfattas, samt om placering av en energideklaration eller en sammanfattning av en energideklaration som har upprättats för en sådan byggnad som avses i 5 § 1 stycke 2 lagen om energideklaration för byggnader.¹⁶ Av samma förordning framgår att Boverket även får meddela föreskrifter om hur uppgifter om en byggnads energiprestanda ska anges vid annonsering.¹⁷

Boverket har lämnat föreskrifter om uppvisande av energideklaration i Boverkets föreskrifter om ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader (BED). Denna föreskrift innehåller regler om uppvisande av sammanfattningen av en energideklaration¹⁸, samt om annonsering¹⁹.

3.2.2 Problembeskrivning

Av artikel 21.1 i det omarbetade direktivet framgår att en energideklaration ska visas på en framträdande plats som är klart synlig för allmänheten om en byggnad för vilken en energideklaration har utfärdats i enlighet med direktivets artikel 20.1 nyttjas av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten. Av artikel 21.2 i det omarbetade direktivet framgår att en energideklaration ska visas på en framträdande och klart synlig plats i en lokalbyggnad för vilken en energideklaration har utfärdats i enlighet med artikel 20.1. Enligt direktivets artikel 2.5 är begreppet ”offentliga organ” synonymt med definitionen av offentliga organ enligt definitionen i artikel 2.12 i direktivet om energieffektivitet (EU) 2023/1791 (EED). Offentliga organ definieras där som ”nationella, regionala eller lokala

¹³ 5 § 1 LED.

¹⁴ 5 § 2 LED.

¹⁵ Artikel 13 EPBD 2010.

¹⁶ 12 § 2 stycket FED.

¹⁷ 12 a § 2 stycket FED.

¹⁸ 14–15 §§ BED.

¹⁹ 8 b § BED.

myndigheter och enheter som direkt finansieras och administreras av dessa myndigheter men som inte är av industriell eller kommersiell karaktär”.²⁰

Kravet på byggnader som ofta besöks av allmänheten har i svensk rätt inte begränsats till offentliga byggnader

Bestämmelsen i artikel 21.1 i det omarbetade direktivet innebär en skillnad mot den motsvarande bestämmelse i 13 § stycke 1 lagen om energideklaration för byggnader. Det nuvarande svenska regelverket innehåller ingen bestämmelse om att kravet att visa en energideklaration på en framträdande plats som är klart synlig för allmänheten endast skulle omfatta byggnader som nyttjas av offentliga organ.

Direktivets formulering avseende offentliga organ är dock inte ny, utan återfinns i såväl 2010 års direktiv²¹ som 2002 års direktiv²². I de ursprungliga förarbetena till den svenska energideklarationslagstiftningen uttalades följande:

”Offentliga tjänster kan sägas motsvara de verksamheter som bedrivs i den offentliga förvaltningen i statliga, kommunala och landstingskommunala förvaltningsmyndigheter. I en vidare bemärkelse kan det sägas motsvara verksamhet som tillhandahålls medborgarna genom ett statligt eller kommunalt organ. I det här sammanhanget måste dock innebörden av offentliga tjänster begränsas på så sätt att det har en anknytning till en byggnad som ofta besöks av allmänheten. En avgränsning som har sin utgångspunkt i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagens (1979:1152) indelning i så kallade specialbyggnader är därför lämplig. Avgörande för indelningen i sådana byggnader är inte främst vem som äger byggnaden, utan det är byggnadens allmännyttiga ändamål och användning som är styrande.”

Användningen av uttrycket specialbyggnad innebär att det är lätt att slå fast vilka byggnader som omfattas av deklarationsskyldigheten, eftersom det följer av Skatteverkets beslut. De specialbyggnader som bör omfattas av deklarationsskyldigheten är i huvudsak kommunikationsbyggnader som används för allmänna kommunikationsändamål, vårdbyggnader, bad-, sport- och idrottsanläggningar, skolbyggnader, kulturbyggnader och vissa allmänna byggnader, det vill säga byggnader som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för bland annat allmän styrelse, förvaltning, rättsvård och ordning.”²³

I förarbetena till den omarbetning av lagen om energideklaration för byggnader som gjordes i samband med 2010 års EPBD uttalades följande: ”När det gäller direktivets krav på att medlemsstaterna ska se till

²⁰ Artikel 2.12 EED.

²¹ Artikel 12.1 EPBD 2010.

²² Artikel 7.3 EPBD 2002.

²³ Prop. 2005/06:145 s. 70 f.

att en energideklaration ”upprättas” för byggnader där en total användbar golvyta på över 500 kvadratmeter utnyttjas av en offentlig myndighet och ofta besöks av allmänheten finns, enligt regeringens uppfattning, två möjliga alternativ vid genomförandet. Det ena är att införa ett sådant krav och begränsa det till byggnader som utnyttjas av en offentlig myndighet. Det skulle innebära att en energideklaration alltid skulle finnas och visas i sådana byggnader medan en energideklaration av byggnader som är av samma typ men som inte utnyttjas av en offentlig myndighet endast skulle behöva finnas och visas vid försäljning. Det andra alternativet är att alla byggnader med en golvyta på över 500 kvadratmeter som ofta besöks av allmänheten ska omfattas av samma krav, det vill säga att det alltid ska finnas en energideklaration och att den ska visas på en för allmänheten väl synlig plats oavsett om byggnaden utnyttjas av en offentlig myndighet eller inte. Det förstnämnda alternativet har stöd i direktivets ordalydelse. Det sistnämnda alternativet stöds av ett av direktivets huvudsyften som är att information om byggnaders energiprestanda ska spridas på ett bättre sätt. Exempelvis anges i direktivets skälavsnitt (skäl 24) att byggnader som inhyser offentliga myndigheter och byggnader som allmänheten ofta besöker bör föregå med gott exempel genom att man där visar att hänsyn har tagits till miljö- och energifaktorer och att energideklarationer därför bör upprättas för sådana byggnader med jämna mellanrum. Som exempel på byggnader som ska omfattas av kraven anges affärer, köpcentrum, snabbköp, restauranger, teatrar, banker och hotell.”²⁴

Vidare anfördes i förarbetena att: ”Enligt regeringens uppfattning bör energideklarationens informationsspridande roll förstärkas ytterligare och ge incitament för ägarna till en byggnad att föregå med gott exempel. Regeringen väljer därför att gå längre än direktivet kräver och föreslår att byggnader med en golvyta på över 500 kvadratmeter som ofta besöks av allmänheten alltid ska ha en energideklaration som visas på en för allmänheten väl synlig plats i byggnaden oavsett om byggnaden utnyttjas av en offentlig myndighet eller inte. Det kan vidare konstateras att det i direktivet anges uttryckligen att de krav som ställs är minimikrav som inte ska hindra någon medlemsstat från att behålla eller införa strängare åtgärder förutsatt att dessa är förenliga med fördraget om Europeiska unionens funktionssätt och förutsatt att de anmäls till kommissionen. Något hinder i direktivet för den lösning som regeringen väljer att föreslå finns alltså inte.”²⁵

3.2.3 Alternativa lösningar och förslag

Ovan under avsnitt 3.1 har föreslagits att den nuvarande bestämmelsen i 5 § punkt 1 lagen om energideklaration för byggnader om att energideklaration ska finnas upprättad för en byggnad där en total användbar

²⁴ Prop. 2011/12:120 s. 37 f.

²⁵ Prop. 2011/12:120 s. 38.

golvarea på över 250 kvadratmeter i byggnaden ofta besöks av allmänheten ändras, så att denna bestämmelse i stället endast avser byggnader som ägs av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten.

Detta krav är knutet till kravet på uppvisande av energideklaration enligt lagens 13 §, punkt 1: Den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som har upprättats för byggnaden visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 1. Boverket föreslår att denna lydelse i 13 § i lagen förblir oförändrad. Boverket föreslår därmed att kravet på uppvisande av energideklaration ska gälla för och avgränsas till byggnader som ägs av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten.

Alternativet till den ovan i **Fel! Hittar inte referenskölla.** föreslagna ändringen avseende 5 § 1 lagen om energideklaration för byggnader är att, i likhet med de resonemang som framfördes i prop. 2011/2012:120, låta den svenska lagstiftningen gå längre än direktivets ordalydelse avseende offentliga organ. Det omarbetade direktivet innehåller liksom 2010 års EPBD en bestämmelse om att kraven i direktivet är minimikrav, som inte hindrar medlemsstaterna från att behålla eller införa strängare åtgärder, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med unionsrätten. Dessa åtgärder ska anmälas till kommissionen.²⁶ De resonemang som framfördes i prop. 2011/12:120 avseende 2010 års EPBD bör kunna appliceras även på artikel 21 i det omarbetade direktivet. En motsvarande tolkning skulle därför innebära att den nuvarande strukturen bibehålls.

Detta hade inneburit att ett större antal byggnader än idag hade varit skyldiga att energideklareras, då samtliga byggnader som ofta besöks av allmänheten i så fall hade omfattats av kravet och inte endast byggnader där en total användbar golvarea på över 250 kvadratmeter i byggnaden ofta besöks av allmänheten.

²⁶ Artikel 1.3 EPBD.

3.3 Utökad innehåll i energideklarationen

Boverkets förslag: I det omarbetade direktivet specificeras nu vilka uppgifter som ska ingå i en energideklaration i betydligt större utsträckning än tidigare. Det har även tillkommit nya uppgifter som ska anges i samband med att rekommendationer ges i deklARATIONEN.

Boverket föreslår därför bland annat ändringar i 9 § i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader om att rekommendationer nu även innefattar att minska byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp samt hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras. Vilka uppgifter som ska ingå i energideklarationen föreslås huvudsakligen specificeras i 7 a § i förordningen (2006:1592) om energideklaration. I förordningens 12 § anges vidare vilka av dessa uppgifter som ska framgå direkt i energideklarationens sammanfattning.

3.3.1 Nulägesbeskrivning

I det tidigare direktivet (EPBD 2010/31/EU) ställdes vissa grundläggande krav på vilka uppgifter som skulle ingå i en energideklaration.²⁷ Deklarationen skulle innehålla uppgift om byggnadens energiprestanda samt referensvärden, så som minimikrav på energiprestanda. Direktivet angav, som upplysning, att energideklaration också kunde innehålla ytterligare information om energianvändningen och om andelen energi från förnybara energikällor. Det ställdes också krav gällande rekommendationer för hur energiprestandan kan förbättras kostnadseffektivt.

De direkta kraven på innehållet som ställdes genom det tidigare direktivet var relativt begränsade och specificerades inte i närmare detalj. Samtidigt, då energideklarationen behöver och bör innehålla fler uppgifter än vad som direkt följde av direktivet för att tjäna sitt syfte, har Sverige ställt mer detaljerade krav i sina nationella regler.

I lagen om energideklaration ställs, utöver att deklARATIONEN ska innehålla uppgift om byggnadens energiprestanda, referensvärden och rekommendationer, även krav på att det i energideklarationen ska anges om obligatorisk ventilationskontroll och radonmätning har utförts i byggnaden.²⁸ Likaså ska vissa särskilda uppgifter om värme- och luftkonditionerings-system anges i de fall byggnaden som deklARERAS innehåller sådana inspektionspliktiga system. I förordningen om energideklaration anges vidare att byggnadens uppvärmningsformer, eventuella kylsystem och annan energianvändning ska redovisas.²⁹ I förordningen ges Boverket bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om hur en byggnads

²⁷ Artikel 11 EPBD 2010.

²⁸ 9 § LED.

²⁹ 7 § FED.

energiprestanda ska fastställas och anges, vilka referensvärden som ska användas, och vilka uppgifter som utöver de som följer av lagen ska anges i en energideklaration.³⁰ Boverket får även meddela föreskrifter om hur en energideklaration ska sammanfattas.³¹

I Boverkets föreskrifter om energideklaration fastställs att energiklassning av byggnader ska användas som ett referensvärde.³² Likaså fastställs hur sammanfattningen ska utformas och vad den ska innehålla.³³ I föreskrifterna anges även att energideklarationen ska innehålla de uppgifter som följer av Boverkets elektroniska formulär för energideklaration.³⁴

3.3.2 Problembeskrivning

Det är i formuläret för energideklaration som de uppgifter deklARATIONEN ska innehålla specificeras närmare, utifrån vad som anges i lagen och förordningen. Utifrån det bemyndigande som Boverket har, har uppgifter så som energiklass och andra typer av referensvärden angetts sedan länge, likaså olika mått på energianvändningen, både totalt för byggnaden men också uppdelat på olika användningsområden och energibärare, med mera.

De uppgifter som det omarbetade direktivet nu specificerar ska ingå i en energideklaration återfinns huvudsakligen i direktivets artikel 19 och bilaga V. Direktivet ställer exempelvis ett direkt krav på att byggnader ska energiklassas, vilket inte har varit fallet tidigare. Det anges nu också fler exempel på referensvärden som är relevanta att ange i energideklarationen, som kopplar till nya krav i andra artiklar i direktivet, såsom minimistandarder för energiprestanda och krav för nollutsläppsbyggnader. I tabell 1 nedan ges en sammanfattning av de uppgifter direktivet nu ställer krav på att energideklarationen ska innehålla.

Tabell 1. Sammanfattning av de uppgifter EPBD nu ställer krav på att energideklarationen ska innehålla.

Uppgifter på förstasidan (sammanfattningen)	Uppgifter i övrigt, som ska finnas med i energideklarationen
Energiklass	Årlig primär och slutlig energianvändning (kWh eller MWh)
Årlig primärenergianvändning^a (kWh/m² och år)	Produktion av förnybar energi, huvudsaklig energibärare, och typ av förnybar energikälla (kWh eller MWh)
Slutlig energianvändning^b (kWh/m² och år)	Energibehov (kWh/m ² och år) ^c

³⁰ 8 § FED.

³¹ 12 § FED.

³² 7 § BED.

³³ 8 a § BED.

³⁴ 8 § BED.

Uppgifter på förstasidan (sammanfattningen)	Uppgifter i övrigt, som ska finnas med i energideklarationen
Förnybar energi som produceras på plats (procent av energianvändningen)	Uppgift om byggnaden kan reagera på externa signaler och anpassa energianvändningen
Driftsrelaterade växthusgasutsläpp (kg CO₂/m² och år) och värdet för livscykel-GWP, om tillgängligt	Uppgift om värmedistributionssystemet kan fungera vid låga eller effektivare temperaturnivåer, i tillämpliga fall
	Kontaktuppgifter till en gemensam kontaktpunkt för rådgivning om renovering, och, i förekommande fall, information om finansiella stödalternativ

^a Energi som inte genomgått någon omvandling

^b Levererad energi till byggnaden

^c Energi som behöver tillföras eller bortföras **från** ett utrymme för att upprätthålla avsedd temperatur och liknande, till exempel uppvärmning

Värdet för livscykel-GWP, som ska anges på första-sidan om tillgängligt, är kopplat till artikel 7.2 i det omarbetade direktivet. Livscykel-GWP är en indikator som kvantifierar en byggnads bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel.³⁵ I artikel 7.2 anges att medlemsstaterna ska säkerställa att livscykel-GWP beräknas för nya byggnader i enlighet med direktivets bilaga III, och att resultatet ska redovisas i byggnadens energideklaration. I bilaga III anges i sin tur att livscykel-GWP ska kommuniceras som en numerisk indikator för varje livscykelskede. Kommissionen ska senast 31 december anta en delegerad akt för att fastställa en unionsram för beräkningen av GWP.³⁶ Boverket bedömer att den delegerade akten kommer påverka hur livscykel-GWP kommer att redovisas i energideklarationen framöver.

Även kraven på rekommendationerna har ändrats i vissa delar. Det görs nu en koppling till energiklass A: Energideklarationen ska innehålla rekommendationer om hur byggnaden kan förbättras kostnadseffektivt och hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras, när byggnaden har en sämre energiklass än klass A.³⁷ Värt att notera är att formuleringen om förbättring av inomhusmiljön också är ny.³⁸ Definitionen av kvalitet på inomhusmiljön är: resultatet av en bedömning av de förhållanden inuti en byggnad som påverkar de boendes hälsa och välbefinnande, på grundval av parametrar rörande temperatur, fuktighet, ventilationsgrad och förekomst av föroreningar. I många fall bör rekommendationer som leder till förbättrad energiprestanda samtidigt också kunna leda till förbättrad inomhusmiljö kvalitet, så som isoleringsåtgärder och styr- och

³⁵ Artikel 2.25, EPBD.

³⁶ Artikel 7.3, EPBD.

³⁷ Artikel 19.5 EPBD.

³⁸ Artikel 2.66 EPBD.

reglertekniska åtgärder som kan förbättra den termiska komforten. Utöver detta anges i EPBD att rekommendationerna ska innehålla:

- En uppskattning av minskningen av driftsrelaterade växthusgasutsläpp.
- En bedömning av om värme-, ventilations- och luftkonditioneringsystem och varmvattensystem för hushåll kan anpassas för drift vid effektivare temperaturinställningar.
- En bedömning av värme- eller luftkonditioneringsystemets återstående livslängd, och i förekommande fall ange möjliga alternativ för utbyte.

Flera av de uppgifter som EPBD nu specificerar finns inte med i energideklarationen idag.

3.3.3 Alternativa lösningar och förslag

För att uppfylla det omarbetade direktivet behöver ändringar göras i de svenska reglerna. Då de uppgifter som energideklarationen ska innehålla idag regleras på samtliga nivåer i reglerna föranleder det ändrade direktivet i denna del ändringar både på lag-, förordnings-, och föreskriftsnivå. Det kommer även leda till att Boverkets elektroniska formulär för energideklaration kommer behöva ändras.

Uppgifterna som ska ingå i deklARATIONEN beskrivs relativt detaljerat i direktivets bilaga V. Det anges exempelvis i vilken enhet olika uppgifter om energianvändningen ska uttryckas i. På grund av detaljeringsgraden bedömer Boverket att det är lämpligt att reglera innehållet huvudsakligen på förordningsnivå, genom 7 a § i förordningen. Alternativet hade varit att utöka lagens 9 § som idag reglerar innehållet i energideklarationen.

Boverket bedömer att direktivets ordalydelser som rör de utökade uppgifterna som ska anges i deklARATIONEN i hög grad kan införlivas direkt i de svenska reglerna. Det finns dock vissa uppgifter där en anpassning av begreppen har gjorts för att bättre överensstämja med de begrepp och definitioner som tillämpas i Sverige. Ett exempel är direktivets begrepp ”slutlig energianvändning” som har ersatts med ”byggnadens energianvändning”.

3.4 Energiklassning

I följande avsnitt beskrivs Boverkets förslag på hur det omarbetade direktivets krav på energiklassning av byggnader kan införlivas i reglerna om energideklaration för byggnader.

Boverkets förslag: Det omarbetade direktivet ställer krav på att byggnader ska energiklassas på en sluten skala från A till G. Klass A ska motsvara nollutsläppsbyggnader och klass G ska motsvara byggnader med allra sämst prestanda. Skalan kan kompletteras med ytterligare särskilt angivna klasser, nämligen A0 och A+.

Boverket föreslår att energiklassningens utformning regleras i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader, BED. Energitklassningen regleras redan idag i 7 och 7 a §§ i BED. Denna reglering baseras på att energideklarationen enligt nuvarande lag om energideklaration ska innehålla referensvärden som gör det möjligt att jämföra byggnaders energiprestanda med varandra. Boverket föreslår ett förtydligande i 8 § i förordningen (2006:1592) om energideklaration som lyfter fram energiklassningen i förhållande till andra typer av referensvärden, mot bakgrund av direktivets explicita krav på att byggnader nu ska energiklassas.

3.4.1 Nulägesbeskrivning

Klassning av byggnader, på en skala från A till G, har tillämpats i energideklarationerna sedan 2014. Nuvarande klassning tar sin utgångspunkt i kravet på högsta tillåtna primärenergital i byggreglerna.³⁹ Gränsen mellan energiklass C och D motsvarar kravet vid uppförande av en ny byggnaden. Varje energiklass uttrycks sedan som ett intervall, en procentuell andel av kravet för nya byggnader.⁴⁰ Varje klass står därmed för ett visst intervall i kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Reglerna som ligger till grund för energiklassningen återfinns idag på lag-, förordnings- och föreskriftsnivå. I lagen anges att det i en energideklaration ska anges referensvärden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra byggnadens energiprestanda med andra byggnaders energiprestanda.⁴¹

I förordningen ges Boverket bemyndigande att meddela föreskrifter om vilka referensvärden som ska användas i energideklarationen.⁴² Boverket föreskriver att som referensvärde ska anges en klassning som utgår från de krav på primärenergital som vid var tid gäller vid uppförandet av en ny byggnad enligt Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.⁴³ Klassningen ska ske på en skala från A till G.⁴⁴

³⁹ Avsnitt 9 BBR.

⁴⁰ 7 a § BED.

⁴¹ 9 §, p.5 LED.

⁴² 8 § första stycket 4 FED.

⁴³ 7 § BED.

⁴⁴ 7 a § BED.

3.4.2 Problembeskrivning

Det tidigare direktivet har inte ställt krav på medlemsstaterna att byggnader ska energiklassas, och därmed inte heller hur det ska göras. Det omarbetade direktivet anger i artikel 19 att byggnader ska klassas på en slutna skala med endast bokstäverna A–G.⁴⁵ Bokstaven A ska motsvara nollutsläppsbyggnader och bokstaven G ska motsvara byggnader med allra sämst prestanda i det nationella byggnadsbeståndet vid tidpunkten för införandet av skalan. Medlemsstater som den 29 maj 2026 redan betecknar nollutsläppsbyggnader som ”A0” får fortsätta att använda denna beteckning i stället för klass A. Medlemsstaterna ska säkerställa att de återstående klasserna (B–F, eller när A0 används, A–F) har en lämplig fördelning av energiprestandaindikatorer bland energiklasserna.

Enligt samma artikel får medlemsstaterna införa en energiklass A+, som motsvarar byggnader med ett gränsvärde för energiefterfrågan som är minst 20 procent lägre än gränsvärdet för nollutsläppsbyggnader, och som årligen genererar mer förnybar energi på plats än deras totala årliga primärenergiefterfrågan. När det gäller befintliga byggnader som har renoverats till klass A+ ska medlemsstaterna säkerställa att livscykel-GWP uppskattas och redovisas i byggnadens energideklaration.

I Sveriges nuvarande skala motsvarar klass C kraven vid uppförande av nya byggnader. Det omarbetade direktivet ställer krav på att alla nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från och med 2030, och att nollutsläppsbyggnader ska ges energiklassen A.⁴⁶ Följden blir att Sverige behöver ändra den nuvarande energiklassningen.

3.4.3 Alternativa lösningar och förslag

Vissa förutsättningar är givna vid utformningen av den nya energiklassningen. Enbart bokstäverna A–G ska användas, och klass A ska motsvara nollutsläppsbyggnader.

Klass A och kriterier för en nollutsläppsbyggnad

En nollutsläppsbyggnad ska enligt det omarbetade direktivet uppfylla flera andra kriterier än en mycket hög energiprestanda.⁴⁷ En sådan byggnad får exempelvis inte medföra några koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och den ska ha kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa energianvändningen. Med tanke på att fler kriterier än enbart en viss energiprestanda måste uppfyllas kan det leda till, i det bästa segmentet av byggnadsbeståndet, att två byggnader kan ha en energiprestandanivå som båda motsvarar en nollutsläppsbyggnad, där den ena också

⁴⁵ Artikel 19.2 EPBD.

⁴⁶ Nya byggnader som ägs av offentliga organ ska vara det från och med den 1 januari 2028.

⁴⁷ Artikel 2.2 och artikel 11, EPBD.

uppfyller övriga kriterier medan den andra inte gör det. I detta fall skulle den förstnämnda byggnaden få klass A medan den andra får klass B.

Det omarbetade direktivet ställer krav på att nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader till 2030.⁴⁸ Direktivet innehåller inget motsvarande krav för befintliga byggnader som renoveras. Medlemsstaterna får anpassa gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnads energiefterfrågan för renoverade byggnader.⁴⁹ Detta talar för att lydelsen i artikel 19.2 kan förstås som att klass A i energiklassningens skala står för nya nollutsläppsbyggnader. Detta, tillsammans med att klass G ska stå för de byggnader med allra sämst energiprestanda i beståndet, innebär att klass A och klass G avspeglar de yttre ändarna på en skala som representerar hela byggnadsbeståndet.

I samband med upprättandet av energideklarationen och energiklassningen av en byggnad skulle energiexperten kunna bedöma om de övriga kriterierna som ingår i definitionen av en nollutsläppsbyggnad uppfylls eller inte, alltså även för byggnader som har en energiprestanda som motsvarar klass B till G. Det skulle omfatta att bedöma om det används fossila bränslen på plats, om byggnaden kan reagera på externa signaler, med mera. Sverige kan på så sätt, tillsammans med annan statistik över hur växthusgasutsläppen förändras över tid i byggnadsbeståndet, följa upp och redovisa hur utvecklingen går i Sverige, sett till det långsiktiga målet om noll utsläpp till 2050.

Frågeställningar vid utformningen av energiklassningen

Boverket föreslår att energiklassningen regleras på motsvarande sätt som idag, nämligen i föreskriften BED. Utifrån det skulle frågan om energiklassningens utformningen närmare utredas inom ramen för Boverkets kommande föreskriftsarbete. Nedan ges en övergripande beskrivning av frågor som Boverket behöver ta ställning till och närmare utreda vid framtagandet av föreskrifter.

- Bör en energiklass A0 införas?⁵⁰
- Bör en energiklass A+ införas?
- Vad är en ”lämplig fördelning” (direktivets lydelse) av klasserna A–G? Och vad är en lämplig gräns för klass G, för att beteckna det segment som kan anses tillhöra de ”med allra sämst prestanda” (direktivets lydelse) i byggnadsbeståndet?

⁴⁸ Nya byggnader som ägs av offentliga organ ska vara det från och med den 1 januari 2028.

⁴⁹ Artikel 11, punkt 4 EPBD.

⁵⁰ A0 skulle kunna införas om klassen införs före den 29 maj 2026.

Överväganden kring energiklassen A0

Idag bestäms energiprestandan som respektive energiklass står för i relation till det krav på högsta tillåtna primärenergital som gäller vid uppförande av en ny byggnad, vid tidpunkten för energideklarationens upprättande. Det gör att intervallerna ändras vid varje ändring av energihushållningskraven. Följden har blivit att energiklassningen har olika versioner, från en tidsperiod till en annan, då olika krav har gällt i byggreglerna. Ur ett konsumentperspektiv är det problematiskt eftersom det försvårar jämförbarheten. Nu när energiklassningen som en följd av direktivsändringarna behöver ändras bör samtidigt utformningen på skalan ändras för att åtgärda denna problematik. En skala bör införas där energiklasserna står för fasta energiprestandaintervaller som inte förändras över tid.

Om kravnivån för nya nollutsläppsbyggnader ändras, och om det samtidigt skulle innebära att energiprestandanivån för klass A måste ändras, så leder det till att målet med en fast skala inte uppnås. Boverket har i en tidigare utredning om energiklassningen visat att om klass A sätts till kravnivån för nya byggnader och klass G står för de allra sämsta, så leder det till att en relativt hög andel byggnader i beståndet hamnar i klass A och B.⁵¹ Det innebär att förändringar i denna del av skalan, även om det enbart berör de två bästa klasserna skulle få relativt stor påverkan. Frågan är av betydelse eftersom minimikrav på energiprestanda ska ses över minst vart femte år och vid behov uppdateras, bland annat utifrån resultaten från beräkningar av kostnadsoptimala nivåer.⁵² Det går alltså inte att utgå från minimikraven vid uppförande av nya byggnader, som står för energiprestandanivån för nya nollutsläppsbyggnader, kommer vara oförändrade över tid.

Ett skäl till att införa klassen A0 vore att använda den beteckningen som en särskild energiklass för just nollutsläppsbyggnader, fristående från den fasta skalan från A–G. Det skulle medföra att skalan för klasserna A–G skulle kunna hållas oförändrade även om energiprestandanivån för nollutsläppsbyggnader skulle revideras i byggreglerna. Boverket bedömer dock att det omarbetade direktivet inte kräver att klass A uppdateras varje gång de kostnadsoptimala nivåerna uppdateras.

Ett annat skäl till att överväga att införa A0 vore om differentierade gränsvärden för befintliga nollutsläppsbyggnader skulle införas, som skulle skilja sig från energiprestandanivåerna för nya byggnader. Om Sverige skulle vilja införa en och samma beteckning på byggnader i dessa fall, då skulle klassen A0 kunna ha den funktionen. Det skulle innebära

⁵¹ Uppdrag att utreda och vid behov genomföra ändringar i regelverket för energideklarationer (KN2023/03047).

⁵² Artikel 5.1 och 11.2 EPBD.

att en befintlig byggnad som uppfyller kriterierna för nollutsläppsbyggnad får energiklassen A0.

Överväganden kring energiklassen A+

Då energiklass C i nuvarande skala motsvarar kravet på högsta tillåtna primärenergital i byggreglerna så har klasserna A och B bidragit till incitament att bygga bättre än samhällets minimikrav. Kommande krav på nollutsläppsbyggnader ska precis som för nuvarande krav utgå från vad som är en kostnadsoptimal energiprestandanivå. Det vill säga, nivån kommer sannolikt inte när kraven på nya nollutsläppsbyggnader introduceras i reglerna för byggande att skilja sig nämnvärt från nuvarande nivåer. Även om det omarbetade direktivet ställer kravet att dessa nivåer ska vara minst 10 procent skarpare än nuvarande nivåer så förändras inte förutsättningarna för att bygga bättre relativt nybyggnadskraven särskilt mycket.⁵³

Mot den bakgrunden vore det aktuellt att införa klassen A+, som det omarbetade direktivet medger att medlemsstaterna kan införa som komplement till skalan A–G. Direktivet ställer dock upp tre särskilda kriterier för klassen A+. Se avsnitt 3.4.2. Det första är oproblematiskt och har en utformning som är lämplig mot bakgrund av vad som skrivits ovan: kriteriet att energianvändningen minst ska vara 20 procent lägre än gränsvärdet för nollutsläppsbyggnader. Det andra kriteriet däremot, att byggnaden årligen ska generera mer förnybar energi på plats än den totala årliga primärenergianvändningen, bedöms kunna riskera att leda till icke önskvärda effekter. Boverket bedömer att uppfyllandet av kriteriet framför allt skulle ske genom solenergiproduktion. Eftersom byggnaders förutsättningar för solenergiproduktion skiljer sig åt, så kommer det uppstå olika förutsättningar att uppfylla detta kriterium. Det påverkas exempelvis av individuella byggnaders utformning och orientering men också av geografiskt läge i landet.

Boverket bedömer, när det gäller det tredje kriteriet att byggnadens livscykel-GWP ska uppskattas (beräknas) för en byggnad som renoverats, att det i sådana fall borde samordnas med de befintliga reglerna för klimatdeklaration. Boverket har tidigare lämnat författningsförslag om krav på klimatdeklaration vid ändring av befintliga byggnader (annat än tillbyggnad) till regeringen.⁵⁴ Att samordna lydelseerna i det omarbetade direktivet för klass A+ med det förslaget bedöms inte kunna hanteras inom ramen för implementeringen av EPBD.

⁵³ Artikel 11.3 EPBD.

⁵⁴ Gränsvärde för byggnaders klimatpåverkan och en utökad klimatdeklaration (2023:20, Boverket).

Energiprestandaintervaller för energiklasserna B-F och gränsen för klass G

Det omarbetade direktivet reglerar inte närmare hur gränserna för klass B till G ska sättas. Det uttrycks enbart att klasserna B–F ska ha en ”lämplig fördelning” och att bokstaven G ska motsvara de med ”allra sämst prestanda” i byggnadsbeståndet vid tidpunkten för införandet av skalan. Medlemsstaterna är alltså fria att utforma skalan på det sätt man anser vara lämpligt. Det finns olika sätt att göra detta på.

Energiprestandaintervallen mellan B och F skulle kunna fördelas jämnt, eller på annat sätt. En jämn fördelning var ett alternativ som fördes fram både av Rådet och EU-parlamentet under förhandlingarna vid omarbetningen av direktivet. Om ett annat alternativ skulle väljas, då skulle intervallens storlek exempelvis kunna baseras på de metoder som beskrivs i standarden, Byggnader energiprestanda – Indikatorer, krav och certifiering, SS-EN ISO 52003-1:2017.⁵⁵

Även när det gäller gränsen för klass G finns flera alternativ. Gränsen skulle exempelvis kunna fastställas med ambitionen att samma andel byggnader som idag har klass G också ska ha det vid introduktionen av den nya skalan. Det skulle leda till att andelen i klass G, precis som är fallet idag, skulle skilja sig åt mellan olika byggnadskategorier. Ett annat angreppssätt vore att fastställa en gräns som är densamma för samtliga byggnadskategorier. Det vill säga, som innebära att samma procentuella andel hamnar i klass G. Hur stor den andelen bör vara behöver analyseras närmare. Under förhandlingarna av det omarbetade direktivet gav både Kommissionen och EU-parlamentet uttryck för att cirka 15 procent kan vara en lämplig andel. Att det omarbetade direktivet understryker att klass G ska omfatta de med ”allra” sämst prestanda pekar mot att andelen bör vara relativt liten. Ett ytterligare angreppssätt vore att sträva efter att harmonisera klassgränsen för G med krav i andra delar av direktivet. Särskilt relevant vore då kraven som rör minimistandarder för byggnaders energiprestanda.⁵⁶ Sådana samordningsmöjligheter skulle även kunna finnas avseende klasserna E och F.

Flera olika aspekter behöver beaktas när klassgränser för B–G fastställs. Det kan röra frågor om harmonisering med förslag och rekommendationer som Kommissionen förmedlar. Likaså hur olika alternativa utformningar kan komma att påverka incitamenten för energieffektivisering, vilket påverkas av hur byggnadsbeståndet, uppdelat i olika byggnadskategorier, skulle fördelas i de olika klasserna utifrån olika alternativ. En annan aspekt som kan behöva beaktas är storleken på förändringen jämfört med klassningen enligt nuvarande skala.

⁵⁵ Byggnaders energiprestanda - Indikatorer, krav och certifiering - Del 1: Allmänna riktlinjer och tillämpning på total energiprestanda (SS-EN ISO 52003-1:2017).

⁵⁶ Artikel 9 EPBD.

3.5 Förenklad uppdatering av energideklaration

Boverkets förslag: I det omarbetade direktivet fastställs att medlemsstaterna ska tillgängliggöra förenklade förfaranden för uppdatering av energideklarationerna. Det ska tillgängliggöras om endast enskilda åtgärder genomförs (uppgradering av enskilda element), men också om åtgärder som exempelvis anges i ett renoveringspass genomförs.

Boverket föreslår i en paragraf 6 c § lagen (2006:985) om energideklaration om byggnader att en förenklad uppdatering kan göras på byggnadsägarens begäran, utan att giltighetstiden påverkas. I en ny 7 b § i förordningen (2006:1592) om energideklaration av byggnader anges vidare att en förenklad uppdatering får ske om endast enskilda element uppgraderas genom enskilda åtgärder. Boverket bedömer att den lydelsen också ger stöd för en förenklad uppdatering för mer omfattande åtgärder. Boverket föreslår också att Boverket får meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering av en energideklaration.

3.5.1 Nulägesbeskrivning

Enligt artikel 19.14 i det omarbetade direktivet ska medlemsstaterna tillgängliggöra förenklade förfaranden för uppdatering av en energideklaration om endast enskilda element uppgraderas genom enskilda åtgärder eller fristående åtgärder.⁵⁷ Syftet är att främja uppdatering av energideklarationen när endast begränsade förändringar görs i en byggnad. Artikelnen anger också att förenklade förfaranden ska tillgängliggöras om åtgärder som anges i ett renoveringspass genomförs.⁵⁸

Möjligheten till ett förenklat förfarande för uppdatering i direktivets mening finns inte i Sverige idag.

3.5.2 Problembeskrivning

Syftet med en förenklad uppdatering är att byggnadsägaren genom en förenklad procedur ska få ett kvitto på resultatet av genomförda åtgärder och erhålla en energideklaration som visar byggnadens aktuella status. Uppdateringen kan omfatta byggnadens energiprestanda och energiklass, utsläpp av växthusgaser, förnybar energiproduktion på plats, och andra uppgifter som ingår i deklarationen. Det ligger i sakens natur att en förenklad uppdatering bör innebära betydligt lägre kostnader för byggnadsägaren jämfört med att upprätta en helt ny energideklaration. Samtidigt

⁵⁷ Artikel 19.14 EPBD.

⁵⁸ Artikel 19.14 EPBD anger även att sådana förenklade förfaranden ska tillgängliggöras om en digital tvilling av en byggnad, andra certifierade metoder eller data från certifierade verktyg för fastställande av en byggnads energiprestanda används.

behöver den förenklade proceduren säkerställa tillräckligt god kvalitet på den uppdaterade energideklarationen. Det blir en avvägning mellan kostnader och tillräcklig noggrannhet.

Krav vid upprättande av en ny energideklaration innefattar bland annat att deklarationen ska upprättas av en oberoende certifierad expert, att det ska föregås av ett besök på plats (som om lämpligt får genomföras virtuellt med visuella kontroller) och att energideklarationen ska innehålla rekommendationer om byggnaden har en sämre energiklass än A. Boverket bedömer att direktivets lydelse i artikel 19.14 ger medlemsstaterna utrymme och flexibilitet gällande hur uppdateringen utförs.

Boverket bedömer att en uppdatering inte behöver omfatta alla uppgifter i en energideklaration, utan att det kan omfatta och fokusera på just de uppgifter som påverkas av de delar av byggnaden som har ändrats (alltså på de genomförda åtgärderna). Inte heller bör uppdateringen behöva innebära att energiexperten ska ge nya rekommendationer även om byggnadens energiklass är sämre än klass A (se vidare avsnitt 3.3 Utökad innehåll i energideklarationen). Energideklarationens status och funktion förändras inte i och med uppdateringen, som exempelvis konsumentupplysning. Därför bör den förenklade uppdateringen utföras av en certifierad oberoende energiexpert, precis som vid upprättandet av en ny.

Kontroll och verifiering av genomförda åtgärder och förbättrad energiprestanda kommer behöva genomföras på ett eller annat sätt av energiexperten vid en uppdatering. Ett platsbesök kan utgöra en betydelsefull del av verifieringen. Detta är ett fall där det vore relevant att tillämpa ett virtuellt platsbesök för att begränsa kostnaderna och samtidigt främja en tillräcklig kvalitet.

Utifrån ovanstående behöver flera processmässiga och tekniska frågor beaktas vid utformningen av den förenklade uppdateringen, exempelvis:

- Bör processen för uppdatering i samband med en enskild åtgärd skilja sig från om ett paket av åtgärder har genomförts?
- Hur ska en kontroll och verifiering av genomförda åtgärder och energibesparing göras?
- Bör en förenklad uppdatering omfatta ett platsbesök (virtuellt) eller inte?
- Vilka uppgifter ska uppdateras i energideklarationen?

3.5.3 Alternativa lösningar och förslag

Nedan ges två övergripande exempel på utformning av en förenklad uppdatering.

Förenklad uppdatering, utan platsbesök

Byggnadsägaren verifierar uppgifter om genomförda åtgärder och energianvändning till energiexperten genom lämplig dokumentation. Det kan innefatta energistatistik, verifierat från den som utförde åtgärden, fotodokumentation, med mera. Detta skulle kunna vara ett alternativ exempelvis om den ursprungliga energideklarationen upprättades av samme energiexpert som nu ska genomföra uppdateringen, och om det rör sig om enskilda åtgärder av enklare slag.

Förenklad uppdatering, med virtuellt platsbesök

Byggnadsägarens uppgifter om genomförda åtgärder och energianvändning verifieras genom både lämplig dokumentation och genom ett virtuellt platsbesök. Det virtuella platsbesöket kan fokusera på de delar av byggnaden som ändrats. Detta alternativ skulle kunna vara relevant både om enskilda enklare åtgärder har genomförts eller ett paket av åtgärder.

Påverkan på giltighetstiden

Energideklarationens giltighetstid är tio år. Hur bör giltighetstiden hanteras i samband med en förenklad uppdatering?

Med den beskrivning på utformning som ges ovan, som innefattar flera förenklingar, skulle följden bli om en energideklaration förlängdes med en ny tio års period, att en allt större andel i energideklarationsregistret över tid skulle vara baserade på detta förenklade förfarande. Ett sådant tillvägagångssätt bedöms inte överensstämma med det omarbetade direktivets krav som gäller vid upprättande av en ny energideklaration. Exempelvis avseende kravet på att rekommendationer ska ges om byggnadens energiklass är sämre än klass A. Inte heller med ett förenklat förfarande där enbart vissa uppgifter uppdateras.

Ett alternativ vore möjligtvis att en energideklarations giltighetstid skulle kunna förlängas, men inte med så mycket som tio år, utan med en annan tidsperiod. Det skulle exempelvis kunna vara fem år, och kombineras med att en sådan förlängning enbart skulle kunna ske vid ett tillfälle. Utöver att en sådan lösning skulle skapa komplexitet, både systemmässigt och kommunikativt, bedöms inte heller det uppfylla direktivets krav (under förutsättningen att proceduren utformas på ett sätt som medför en betydande förenkling).

Boverket bedömer sammantaget att energideklarationens giltighetstid inte bör förändras i samband med en uppdatering, eftersom det bedöms skulle kräva en process som i stort sett motsvarar upprättandet av en ny energideklaration.

Förslag

Boverket föreslår en 6 c § i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader som slår fast att en förenklad uppdatering kan göras på byggnadsägarens begäran, utan att giltighetstiden påverkas. I en ny 7 b § i

förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader anges vidare att en förenklad uppdatering får ske om endast enskilda element uppgraderas genom enskilda åtgärder. Boverket bedömer att den lydelsen också ger stöd för en förenklad uppdatering för mer omfattande åtgärder. Boverket föreslår också att Boverket får meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering av en energideklaration. Detta med tanke på de mer detaljerade frågor som behöver utredas närmare, som exemplifieras ovan, och som kan ge upphov till ett behov av kompletterande föreskrifter.

Boverket ansvarar för det nationella registret och den digitala lösning där energiexperten registrerar och upprättar en energideklaration. Ett förenklat förfarande kommer tillhandahållas via de befintliga systemen.

3.6 Platsbesök vid upprättande av en energideklaration

Boverkets förslag: I det omarbetade direktivet ställs för första gången ett uttryckligt krav på att en energideklaration ska upprättas baserat på ett platsbesök. Platsbesöket får, om så är lämpligt, genomföras virtuellt med visuella kontroller.

Boverket bedömer att nuvarande undantag från besiktning i 6 § i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader även fortsättningsvis kan tillämpas. Boverket bedömer också att nuvarande 5 a § i förordningen ger Boverket ett bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om virtuella platsbesök. Det kan vara aktuellt att föreskriva om under vilka förutsättningar virtuella platsbesök kan tillämpas.

3.6.1 Nulägesbeskrivning

Det ursprungliga direktivet om byggnaders energiprestanda från 2002 innehöll inga krav på att ett besök på plats skulle föregå upprättandet av en energideklaration.⁵⁹ När systemet för energideklaration introducerades i Sverige 2006 infördes dock ett krav i lagen om energideklaration för byggnader att upprättandet av en deklARATION skulle föregås av en besiktning. Detta krav gällde dock inte samtliga fall. I förordningen om energideklaration specificerades att detta krav gällde i de fall deklARATIONEN skulle innehålla rekommendationer för att förbättra byggnadens energiprestanda. Boverkets föreskrifter om energideklaration specificerade sedan krav som rörde omfattningen på besiktningen i dessa fall.⁶⁰ I ett allmänt råd angavs också att energiexperten, i de fall denne bedömde att det

⁵⁹ Artikel 7 EPBD 2002.

⁶⁰ 4 § och 4 a § BED.

inte fanns kostnadseffektiva åtgärder i den omfattning som gjorde en besiktning motiverad, att den oberoende experten då i stället kunde ge generella råd om effektivisering, anpassade till den aktuella byggnadskategorin.⁶¹

År 2010 omarbetades EPBD, men inte heller då infördes krav på platsbesök i direktivet.⁶² Emellertid genomfördes i anslutning till implementeringen av det omarbetade direktivet ändringar i det svenska regelverket avseende reglerna om besiktning. Genom en ändring i förordningen om energideklaration genomfördes en principiell förändring av besiktningskravet.⁶³ Kravet blev nu att besiktning skulle gälla som huvudregel. Det var nu inte längre kopplat till huruvida energideklarationen skulle innehålla rekommendationer eller inte. Samtidigt specificerades vissa särskilda undantagsfall. I samband med det ändrades Boverkets föreskrifter och anpassades till dessa nya regler.⁶⁴

Denna struktur för reglerna gäller än idag, och de specifika undantagen är fortfarande i hög grad desamma, även om de har ändrats i vissa delar sedan dess. I 8 § lagen om energideklaration för byggnader ställs det grundläggande kravet på att den som äger en befintlig byggnad ska se till att byggnaden besiktas på plats innan en energideklaration upprättas. I 6 § förordning om energideklaration för byggnader anges de nuvarande undantagen. Av denna bestämmelses första stycke följer att energideklaration får upprättas utan besiktning, om:

1. byggnaden är ett enbostadshus och har liknande utformning, storlek och energiegenskaper som en annan byggnad som har besiktats och överensstämelsen garanteras av den oberoende experten,
2. energideklarationen avser en del av en byggnad som har samma utformning, storlek och energiegenskaper som en annan del av byggnaden och den delen har besiktats,
3. byggnaden är ny eller har dokumenterat god energiprestanda, eller
4. den som upprättar energideklarationen bedömer att kostnaden för besiktningen kommer att motsvara minst hälften av försäljningspriset för byggnaden.

Av 6 § 3 stycket förordningen om energideklaration för byggnader följer att Boverket får meddela ytterligare föreskrifter om undantag från kravet på besiktning.

⁶¹ 4 § BED.

⁶² Artikel 11 EPBD 2010.

⁶³ 5 a § och 6 § FED.

⁶⁴ Boverket föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader, i dess lydelse enligt BFS 2012:9.

3.6.2 Problembeskrivning

I och med omarbetningen av direktivet 2024 ställs nu för första gången ett uttryckligt krav på platsbesök i direktivet. I direktivets artikel 19.4 anges att medlemsstaterna ska säkerställa att en energideklaration utfärdas av en oberoende expert på grundval av ett besök på plats. Platsbesöket får om så är lämpligt genomföras virtuellt med visuella kontroller.

Som nämnts ovan har Sverige tillämpat ett strikt besiktningsskrav sedan 2012, men detta har inte baserats på ett direkt krav i EPBD utan har motiverats av andra skäl.⁶⁵ Det omarbetade direktivet specificerar inte några möjliga undantag från besök på plats direkt i artikel 19.4. Därför uppstår frågan om nuvarande undantag från besiktning enligt 6 § i förordningen även fortsättningsvis kan tillämpas eller inte. Likaså väcks frågan under vilka förutsättningar som virtuella platsbesök kan tillämpas och hur de bör utföras.

3.6.3 Alternativa lösningar och förslag

Även om artikel 19.4 inte direkt medger undantag från besiktning så är två av de nuvarande undantagen baserade på lydelse i andra delar av det omarbetade direktivet, som Boverket bedömer fortfarande är tillämpliga:

- Artikel 19.11 anger att ”utfärdande av certifikat för byggnadsenheter får grunda sig på a) en gemensam certifiering för hela byggnaden, eller, b) bedömningen av en annan representativ byggnadsenhet med samma energirelevanta egenskaper i samma byggnad.”
- Artikel 19.12 anger att ”utfärdande av certifikat för enfamiljshus får grunda sig på bedömningen av en annan representativ byggnad med liknande utformning och storlek och med liknande egenskaper i fråga om faktisk energiprestanda om sådan överensstämmelse kan garanteras av den expert som utfärdar energicertifikatet.”

Artiklarna 19.11 och 19.12 bedöms kunna ligga till grund för undantagen enligt punkterna 1 och 2 i 6 § förordning om energideklaration för byggnader, enligt ovan. Boverket bedömer dessutom att det är rimligt att behålla undantagen enligt punkt 3 och 4 i förordningen om energideklaration. Punkt 3 anger att en byggnad kan undantas besiktning om den är ny eller har dokumenterat god energiprestanda. Detta har innebörden, vilket tydliggörs i Boverkets föreskrifter, BED, en energiprestanda som uppfyller kravet på energiprestanda som ställs i energihushållningskraven vid uppförande av en ny byggnad.⁶⁶ Besiktning är särskilt relevant när energiexperten ska ge rekommendationer om förbättringar. Enligt artikel 19.5 i det omarbetade direktivet ska rekommendationer ges om byggnaden har en sämre energiklass än A. Klass A ska motsvara nollutsläppsbyggnader

⁶⁵ Prop. 2011/12:120, s. 56 ff.

⁶⁶ 4 a § BED.

enligt artikel 19.2 om energiklassning. Nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från och med 2030 enligt artikel 7.1. Eftersom direktivet därmed inte ställer krav på att rekommendationer ska ges om en byggnad uppfyller kraven som gäller vid uppförande av en ny byggnad, tillsammans med att besiktning är särskilt relevant i samband med att sådana ges, så bedömer Boverket att det är rimligt att behålla denna undantagsmöjlighet från kravet på besiktning.

Punkt 4 i förordningen om energideklaration bedöms inte tillämpas i särskilt många fall. Artikel 19.4 i det omarbetade direktivet säger att medlemsstaterna ska säkerställa att energideklarationer är ekonomiskt överkomliga. Fall då besiktningskostnaden överskrider halva försäljningspriset bör kunna undantas baserat på att kostnaden då blir oproportionerligt stor.

Föreskrifter om besiktning av byggnader

Enligt 5 a § i förordningen om energideklaration får Boverket meddela föreskrifter om besiktning av byggnader. Det omarbetade direktivet anger att virtuella platsbesök med visuella kontroller kan få genomföras om så är lämpligt.

Boverket bedömer att det finns ett behov av att reglera dels hur ett virtuellt platsbesök ska gå till, dels under vilka förutsättningar som en energideklaration får upprättas baserat på ett virtuellt platsbesök. Boverket bedömer att detta lämpligen regleras i Boverkets föreskrifter, BED. Likaså att nuvarande bemyndigande enligt 5 § i förordningen om energideklaration för byggnader ger Boverket möjlighet att meddela närmare föreskrifter om virtuella platsbesök.

3.7 Förslaget i förhållande till EU-direktivet

Boverket bedömer att förslagen enligt ovanstående avsnitt om energideklaration, som rör upprättande och uppvisande av energideklaration, utökat innehåll, energiklassning, förenklad uppdatering av energideklaration, och platsbesök, inte går utöver det omarbetade direktivets miniminivå.

3.8 Behov av föreskrifter

Boverkets förslag innebär att kraven på lag- och förordningsnivå i flera delar behöver kompletteras med föreskrifter. Utifrån Boverkets förslag kommer energiklassningens utformning behöva fastställas i Boverkets föreskrifter om energideklarationer. Detsamma gäller när och hur en förenklad uppdatering av energideklarationen kan utföras och när virtuella platsbesök kan tillämpas.

Ett nytt krav i det omarbetade direktivet, som nämns ovan under avsnitt 3.3 om utökat innehåll i energideklarationen, rör att rekommendationer ska ges om byggnaden har en sämre energiklass än A. Boverket bedömer

att det är lämpligt att införa detta krav i Boverkets föreskrifter om energideklarationer med tanke på förslaget att energiklassningen också föreslås regleras just i Boverkets föreskrifter.

Varken regeringen eller Boverket har något bemyndigande att ta fram föreskrifter om skyldigheten att energideklarera. Däremot finns ett bemyndigande både för regeringen och Boverket när det gäller att meddela föreskrifter om undantag från skyldigheten. Boverket bedömer att det inte finns något behov att utöka föreskriftsrätten för Boverket inom detta område.

Boverkets nuvarande föreskrifter avseende tillgång till energideklaration (se ovan 3.2.1) innehåller inte någon bestämmelse av vilka byggnader som träffas av kravet i 13 § lagen om energideklaration för byggnader. Giltigheten av dessa föreskrifter bedöms inte påverkas av de föreslagna ändringarna i lagen.

4 Inspektioner

Krav på inspektioner av uppvärmnings-, komfortkylesystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem med en nominell effekt på minst 70 kilowatt infördes i det tidigare direktivet om byggnaders energiprestanda 2018. I Sverige infördes inspektioner i energideklarationssystemet⁶⁷ 2020. Giltighetstiden för en inspektion är då samma som energideklarationens giltighetstid, 10 år.

Boverkets förslag: I det omarbetade direktivet fastställs att inspektioner ska göras med högst tre eller fem års intervall beroende på systemets storlek. Detta innebär möjliga problem med dagens svenska regler där inspektioner ingår i energideklarationer med 10 år giltighetstid.

Boverket föreslår förändring både i lag och förordning. Det viktigaste förslaget till ändring är att inspektionsprotokoll separeras från energideklarationen med hänsyn till de olika tidsintervallen. Boverket föreslår vidare en möjlighet till förenklad uppdatering av inspektionsprotokoll under vissa förutsättningar. Detta bedöms minska risken för retroaktiva krav samt risken för ökad administrativ börda och ökade kostnader. Övriga ändringar i direktivet gällande inspektioner bedöms kunna införas i svenska regler från lag till föreskrifter utan märkbara konsekvenser.

4.1 Nulägesbeskrivning

4.1.1 Ändringar 2024

Följande ändringar gjordes i det omarbetade direktivet 2024 avseende inspektioner. De tidigare artiklarna om inspektion av uppvärmningssystem (artikel 14) och inspektion av luftkonditioneringssystem (artikel 15) har slagits ihop till den nya artikel 23. Lydelserna om styr- och reglersystem har flyttats till ny artikel 13 om byggnadens installationssystem. I övrigt finns följande ändringar.

Effektgränsen för inspektioner är oförändrad 70 kilowatt men är nu summan av de olika systemens nominella effekt, inte ett individuellt systems nominella effekt. Det innebär att fler byggnader kommer att omfattas av inspektionskrav. Det finns för närvarande ingen exakt information om hur många nya byggnader som kommer att omfattas av att summan av systemens nominella effekter avgör om det finns en inspektionsskyldighet.

⁶⁷ 8 a § och 10 § LED, 8 a § och 9 § FED samt 3 a § och 4 b § BED.

Rapporten⁶⁸ till regeringsuppdraget 2019 till Boverket och Energimyndigheten innehåller inte uppgifter om summan av nominell effekt för uppvärmning och komfortkyla. Sannolikt kommer antalet bostadshus som framöver omfattas av inspektionskrav inte att öka eftersom komfortkyla är ovanligt i svenska bostäder.

Inspektionerna omfattar nu även separata ventilationssystem. I det tidigare direktivet skulle ventilationssystemet vara kombinerat med uppvärmnings- eller komfortkylesystemet för att omfattas av inspektionskyldigheten.

Inspektionens omfattning vidgas. Liksom tidigare ska tillgängliga delar av systemen inspekteras, värme- och kylgeneratorernas dimensionering och anpassning till energibehovet bedömas. Nya delar i inspektionerna är att möjligheterna till lägre systemtemperaturer i vattenbaserade system ska bedömas, hydronisk balansering av värmedistributionssystem liksom möjligheterna att ersätta användning av fossil energi. Även en övergripande bedömning av säkerhetsrisker ska göras. Det senare gäller främst system som innehåller förbränning

Medlemsstaterna ska bifoga en analys av systemet med inspektioner i den nationella bygnadsreoveringsplanen. Samma gäller om medlemsstaten valt den alternativa metoden till inspektioner. Den alternativa metoden innebär att inspektioner ersätts av information med mera till byggnadsägaren. Detta ska ge minst samma effekt som inspektioner.

Inga ändringar gjordes i det omarbetade direktivet 2024 avseende möjligheterna till undantag från inspektioner. De är även framöver om avtal om energiprestanda finns eller om särskilda krav på funktioner i styr- och reglersystemet är uppfyllda.

Boverkets bedömning är att det är de införda tidsintervallen på tre och fem år för inspektioner som kräver störst insatser för att införlivas i svenska regler. Det nya kravet på bedömning av möjligheten att sänka systemtemperaturerna i vattenbaserade system bedöms inte kräva några större insatser. Sveriges erfarenheter av värmepumpar under många år är troligen en god grund att stå på i detta fall. Ett visst stöd med informationsmaterial kan vara nödvändigt. Kontroll av ventilationssystem utförs redan med den obligatoriska ventilationskontrollen. Detta bör kunna samordnas med kravet i det omarbetade direktivet. Direktivets krav på en bedömning av möjligheterna att minska användningen av fossil energi bedöms att inte heller vålla några problem. Sverige har i dag dels en mycket liten individuell användning av fossil energi i byggnadsbeståndet, dels god tillgång till alternativ som värmepumpar och fjärrvärme.

⁶⁸ Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem, Rapport 2019:16, Boverket och Energimyndigheten, [Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem - Boverket](#). Hämtad 2025-02-20.

Bedömningen är att enbart mindre insatser krävs utöver att bedömningarna behöver nämnas i lag, förordning eller föreskrifter.

4.1.2 Nulägesbeskrivning

Antalet byggnader som är aktuella för inspektion enligt det omarbetade direktivet kommer att öka eftersom det är summan av nominell effekt för uppvärmning och komfortkyla som kommer att vara grunden för kravet på inspektioner. Det ökade antalet byggnader bedöms att till allra största delen att vara lokalbyggnader eftersom komfortkyla förekommer i mycket begränsad omfattning i flerbostadshus. Samtidigt kommer system för uppvärmning eller luftkonditionering i lokalbyggnader med en nominell effekt över 290 kilowatt nominell effekt att undantas från inspektionskravet eftersom krav på fastighetsautomation och -styrning infördes i alla dessa byggnader, nya och befintliga, den 1 januari 2025. Kravet finns i 3 kap. 15 § plan och byggförordningen. Observera att gränsen för den nominella effekten för detta krav på fastighetsautomation och -styrning gäller de individuella systemen, inte summan av nominella effekter.

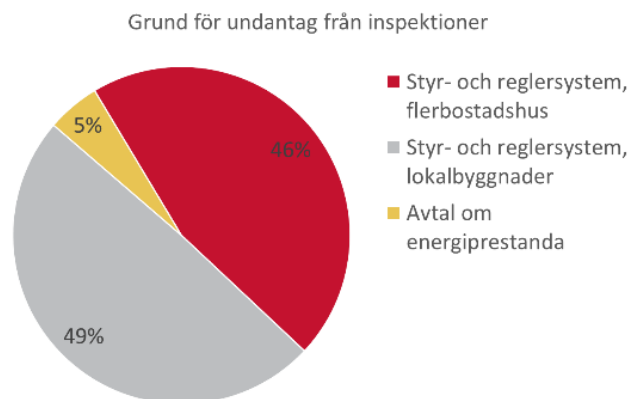
Fram till september 2024 från införandet av inspektioner 2020 hade energideklarationer upprättats för 34 100 byggnader som omfattades av krav på inspektioner, det vill säga hade en nominell effekt på mer än 70 kilowatt. Av dessa gjordes inspektioner i 56 procent av fallen. Återstående 44 procent av fallen kunde hävda undantag från inspektioner. Antalet byggnader i olika kategorier visas i tabell 2.

Tabell 2. Fördelning av antal byggnader med utförda inspektioner av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem från införandet av inspektioner till och med september 2024.

	Antal	Inspekterade	Ej inspekterade
Lokalbyggnader	12 953	7 035	5 917
Flerbostadshus	19 943	11 221	8 721
En- och tvåbostadshus	1 197	794	403
Totalt	34 093	19 037	15 056

Skälen till undantag som anges i energideklarationen framgår av diagrammet i figur 1.

Figur 1. Angivna skäl till undantag från inspektioner i energideklarationer upprättade efter inspektionernas införande 2020.



Någon uppföljning av inspektionernas effekt på energianvändningen har ännu inte varit möjlig att göra.

4.2 Problembeskrivning

4.2.1 Tre och fem års inspektionsintervall

I det omarbetade direktivet införs en giltighetstid för inspektioner. Vid en sammanlagd nominell effekt på 290 kilowatt eller mer ska inspektioner göras minst vart tredje år och system där den sammanlagda nominella effekten överstiger 70 kilowatt ska inspektioner göras minst var femte år.

I det omarbetade direktivet kan man inte direkt utläsa hur tre och fem års intervaller ska hanteras då inspektioner redan gjorts i enlighet med det tidigare direktivet. Enligt Boverkets bedömning kan detta inte tydligt utläsas i artikel 23.3. Det finns risk att det skulle innebära retroaktiva krav på giltiga energideklarationer som innehåller inspektioner. Det är inte tydligt i det omarbetade hur inspektionspliktiga system som inte har inspekterats när det gäller tidpunkten för första inspektionen. Detta skapar möjliga problem med upprepade inspektioner som dels har dålig synkronisering med energideklarationernas giltighetstid på 10 år, dels innebär höjda kostnader för fastighetsägaren. I avsnittet analyseras två scenarier av hur tre och fem års inspektionsintervall skulle kunna hanteras med nya regler. De två scenarierna är att tidpunkten för inspektioner utgår från tiden då en inspektion gjordes senast samt att tidpunkter för inspektioner av system som inte tidigare inspekterats räknas från det omarbetade direktivets genomförandedatum i maj 2026.

Direktivet ställer även krav i artikel 13 (Byggnadens installationssystem) på byggnadens styr- och reglersystem. Dessa krav medger undantag från inspektioner. Detta reducerar antalet byggnader som omfattas av kraven på inspektioner med tre eller fem års intervall. Artikel 13 i direktivet anger inte att det är summan av de nominella effekterna som avgör kravet

på styr- och reglersystemet. Lydelsen är samma som i det tidigare direktivet där man enbart avsåg det individuella systemet. I tabell 3 visas kraven i artikel 13 och hur de påverkar inspektionsskyldigheten.

Tabell 3. Direktivets krav på byggnaders styr- och reglersystem och sista införandedatum.

Tidpunkt	Byggnader som berörs
31 december 2024	Lokalbyggnader med system med minst 290 kilowatt nominell effekt. Ett tilläggskrav träder i kraft den 29 maj 2026 om övervakning av inomhusmiljön. Dessa byggnader undantas då från inspektionsskyldigheten.
29 maj 2026	Nya bostäder och bostadsbyggnader som genomgår större renoveringar. Dessutom någon form av lastflexibilitet innan liknande krav införs för nollutsläppsbyggnader. Nya bostäder som har en nominell effekt på mer än 70 kilowatt nominell effekt undantas från inspektionsskyldighet. Detta gäller även bostadsbyggnader som genomgår en större renovering.
31 december 2027	Lokalbyggnader med system med minst 290 kilowatt nominell effekt ska ha automatisk belysningsreglering. Bedöms inte påverka inspektioner.
31 december 2029	Lokalbyggnader med system med minst 70 kilowatt nominell effekt. Samma krav som för system med nominell effekt över 290 kilowatt. Inspektionsskyldigheten försvinner från många lokalbyggnader. Krav på automatisk belysningsreglering införs samtidigt.

Från tabell 3 kan utläsas följande avseende inspektioner formulerat som de byggnader som omfattas av inspektionskrav efter ett angivet datum:

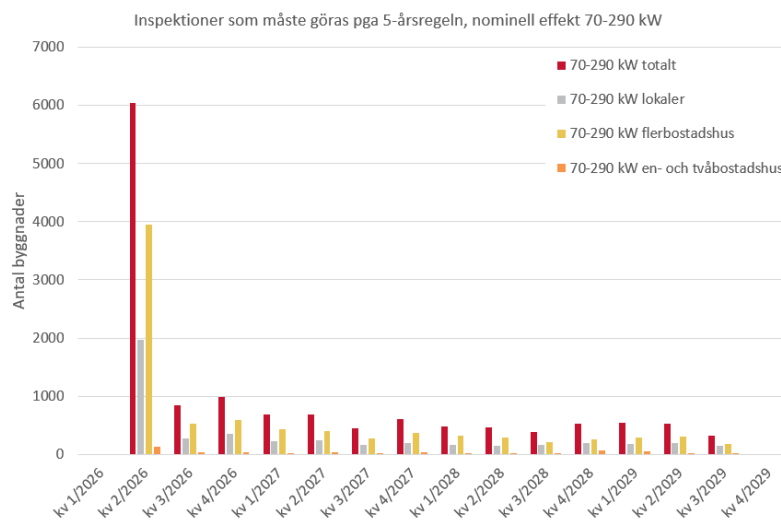
- Från och med den 1 januari 2025 krävs inspektioner där den sammanlagda nominella effekten är mer än 70 kilowatt i bostäder och mellan 70 och 290 kilowatt i lokalbyggnader.
- Från och med den 29 maj 2026 gäller inspektionsskyldighet för lokalbyggnader med en sammanlagd nominell effekt mellan 70 och 290 kilowatt och alla befintliga bostadshus med en sammanlagd nominell effekt över 70 kilowatt undantaget de som är nya och de som genomgår en större renovering.
- Från och med den 1 januari 2030 gäller inspektionsskyldighet enbart befintliga bostäder med en sammanlagd nominell effekt över 70 kilowatt undantaget de som är nya och de som genomgår en större renovering.

4.2.2 Scenario 1: Inspektionsbehov vid direktivets genomförandedatum – byggnader med inspektionsprotokoll

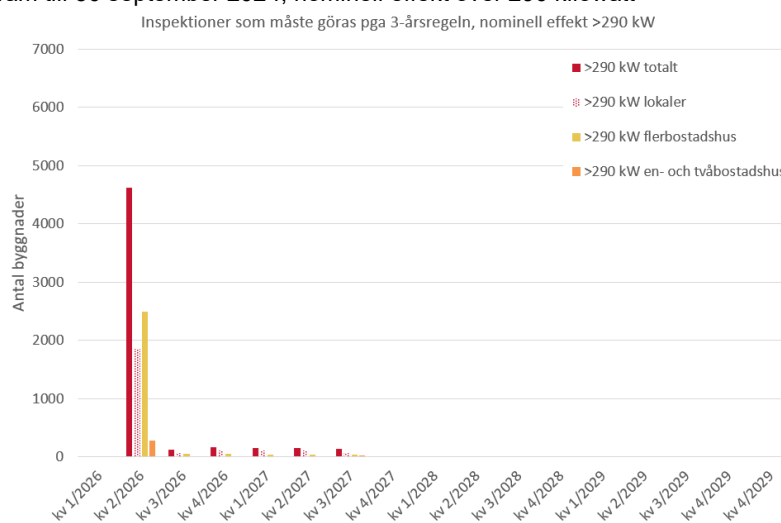
I detta scenario antas att tidpunkten för ny inspektion räknas från den senast utförda inspektionen. Vad skulle det innebära för energideklarationer

med inspektioner och separata inspektionsprotokoll med giltighetstiden 10 år? Ett stort antal inspektioner som utförts före den 29 maj 2023 respektive den 29 maj 2021 behöver då omedelbart göras på nytt då de nya reglerna träder i kraft i Sverige för att uppfylla krav på tre respektive fem års intervall mellan inspektioner. Inspektioner gjorda efter dessa datum men före den 29 maj 2026 behöver inte göras direkt då de nya reglerna börjar gälla. Tre och fem års intervaller infaller senare. Kvartalsvisa krav på förnyade inspektioner bedöms bli som följande figurer visar. Uppgifterna är hämtade i Gripen den 30 september 2024 och bygger på angiven nominell effekt och datum för den gällande energideklarationen och inspektionen.

Figur 2. Ackumulerade inspektionskrav på redan energideklarationer upprättade fram till 30 september 2024, nominell effekt 70–290 kilowatt



Figur 3. Ackumulerade inspektionskrav på redan energideklarationer upprättade fram till 30 september 2024, nominell effekt över 290 kilowatt



Figureerna visar tydligt ett stort ackumulerat inspektionsbehov det andra kvartalet 2026 då reglerna i det omarbetade direktivet ska vara införda i Sverige. Ungefär 19 000 byggnader behöver då inspekteras enligt tre- och femårsregeln enligt EU-kommissionens tolkning.

4.2.2.1 Slutsats

Beräkningarna visar att det ställs stora krav på möjligheten att genomföra inspektioner med det antagna scenariot att tidpunkten räknas från senast utförda inspektionen. Det finns ett tydligt behov att finna alternativ som mildrar denna möjliga belastningstopp. Det gäller både möjligheten att i praktiken genomföra inspektioner och för att begränsa kostnaderna och den administrativa bördan för byggnadsägarna.

4.2.3 Scenario 2: Inspektionsbehov vid direktivets genomförandedatum – byggnader utan inspektionsprotokoll

Den första energideklarationen som innehöll en upprättades den 25 maj 2020, 10 dagar efter att ändringarna i lagen om energideklaration för byggnader trädde i kraft. Den 3 juni 2020 upprättades det första separata inspektionsprotokollet. Giltiga energideklarationer som inte innehåller inspektioner men som med dagens regler kräver inspektioner är de som upprättats före den 20 maj 2020. Det kommer alltså att finnas giltiga energideklarationer utan inspektioner fram till ungefär den 20–25 maj 2030. I dessa energideklarationer finns ingen uppgift om den nominella effekten och det finns således inga uppgifter om hur många av dessa energideklarationer som om de upprättades på nytt i dag skulle kräva inspektioner.

70–290 kilowatt nominell effekt

Hur många byggnader med en sammanlagd nominell effekt på 70–290 kilowatt och som har en energideklaration som inte innehåller ett inspektionsprotokoll skulle kunna behöva en inspektion? En inspektion skulle i värsta fall behöva göras senast fem år efter ikraftträdandet. Dock kommer det inte att finnas energideklarationer med en återstående giltighetstid längre än inspektionsintervallet på fem år. Följaktligen blir bedömningen att ingen separat inspektion skulle krävas förrän den aktuella energideklarationen upphör att gälla och behöver förnyas. I detta scenario räknas alltså intervallet från det omarbetade direktivets genomförandedatum i maj 2026.

Minst 290 kilowatt nominell effekt

För byggnader med system med en sammanlagd nominell effekt på minst 290 kilowatt skulle på motsvarande sätt som ovan i värsta fall få krav på inspektioner eller inspektionsprotokoll senast den 29 maj 2029. Lokalbyggnader blir i många fall inte aktuella eftersom de ska vara utrustade med system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning sedan den 1 januari 2025 och som medger undantag för inspektioner. Definition och

krav finns i 1 kap. 3 a § och 3 kap. 15 § plan- och byggförordningen. Det finns dock ingen dokumentation hos byggnadsnämnder eller andra myndigheter om kravet är uppfyllt för enskilda byggnader. Det finns en osäkerhet i hur många byggnader som har en sammanlagd nominell effekt över 290 kilowatt men där det enskilda systemet har mindre än 290 kilowatt nominell effekt och inte omfattas av nu gällande krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Byggnader som blir aktuella för inspektioner enligt treårsintervaller blir större flerbostadshus. Här är uppvärmningssystemets nominella effekt i de allra flesta fall avgörande eftersom komfortkyla är ovanligt i svenska bostäder. Artikel 13.11 i det omarbetade direktivet anger att nya bostadshus och bostadshus som genomgår en större renovering från den 29 maj 2026 ska vara utrustade med kontinuerlig elektronisk övervakning, effektiva regleringsfunktioner och kapacitet att reagera på externa signaler, det vill säga funktioner som medger undantag från inspektioner enligt artikel 23.7 i direktivet. En del byggnader kommer att undantas från inspektionskravet tack vara denna regel. Antalet byggnader kan dock inte uppskattas.

Det går inte att direkt identifiera vilka flerbostadshus som har en nominell effekt över 290 kilowatt och en energideklaration utan inspektioner. Varken arean A_{temp} eller antalet lägenheter ger en pålitlig bild av den nominella effekten. En indikation på hur många bostadshus det gäller kan beräknas från det årliga uppvärmningsbehovet och att anta ett värde för fullasttimmar för uppvärmningssystemet. Ett utdrag ur Gripen med i dag giltiga energideklarationer och som upprättats fram till maj 2020 då inspektioner infördes i energideklarationssystemet är grunden för denna uppskattning. Med ett antagande om 2 100 fullasttimmar för uppvärmningssystemet, vilket är en metod som anges i Boverkets handbok för energideklarationer⁶⁹, och användning av schablonvärden⁷⁰ för värme-pannors och värmepumpars prestanda kan en uppskattning göras av den nominella effekten. Dessa antaganden ger att knappt 2 700 flerbostadshus har system med en nominell effekt över 290 kilowatt. Färre än 10 en- och tvåfamiljshus (rad- och kedjehus) har en nominell effekt över 290 kilowatt. Med ett antagande att det finns en viss överdimensionering av uppvärmningssystem, och att styr- och reglersystem som medger undantag är installerade i samma omfattning som i de byggnader där inspektioner gjorts så blir uppskattningen att det finns omkring 2 000 flerbostadshus och en handfull en- och tvåfamiljshus med en nominell effekt på minst 290 kilowatt och där en gällande energideklaration inte innehåller en inspektion.

⁶⁹ [Inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringsystem - Energideklaration - Boverket](#). Hämtad 2025-02-20.

⁷⁰ 3 kap. 3 § BEN.

Slutsats

Genomgången av byggnader med giltiga energideklarationer utan utförda inspektioner visade att betydligt färre byggnader kunde omfattas av krav på inspektioner i ett scenario där tre- och femårsintervallen inleds vid ett ikraftträdande i maj 2026. Det beror delvis på att en del av byggnaderna kommer att omfattas av krav på styr- och reglersystem inom tre respektive fem år vilket innebär att undantag medges från inspektioner.

4.3 Alternativa lösningar och förslag

De regler som behöver ändras angående inspektioner är i första hand hur tre- och femårsintervallen ska hanteras. Boverket bedömer att det är den svåraste frågan när det gäller inspektioner i det omarbetade direktivet.

En byggnad och dess system omfattas i dag av många olika inspektions- eller besökskrävande redovisningar. Det är exempelvis krav i EPBD som energideklarationer och inspektioner, nationella system som obligatorisk ventilationskontroll OVK och krav från andra direktiv som energikartläggning. Regler där man kan utnyttja resultaten från andra av dessa redovisningar kan leda fram till lättnader i kostnader och administration för byggnadsägaren.

4.3.1 Förslag till inspektionsalternativ

Inspektioner redovisas enligt förslaget i separata inspektionsprotokoll skilda från en energideklaration för att separera giltighetstiderna tre och fem år för inspektioner samt 10 år för en energideklaration. En full inspektion kan dock lämpligen genomföras samtidigt med upprättande av en energideklaration. Boverket föreslår vidare följande metoder för inspektionernas genomförande vid tre respektive fem års intervall. Förslaget är utformat så att negativa konsekvenser i de två beskrivna scenarierna mildras i hög grad.

Ett *förenklat förfarande* kan användas där en inspektion är genomförd före de nya reglernas ikraftträdande 2026. En *förenklad inspektion* kan göras då den första inspektionen görs efter ikraftträdandet 2026. Ett förenklat förfarande bygger på att en inspektion gjorts vid ikraftträdandet och en förenklad inspektion bygger på att en inspektion inte har genomförts vid ikraftträdandet.

Inspektioner i direktivets mening kan delvis tolkas som ett komplement till beräknad energianvändning och energiprestanda i stället för att använda verklig uppmätt energianvändning på det sätt normalt görs i Sverige. I beräkningar av byggnadens energianvändning och energiprestanda förutsätts i någon form idealiserade egenskaper hos värmegeneratorer och andra delar i uppvärmnings-, komfortkyle- eller ventilationssystemet. Inspektioner kan identifiera avvikelser från de prestanda som förutsätts i beräknad energianvändning. Sådana avvikelser kommer även att avspeglas i uppmätt energianvändning.

Förenklad förfarande

Det förenklade förfarandet gäller där en inspektion gjorts innan ikraftträdandet av nya regler 2026 och den aktuella energideklarationen har en fortsatt giltighetstid. Grunden är att en inspektion är gjord och kan kompletteras med riktad information från myndigheter eller motsvarande. Intervallerna tre eller fem år ersätts i dessa fall med information. Denna information innehåller de nya delarna i en inspektion såsom möjligheten till drift vid lägre systemtemperaturer och möjligheten till minskad användning av fossil energi. Man ska hålla i minnet att det redan gjorts en inspektion som grund.

Förenklad inspektion

En förenklad inspektion kan göras då en inspektion genomförs efter ikraftträdandet av nya regler 2026. Syftet är att en inspektion som genomförs i samband med upprättandet av en energideklaration ska ges möjlighet att följas av en förenklad inspektion fram till upprättandet av en ny energideklaration. Den administrativa och ekonomiska bördan minskar för byggnadsägaren.

En full första inspektion görs i samband med upprättande av en ny energideklaration efter ikraftträdandet. Vid tidpunkten för en inspektion enligt tre- eller femårsregeln, en förenklad inspektion, gäller exempelvis följande

- Byggnadsägaren intygar vissa uppgifter som kan medge en förenklad uppdatering av en tidigare gjord full inspektion.
- Ingen åtgärd är gjord i klimatskärmen eller värme- eller kylgeneratorerna efter energideklarationens upprättande. En ny bedömning av dimensioneringen och anpassning av systemet till energibehovet är då inte nödvändig enligt direktivets artikel 23.4.
- En annan inspektion eller kontroll är gjord enligt andra system och som omfattar delar av inspektioner enligt EPBD. Ett sådant exempel är obligatorisk ventilationskontroll OVK. EU-kommissionen har meddelat att dubbla kontroller inte behöver göras⁷¹.
- Den uppmätta energianvändningen uppvisar ingen tydlig ökning.

En energiexpert kan även i tillämpliga fall bedöma om styr- och reglersystemet har de funktioner som medger undantag från inspektioner. Byggnadsägaren kan också i tillämpliga fall hänvisas till information om att minska användning av fossil energi och möjligheter till lägre systemtemperaturer. En full inspektion genomförs antingen då

⁷¹ Kommissionens svar på fråga vid EPB (Energy Performance of Buildings) Committee, möte 3–4 december 2024.

energideklarationen ska förnyas i de fall det är nödvändigt enligt direktivet eller då ovanstående kriterier inte är uppfyllda.

4.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet

I lag om energideklaration för byggnader föreslås att 8 a § upphävs. Denna paragraf reglerar inspektioner där protokollet är en del av energideklarationen. Inspektionsprotokollet blir helt fristående från energideklarationen och direktivets krav på inspektionernas tidsintervall kan lösas. Lydelser om inspektionsprotokollets innehåll flyttas till förordningen.

Boverket bedömer att förslagen till förenklat förfarande och förenklad inspektion som tillägg till en full inspektion som görs i samband med upprättande av en ny energideklaration uppfyller direktivets krav på inspektioner där energideklarationer upprättas på uppmätt energianvändning och fastighetsägarens önskemål på en effektiv hantering till en begränsad kostnad. Dubbelarbete och dubbla inspektioner undviks i stor utsträckning. Metoderna blir en kombination av fulla inspektioner kombinerat med uppföljningar där identifierade avvikelser kräver en ny full inspektion. Metoderna har likheter med möjligheterna till uppdatering av energideklarationer enligt artikel 19.14, och till en mindre del av informationsalternativet till fysiska inspektioner enligt direktivets artikel 23.6.

Boverket bedömer att förslag rörande inspektioner inte går utöver det omarbetade direktivets miniminivå.

4.5 Behov av föreskrifter

Boverket bedömer att det inte krävs några omfattande ändringar Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader, som reglerar inspektioner. Vissa justeringar avseende hänvisningar till lag och förordning kommer sannolikt att vara nödvändiga. Mindre justeringar av gällande lydelser kan vara nödvändiga.

I dagsläget kan Boverket inte avgöra om några nya lydelser behövs gällande förenklad uppdatering av inspektionsprotokoll.

När det gäller bedömningar av möjligheten till effektivare temperaturinställningar, minskad användning av fossil energi och säkerhetsaspekter så är sådana bedömningar inte avgörande för om andra steg ska tas vid inspektionen. Boverket bedömer att vägledning och information exempelvis i handboken för energideklarationer är tillräckligt för detta.

5 Energirenoveringsplan

I det omarbetade direktivet har det införts en artikel 12 Renoveringspass, med helt nytt innehåll. Boverket föreslår att namnet ”renoveringspass” benämns ”energirenoveringsplan” i de svenska reglerna. Namnet ”energirenoveringsplan” tydliggör att energieffektivisering är fokus och ”plan” signalerar ett långsiktigt arbete med att omvandla byggnaden till en nollutsläppsbyggnad.

Boverkets förslag: I det omarbetade direktivet fastställs att medlemsstaterna ska införa ett system med energirenoveringsplaner. Direktivet ställer inga krav på fastighetsägarna att upprätta en energirenoveringsplan utan detta är frivilligt såvida inte medlemsstaten beslutar att göra det obligatoriskt.

Boverket föreslår att energirenoveringsplanen inte görs obligatorisk utan är frivillig för byggnadsägaren. Boverket föreslår utöver det följande ändringar i lagen (2006:985) om energideklarationer för byggnader: en energirenoveringsplan får upprättas i samband med en energideklaration (7 a §), byggnaden ska besiktas på plats innan en energirenoveringsplan upprättas (8 §), energirenoveringsplanen ska ersätta rekommendationerna i en energideklaration när planen upprättas i samband med en deklaration (9 §), energirenoveringsplanen ska upprättas av en oberoende certifierad energiexpert (12 §), och att Boverket ska föra register över de energirenoveringsplaner som lämnats till verket (16 §). Boverket föreslår dessutom en reglering om vad som ska ingå i en energirenoveringsplan i en ny 7 c § i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader.

5.1 Nulägesbeskrivning

I det omarbetade direktivet återfinns det nya kravet på medlemsstaten att införa ett system för energirenoveringsplan i artikel 12. Energirenoveringsplanen är en individuellt anpassad plan för att omvandla en byggnad till en nollutsläppsbyggnad i god tid före 2050. Planen ska innehålla ett antal etapper med åtgärder för att uppnå denna nivå. Etapperna ska ordnas i den optimala ordningsföljden för att underlätta för byggnadsägaren. Planen ska enligt direktivet utfärdas av en kvalificerad eller certifierad expert. Det finns möjlighet att upprätta och utfärda energirenoveringsplanen med energideklarationen. Om en medlemsstat väljer den möjligheten ska, enligt direktivet, energirenoveringsplanen ersätta rekommendationerna i energideklarationen.⁷²

⁷² Artikel 12.3 och 19.6 EPBD.

Enligt det omarbetade direktivet ska energirenoveringsplanen vara frivillig för ägare av byggnader eller byggnadsenheter att utföra, såvida inte medlemsstaten beslutar att göra det obligatoriskt.

5.2 Problembeskrivning

Då direktivet öppnar upp att göra energirenoveringsplanen obligatoriskt har Boverket övervägt den möjligheten. För det första kan det konstateras att en energirenoveringsplan är mer omfattande än en energideklaration. Den grundliga analysen av en byggnad, som energirenoveringsplanen innebär kommer ta längre tid och vara betydligt omfattande jämfört med åtgärdsförslagen i en energideklaration.

Att göra energirenoveringsplanen obligatorisk, även om eventuella undantag från ett sådant krav skulle kunna formuleras, skulle leda till höga kostnader för byggnadsägare. Att införa ett obligatoriskt krav på energirenoveringsplan skulle behöva föregås av en styrmedelsanalys om hur Sverige ska uppnå det långsiktiga målet om noll utsläpp av växthusgaser. Av den anledningen är det inte lämpligt att införa ett obligatoriskt krav på energirenoveringsplaner i nuläget. Därför bör planen tills vidare vara frivillig så att byggnadsägarna kan väga nyttor och kostnader mot varandra i det enskilda fallet.

Under förutsättning att det är den certifierade energiexperten som utfärdar planen, vilket Boverket föreslår (se nedan), så skulle det även uppstå en risk sett till tillgången på energiexperter under de inledande åren.

Även om energirenoveringsplanen är frivillig i reglerna om energideklarerationer så kan krav komma att ställas genom andra regler. Det finns en direkt koppling till direktivet om energieffektivitet⁷³ som ställer krav på att 3 procent av golvytan i byggnader som ägs av offentliga organ ska renoveras varje år till åtminstone till nära-nollenergibygnader eller nollutsläppsbyggnader. Medlemsstaterna får dock tillämpa en alternativ strategi som uppnår samma mängd energibesparingar. Om en medlemsstat gör det ska det säkerställas att energirenoveringsplaner utfärdas i tillämpliga fall.

De frågor Sverige behöver ta ställning till vid införandet av ett system för energirenoveringsplaner är bland annat följande:

- Ska det vara möjligt att utfärda energirenoveringsplanen tillsammans med energideklarationen?
- Vem ska utfärda energirenoveringsplanen?
- Vem ska ansvara för systemet?

⁷³ Artikel 6 EED.

5.3 Alternativa lösningar och förslag

5.3.1 Ska det vara möjligt att utfärda energirenoveringsplanen tillsammans med energideklarationen?

Boverket föreslår att det ska vara möjligt att utfärda energirenoveringsplanen tillsammans med energideklaration.

Energirenoveringsplanen ska innehålla information om nuvarande energiprestanda som är en av de uppgifter som ska redovisas enligt bilaga VIII i det omarbetade direktivet. Om byggnadens energiprestanda inte finns tillgänglig, vilket är en uppgift som fastställs vid upprättandet av energideklarationen, så behöver energiprestandan bestämmas när planen utfärdas. Eftersom energiprestandan fastställs när energideklarationen görs och är en grundläggande uppgift i en energirenoveringsplan så kan det vara lämpligt att dessa utfärdas vid samma tillfälle.

Den totala kostnaden för energirenoveringsplan och energideklaration kan minskas om dessa upprättas tillsammans.

Ett ytterligare skäl till att dessa bör kunna upprättas tillsammans rör frågan om åtgärdsförslagen. Energirenoveringsplanens åtgärder kommer vara mer omfattande och detaljerade än vad som är fallet med rekommendationerna i energideklarationen. Det innebär att om dessa upprättas separat och åtskilda så kommer rekommendationerna i energideklaration att bli överflödiga. Rekommendationerna i energideklarationen kommer att medföra en onödig kostnad samtidigt som det inte heller tillför ny information. Detta gäller framför allt i de fall samma byggnadsägaren låter upprätta både deklaration och planen.

5.3.2 Vem ska utfärda energirenoveringsplanen?

Boverket föreslår att energirenoveringsplanen utfärdas av den certifierade energiexperten.

Det finns ett system för personcertifiering av energiexperter som infördes för drygt tio år sedan. Dessa certifierade energiexperter utför idag energideklarationer och inspektionsprotokoll. Energiexperternas kompetens har säkerställts genom gällande certifieringsordning. De bedöms redan idag till stora delar ha den kompetens som krävs för att ha för att utfärda en energirenoveringsplan. Det finns vissa områden där det kan behövas en utökning av deras kunskaper för att uppfylla de krav som det omarbetade direktivet ställer på de obligatoriska uppgifterna som ska ingå i en energirenoveringsplan. Det skulle därför vara lämpligt att använda den certifieringsordning som finns idag för energirenoveringsplan. Boverket bedömer risken att det skulle uppstå brist på certifierade energiexperter med tanke på detta tillkommande arbetsområde är liten.

Utifrån detta, tillsammans med skälen anges ovan för att låta energirenoveringsplanen upprättas tillsammans med energideklarationen, så gör

Boverket bedömningen att det är den certifierade energiexperten som bör upprätta energirenoveringsplanen.

Alternativet att använda andra kvalificerade experter än certifierade energiexperter skulle innebära att ett nytt system för kvalificering behöver utformas och införas. Eftersom Boverket bedömer att kompetenskraven för att utfärda en energirenoveringsplan minst behöver motsvara de krav som ställs på de certifierade energiexperterna idag så skulle ett sådant system inte ge några fördelar. Det skulle till exempel inte leda till fler experter på marknaden som kan utföra energirenoveringsplan. Boverket bedömer också att det kan bli inkonsekvent att använda olika certifiering- och kvalificeringssystem för de som upprättar energirenoveringspass och energideklarationer.

5.3.3 Vem ska ansvara för systemet?

Boverket har byggt upp och förvaltar idag systemen för energideklaration och inspektioner. Dessa system kan utvecklas till att även omfatta energirenoveringsplanen. Det vore det mest kostnadseffektiva alternativet att Boverket ansvarar för utveckling och förvaltning av systemet för energirenoveringsplaner.

5.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet

Boverket bedömer att förslagen om energirenoveringsplan, som rör samordning med energideklaration, utfärdande av energirenoveringsplan och upprättande av system för energirenoveringsplan inte går utöver det omarbetade direktivets miniminivå.

I Boverkets förslag på ändringar i förordningen om energideklaration för byggnader, 7 c §, andra stycket punkt 3, föreslår Boverket att de beräknade kostnaderna för att genomföra en etapp i en energirenoveringsplan ska ingå. Detta krav följer inte direktivets bilaga VIII. Boverket har stämt av med certifierade energiexperter, som anser att denna uppgift om kostnader för etapperna ska ingå. Att utelämna en uppskattning av kostnaderna för etapperna skulle dessutom kunna leda till att det är svårt för byggnadsägaren att ekonomiskt värdera och planera in de olika etapperna tidsmässigt. Dessutom, med tanke på att energirenoveringsplanen är frivillig, så anser Boverket att denna tillkommande uppgift är motiverad

5.5 Behov av föreskrifter

Boverket bedömer att reglering om energirenoveringsplan bör kompletteras med föreskrifter, och att sådana införs i de nuvarande föreskrifterna om energideklaration. Det behöver göras ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:5) för certifiering av energiexpert och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.

6 Datautbyte och databaser

I det omarbetade direktivet ställs i artikel 16 Datautbyte och artikel 22 Databaser för byggnaders energiprestandakrav på ett ökat datautbyte och åtkomst till data som samlas in.

Boverkets förslag: Det omarbetade direktivet ställer krav på att medlemsstaterna ska säkerställa att inte bara byggnadsägare ges direktåtkomst till uppgifter för sina byggnader utan även hyresgäster och förvaltare. Finansiella institut ska kunna komma åt information för de byggnader som ingår i deras investerings- och utlåningsportföljer. Den data som samlas in ska finnas i en nationell databas och de insamlade uppgifterna ska vara maskinläsbara. Det finns även krav på överföring av uppgifter till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet. Ett annat krav är att offentliggöra anonymiserade data som samlas in i den nationella databasen. Denna data ska uppdateras två gånger per år.

Boverket bedömer att direktivets ändringar leder till att vissa ändringar för behöver göras i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader. Boverket föreslår i 17 § att även energi- och klimatrådgivningen får direktåtkomst till energideklarationsregistret. Och vidare i 18 a § att Boverket ska publicera information om andelen byggnader i byggnadsbeståndet som har giltig energideklaration på sin webbplats. Denna information ska uppdateras minst två gånger per år. Likaså föreslås en ny 18 b § som anger att Boverket minst en gång per år ska överföra information i energideklarationsregistret till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet.

6.1 Nulägesbeskrivning

Byggnadsägaren har genom nuvarande regler möjlighet till direktåtkomst till sina energideklarerade byggnader, enligt förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader 17 §, punkt 4. För byggnadsägare eller ombud med en fullmakt, mäklare, förvaltare eller bostadsrättsinnehavare, finns i dag möjligheten att beställa en befintlig energideklaration och få den skickad till sin e-post. Det finns även möjlighet för alla medborgare, att hämta energideklarationer i sin helhet som allmän handling.

Enligt (2006:1592) om energideklaration för byggnader 18 §, ska Boverket göra vissa uppgifter (basuppgifterna) från energideklarationsregistret tillgängliga via sin webbplats. Boverket erbjuder idag en möjlighet att ta del av basuppgifter i en energideklaration, via webbplatsen boverket.se.⁷⁴

⁷⁴ Boverket (2025). <https://sokenergideklaration.boverket.se/search> Hämtad 2025-02-17.

Basuppgifterna består av: energiklass, energideklarations-ID, energiprestanda (primärenergital), specifik energianvändning (det som tidigare var energiprestanda), om radonmätning och ventilationskontroll är utförda, samt när energideklarationen är utförd. För att hitta energideklarationen så måste kommun och adress eller fastighetsbeteckning anges, för energideklarationen. Företag kan även hämta dessa basuppgifter via ett Application Programming Interface (API).⁷⁵ Det krävs ett avtal för att kunna använda API:et. Det krävs samma sökinformation i API:et som på boverket.se, för att hitta basuppgifter för en viss energideklaration.

Enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska Boverket föra ett register över energideklarationer och inspektioner. Sverige har haft en nationell databas för att samla in information för energideklarationer sen september 2007, databasen innehåller alla uppgifter som ingår i en energideklaration. Det som saknas är de uppmätta värden som den certifierade energiexperterna utgår från, när denne normalisera värdena. Sverige använder uppmätta värden som normaliseras innan uppgifterna för energideklarationen förs in i databasen.

6.2 Problembeskrivning

Det ska enligt det omarbetade direktivet, artikel 22 Databaser för byggnaders energiprestanda, finnas en nationell databas för byggnaders energiprestanda, där byggnaders energiprestanda ska finnas på byggnadsnivå. Denna databas får bestå av flera sammankopplade databaser. Det ska vara möjligt att samla in data från alla relevanta källor relaterade till energideklarationerna, inspektionerna, energirenoveringsplanerna, och den beräknade eller uppmätta energianvändningen i de byggnader som omfattas. Den ska även innehålla indikatorer för smarthetsberedskap.

Det finns även krav på att offentliggöra data som samlas in i den nationella databasen, enligt artikel 22 Databaser. Bland annat ska information om andelen energideklarerade byggnader i förhållande till det totala antalet byggnader redovisas. Även aggregerade eller anonymiserade uppgifter om energiprestanda och energianvändning ska redovisas. Dessa uppgifter ska uppdateras två gånger per år.

Det ska årligen föras över uppgifter från den nationella databasen, till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet. De uppgifter som ska föras över ska överensstämja med mallen i kommissionens genomförandetakt, som ska antas senast 30 juni 2025.⁷⁶

⁷⁵ API (från engelskans Application Programming Interface) är gränssnitt som på ett ordnat sätt kan hämta eller lämna data. Detta brukar vara en byggsten som gör det möjligt för program att kommunicera med varandra och utväxla information. Svenska applikationsprogrammeringsgränssnitt.

⁷⁶ Artikel 22.6, EPBD.

Enligt artikel 22.2 ska medlemsstaterna säkerställa enkel och kostnadsfri tillgång till den fullständiga energideklarationen för byggnadsägare, hyresgäster och förvaltare samt för finansinstitut när det gäller byggnaderna i deras investerings- och utlåningsportföljer och, med tillstånd från ägaren, även för oberoende experter.

Det ska enligt det omarbetade direktivet säkerställas att lokala myndigheter ska ha tillträde till relevant data, om byggnaders energiprestanda, i sina områden. Vi ser att den funktion som skulle uppfylla direktivets syfte skulle vara energi- och klimatrådgivare (EKR.) Idag finns inget naturligt sätt för att ta del av uppgifter i energideklarationer, för EKR i den kommun/kommuner de bedriver sin rådgivning. Uppgifter i energideklaration skulle ge bättre förutsättningar för att ge en bättre rådgivning, när det gäller byggnaders energianvändning. Det finns dessutom inget enkelt sätt för EKR att bedriva någon proaktiv och uppsökande verksamhet. De är i dag hänvisade till att få energideklarationsuppgifter genom byggnadsägaren.

Idag finns inget naturligt sätt för energi- och klimatrådgivare (EKR) att ta del av uppgifter i energideklarationer, i den kommun/kommuner de bedriver sin rådgivning. Uppgifter i energideklaration skulle ge bättre förutsättningar för att ge en bättre rådgivning, när det gäller byggnaders energianvändning. Det finns dessutom inget enkelt sätt för EKR att bedriva någon proaktiv och uppsökande verksamhet. De är i dag hänvisade till att få energideklarationsuppgifter genom byggnadsägaren.

6.3 Alternativa lösningar och förslag

Byggnadsägare, hyresgäster och förvaltare ska enkelt och kostnadsfritt ha möjlighet att hämta sina energideklarationer, även finansinstitut ska enkelt och kostnadsfritt kunna hämta energideklarationer för byggnader i sina investerings- och utlåningsportföljer.

Det finns idag möjlighet för byggnadsägare att hämta energideklarationer för de byggnader de äger. Byggnadsägaren kan även ge fullmakt till tredje part för sina energideklarationer, genom en digital tjänst. Ansvaret ligger idag på byggnadsägaren att ge tillgång till sina energideklarationer och det finns ingen automatisk tillgång för hyresgäster och förvaltare.

Allmänheten kan hämta energideklarationer i sin helhet, för alla energideklarationer som finns i boverkets register, som allmän handling. Det finns även möjlighet för företag att hämta basuppgifter (EP, klass med mera) via ett API. Därför finns det möjlighet för de uppräknade intressenterna i direktivet att få tillgång till energideklarationen i sin helhet.

Tillgången till energideklarationerna får man via boverkets webbplats boverket.se och för de som vill få en utskrivna papperskopia av energideklarationen, så finns den möjligheten också, idag.

Finansinstitut har i dag möjlighet att komma åt basuppgifterna i energideklarationerna, via API:et. De kan begära enskilda energideklarationer som allmän handling, men saknar direktåtkomst till energideklarationsregistret som helhet.

Förslag

Energi- och klimatrådgivningen (EKR) har idag ingen utpekad åtkomst till energideklarationsuppgifter, vilket begränsar möjligheten att utnyttja informationen i energideklarationen, i rådgivningen. Det föreslås därför en ny punkt i 17 § förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader, vilken syftar till att ge EKR sådan direktåtkomst i enlighet med bestämmelsen i artikel 22.3 i det omarbetade direktivet.

Det finns även krav på att offentliggöra data som samlas in i den nationella databasen, enligt artikel 22 Databaser. Bland annat ska information om andelen energideklarerade byggnader i förhållande till det totala antalet byggnader redovisas. Även aggregerade eller anonymiserade uppgifter om energiprestanda och energianvändning ska redovisas. Dessa uppgifter ska uppdateras två gånger per år. Denna uppgift löses genom ett förslag av tillägget 18 a § i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader.

Det finns även krav på överföring till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet, enligt mallen i kommissionens genomförandetakt, som ska antas senast 30 juni 2025, därav förslag av tillägget 18 b § i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader.

Av artikel 16.3 det omarbetade direktivet framgår att inga ytterligare kostnader ska debiteras byggnadsägaren, hyresgästen eller förvaltaren för tillgång till deras data eller för en begäran om att deras data ska göras tillgängliga för tredje part, med förbehåll för befintliga tillämpliga regler och avtal. Medlemsstaterna ska enligt samma bestämmelse ansvara för att fastställa relevanta avgifter för andra berättigade parter tillgång till data. Det framgår vidare av artikel 16.4 att reglerna ska vara förenliga med relevant unionsrätt och att behandling av personuppgifter inom ramen för direktivet ska ske i enlighet med EU:s GDPR-förordning. De krav som ställs upp i artiklarna 16 och 22 det omarbetade direktivet finns redan implementerade i svensk lagstiftning i och med det befintliga energideklarationsregistret och rätten att ta del av allmänna handlingar. Artikel 22.2 fastslår att enkel och kostnadsfri tillgång den fullständiga energideklarationen ska kunna hämtas. Enskilda energideklarationer kan idag hämtas som allmän handling, bland annat via Boverkets webbplats.

En ytterligare utökning av vilka aktörer som ska ges direktåtkomst till energideklarationsregistret i sin helhet än den föreslagna avseende energi- och klimatrådgivare bedöms därför inte nödvändig.

6.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet

Boverket bedömer att förslagen inte går utöver direktivets minimikrav.

6.5 Behov av föreskrifter

Boverkets bedömning är att det inte behövs några ändringar på föreskriftsnivå för att uppfylla kraven i artikel 16 och 22 i det omarbetade direktivet.

7 Oberoende kontrollsystem

Det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda ställer krav på att oberoende kontrollsystem inrättas för energideklarationer, energirenoveringsplaner, indikatorer för smarthetsberedskap, och inspektionsrapporter om värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem, genom artikel 27. Eftersom det omarbetade direktivet inte ställer krav (ännu) på att indikatorer för smarthetsberedskap ska införas i medlemsstaterna så avhandlas inte det i följande avsnitt.⁷⁷

Boverkets förslag: Det omarbetade direktivet ställer särskilda krav på hur ett kontrollsystem för energideklaration ska utformas, genom bilaga VI. För övriga områden, för energirenoveringsplaner, indikatorer för smarthetsberedskap, och inspektionsrapporter om värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem, gäller att sådana kontrollsystem ska inrättas.

Boverket föreslår att ramarna för det oberoende kontrollsystemet för energideklaration fastställs på förordningsnivå. Boverket föreslår att de nya kraven enligt artikel 27 och bilaga VI ersätter de nuvarande lydelseerna om validitetskontroll i 19 § förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader.

Boverket föreslår även att det i en ny 19 a § i förordningen införs krav på Boverket att inrätta oberoende kontrollsystem för energirenoveringsplaner och för inspektionsprotokoll för inspektioner av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem.

7.1 Nulägesbeskrivning

7.1.1 Kontrollsystem för energideklarationer

Enligt 19 § i förordningen om energideklaration ska Boverket varje år göra en validitetskontroll av de uppgifter som använts för upprättandet av energideklarationer och av de resultat som angivits i energideklarationen. Validitetskontrollen ska baseras på ett underlag som består av minst en procent av statistiskt relevanta energideklarationer som har upprättats under ett år. De ska vara slumpvis utvalda. Nuvarande reglering i förordningen är i stort sett formulerat ordagrant så som kravet har sett ut i tidigare gällande direktiv.⁷⁸

⁷⁷ Artikel 15 EPBD.

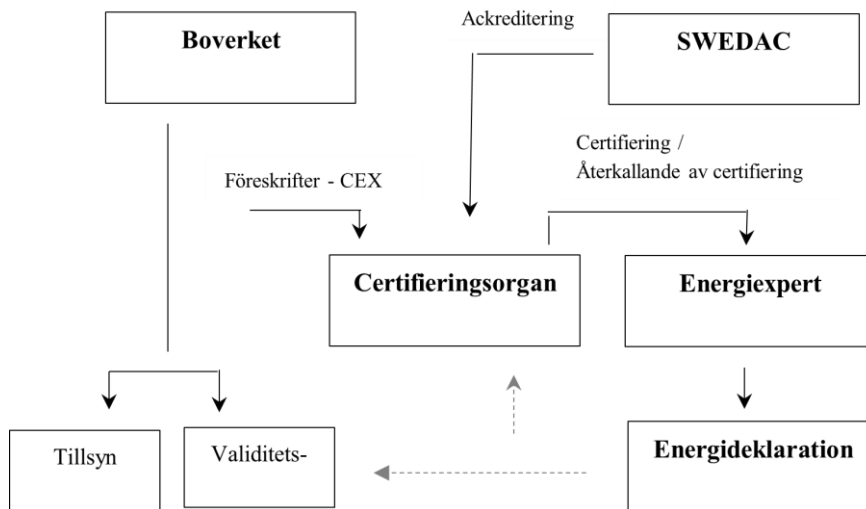
⁷⁸ Artikel 18, bilaga II, punkt 1.a) EPBD 2010.

Boverket utövar tillsyn över att de skyldigheter som följer av reglerna fullgörs.⁷⁹ Det innefattar exempelvis tillsyn över att energideklaration upprättats i de fall det krävs, om uppvisande och överlämnande, att uppgiften om byggnadens energiprestanda anges vid annonsering, och tillsyn över energiexperternas oberoende. Validitetskontrollen är inte att betrakta som en regelrätt tillsynsverksamhet utan avser att mäta kvaliteten på systemnivå.

I 20 § finns ett krav som kopplar till både kontrollen och till tillsynen som säger att energiexperten ska se till att det underlag som verifierar uppgifterna som angivits i energideklarationen sparas i tio år från det att energideklarationen upprättades. Det finns även krav rörande energiexperternas oberoende och sakkunskap, reglerat både i förordningen och i Boverkets föreskrifter.⁸⁰

Följande aktörer har särskilt viktiga roller i systemet för energideklaration: Boverket, Swedac, de ackrediterade certifieringsorganen och de certifierade energiexperterna (CEX). Nedanstående figur 4 illustrerar schematiskt systemets uppbyggnad.

Figur 4. Illustration över de huvudsakliga aktörerna i systemet för energideklaration.



⁷⁹ 1 a § FED.

⁸⁰ 10–11 §§ FED samt 3–11 §§ CEX. I denna föreskrift återfinns krav på utbildning och praktisk erfarenhet, krav på att lämpligheten för uppgiften ska styrkas, krav på särskild kompetens, med mera.

7.1.2 Kontrollsystem för energirenoeringsplaner och inspektionsprotokoll

Reglerna om energideklaration innehåller idag inga krav på inrättandet av kontrollsystem för energirenoeringsplaner och för inspektionsprotokoll för inspektioner av värme-, ventilations- och luftkonditioneringsystem.

7.2 Problembeskrivning

7.2.1 Kontrollsystem för energideklarationer

Kraven i det omarbetade direktivet gällande kontrollsystem för energideklarationer har genomgått relativt stora förändringar.⁸¹ Kraven kan i huvudsak sammanfattas med följande punkter:

- Medlemsstaterna ska ge en tydlig definition av vad som anses vara en giltig energideklaration.⁸²
- Det oberoende kontrollsystemet ska säkerställa minst 90 procent giltiga utfärdade energideklarationer med en statistisk konfidensgrad på 95 procent för den utvärderade perioden som inte får överstiga ett år.
- Kvalitetsnivån och konfidensnivån ska mätas med hjälp av slumpmässigt urval och ska beakta alla element som anges i definitionen av en giltig energideklaration.
- Giltigheten hos indata ska verifieras med information från den oberoende experten.
- Giltigheten hos indata ska verifieras genom besök på plats, som om lämpligt får genomföras virtuellt, i minst 10 procent av de energideklarationer som ingår i det slumpmässiga urval som används för att bedöma systemets övergripande kvalitet.

Boverkets preliminära bedömning är att det årliga slumpmässiga urvalet kommer behöva vara i storleksordningen 200–400 energideklarationer. Det i sin tur skulle innebära att 20–40 platsbesök, fysiska eller virtuella, kommer behöva genomföras varje år.

7.2.2 Kontrollsystem för energirenoeringsplaner och inspektionsprotokoll

Det omarbetade direktivet reglerar inte hur kontrollsystemen ska utformas för energirenoeringsplaner och för inspektionsprotokoll för värme-, ventilations- och luftkonditioneringsystem. Kravet gäller enbart att ett kontrollsystem inrättas. Medlemsstaterna har därmed flexibilitet hur det utformas och genomförs, likaså i vilken omfattning.

⁸¹ Artikel 27 och bilaga VI EPBD.

⁸² Bilaga VI EPBD.

7.3 Alternativa lösningar och förslag

7.3.1 Kontrollsystem för energideklARATIONER

Syftet med kraven på kontrollsystem i det omarbetade direktivet är att mäta och bedöma systemets övergripande kvalitet. Kraven avser inte regelrätt tillsyn, även om direktivet i samma bilaga också beskriver åtgärder som medlemsstaterna kan vidta för att åtgärda otillräcklig kvalitet. Även riktat urval nämns som komplement till det slumpmässiga urvalet som en medlemsstat kan användas sig av för att upptäcka och identifiera energideklARATIONER med dålig kvalitet. Riktade analyser får dock inte enligt direktivet ligga till grund för att bedöma systemets övergripande kvalitet, utan det ska baseras på det slumpmässiga urvalet.

Även om direktivets krav i denna del inte avser regelrätt tillsyn och åtgärder direkt kopplade till tillsynsverksamhet, kan man konstatera att direktivets krav på att 90 procent av de upprättade energideklARATIONER ska vara giltiga, enligt den definition av giltighet som medlemsstaterna ska ta fram, leder till att den kopplingen uppstår. Kravet på att denna kvalitetsnivå ska uppnås kan innebära att en medlemsstat behöver vidta tillsynsåtgärder i syftet att höja kvalitetsnivån, om denna vid en mätning underskrider 90 procent. Det nya kvalitetskravet kan alltså innebära att åtgärder i högre grad än vad som är fallet idag kan behöva vidtas.

Ovanstående väcker frågan om de tillsynsverktyg Boverket har till förfogande för att reagera mot otillräcklig kvalitet är tillräckliga. Boverket bedömer att så är fallet. Boverket kan exempelvis begära in de upplysningar och de handlingar som verket behöver för tillsyn. Energiexperten ska spara det underlag som verifierar uppgifterna som angivits i energideklARATIONEN i tio år.⁸³ Boverkets befogenheter genom nuvarande regler, tillsammans med övriga aktörers roller och de befogenheter som dessa har i systemet, Swedac och Certifieringsorganen (se figur 4), bedöms ha kapacitet och förutsättningar att vidta åtgärder med syfte att höja kvalitetsnivån i systemet.

Boverket har övervägt om de skärpta kraven skulle kunna motivera att delegera kontrollerna, eller delar av dessa, till en annan aktör än Boverket.⁸⁴ Boverkets bedömning är dock att det inte bör vara nödvändigt, utan att myndigheten bör ha goda förutsättningarna att med registerkontroller som bas kunna utföra kontrollerna. Boverket bedömer generellt att den mest kostnadseffektiva lösningen är att bygga vidare på det system som redan finns på plats.

Flera av de krav som följer av direktivet, särskilt de som gäller vad en definition av giltighet ska omfatta, kommer behöva uttolkas och utformas

⁸³ 20 § FED.

⁸⁴ Denna möjlighet följer av artikeln 27.2 EPBD.

kopplat till hur kontrollerna rent praktisk kan och bör utföras i en svensk kontext. Ett annat exempel rör hur energiexperten ska verifiera giltigheten på den indata som använts för upprättandet.

På den operativa nivån, vid själva genomförandet av kontrollerna, bör det finnas utrymme för att över tid förändra och utveckla vilka typer kontroller som görs. Kontrollerna kan behöva anpassas utifrån aktuella behov och status i systemet.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer Boverket att ramarna för kontrollerna bör fastställas på förordningsnivå, och att dessa regler omfattar de krav som direkt följer av det omarbetade direktivet. Boverket ser inget skäl till att reglera det omarbetade direktivets krav på oberoende kontrollsystem för energideklaration på annat sätt än vad som görs idag, och föreslår därför att de nya kraven införs och ersätter de nuvarande kraven på validitetskontroll i 19 § i förordningen om energideklaration för byggnader.

7.3.2 Kontrollsystem för energirenoeringsplaner och inspektionsprotokoll

Boverket bedömer att det omarbetade direktivets krav på att inrätta oberoende kontrollsystem för energirenoeringsplaner och inspektionsprotokoll för värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem behöver införas i de svenska reglerna. Boverket bedömer att detta krav inte direkt kan sägas falla inom ramen för det generella tillsynsansvaret. Därför föreslår Boverket en ny 19 a § i förordningen om energideklaration som reglerar detta.

7.4 Förslaget i förhållande till EU-direktivet

Boverket bedömer att förslaget rörande oberoende kontrollsystem inte går utöver direktivets miniminivå.

7.5 Behov av föreskrifter

Boverket bedömer att förslaget till reglering i förordningens 19 och 19 a §§ inte behöver kompletteras med föreskrifter.

8 Bedömning av konsekvenser av de föreslagna reglerna

Konsekvensbeskrivningen är strikt avgränsad till en bedömning av konsekvenser som följer av författningsförslaget som beskrivs i avsnitt 1. En konsekvensutredning bör göras i proportion till ett förslags eller besluts omfattning och effekter i enlighet med förordning (2024:183) om konsekvensutredningar. I avsnitt 3–7 ges en beskrivning av det aktuella problemet, konsekvenser som bedöms uppstå om inga åtgärder vidtas, olika alternativ som finns att tillgå och det alternativ som bedöms lämpligast.

Boverket kommer att göra en fullständig konsekvensutredning när direktivets krav införlivas genom myndighetsföreskrifter.

8.1 Vilka avsedda effekter uppnås?

Författningsförslaget bedöms vara det mest ändamålsenliga sättet att på lag och förordningsnivå skapa en grund för att implementera det omarbetade direktivet. Skälet är att en regleringsmodell där detaljerade regler läggs i föreskrift skapar goda förutsättningar för att utforma alla regeländringar som följer av det omarbetade direktivet på ett likriktat sätt. Processuellt bedöms det vara mer kostnadseffektivt att förvalta regler i föreskrift än i lag eller förordning.

8.2 Aktörer som påverkas

De aktörer som det ställs krav på i lag och förordning om energideklARATIONER är byggherrar, fastighetsägare, säljare av småhus och certifierade energiexperter. Men energideklARATIONERNA har ett tydligt konsumentperspektiv och därför är det många fler som kommer i kontakt med dem.

8.3 Konsekvenser för företag

8.3.1 Allmänna konsekvenser för företag

Det är många företag inom olika branscher som påverkas av reglerna för energideklARATIONER. De som i huvudsak berörs är:

- Företag som utför energideklARATIONERNA
- Byggherrar
- Fastighetsägare
- Byggtreprenörer, beställare och exploatörer, förvaltare samt företag som hyr en byggnad, eller del av den
- Småhustillverkare och producenter av serietillverkade hus
- Mäklarfirmor

- Certifieringsorgan och utbildningsföretag

Företag som utför energideklARATIONER

Företag som utför energideklARATIONER finns i spannet en-mans företag till större konsultföretag. Boverket för register över de personer som har certifikat och i dagsläget finns cirka 800 energiexperter. De nya kraven som följer av direktivet innebär en mer omfattande energideklARATION och att det kan vara aktuellt att höja kompetenskraven på energiexperterna.

Bland annat blir det tydligare krav på att rekommendationer som förbättrar energiprestandan måste ges i en energideklARATION (utom för de bästa byggnaderna) och att fler uppgifter som ska registreras i energideklARATIONEN bland annat driftrelaterade växthusgasutsläpp. Det innebär att energiexperten behöver göra grundligare undersökningar och fler beräkningar. Det är rimligt att anta att fler timmar behöver läggas på att upprätta en energideklARATION.

Byggnadsägarna kommer att få möjlighet att göra en förenklad uppdatering av energideklARATIONERNA. Det är rimligt att anta att fastighetsägare som har genomfört åtgärder och har förbättrat energiprestandan eller energiklass vill göra en uppdatering om kostnaden är låg. Det skulle medföra fler uppdrag till den certifierade energiexperten.

Ett system för energirenoveringsplaner kommer att införas men blir frivilligt att använda. Efterfrågan på energirenoveringsplaner är svår att bedöma, men sannolikt kommer efterfrågan inte vara så stor inledningsvis. Däremot, om Sverige väljer att tillämpa den alternativa strategin i artikel 6 i direktivet om energieffektivitet, att uppnå en mängd energibesparingar som motsvarar huvudkravet i artikeln, så ska medlemsstaten säkerställa att ett renoveringspass i tillämpliga fall införs för byggnader som utgör minst 3 procent av den totala golvytan i uppvärmda och/eller kylda byggnader som ägs av offentliga organ. För att få upprätta en energirenoveringsplan ska den certifierade energiexperten ha behörighet för det. Det kommer att innebära att nya kunskapskrav kommer att ställas på de certifierade energiexperter som vill utföra energirenoveringsplaner. Dessa energiexperter behöver därför både avsätta tid och ta kostnader för utbildningar. Certifieringsorganen och utbildningsföretag planerar för att det ska vara möjligt att göra den certifieringen i samband med att Boverkets föreskrifter träder i kraft. Sammantaget görs bedömningen att risken för att efterfrågan på att upprätta energirenoveringsplaner skulle leda till brist på energiexperter för att upprätta energideklARATIONER är liten.

Med de nya kraven ska en energideklARATION upprättas då byggnaden genomgår vid ombyggnad som innefattar en betydande del av klimatskärmen.

De nya kraven på inspektion innebär dels att fler byggnader kommer att omfattas och att inspektionerna ska ske med tätare intervaller jämfört

med idag. Omfattningen av inspektionen ökar också något. Men det införs också ett förenklat sätt att upprätta en inspektion om vissa kriterier är uppfyllda. Sammantaget innebär det att efterfrågan av energiexperter som utför en inspektion kommer att öka. På grund av de tätare intervallen kan en topp inträffa då reglerna träder i kraft men bör kunna lindras i och med möjligheten finns att använda ett förenklat förfarande.

Byggnadsägare

Att upprätta en energideklaration vid en omfattande renovering eller ombyggnad är ett nytt krav. Energideklarationen kan då användas för att verifiera att energihushållningskraven i byggreglerna har uppfyllts

Krav på att det ska finnas en energideklaration när byggnaden ägs eller används av ett offentligt organ och ofta besöks av allmänheten samt när hyreskontrakt förnyas innebär endast mindre förändringar eftersom det är få byggnader som omfattas.

Möjligheten att göra en förenklad uppdatering av energideklarationen (utan att dess giltighetstid påverkas) kommer förmodligen att efterfrågas av många fastighetsägare eftersom Boverket har målsättningen att utforma en process för förenklad uppdatering som leder till lägre kostnader jämfört med att upprätta en ny energideklaration. Byggnadsägaren kommer sannolikt att använda en förenklad uppdatering när energieffektiviseringsåtgärder genomförts för att kunna uppvisa en förbättrade energiprestandan och en bättre energiklass, till exempel för kreditinstitut för att få lägre låneränta.

Ett system för energirenoeringsplan kommer att införas men det kommer vara frivilligt för fastighetsägare att upprätta en sådan. De fastighetsägare som väljer att göra en sådan ser en större nytta än vad som motsvaras av kostnaden.

Energideklarationen ska innehålla nya uppgifter, bland annat om byggnadens energianvändning, dess installationer och om växthusgasutsläpp. Det tillför ett mervärde då fastighetsägaren att få ny information som kan vara användbar i olika sammanhang. Däremot kommer sannolikt kostnaden för energideklarationen att öka.

En inspektion av uppvärmnings-, ventilations-, och luftkonditioneringssystem ska utföras med ett intervall om fem år om den nominella effekten är över 70 kilowatt och med tre år om den nominella effekten är över 290 kilowatt. En förenklad metod är tillåten om vissa kriterier är uppfyllda. De tätare intervallerna för inspektioner innebär att dessa inte kan samordnas med energideklarationerna. Det innebär också att energiexperten i normalfallet behöver göra fler besök på plats vilket leder till högre kostnader för fastighetsägaren. Även i detta fall fyller möjligheten med den förenklade metoden ett syfte, att inte kräva platsbesök om det inte

behövs, det vill säga om vissa kriterier är uppfyllda, för att på sätt införa denna regel kostnadseffektivt.

Byggtreprenörer, exploatörer, företag som hyr byggnader och förvaltare

För dessa aktörer är utformningen av energiklassningen viktigast. Hur den utformas kommer att regleras i Boverkets föreskrifter.

Småhusproducenter och producenter av serietillverkade hus

För dessa aktörer är utformningen av energiklassningen viktigast. Hur den utformas kommer att regleras i Boverkets föreskrifter. Men också information om byggnaden uppfyller kriterier för nollutsläppsbyggnader kommer att vara viktigt, likaså nivån på utsläpp av växt-husgaser. Denna information kan bland annat användas i företagets hållbarhetsredovisning, attrahera köpare och hyresgäster, ge fördelaktiga räntevillkor men också vara ett kvitto på att fler lönsamma åtgärder inte går att genomföra i byggnaden.

Mäklarföretag

Byggnadsägaren ska säkerställa att en energideklaration är gjord inför en försäljning samt att den visas för spekulanter. Säljaren använder ofta mäklare vid en fastighetsöverlåtelse och därför blir mäklarföretagen en viktig aktör. Uppgift om energiprestanda (eller energiklass) ska också visas vid annonsering. Mäklare kan visa på nyttan av en bra genomförd energideklaration med åtgärdsförslag och att den kan attrahera fler köpare.

Certifieringsorgan och utbildningsföretag

För certifieringsorgan som har till uppgift att certifiera energiexperterna och utbildningsföretag som har till uppgift att ge energiexperterna den kunskap som krävs inför en certifiering innebär de ökade kunskapskraven en fördyrad certifieringsprocess. En problematik är att det bör finnas certifierade energiexperter som har kompetens att utföra de utökade kraven på energideklarationer och energirenoveringsplan vid tidpunkten för reglernas införande. Det innebär att certifieringsorgan och utbildningsföretag måste ha sina system klara i god tid före tidpunkten för reglernas genomförande så att energiexperterna kan certifieras. Men eftersom de kunskapskrav som energiexperten ska ha ställs i Boverkets föreskrifter kommer Boverket att ha en dialog med certifieringsorganen och utbildningsföretagen om kommande krav så att de får tid att förbereda sig och få möjlighet att certifiera experter med de nya kunskapskraven i samband med att reglerna träder i kraft.

De ökade kostnaderna för certifiering och utbildning för energiexperterna överförs slutligen till byggnadsägarna.

8.3.2 Kostnader och intäkter för företag

Avseende beräkning av förslagets kostnader och intäkter kan en sådan utredning först göras då omfattningen av samtliga regler är klart, det vill säga i samband med att förslag på tillämpningsregler i föreskrifter tas fram.

8.4 Konsekvenser för den certifierade energiexperten

Det har skett några förändringar i artikeln om oberoende experter, mellan det tidigare direktivet och det omarbetade direktivet. I artikel 25 Oberoende experter i det omarbetade direktivet så har det skett några tillägg, för vad som ska utföras av oberoende experter, inrättande av energirenoveringsplan, bedömning av smarthetsberedskap och en utökning för inspektionerna att inte bara gälla värmesystem och luftkonditioneringssystem, utan även ventilationssystem.

Experter ska certifieras i enlighet med artikel 28 i direktivet om energieffektivitet (EED) med beaktande av deras kompetens. I artikel 28 Tillgängliga kvalificerings-, ackrediterings- och certifieringssystem i EED finns beskrivet vad som gäller för yrkesverksamma inom energieffektivitetsrelaterade områden. Medlemsländerna ska säkerställa lämplig kompetensnivå och att behovet av yrkesverksamma inom energieffektivitetsrelaterade områden är tillgodosedda. Lämplig kompetensnivå, uppnås antingen genom certifieringssystem eller motsvarande kvalificeringssystem.

8.5 Konsekvenser för enskilda hushåll

8.5.1 Allmänna konsekvenser för enskilda hushåll

Enskilda hushåll kommer påverkas i de fall de måste göra en energideklaration. Det gäller för småhusägare som ska sälja, hyresvärdar eller för de som ska bygga ett nytt hus. Hur mycket dyrare en energideklaration blir för dessa aktörer kan beskrivas först i samband med att Boverkets föreskrifter remitteras. Boverket bedömer att cirka 50 000 småhusägare per år gör en energideklaration.

För enskilda hushåll är framför allt energiklassningen och åtgärdsförslag av betydelse. Men hur energideklarationen ska se ut kommer att se ut regleras i Boverkets föreskrifter.

8.5.2 Kostnader och intäkter för hushållen

En konsekvensbeskrivning i monetära termer kan inte göras om regeländringar på lag och förordningsnivå eftersom reglernas slutliga utformning i hög grad beror på hur kraven i föreskrifter ställs.

8.6 Konsekvenser för ideella organisationer

Enligt regeringsuppdraget ska särskilda förutsättningar hos ideella organisationer som äger eller använder byggnader beaktas. Det kan vara organisationer som till exempel äger byggnader för idrott, andakt eller föreningar som äger bygdegårdar. Enligt uppgift till Boverket kan det handla om cirka 14 000 byggnader som potentiellt kan påverkas. Boverket kommer att ta hänsyn till ideella organisationer när föreskrifterna tas fram.

8.7 Konsekvenser för kommuner och regioner

8.7.1 Allmänna konsekvenser för kommuner och regioner

Kommuner och regioner kommer att påverkas i rollen som fastighetsägare och få ökade kostnader för upprättande av energideklarationer, se avsnitt 8.3.1 ovan. Energideklarationer ska också innehålla kontaktuppgifter till gemensamma kontaktpunkter. Dessa kan utgöras av kommunala energi- och klimatrådgivare och därmed ställa ytterligare krav på kommunen.

8.7.2 Förslaget i förhållande till det kommunala självstyret

Inga tillkommande konsekvenser.

8.8 Konsekvenser för staten

8.8.1 Allmänna konsekvenser för staten

Staten kommer att påverkas i rollen som fastighetsägare och få ökade kostnader för upprättande av energideklarationer, se avsnitt 8.3.1 ovan.

Boverket kommer att utveckla och underhålla ett IT-system i syfte att säkerställa systemets kvalitet. Dessutom ska energideklarationer granskas och platsbesök utföras, i första hand virtuella. En preliminär bedömning är att Boverket behöver granska 200–400 energideklarationer per år och utföra 20–40 platsbesök per år.

Swedac är Sveriges nationella ackrediteringsorgan och ansvarar för ackreditering av certifieringsorgan och utövar tillsyn över de ackrediterad certifieringsorganen. En ökad kommunikation mellan Boverket och Swedac i syfte att förbättra kvalitén i systemet med energideklarationer kommer initieras. Konsekvenserna för Swedac bedöms emellertid som marginella.

8.8.2 Kostnader och intäkter för staten

Avseende beräkning av förslagets kostnader och intäkter kan en sådan utredning först göras då omfattningen av alla regler är klart, det vill säga i samband med att förslag på tillämpningsregler i föreskrifter tas fram.

8.9 Konsekvenser för miljön

Syftet med ändringarna i systemet med energideklarationerna, följer av syftet med det omarbetade direktivet, att byggnadsbeståndet till 2050 ska nå netto noll utsläpp av växthusgaser. Det kommer därmed att ge positiva konsekvenser för miljön, i synnerhet genom minskade utsläpp av växthusgaser.

8.10 Bedömning av samhällsekonomisk effektivitet

Valet av regleringsmodell bedöms inte ha någon väsentlig samhällsekonomisk betydelse. Modellen skapar dock goda förutsättningar för att skapa ett sammanhängande och likriktat regelsystem vilket bör underlätta tillämpningen för byggherrar och tillsynsmyndigheter. Detta bedöms bidra till regeringens önskemål om ett ändamålsenligt och samhällsekonomiskt effektivt genomförande av direktivet.

Graden av samhällsekonomisk effektivitet avgörs i de preciseringar som behöver göras av direktivets, i vissa delar, opreciserade krav. Dessa val görs i utformningen av föreskrifterna och samhällsekonomiska effekter kommer att beaktas i den utredningen. Eftersom valet av styrmedel, genom antagandet av energiprestandadirektivet redan är gjort, kommer Boverkets arbete främst handla om att implementera direktivets bestämmelser på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt. Det vill säga att utföra implementeringen så att direktivets minimikrav uppnås till lägsta möjliga samhällskostnad, vilket sannolikt inte är samma sak som att styra mot ett samhällsekonomiskt effektivt tillstånd.

8.11 Särskild hänsyn vad gäller tidpunkt för ikraftträdande

8.11.1 Behov av särskilda informationsinsatser

Före det, och i samband med att reglerna träder i kraft kommer det genomföras informationsinsatser för att uppmärksamma de som påverkas av reglerna vilka ändringar som genomförts. Boverkets handbok om energideklarationer kommer också att revideras.

8.12 Utvärdering av konsekvenser

Boverket publicerar årligen en validitetskontroll av energideklarationerna. Denna är inte tillräcklig i förhållande till kraven i det omarbetade direktivet. Boverket kommer att minst en gång per år publicera statistik från energideklarationerna offentligt. Den statistiken kommer att vara mer omfattande än den som görs idag. I det arbetet kommer också konsekvenserna av de ändrade reglerna att utvärderas.

9 Författningskommentar

9.1 Förslag till lag (2006:985) om energideklaration för byggnader

3 §

I denna lag avses med

energiprestanda: den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år,

Kylgenerator: del av ett luftkonditioneringsystem som genererar användbar kyla som ingår i byggnadens energianvändning.

luftkonditioneringsystem: ett system för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft, genom vilken temperaturen kan kontrolleras eller sänkas,

nominell effekt: den maximala värmeeffekt, uttryckt i kilowatt, som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras,

Livscykel-GWP: en indikator som kvantifierar en byggnads bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel,

Offentliga organ: statliga, regionala och kommunala myndigheter,

uppvärmningssystem: ett system för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft genom vilken temperaturen kan höjas, och

värmegenerator: den del av ett uppvärmningssystem som genererar värme genom en eller flera av följande processer:

1. förbränning av bränsle,
2. jouleffekt i värmeelement med elektriska motstånd, eller
3. värmeupptagning med hjälp av en värmepump från en värmekälla i form av omgivningluft, ventilationsfrånluft, vatten eller mark.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om vad som avses med nominell effekt och värmegenerator.

Paragrafen anger definitioner av de begrepp som används i lagen. Termer och uttryck i lagen används även i förordningen enligt 1 § förordningen om energideklaration för byggnader. Paragrafen har ändrats och tre nya begrepp och deras betydelse har lagts till.

Begreppet kylgenerator är nytt och finns angivet i artikel 2.46 i det omarbetade direktivet. Definitionen anger att det är en del av ett luftkonditioneringsystem som genererar användbar kyla som ingår i byggnadens energianvändning. Kylgeneratoren är ett av de tekniska system som energiexperten ska inspektera enligt direktivets krav.

Begreppet livscykel-GWP har lagts till och avser ett mått på klimatpåverkan i form av växthusgaser från en byggnads hela livscykel. Det ställs krav på att uppgift om byggnadens livscykel-GWP ska lämnas i energideklarationen om den finns tillgänglig.

Definitionen av offentliga organ har tillkommit och finns angiven i artikel 2.5 i det omarbetade direktivet. Denna bestämmelse hänvisar till direktiv (EU) 2023/1791.⁸⁵ Begreppet har tolkats utifrån svenska förhållanden och innefattar statliga, regionala och kommunala myndigheter.

4 a §

Den som för egen räkning utför eller låter utföra en ombyggnad som innefattar en betydande del av byggnadens klimatskärm ska se till att en energideklaration upprättas för byggnaden.

Paragrafen är ny. Direktivet ställer ett krav på om byggnaden har genomgått en större renovering så ska en energideklaration upprättas. Medlemsstaten kan enligt direktivet välja mellan två definitioner av större renovering; antingen att totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller att mer än 25 procent av klimatskalets yta renoveras.⁸⁶ I paragrafen anges begreppet ombyggnad och som finns definierat i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt 1 kap. 4 § PBL är ombyggnad en ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Genomgår byggnaden en ändring som innebär en ombyggnad och som innefattar en betydande del av klimatskärmen faller kravet ut att byggnadsägaren måste upprätta en energideklaration. Begreppet klimatskärm finns definierat i 1 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Denna bestämmelse anger att klimatskärm är en byggdel bestående av ett eller flera skikt som isolerar det inre av en byggnad från omvärlden när det gäller sådant som temperatur, ljud och fuktighet. Närmare överväganden finns i avsnitt 3.1.

5 §

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden om

1. byggnaden ägs av ett offentligt organ och ofta besöks av allmänheten,
2. byggnaden eller en del av byggnaden upplåts med nyttjanderätt.

⁸⁵ Artikel 2.12 EED.

⁸⁶ Artikel 2.22 EPBD.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om beräkning av total användbar golvyta.

Paragrafen är ändrad och skyldigheten att deklarerat inträder när en byggnad ägs av ett offentligt organ och som ofta besöks av allmänheten. Vad som är ett offentligt organ definieras i 3 § och innefattar statliga, regionala och kommunala myndigheter. Av paragrafen framgår också att en energideklaration ska upprättas när byggnaden upplåts med nyttjanderätt. Här finns också ett bemyndigande till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att få meddela närmare föreskrifter om beräkning av total användbar golvyta. Närmare överväganden finns under avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla..**

6 c §

På byggnadsägarens begäran kan en förenklad uppdatering göras av en energideklaration utan att dess giltighetstid påverkas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering av en energideklaration.

Paragrafen är ny och ger en möjlighet för byggnadsägaren att kunna uppdatera sin befintliga energideklaration när en energieffektiviseringsåtgärd har utförts på byggnaden. Det kan exempelvis gälla åtgärder som ingår i de etapperna som finns i byggnadens energirenoveringsplan. En förenklad uppdatering innebär inte att även deklarationens giltighetstid förlängs, utan giltighetstiden gäller tio år från det datum då deklarationen upprättades i sin helhet.

I paragrafens andra stycke finns ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering.

Närmare överväganden finns i avsnitt 3.5.

Energirenoveringsplan

7 a §

Den som äger en byggnad kan låta upprätta en energirenoveringsplan för byggnaden. En energirenoveringsplan får upprättas i samband med en energideklaration.

I artikel 2.19 det omarbetade direktivet anges att renoveringspass är en individuellt anpassad plan för totalrenovering av en viss byggnad i maximalt antal steg som avsevärt kommer att förbättra dess energiprestanda. Paragrafen är ny och i förslaget har begreppet renoveringspass översatt till energirenoveringsplan. Paragrafen anger att byggnadsägaren på frivillig väg kan låta upprätta en energirenoveringsplan för byggnaden. Det är

en oberoende certifierad energiexpert som ska upprätta en energirenoveringsplan, vilket framgår av 12 § i förslagen ändring av lagen.

Enligt artikel 12.3 det omarbetade direktivet får medlemsstaterna tillåta att en energirenoveringsplan upprättas och utfärdas tillsammans med energideklarationen. Paragrafens andra mening avser förtydliga att energirenoveringsplanen får upprättas antingen självständigt eller tillsammans med en energideklaration. Närmare överväganden finns i avsnitt 5.

Besiktning av en befintlig byggnad

8 §

Innan en energideklaration *eller en energirenoveringsplan* upprättas för en befintlig byggnad ska den som äger byggnaden se till att byggnaden besiktas på plats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om besiktning enligt första stycket och om undantag från kravet på sådan besiktning vid upprättandet av en energideklaration.

Paragrafen är ändrad och innefattar, förutom det tidigare besiktningskravet vid upprättandet av en energideklaration, nu även ett motsvarande krav på besiktning av byggnaden när en energirenoveringsplan ska upprättas. Besiktningen ska i båda fallen utföras av en oberoende certifierad energiexpert. Det ges ett bemyndigande till regeringen att få meddela närmare föreskrifter om hur en sådan besiktning kan utföras och vilka undantag från besiktning som får göras när det gäller upprättandet av en energideklaration. Motsvarande undantag från besiktning finns inte för upprättandet av en energirenoveringsplan. Övervägandena finns i avsnitt 3.6.

Inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem i byggnader som ska energideklareras

8 a §

Om en byggnad ska energideklareras enligt 5 § och byggnaden har ett uppvärmnings- eller luftkonditioneringssystem, ska byggnadens ägare se till att systemets tillgängliga delar inspekteras innan energideklarationen upprättas, om systemet är

1. ett uppvärmningssystem eller ett kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kilowatt, eller

2. ett luftkonditioneringssystem eller ett kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kilowatt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om inspektion enligt första och andra stycket och om undantag från kravet på sådan inspektion.

Paragrafen upphävs på grund av att inspektioner av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem inte längre ska kunna utföras i en energideklaration. Fortsättningsvis kommer inspektioner att upprättas i inspektionsprotokoll. Överväganden till ändringen finns i avsnitt 4. Boverket föreslår att fortsättningsvis kommer alla inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem att upprättas i inspektionsprotokoll. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Energideklarationens innehåll

9 §

I en energideklaration ska det anges

1. en uppgift om byggnadens energiprestanda,
2. om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden,
3. om radonmätning har utförts i byggnaden,
4. om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnads-efektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda och *minska byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp samt hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras, och*
5. referensvärden, som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra byggnadens energiprestanda med andra byggnaders.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om hur en byggnads energiprestanda enligt första stycket 1 ska fastställas, vilka referensvärden och energiklasser som ska användas enligt första stycket 5, och hur ytterligare uppgifter ska anges i deklARATIONEN *enligt de krav och åtaganden som gäller till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen.*

Paragrafen har ändrats och innehåller nya uppgifter i 4 om hur rekommendationerna om kostnadseffektiva åtgärder för att minska byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp och hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras.

Paragrafens andra stycke som gäller inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem i byggnader som samtidigt ska energideklareras, föreslås upphävas. Boverkets förslag är i stället för att utföra en inspektion i en energideklaration, ska alla inspektioner utföras i ett inspektionsprotokoll. Förslaget beskrivs närmare i avsnitt 3.3 och 4.

I paragrafens andra stycke finns ett bemyndigande till regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att kunna meddela föreskrifter. Bemyndigandet har ändrats och föreslås omfatta hur en byggnads energiprestanda ska fastställas, vilka referensvärden som ska användas och vilka

ytterligare uppgifter som ska anges i en deklARATION enligt de krav och åtaganden som gäller till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen. Närmare överväganden finns i avsnitt 3.

Energirenoveringsplanens innehåll

9 a §

När en energirenoveringsplan upprättas i samband med en energideklARATION ska energirenoveringsplanen ersätta de rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder som ska finnas i en energideklARATION enligt 9 § första stycket 4.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska lämnas i en energirenoveringsplan enligt de krav och åtaganden som gäller till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen.

Paragrafen är ny och anger att i de fall en energirenoveringsplan upprättas i samband med en energideklARATION ska åtgärderna i energirenoveringsplanen ersätta de rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder som i vanliga fall annars framgår av deklARATION. I paragrafen finns även ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att få meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska lämnas i en energirenoveringsplan enligt de krav och åtaganden som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen. Närmare överväganden finns i avsnitt 5.

Inspektion av uppvärmnings-, ventilations och luftkonditioneringsystem

10 §

Om en byggnad har ett uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem, inbegripet kombinationer av dessa, med en nominell effekt på över 70 kilowatt, ska byggnadens ägare se till att systemets tillgängliga delar inspekteras och att det till följd av det upprättas ett inspektionsprotokoll. Systemets nominella effekt ska baseras på summan av värmegeneratorernas, kylgeneratorernas och ventilationssystemets nominella effekter.

Byggnadens ägare ska se till att systemets tillgängliga delar inspekteras minst vart tredje år om den nominella effekten överstiger 290 kilowatt och minst vart femte år om den nominella effekten överstiger 70 kilowatt.

En inspektion som ska utföras tre eller fem år efter den senaste inspektionen kan utföras genom en förenklad inspektion. För en redan utförd inspektion kan i vissa fall ett förenklat förfarande tillämpas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om krav på inspektion, undantag från dessa krav och om vilka uppgifter som ska lämnas i protokollet.

Paragrafen har ändrats och anger en skyldighet för byggnadsägare som har en byggnad med uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem med en viss nominell effekt att utföra en inspektion av systemen. Systemets nominella effekt utgör den sammanlagda summan av systemens effekt. Paragrafen anger också två tidsintervall för när inspektionen ska utföras. Om den nominella effekten överstiger 290 kilowatt ska inspektion utföras minst vart tredje år och om den nominella effekten överstiger 70 kilowatt ska inspektion i stället utföras minst vart femte år. Vidare anges att de inspektioner som ska utföras efter tre respektive fem år kan få utföras genom en förenklad inspektion och i vissa fall kan redan utförda inspektioner, i stället för att utföra en ny inspektion, omfattas av ett förenklat förfarande. I paragrafens fjärde stycke finns ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att få meddela föreskrifter om krav på inspektion, undantag från inspektion och vilka uppgifter som ska finnas i ett inspektionsprotokoll. Överväganden finns i avsnitt 4.

Oberoende expert

12 §

Den som ska se till att det enligt 4, 4 a, 5, eller 6 §§ finns en energideklaration upprättad eller att ett system inspekteras enligt 10 § ska utse en oberoende *certifierad energiexpert*. *En byggnadsägare som vill låta upprätta en energirenoveringsplan enligt 7 a § ska göra det genom att utse en oberoende certifierad energiexpert.*

Energiexperten ska i de fall som nämns i första stycket

1. göra en besiktning och en inspektion enligt 8 och 10 §§,
2. upprätta en energideklaration, *en energirenoveringsplan* eller ett inspektionsprotokoll, och
3. föra över deklARATIONEN, *energirenoveringsplanen* eller protokollet elektroniskt till Boverket.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka krav på sakkunskap och oberoende som ska ställas på en oberoende expert.

Paragrafen innehåller ett tillägg från tidigare lydelse, vilket syftar till att implementera artikel 12.4 i det omarbetade direktivet⁸⁷, av vilken framgår att en energirenoveringsplan⁸⁸ ska utfärdas av en kvalificerad eller certifierad expert efter ett besök på plats. Paragrafen hänvisar till den föreslagna bestämmelsen i 7 a § om energirenoveringsplan.

⁸⁷ Artikel 12.4 EPBD.

⁸⁸ I direktivet benämnd ”renoveringspass”. För överväganden avseende den svenska benämningen ”energirenoveringsplan”, se avsnitt 5.

Tillgång till energideklarationerna

13 §

Den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som har upprättats för byggnaden

1. visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 1, eller på en väl synlig plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2,

2. visas för en presumtiv nyttjanderättshavare om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2 eller för en spekulant om det gäller en sådan byggnad som avses i 6 §,

3. överlämnas till en ny nyttjanderättshavare om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2 eller till en ny ägare om det gäller en sådan byggnad som avses i 6 §.

I de fall en nyttjanderätt säljs ska säljaren av nyttjanderätten, i stället för ägaren till byggnaden, se till att energideklarationen visas och överlämnas enligt första stycket 2 och 3.

När en byggnad, en del av en byggnad eller en andel i en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning, ska den som äger byggnaden eller, i de fall som avses i andra stycket, säljaren, se till att den uppgift om byggnadens energiprestanda som finns i energideklarationen anges vid annonsering.

Paragrafen motsvarar i sin nuvarande lydelse de krav om uppvisande av energideklaration som ställs i artikel 21 det omarbetade direktivet. Bestämmelsen i första punktens första bisats svarar mot artikel 21.1, medan andra bisatsen svarar mot artikel 21.2.

Paragrafens tredje stycke har ändrats för att uppfylla kravet i artikel 20.4 det omarbetade direktivet. Ändringarna i övrigt är redaktionella. Övervägandena finns i avsnitt 3. **Fel! Hittar inte referenskölla..**

Energideklarationsregister

16 §

Boverket ska föra ett register över de energideklarationer, inspektionsprotokoll, *energirenoveringsplaner och indikatorer för smarthetsberedskap* som har lämnats till verket enligt 12 § (energideklarationsregistret).

Paragrafen innehåller tillägg för att implementera det krav om nationella databaser som ställs i artikel 22.1 i det omarbetade direktivet. Direktivets krav motsvaras till största del av det befintliga energideklarationsregistret, dock med tilläggen att det nu även ska föras register över energirenoveringsplaner och indikatorer för smarthetsberedskap.

Inga ändringar i övrigt avses genom ändringen av bestämmelsen. Närmare överväganden finns i avsnitt 6.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.

Ikraftträdandet av lagen överensstämmer med den tid inom vilken kraven i direktivet ska vara genomförda. Några särskilda övergångsbestämmelser införs inte.

9.2 Förslag till förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader

Energideklaration

7 a §

Utöver vad som framgår av 9 § första stycket lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska det i en energideklaration anges en uppgift om

- 1. byggnadens energiklass,*
- 2. primärenergianvändning uttryckt i kWh/(m² och år),*
- 3. byggnadens energianvändning uttryckt i kWh/(m² och år),*
- 4. förnybar energi som produceras på plats i procent av energianvändningen,*
- 5. byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp och, om tillgängligt, livscykel-GWP,*
- 6. byggnadens energianvändning och primärenergianvändning uttryckt i kWh eller MWh, per år,*
- 7. produktion av förnybar energi i kWh eller MWh,*
- 8. byggnadens energibehov,*
- 9. byggnaden har kapacitet att reagera på externa signaler och kunna anpassa energianvändningen,*
- 10. i tillämpliga fall en uppgift om värmedistributionssystemet i byggnaden kan fungera vid låga eller effektivare temperaturnivåer.*

De rekommendationer som enligt 9 § första stycket 4 lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader lämnas i en energideklaration ska vara av betydelse för den aktuella byggnaden, tekniskt genomförbara och inkludera åtgärder på klimatskärm eller installationssystem med eller utan samband med ändring eller ombyggnad.

Av rekommendationerna ska det framgå uppgift om hur byggnadens driftsrelaterade växthusgasutsläpp kan minskas och en uppskattning av energibesparingen.

Energideklarationen ska innehålla uppgifter om var det finns ytterligare information om de rekommenderade åtgärderna och vad som krävs för att genomföra dem samt om beräkningen av rekommendationernas kostnadseffektivitet. *Det ska även framgå kontaktuppgifter till den gemensamma kontaktpunkten för byggnaders energiprestanda. för rådgivning om renoivering.*

Krav på att fler uppgifter ska redovisas finns i artikel 19.4 i det omarbetade direktivet som hänvisar till mallen för energicertifikat som anges i direktivets bilaga V. De tillkommande uppgifterna är att byggnadens primärenergi, byggnadens energiklass och energianvändning ska anges. Vidare ska även uppgift om hur mycket förnybar energi som producerats på plats i procent av energianvändningen och i kWh eller MWh. Även uppgift om byggnadens växthusgasutsläpp under driften och om det finns

livscykel-GWP tillgänglig för byggnaden ska även den anges. Det ska också anges uppgifter om produktion av förnybar energi och om byggnaden har förmågan att reagera på externa signaler för att därmed kunna anpassa sin energianvändning. I tillämpliga fall ska även uppgift anges om det finns värmedistributionssystemet i byggnaden som kan fungera vid låga eller effektivare temperaturnivåer. Vad gäller de rekommendationer som energiexperten lämnar ska de även innehålla uppgift om hur byggnadens driftrelaterade växthusgasutsläpp kan minskas och en uppskattning av energibesparingen. Vidare ska rekommendationen också innehålla kontaktuppgifter till den gemensamma kontaktpunkten för rådgivning om renovering. Övervägandena finns i avsnitt 3.3.

7 b §

En förenklad uppdatering av en energideklaration enligt 6 c § lagen om energideklaration för byggnader får ske om endast enskilda element uppgraderas genom enskilda åtgärder.

Boverket får meddela närmare föreskrifter om förenklad uppdatering av en energideklaration.

Paragrafen är ny och innebär att om byggnadsägaren väljer att uppdatera sin giltiga deklaration enligt 6 c § i lagen avser den enskilda energieffektiviseringsåtgärder som antingen är fristående eller ingår i en etapp som kan vara en del av en energirenoveringsplan.

Boverket bemyndigas att kunna lämna föreskrifter om på vilket sätt en uppdatering praktiskt ska göras i energideklarationsregistret. Närmare överväganden om förenklad uppdatering av en energideklaration finns i avsnitt 3.5.

Energirenoveringsplan

7 c §

I en energirenoveringsplan ska det anges

- 1. byggnadens nuvarande energiprestanda,*
- 2. en färdplan med etapper för en stegvis renovering av byggnaden,*
- 3. en uppgift om minimikrav för byggnaders energiprestanda och regler om utfasning av fossila bränslen,*
- 4. en uppgift om etappernas ordningsföljd och innehåll inför en stegvis totalrenovering,*
- 5. en uppgift om möjligheten till anslutning för fjärrvärme och fjärrkyla,*
- 6. en uppgift om andel beräknad förnybar energi efter renoveringen,*
- 7. allmän information om alternativ för att förbättra byggprodukternas cirkularitet och minska deras växthusgasutsläpp under hela livscykeln, hälsa och komfort, inomhusmiljö samt byggnadens förbättrade klimatanpassningsförmåga,*

8. en uppgift om var byggnadsägaren kan hitta mer information om finansiering, teknisk rådgivning och rådgivningstjänster.

Etapperna i en energirenoveringsplan ska innehålla information om

1. vilka renoveringsåtgärder som ingår i etappen och relevanta alternativ för den teknik, de metoder och de material som ska användas,

2. de uppskattade energibesparingarna i primär och levererad energi uttryckta i kWh och i procentuell förbättring jämfört med energianvändningen före etappen,

3. de beräknade kostnaderna för att genomföra etappen,

4. uppskattad minskning av driftrelaterade växthusgasutsläpp,

5. de beräknade besparingarna i form av minskade energikostnader, med en tydlig information av de uppskattade energikostnader som använts vid beräkningen,

6. den uppskattade energiklassen som bedöms uppnås efter slutförandet av etappen.

Boverket får meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter som ska lämnas i en energirenoveringsplan.

Paragrafen är ny och beskriver vad de olika etapperna i en energirenoveringsplan ska innehålla. Paragrafen avser implementera de krav som anges i Bilaga VIII i det omarbetade direktivet om vad en energirenoveringsplan ska innehålla. I paragrafens tredje stycke ges ett bemyndigande till Boverket att kunna meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter som ska framgå i en energirenoveringsplan. Närmare överväganden finns i avsnitt 5.

8 §

Boverket får meddela föreskrifter om

1. vad som avses med nominell effekt och värmegenerator enligt 3 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,

2. när en energideklaration enligt 4 § samma lag senast ska vara upprättad,

3. beräkning av total användbar golvarea enligt 5 § första stycket 1 samma lag,

4. vilka referensvärden som ska användas enligt 9 § första stycket 5 samma lag *och om energiklassning av byggnader,*

5. rekommendationer och undantag från att lämna rekommendationer, och

6. vilka uppgifter som utöver de uppgifter som anges i 9 § samma lag ska anges i en energideklaration.

Innan Boverket meddelar föreskrifter om referensvärden med stöd av första stycket 4 ska verket ge Statens energimyndighet tillfälle att yttra sig.

I paragrafen finns sedan tidigare bemyndiganden för Boverket att kunna meddela föreskrifter om nominell effekt, värmegeneratorer, referensvärden, när en energideklaration senast ska vara upprättad, total användbar golvyta och vilka ytterligare uppgifter som ska ingå i en energideklaration. I fjärde punkten har det lagts till att Boverket får meddela föreskrifter om vilka energiklasser som ska användas enligt 7 a § första stycket 1 i denna förordning. Det har även lagts till en femte punkt som ger Boverket möjlighet att kunna meddela föreskrifter om rekommendationer och undantag från rekommendationer.

Undantag från skyldigheten att inspektera vissa uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem

8 a §

Skyldigheten enligt 10 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader gäller inte

1. om de system som anges i *denna paragraf* omfattas av ett avtal om energiprestanda som kan anses ha motsvarande effekt som en inspektion enligt samma *paragraf*,

2. byggnader som har ett sådant system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning,

3. bostadshus som är utrustade med en funktion för kontinuerlig elektronisk övervakning som mäter systemets effektivitet, har effektiva regleringsfunktioner och lämnar information när effektiviteteten sjunker väsentligt och när systemet kräver service, och

4. byggnader som är avsedda för totalförsvaret eller som annars är av betydelse för Sveriges säkerhet.

I de fall en inspektion har utförts före att denna förordning har trätt i kraft kan vid nästa inspektionstillfälle ett förenklat förfarande tillämpas. En inspektion som är utförd efter att denna förordning trätt i kraft kan vid nästa inspektionstillfälle utföras genom en förenklad inspektion om följande är uppfyllt

1. *ingen ändring av värme- eller kylgeneratorer är gjord och energibehovet är oförändrat,*

2. *en obligatorisk ventilationskontroll är utförd och gällande,*

3. *redovisning av om tidigare åtgärdsförslag är genomförda eller ej.*

ingen påtaglig ökning av energianvändningen har skett sedan den senaste inspektionen.

Boverket får meddela ytterligare föreskrifter om undantagen i första stycket och om förenklat förfarande samt förenklad inspektion i andra stycket.

Paragrafen innehåller undantag från skyldigheten att utföra inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem. En formell ändring har gjorts i första stycket där hänvisningen till det föreslagna upphävandet av 8 a § i lagen tas bort och endast hänvisningen till

10 § i lagen finns kvar. Vidare anges också att för giltiga inspektioner som har utförts före ikraftträdandet av förordningen kan ett förenklat förfarande användas när de nya reglerna om inspektionsintervaller träder i kraft. Medan för inspektioner som utförs efter ikraftträdandet av förordningen får en förenklad inspektion under vissa förutsättningar tillämpas vid inspektionsintervallet. Boverket får bemyndigande att kunna meddela närmare föreskrifter om undantag från inspektion och om förenklat förfarande respektive förenklad inspektion. Närmare övervägande om inspektioner finns under avsnitt 4.3.

Inspektion av vissa uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem

8 b §

Ett inspektionsprotokoll ska innehålla minst följande uppgifter

- 1. en bedömning av värme- och kylgeneratorns eller generatorernas och huvudkomponenternas verkningsgrad och storlek i förhållande till byggnadens uppvärmnings- eller kylbehov,*
- 2. i tillämpliga fall en bedömning om systemet kan fungera med effektiva temperaturinställningar för vattenbaserade system med säkerställande av en säker drift,*
- 3. i tillämpliga fall en bedömning av möjligheten att minska användningen av fossil energi, och rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra systemets energiprestanda.*

Rubriken och paragrafen är ny. Det anges här vilka uppgifter som minst ska finnas i ett inspektionsprotokoll.

Oberoende experter

11 a §

Boverket ska föra ett register över dem som har certifierats enligt 10 § för att upprätta energideklarationer. *Boverket ska hålla detta register tillgängligt på sin webbplats.*

Paragrafen innehåller en ny bestämmelse, vilken avser implementera artikel 25.2 i det omarbetade direktivet. Närmare överväganden finns i avsnitt 6.3.

Tillgång till energideklarationerna

12 §

Den energideklaration som ska visas enligt 13 § första stycket 1 lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader får sammanfattas och

visas utan sådana rekommendationer som avses i 9 § första stycket 4 samma lag.

Energideklarationens sammanfattning ska minst innehålla de uppgifter som finns under 7 a § första stycket 1 - 5 i denna förordning.

Boverket får meddela föreskrifter om

1. hur en sådan energideklaration får sammanfattas, och
2. placering av en energideklaration eller en sammanfattning av en energideklaration som har upprättats för en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2 lagen om energideklaration för byggnader.

Om kraven på sammanfattningens utformning har ändrats genom nya föreskrifter som har meddelats med stöd av andra stycket 1, får Boverket på begäran av byggnadens ägare ta fram en ny sammanfattning med utgångspunkt från uppgifterna i en befintlig energideklaration.

Paragrafen innehåller ett nytt stycke, vilket hänvisar till 7 a § första stycket 1 - 5 förordningen om energideklaration för byggnader i dess föreslagna nya lydelse.

Energideklarationsregister

17 §

Boverket får i det enskilda fallet medge direktåtkomst till energideklarationsregistret för

1. den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet, om det sker för det ändamål som anges i 18 § 4 lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,
2. *kommuners verksamhet enligt förordningen (2016:385) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning,*
3. Statens energimyndighet,
4. oberoende experter för sökningar på byggnader som omfattas av deras uppdrag, och
5. byggnadsägare, för sökningar på byggnader som de äger.

Paragrafen har fått en ny bestämmelse, vilken avser att implementera bestämmelsen i artikel 22.3 i det omarbetade direktivet om att säkerställa att lokala myndigheter har tillträde till relevanta data om byggnaders energiprestanda på deras territorium på det sätt som krävs för att underlätta utarbetandet av värme- och kylningsplaner och som omfattar geografiska informationssystem i drift och relaterade databaser. Närmare överväganden finns i avsnitt 6.3.

18 a §

Boverket ska publicera information om andelen byggnader i byggnadsbeståndet som har giltig energideklaration på sin webbplats. Denna information ska uppdateras minst två gånger per år.

Paragrafen, som är ny, avser att implementera bestämmelsen i artikel 22.4 i det omarbetade direktivet, vilken anger att medlemsstaterna ska offentliggöra information om andelen byggnader i det nationella byggnadsbeståndet som omfattas av energideklaration. Denna information till allmänheten ska uppdateras minst två gånger per år. Samma artikel anger även att medlemsstaterna ska offentliggöra aggregerade eller anonymiserade uppgifter om energiprestanda, inbegripet energianvändning och, om dessa uppgifter är tillgängliga, livscykel-GWP för de byggnader som omfattas. Denna bestämmelse bedöms uppfyllas genom förordningens nuvarande 18 §. Artikel 22.4 anger slutligen att medlemsstaterna på begäran ska göra anonymiserad eller aggregerad information tillgänglig för offentliga institutioner och forskningsinstitut såsom nationella statistikinstitut. Denna bestämmelse bedöms uppfyllas genom 18 § lagen om energideklaration för byggnader i dess nuvarande lydelse. Övervägandena finns i avsnitt 6.3.

18 b §

Boverket ska överföra informationen i energideklarationsregistret till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet minst en gång per år.

Paragrafen, som är ny, genomför artikel 22.6 i det omarbetade direktivet. Övervägandena finns i avsnitt 6.3.

Tillsyn och kontroll av energideklarationer**19 §**

Boverket ska varje år göra en *kontroll av energideklarationer*. Boverket ska ge en definition av vad som anses vara en giltig energideklaration. Definitionen av en giltig energideklaration ska säkerställa följande:

1. En validitetskontroll av indata som använts för upprättandet av energideklarationer och de resultat som anges i energideklarationen.

2. Beräkningarnas giltighet.

3. En maximal avvikelse för en byggnads energiprestanda.

4. Minsta antal element som avviker från normal- eller standardvärden.

Det oberoende kontrollsystemet ska säkerställa minst 90 procent giltiga upprättade energideklarationer med en statistisk konfidensgrad på 95 procent för den utvärderade perioden som inte får överstiga ett år. Boverket ska vidta förebyggande och reaktiva åtgärder för att säkerställa kvaliteten på den övergripande ramen för energideklaration.

Kvalitetsnivån och konfidensnivån hos det oberoende kontrollsystemet för energideklaration ska mätas med hjälp av slumpmässigt urval och ska beakta alla element som anges i definitionen av en giltig energideklaration. Giltigheten hos indata ska verifieras med information från den oberoende experten.

Giltigheten hos indata ska verifieras genom besök på plats, som om lämpligt får genomföras virtuellt, i minst 10 procent av de energideklarationer som ingår i det slumpmässiga urval som används för att bedöma systemets övergripande kvalitet.

Med anledning av kravet i direktivets artikel 27 och bilaga VI att medlemsstaten ska inrätta ett oberoende kontrollsystem för giltigheten av en energideklaration, har paragrafen ändrats. Tidigare reglerade paragrafen krav på att Boverket ska genomföra en validitetskontroll av energideklarationssystemet varje år. De föreslagna ändringarna av paragrafen innebär utökade krav på Boverket att ha ett oberoende kontrollsystem av energideklarationer. Närmare överväganden finns i avsnitt 7.

19 a §

Boverket ska ha ett oberoende kontrollsystem för energirenoveringsplaner och inspektionsprotokoll för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem.

Paragrafen är ny och innebär att Boverket ska ha ett oberoende kontrollsystem för energirenoveringsplaner och inspektionsprotokoll för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Denna förordning träder i kraft den 29 maj 2026

Ikraftträdandet av förordningen överensstämmer med den tid inom vilken kraven i direktivet ska vara genomförda. Några särskilda övergångsbestämmelser införs inte.

Bilaga 1 Regeringsuppdraget

**Regeringsbeslut****I 5**2024-06-13
KN2024/01303**Klimat- och näringslivsdepartementet**Boverket
Box 534
371 23 KARLSKRONA

Uppdrag att genomföra en översyn av systemet med energideklarationer enligt direktivet om byggnaders energiprestanda

Regeringens beslut

Regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda hur systemet med energideklarationer kan utvecklas för att bli ett mer effektivt styrmedel, samt att ta fram vissa underlag för Sveriges genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbetning) (EPBD). Uppdraget avser genomförande av artikel 12 "Renoveringspass", artikel 16 "Datautbyte", artikel 19 "Energicertifikat", artikel 20 "Utfärdande av energicertifikat", artikel 21 "Uppvisande av energicertifikat", artikel 22 "Databaser för byggnaders energiprestanda", artikel 23 "Inspektioner", artikel 24 "Rapporter om inspektion av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem", artikel 25 "Oberoende experter" och artikel 27 "Oberoende kontrollsystem".

Boverket ska:

1. utreda hur systemet med energideklarationer kan utvecklas dels för att anpassas till det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda, dels för att på ett effektivt sätt bidra till energieffektiva byggnader med hållbara uppvärmningslösningar,
2. analysera och lämna förslag på genomförande av artiklarna 12.1–12.7, 16.1–16.4, 19.1–19.14, 20.1–20.8, 21.1–21.3, 22.1–22.5, 22.7, 23.1–23.9, 24.1–24.3, 25.1, 25.2 och 27.1–27.3 i EPBD,

Telefonväxel: 08-405 10 00
Webb: www.regeringen.sePostadress: 103 33 Stockholm
Besöksadress: Herkulesgatan 17
E-post: kn.registrator@regeringskansliet.se

3. ta fram förslag på lämpliga it-verktyg för administration och åtkomst av data i energideklarationer och andra relevanta styrmedel,
4. kartlägga om energideklarationerna i dag bidrar till tillräcklig information och rådgivning hos avsedd målgrupp, särskilt småhusägare,
5. ta fram förslag på hur uppföljning kan ske av i vilken mån energideklarationer, särskilt avseende småhus, används för att uppnå energieffektivisering, och
6. lämna nödvändiga författningsförslag.

Närmare om uppdraget

Boverket ska vid genomförandet av uppdraget ta hänsyn till de rekommendationer och slutsatser som Riksrevisionen tar upp i rapporten "Systemet med energideklarationer – tydligt syfte men oklart mål" (RiR 2021:21). Förslag ska lämnas för att energideklarationer ska kunna bli ett mer effektivt styrmedel, som är bättre samordnat med andra styrmedel och som i högre grad bidrar till en samhällsekonomiskt effektiv användning av energi och andra resurser.

Genomförandet av uppdraget ska ske i samverkan med Statens energimyndighet (Energimyndigheten), vilket innebär att Energimyndigheten löpande ska hållas uppdaterad och vid behov bidra med relevant sakkunskap.

I punkt 3 ingår att göra en kartläggning av behovet av nya eller utvecklade it-verktyg och en bedömning av vilka möjliga alternativ som skulle kunna vara aktuella, samt vid behov och efter avstämning med Regeringskansliet påbörja upphandling av it-verktyg. Boverket ska inom uppdraget utreda hur fastighetsägare ska kunna få åtkomst till data från energideklarationer via Lantmäteriets användargränssnitt "Min fastighet". Denna utredning ska ske i samverkan med Lantmäteriet. Boverket ska även beakta möjliga synergier med andra it-verktyg och databaser inom angränsande områden, särskilt kopplat till energi- och klimatrådgivning (EKR), lagen om energikartläggning (EKL) och kravet på att ha energiledningssystem. Boverket ska inom ramen för uppdraget beakta behovet av informationssäkerhet. Dessutom ska Boverket så långt det är möjligt säkerställa att tredjepartsaktörer ska ha möjlighet att bygga tjänster som använder sig av data från systemet.

I punkt 4 ingår att utreda om energideklarationerna i dag ger småhusägarna avsedd information om hur energieffektivisering kan genomföras och om hushållen förses med tillräcklig information och rådgivning.

När det gäller punkt 5 bör Energimyndigheten ta fram underlag för hur uppföljningen ska kunna ske av i vilken mån målgrupperna för energideklarationer nås av och använder informationen för att genomföra energieffektivisering. Detta inkluderar i synnerhet ägare och köpare av småhus.

När det gäller förslag som avser byggnader med formellt skydd som del av en utvald miljö eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, eller andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader, ska Boverket inhämta synpunkter från Riksantikvarieämbetet.

Boverket bör även beakta riksdagens tillkännagivande om uppförande av timmerhus och andra skyddsvärda byggnadstyper.

När det gäller artikel 12 om renoveringspass ska Boverket, om det bedöms lämpligt, föreslå hur renoveringspass ska kunna tillhandahållas genom ett digitalt verktyg, exempelvis av en tredjepartsaktör.

Boverket ska inom uppdraget utreda om Sverige bör använda möjligheten i artikel 19.2 att införa klass A0 före den 29 maj 2026, för att kunna använda denna klass för att beteckna nollutsläppsbyggnader och, om så är fallet, lämna nödvändiga förslag.

Boverket ska inom ramen för uppdraget utreda hur indikatorn livscykel-GWP ska redovisas i energideklarationerna, i enlighet med artikel 7 i direktivet.

Boverket ska utforma förslagen så att de på en övergripande nivå bidrar till en ändamålsenlig och samhällsekonomiskt effektiv implementering av direktivet. Om myndighetens förslag innebär offentliga finansiella kostnader ska förslag till finansiering lämnas. Konsekvensutredningen ska göras för att minimera risken för att olönsamma åtgärder behöver genomföras av hushåll och företag, se förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Myndigheten ska även beakta särskilda förutsättningar hos ideella organisationer som äger eller använder byggnader samt vikten av ett robust och leveranssäkert energisystem.

Boverket ska senast den 1 mars 2025 lämna en delredovisning som innehåller underlag med förslag på lämpliga författningsändringar, inklusive en konsekvensbeskrivning av förslagen. Senast den 15 september 2025 ska Boverket lämna en delredovisning om möjliga alternativ som finns för genomförande av direktivet, särskilt avseende punkt 3. Senast den 15 december 2025 ska myndigheten slutredovisa uppdraget. Redovisningarna ska lämnas till Regeringskansliet (Klimat- och näringslivsdepartementet).

Skälen för regeringens beslut

Den 28 maj 2024 trädde Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbetning) (EPBD) i kraft. Direktivet är en del av 55-procentspaketet, som syftar till att EU senast år 2050 ska nå klimatneutralitet.

Bakgrunden till direktivet är att byggnader på unionsnivå i dag står för 40 % av den energi som används och 36 % av de energirelaterade direkta och indirekta växthusgasutsläppen och att energiförbättrande renovering av byggnader därför är viktigt för att minska EU:s energianvändning, klimatutsläpp och beroende av gasimport. Direktivet är också en del av genomförandet av ”renoveringsvägen” från 2020, som bland annat syftar till att fördubbla energirenoveringstakten fram till 2030.

I EPBD fastställs bland annat ett mål till 2050 att hela byggnadsbeståndet ska uppnå nollutsläppsbyggnadskriterierna. Det fastslås också krav på medlemsländerna att säkerställa en viss renovering av befintliga lokal- och bostadsbyggnader till 2030 och framåt. Utöver krav på renoveringar av byggnader så innehåller direktivet också särskilda bestämmelser om solenergi, laddinfrastruktur, energiklassning, energideklarationer, gemensamma kontaktpunkter, renoveringspass, smarthetsindikatorer för byggnader, finansiering och kompetensförsörjning.

Regeringen har i sin proposition om energipolitikens långsiktiga inriktning (prop. 2023/24:105) framhållit att en effektiv användning av energiresurser bidrar till ett hållbart samhälle och konkurrenskraft. Effektiv energianvändning bidrar också till lägre energikostnader, vilket stärker företagets konkurrenskraft och minskar konsumenternas sårbarhet för höga energipriser. Utöver sänkta kostnader för enskilda hushåll och företag kan effektiviseringar även ge effekt på systemnivå, inte minst på elmarknaden där priset sätts av produktionen med högst marginalkostnad.

Regeringen avser att se över målet för energieffektivisering i syfte att tydligare främja en samhällsekonomiskt effektiv användning av energi och ett effektivt nyttjande av energisystemet som bidrar till den gröna omställningen. Genomförandet av nya EU-direktiv, som EPBD, kommer att utgöra en grund för översynen av målet.

Riksrevisionen har under 2020 och 2021 granskat systemet med energideklarationer av byggnader. Deras slutsats är att energideklarationerna i nuläget har svaga förutsättningar att få enskilda småhusägare att genomföra energieffektiviserande åtgärder. För att åtgärda detta rekommenderar Riksrevisionen att Boverket ges i uppdrag att utreda hur energideklarationerna kan effektiviseras som styrmedel. Riksrevisionen ger även ytterligare rekommendationer till Boverket och till Statens energimyndighet när det gäller informationsgivning och uppföljning.

I propositionen Energipolitikens långsiktiga inriktning (prop. 2023/24:105) gör regeringen bedömningen att systemet med energideklarationer bör ses över för att anpassas till EU:s uppdaterade krav enligt EPBD och för att på ett effektivt sätt bidra till energieffektiva byggnader med hållbara uppvärmningslösningar.

Nedan framgår vilka krav det omarbetade direktivet ställer inom respektive artikel.

Enligt artikel 12 om renoveringspass ska medlemsländerna införa ett system som grundar sig på den EU-gemensamma ram som framgår av bilaga VIII. Renoveringspass ska dock vara frivilliga för byggnadsägare, om inte medlemsländerna beslutar annat.

Artikel 16 fastställer att medlemsstaterna ska se till att fastighetsägare och boende ska få ta del av sin data om byggnadssystem. Dessa data ska även kunna göras tillgängliga för tredje part.

Av artikel 19 framgår de nya kraven för energideklarationer. I artikeln ställs också krav på de rekommendationer på åtgärder som ska lämnas i samband med energideklarationer.

Artikel 20 innehåller krav om utfärdande av energideklarationer och om vid vilka tillfällen som de ska kunna visas upp (t.ex. försäljning eller uthyrning).

Artikel 21 tar upp på vilket sätt energideklarationer ska visas.

Av artikel 22 framgår kraven för databaser för byggnaders energiprestanda.


Vidare framgår av artikel 25 att medlemsstaterna ska se till att olika certifieringar, bedömningar och inspektioner utförs på ett oberoende sätt av kvalificerade eller certifierade experter.

Artikel 27 ställer krav på att ett oberoende kontrollsystem i enlighet med bilaga VI ska upprättas.

På regeringens vägnar



Ebba Busch



Tobias Walla

Kopia till

Finansdepartementet/BA, SFÖ och KO,
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet /BB, SPN, US och SMF
Regeringskansliets förvaltningsavdelning
Boverket
Statens energimyndighet
Konjunkturinstitutet
Sveriges Kommuner och Regioner

6 (6)



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se