

Handläggare
Jan-Ulric Sjögren
Telefon: 08 50828719**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2025-05-20, p. 12

Översyn av systemet med energideklarationer. Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag. Rapport 2025:6

Remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2025/418

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Justera beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Boverket föreslår i en första delrapport ett antal författningsförändringar inom systemet för energideklarationer för att implementera omarbetningen av EU direktiv 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda, EPBD. Det innebär att det i detta skede saknas slutgiltiga förslag för flera områden och att resonemang och olika alternativ redovisas. För flertalet områden vill Boverket ha mandat att bestämma detaljerna genom föreskrifter. De viktigare punkterna i förslaget är:

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

5. En ny klassindelning för energiprestanda behandlas översiktligt för energideklarationerna. Klassindelningen är för närvarande A-G och kommer eventuellt att kompletteras med en ny klass.
6. En ny indikator ska införas i energideklarationerna för nya byggnader: livscykel-GWP - en indikator som kvantifierar byggnadens bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel.
7. Nytt krav i det omarbetade direktivet på intervall för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations-, och luftkonditioneringssystem.
8. En regel införs om att byggnadsägare frivilligt kan upprätta en energirenoveringsplan för byggnaden. Krav på innehållet beskrivs. Om en plan tas fram så ska den göras av en certifierad energiexpert.

Förvaltningen ser positivt på att systemet för energideklarationer utvecklas men vill betona att ändringar ska innebära ökad nytta i form av underlag för energieffektivisering för fastighetsägare och ett minimum av administration. För fastighetsbolag med egen energikompetens tenderar dock den administrativa bördan att öka i takt med att fler uppgifter ska redovisas, utan att det bidrar till en ökad energieffektivisering.

Förvaltningens uppfattning är att lönsamhetskrav tillsammans med tydliga ägardirektiv med regelbunden återkoppling från verksamheterna är de starkaste drivkrafterna för energieffektivisering. För professionella fastighetsägare och -förvaltare spelar krav på energideklarationer bara en begränsad roll som styrmedel för ökad energieffektivitet.

Energieffektivitet är ett ständigt aktuellt ämne och flera direktiv, EPBD (Energy Performance of Building Directive) och EED (Energy Efficiency Directive) ska implementeras i svensk lagstiftning under 2026. Detta kommer att ställa nya och ökade krav på stadens fastighetsförvaltande bolag och förvaltningar. Offentliga fastighetsägare förväntas gå före i effektiviseringsarbetet och har ett högre krav på effektivisering enligt EED jämfört med andra fastighetsägare för vissa typer av verksamheter.

Bakgrund

Boverket har på uppdrag av regeringen inlett en översyn av systemet med energideklarationer enligt EU direktivet om byggnaders energiprestanda inklusive en konsekvensbeskrivning av förslagen. Boverkets delredovisning av uppdraget omfattar förslag på ändringar på lag- och förordningsnivå för att genomföra de artiklar i det omarbetade direktivet som ingår i uppdraget. Boverkets rapport innehåller förslag och resonemang om olika

tolkningar av direktivet inom följande områden:
energideklarationer, inspektioner, energirenoeringsplan, datautbyte
och databaser samt oberoende kontrollsystem.

Ytterligare en delredovisning där möjliga alternativ för direktivets
genomförande ska föreligga senast 15 september 2025. Senast den
15 december 2025 ska Boverket slutredovisa uppdraget.

Boverket har fått fem regeringsuppdrag relaterade till
genomförandet av det omarbetade EPBD varad detta är ett.

Ärendet

Kommunstyrelsen har remitterat rapporten *Översyn av systemet
med energideklarationer – Förslag på författningsändringar,
delredovisning av regeringsuppdrag (Rapport 2025:6)* till
Stadsledningskontoret, Exploateringsnämnden, Fastighetsnämnden,
Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt till Stadsbyggnadsnämnden
och Stockholms Stadshus AB.

Svar ska inkomma till kommunstyrelsen 2025-05-20.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningens energiexperter i samråd med
några av stadens fastighetsbolag.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Energideklarationer vid ombyggnad

I det omarbetade direktivet har det genomförts ändringar som
påverkar i vilka fall en energideklaration ska upprättas vid större
renovering.

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 ansvarar för att en ny energideklaration
upprättas för byggnaden.

Förvaltningen anser att skyldigheten att upprätta en ny
energideklaration som enbart är kopplad till ombyggnad av
klimatskärmen utgör en betänklig avgränsning. Det rimliga vore att
krav på ny energideklaration inträder vid en ombyggnad där utförda

åtgärder, oavsett vilka, leder till en markant ändring av energianvändningen.

Energideklaration när byggnaden ägs eller används av ett offentligt organ

Boverket föreslår att det även ska finnas en energideklaration när byggnaden ägs eller används av ett offentligt organ och ofta besöks av allmänheten.

Förvaltningen anser att detta är ett relevant krav men konstaterar att skillnaden jämfört med gällande krav är marginell. Gällande krav omfattar byggnader större än 250 kvadratmeter och det föreslagna kravet utgör en komplettering med byggnader som är mindre än 250 kvadratmeter vilket innebär att samtliga byggnader kommer att omfattas av kravet.

Förenklad uppdatering av energideklarationen

Boverket föreslår att en regel införs som gör det möjligt för byggnadsägare att genomföra en förenklad uppdatering av energideklarationen utan att dess giltighetstid påverkas efter utförda energisparåtgärder. Syftet anges vara att byggnadsägaren ska få ett kvitto på resultatet av utförda åtgärder.

Förvaltningen ställer sig positiv till denna princip men anser att giltighetstiden för deklarationen ska förlängas med fem år vilket Boverket har sett som en möjlighet. En byggnadsägare behöver ett tydligt incitament för att utföra en förenklad deklaration vilket en förlängning av giltighetstiden för deklarationen utgör. Vidare anser förvaltningen att vid detta förfarande ska uppmätta, inte beräknade, värden för energiprestanda användas i den uppdaterade deklarationen.

Här vill förvaltningen dessutom framföra att möjligheten att energideklarera nya byggnader med endast beräknade värden, vilket är en möjlighet idag, kan ifrågasättas. Det är välkänt att beräknade värden sällan stämmer med uppmätta värden och nuvarande regelverk bör kompletteras med redovisning av uppmätta värden för nya byggnader inom en lämplig tidsperiod. Nuvarande princip med beräknade värden och en giltighetstid på 10 år för energideklarationen innebär att uppmätta värden redovisas först efter 10 år. För uppföljning av energiprestanda för nyproduktionen och efterlevnad av energikraven i BBR bör detta ur ett nationellt perspektiv förbättras.

Krav på att energideklarationen ska innehålla nya uppgifter

Boverket föreslår att 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 samt hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras. Enligt direktivet ska en bedömning av om värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem och varmvattensystem för hushåll anpassas för drift vid effektivare temperaturinställningar. Vidare ska en bedömning av värme- eller luftkonditioneringssystemets återstående livslängd, och i förekommande fall ange möjliga alternativ för utbyte.

Förvaltningen vill uppmärksamma Boverket på den problematik som är förenad med att ange uppgifter om växthusgasutsläpp då varianterna är många för att räkna fram de olika emissionsfaktorerna som ligger till grund för denna beräkning. Här finns ett behov av vägledning för de emissionsfaktorer som ska användas, inte minst om Boverket avser att summera uppgifter om växthusgasutsläpp. Boverket anger också att nya krav på redovisning av installationer och mätdata kommer att ställas, dock utan att precisera vad detta innebär.

Ny energiklassning

Det omarbetade direktivet ställer krav på att byggnader ska energiklassas på en skala från A till G. Klass A ska motsvara nollutsläppsbyggnader och klass G ska motsvara de byggnader som har sämst prestanda. Vid upprättande av energideklarationer ska rekommendationer om förbättringar ges om byggnaden har en sämre energiklass än A. En nollutsläppsbyggnad ska enligt det omarbetade direktivet uppfylla flera andra kriterier än en mycket hög energiprestanda. 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.

Det omarbetade direktivet ställer krav på att alla nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från och med 2030 och att nollutsläppsbyggnader ska ges energiklassen A. I dag motsvarar energiklass C nybyggnadskraven enligt BBR i Sverige och de nuvarande energiklasserna A och B är bättre än nybyggnadskraven. Följden blir att Sverige behöver ändra den nuvarande energiklassningen.

Skalan kan enligt direktivet kompletteras med ytterligare särskilt angivna klasser, nämligen A0 och A+. Energiklass A+, 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.

En problematik som Boverket lyfter är att skalan för den nya klassningen utgår från klassen A vilket motsvaras av det energiprestandakrav som kommer att finnas i BBR för nya byggnader år 2030. Det innebär att jämförelser mellan olika energideklarationer över tid för en byggnad kan vara svår att göra då nybyggnadskraven är föremål för revidering vart 5:e år. Här ser Boverket en möjlighet att energiklass A0 skulle kunna utformas fristående från den övriga klassningen och vid varje tidpunkt motsvara kravet på en ny byggnad.

Boverket tar inte ställning till om klass A0 eller klass A+, eller båda klasserna ska införas men vill ha bemyndigande att införa dessa klasser om det i kommande föreskriftsarbetet visar sig befoget.

Boverket vill i kommande föreskriftsarbete ha bemyndigande gällande fördelningen av klassindelningen, dvs hur gränserna ska sättas mellan de olika klasserna och går inte närmare in på hur detta skulle kunna göras.

Förvaltningen anser att det vore bra med någon eller några energiklasser där det ställs högre krav jämfört med minimikravet i kommande BBR för den som har högre ambitioner och vill utgå från ett officiellt regelverk. Genom att endast införa klassen A+ (motsvarar det som idag kallas för plusenergihus) för byggnader som är bättre än klass A kommer extremt få byggnader att omfattas av klassen A+ och indirekt kommer i princip krav på en bergvärmeanläggning att ställas. Förvaltningen anser vidare att enkelhet är att föredra vid översynen av energiklasserna och föreliggande remiss är svårtolkad när det gäller de nya klasserna A0 och A+ och deras koppling till klasserna A-G.

Indikatorn livscykel-GWP

En ny indikator ska införas i energideklarationerna för nya byggnader, livscykel-GWP, en indikator som kvantifierar byggnadens bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel. Kommissionen ska senast 31 december anta en delegerad akt för att fastställa en unionsram för beräkningen av GWP. Boverket bedömer att den delegerade akten kommer påverka hur livscykel-GWP kommer att redovisas i energideklarationen framöver.

Förvaltningen kan inte närmare kommentera denna nya indikator innan ramen för hur beräkningen ska utföras är fastställd.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen, med beaktande av Riksrevisionens kritiska rapport¹ från 2021, att det bör göras en ny utvärdering som belyser i vilken utsträckning energideklarationssystemet är ett effektivt styrmedel.

Krav på inspektioner

Nytt krav i det omarbetade direktivet på intervall för inspektioner av uppvärmnings-, ventilations- (utförs idag genom OVK), och luftkonditioneringssystem. Giltighetstiden för nuvarande inspektioner är 10 år för en nominell effekt över 70 kilowatt för det individuella värme eller kylsystemet och inspektionen har varit en del av energideklarationen. Inspektionen ska nu utföras med ett intervall om fem år om den sammanlagda nominella effekten är över 70 kilowatt och med tre år om den sammanlagda nominella effekten är över 290 kilowatt. I och med att kravet nu omfattar den sammanlagda effekten för värme och kylsystem kommer antalet byggnader som berörs av inspektion att öka något. Här finns redan idag möjlighet till undantag för inspektion om byggnaden är försedd med ett automatiserat styr- och övervakningssystem eller om avtal om energiprestanda finns med 3:e part, vilket gäller för både lokalbyggnader och bostäder då fastighetsautomationssystemet anses fylla samma syfte som en inspektion.

För lokalbyggnader, nya och befintliga, med en effekt över 290 kilowatt för det individuella systemet, krävs sedan 1 januari 2025 ett system för fastighetsautomation vilket i praktiken utesluter dessa från inspektion.

För nya bostäder och bostadsbyggnader som genomgår en större renovering ställs krav på fastighetsautomation om den nominella effekten överstiger 70 kilowatt. Dessa byggnader undantas från inspektioner. Från år 2028 kommer även krav att ställas på automatisk belysningsreglering för lokalbyggnader med en nominell effekt över 290 kilowatt.

Möjlighet till ett förenklat förfarande föreslås för en bättre samordning mellan giltighetstider för energideklarationer och andra kontrollsystem. Boverket föreslår att systemet, som idag är samordnat med energideklarationerna, ska bli fristående på grund av olika giltighetstider. Nya delar i inspektionerna är att möjligheterna till lägre systemtemperaturer i vattenbaserade system ska bedömas, injustering 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.

¹ [Riksrevisionens rapport om systemet med energideklarationer - Regeringen.se](#)

Förvaltningen anser att undantaget för inspektioner även borde innefatta befintliga bostadsbyggnader med en nominell effekt över 70 kilowatt om dessa har ett system för fastighetsautomation. En övervakning genom detta system motsvarar en inspektion. Förvaltningen konstaterar att det hittillsvarande systemet för inspektioner hos Stockholms stads fastighetsbolag och förvaltningar knappast medfört någon ny information och att mervärdet varit begränsat.

Energirenoeringsplan

Medlemsstaterna ska införa ett system för energirenoeringsplaner på byggnadsnivå men får själva avgöra om detta ska vara frivilligt eller obligatoriskt för en byggnadsägare.

Boverket bedömer att en energirenoeringsplan är mer omfattande än en energideklaration. Den grundliga analysen av en byggnad som energirenoeringsplanen innebär kommer ta längre tid och vara betydligt mer omfattande jämfört med åtgärdsförslagen i en energideklaration. Att göra energirenoeringsplanen 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 energirenoeringsplan skulle behöva föregås av en styrmedelsanalys om hur Sverige ska uppnå det långsiktiga målet om noll utsläpp av växthusgaser. Av den anledningen menar Boverket är det inte lämpligt att införa ett obligatoriskt krav på energirenoeringsplaner i nuläget. Därför bör planen tills vidare vara frivillig så att byggnadsägarna kan väga nyttor och kostnader mot varandra i det enskilda fallet.

Förvaltningen instämmer med Boverkets ställningstagande och vill även framhålla att Stockholms stads bolag har bolagsvisa energistrategier med åtgärdsplaner samt underhållsplaner som sannolikt redan idag ger samma information som ett system med energirenoeringsplaner.

Anna Hadenius
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Malin Täftefur
Avdelningschef
Miljöförvaltningen

Bilagor

1. Rapport "Översyn av systemet med energideklarationer – Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag".