



Boverket



Förslag till ändring i
Boverkets föreskrifter och
allmänna råd
(BFS 2007:4) om
energideklaration i
byggnader

– Extra remiss

Titel: Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration i byggnader – Extra remiss
Utgivare: Boverket, juni, 2026
Processnummer: 3.2.1
Diarienummer: 242/2025

Sammanfattning

Boverket föreslår ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader om giltighetstid för inspektioner av system för uppvärmnings-, komfortkylsystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem. Giltighetstider införs och även begreppet förenklad inspektion föreslås införas. En förenklad inspektion kan göras utan platsbesök och följa efter att en fullständig inspektion med platsbesök gjorts. Dock måste byggnadsägaren intyga att vissa kriterier är uppfyllda. Dessa kriterier är valda så att en energiexpert kan avgöra om systemets prestanda försämrats och utifrån detta genomföra en förenklad inspektion eller fullständig inspektion. Syftet är att i möjligaste mån underlätta för byggnadsägaren då giltighetstiden för en energideklaration är tio år och tre eller fem år för inspektioner.

Bakgrunden är att i det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda införs en giltighetstid för inspektioner av uppvärmnings-, komfortkylsystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem. Giltighetstiden är fem år för system med sammanlagd nominell effekt på minst 70 kilowatt och tre år då den sammanlagda nominella effekten är minst 290 kilowatt.

Boverket föreslog i rapporten 2025:6¹ att inspektionernas skulle regleras i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader. Regeringen valde dock att inte reglera inspektionernas giltighet i förordningen. Ändringar i förordningen beslutades i maj 2026 utan bestämmelser om inspektioner. Reglerna om inspektionernas giltighetstid behöver därför i stället införas och regleras i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader.

Boverket remitterade förslag till ändrade föreskrifter i februari 2026 som inte innehöll regler om inspektioners giltighetstid. Denna extra remiss om ändringar i Boverkets föreskrifter omfattar enbart inspektioners giltighetstid.

¹ Boverket (2025). Översyn av systemet med energideklarationer – Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag. Rapport 2025:6.

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Sammanfattning | 3 |
| 1 Författningsförslag..... | 5 |
| 2 Inledning..... | 6 |
| 2.1 Syfte och mål med författningsförslaget..... | 6 |
| 2.2 Arbetsmetod | 6 |
| 2.3 Om författningskommentarer | 7 |
| 2.4 Förkortningar | 7 |
| 3 Rättsliga förutsättningar | 9 |
| 3.1 Boverkets bemyndigande..... | 9 |
| 3.2 Anmälan av tekniska regler | 9 |
| 3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet..... | 9 |
| 3.4 Regeringens medgivande | 10 |
| 4 Inspektioner..... | 11 |
| 4.1 Ändringar om inspektioner i EPBD..... | 11 |
| 4.2 Genomförda inspektioner till september 2024 | 13 |
| 4.3 Tre och fem års inspektionsintervall..... | 15 |
| 4.4 Beskrivning av två scenarier | 16 |
| 4.4.1 Scenario 1: Inspektionsbehov vid direktivets genomförandedatum – byggnader med inspektionsprotokoll | 17 |
| 4.4.2 Slutsats..... | 18 |
| 4.4.3 Scenario 2: Inspektionsbehov vid direktivets genomförandedatum – byggnader utan inspektionsprotokoll | 18 |
| 4.4.4 Slutsats..... | 20 |
| 4.5 Alternativa lösningar och förslag | 20 |
| 4.5.1 Förslag till inspektionsalternativ | 20 |
| 4.6 Förslaget i förhållande till EU-direktivet..... | 22 |
| 4.7 Fossil energi, temperaturinställningar och säkerhetsaspekter..... | 22 |
| 5 Konsekvenser | 23 |
| 5.1 Redogörelse av problemet | 23 |
| 5.2 Vilken förändring som eftersträvas..... | 23 |
| 5.3 Om ingen åtgärd vidtas (nollalternativet) | 23 |
| 5.4 Vem berörs | 23 |
| 5.4.1 Byggnadsägare | 23 |
| 5.4.2 Energiexperter | 24 |
| 5.4.3 Övriga | 24 |
| 6 Författningskommentar | 25 |
| 6.1 Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader..... | 25 |

1 Författningsförslag

Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader

Boverket föreskriver med stöd av 9 § förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader i fråga om Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader att det ska införas en ny paragraf, 4 e §, och närmast före 4 e § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förenklad inspektion

4 e § En inspektion enligt 10 § lagen (2006:985) om energideklaration av byggnader får utföras utan platsbesök, om

- 1. ingen ändring av värme- eller kylgeneratorer är gjord och energibehovet är oförändrat,*
- 2. en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet är utförd och gällande,*
- 3. redovisning av om tidigare åtgärdsförslag är genomförda eller ej,*
- 4. ingen påtaglig ökning av energi-användningen har skett sedan den senaste inspektionen, och*
- 5. den senaste inspektionen med platsbesök inte är äldre än tio år.*

2 Inledning

Direktivet om byggnaders energiprestanda (EU) 2010/31 har omarbetats, vilket föranleder behov av ändringar i svensk lagstiftning. Det omarbetade direktivet (EU) 2024/1275 trädde i kraft den 28 maj 2024 och ska vara införlivat i svensk rätt senast den 29 maj 2026. Boverket föreslog i rapport 2025:6² ändringar i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader (LED) och förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader (FED) för att genomföra de aktuella artiklarna i det omarbetade direktivet. I februari 2026 remitterade Boverket förslag på ändringar i bland annat Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader.

I denna utredning lämnar Boverket förslag till ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader (BED) med anledning av det omarbetade direktivet. Det är en extra remiss som enbart omfattar inspektioner då regeringen valt att inte reglera inspektioner i förordningen om energideklaration för byggnader på det sätt som Boverket föreslog i januari 2025. Det är en extra remiss som enbart omfattar inspektioner då regeringen valt att inte reglera inspektioner i förordningen om energideklaration för byggnader på det sätt som Boverket föreslog i februari 2026.

2.1 Syfte och mål med författningsförslaget

Syftet med författningsförslaget är att precisera de övergripande kraven avseende inspektion av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringsystem i LED och FED samt genomföra det omarbetade direktivets krav i svensk rätt.

Förslagen har utformats med utgångspunkt i att de på en övergripande nivå ska bidra till ett ändamålsenligt och samhällsekonomiskt effektivt genomförande av direktivet. Ytterligare en utgångspunkt har varit att minimera risken för att olönsamma åtgärder behöver genomföras av hushåll och företag.

2.2 Arbetsmetod

Förslaget har tagits fram av en arbetsgrupp inom Boverket bestående av jurister och ingenjörer. Kontakter med branschen bedöms inte ha varit nödvändiga. Boverket anser att de kontakter som myndigheten hade kring inspektioner i arbetet med rapport 2025:6 har varit tillräckliga. Tiden att ta fram föreskriftsförslaget har också varit knapp. Regeringen beslutade om förordningsändringar

² Boverket (2025:6). Översyn av systemet med energideklarationer. Rapport 2025:6. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/oversyn-av-systemet-med-energideklarationer/> Hämtad 2026-06-08.

den 28 maj 2026, vilka publicerades den 3 juni 2026 med ikraftträdande den 1 oktober 2026.³

2.3 Om författningskommentarer

För att kunna tillämpa och fullt ut förstå innebörden av författningen räcker det inte alltid med att enbart läsa författningen. Det finns olika metoder och tekniker för att tolka författningar och bestämmelser i författningar kan i många fall vara allmänt hållna. Om en tillämpare vill få reda på syftet med en viss bestämmelse brukar ledning i första hand sökas i förarbetena.

I konsekvensutredningen har Boverket formulerat utförliga författningskommentarer till bestämmelserna i författningen. Därigenom kan författningskommentarerna användas som stöd för tillämpningen, rättsliga prövningar och liknande. Författningskommentarerna har därför som utgångspunkt författats

- så att syftet med föreskrifterna framgår
- med förklaring av hur de begrepp som används är avsedda att tolkas
- med exemplifieringar.

Dessutom kan författningskommentarerna ligga till grund för vägledningar. Sådana vägledningar kan också kompletteras med ytterligare förklarande text och vid behov figurer, tabeller och liknande. Observera att författningskommentarer och vägledningar i sig inte har någon juridiskt bindande status utan utgör endast ett hjälpmedel för att förstå gällande regler.

2.4 Förkortningar

| | |
|------|--|
| BACS | Building Automation and Control Systems. |
| BED | Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader. |
| CEX | Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:5) för certifiering av energiexpert. |
| EPBD | Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) om byggnaders energiprestanda. |
| FED | Förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader. |

³ Se SFS 2026:869.

| | |
|-----------------------|---|
| LED | Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader. |
| Omarbetade direktivet | Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda. |
| OVK | Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:16) om funktionskontroll av ventilationssystem och certifiering av sakkunniga funktionskontrollanter. |
| PBF | Plan- och byggförordningen (2011:338). |

3 Rättsliga förutsättningar

Detta kapitel beskriver de rättsliga förutsättningarna för Boverkets förslag till nya föreskrifter och allmänna råd och innehåller bland annat de uppgifter om föreskriftsbemyndiganden som avses i konsekvensutredningsförordningen.

3.1 Boverkets bemyndigande

Boverkets förslag till ändring i föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader utgör tillämpningsföreskrifter till lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader och förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader. Boverket får meddela de föreslagna föreskrifterna enligt bemyndiganden som finns i förordningen om energideklarationer för byggnader.

3.2 Anmälan av tekniska regler

Föreskriftsförslag som innehåller tekniska regler som är rättsligt eller faktiskt bindande vid saluföring eller användning av en vara ska anmälas enligt anmälningsdirektivet (EU) 2015/1535.

Rättsligt bindande är bestämmelser som är obligatoriska vid försäljning eller användning av en produkt. Med faktiskt bindande menas exempelvis andra myndighetskrifter som på olika sätt uppmuntrar tillverkare att följa vissa krav som branschöverenskommelser, myndigheters vägledningar, hänvisningar till standarder. Definitionen av en vara enligt anmälningsdirektivet är alla industriellt fram ställda produkter och alla jordbruksprodukter, inklusive fiskprodukter.

Boverkets föreslagna ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader innehåller inga krav som är skarpare eller går ut över direktivets krav och de planerade ändringarna är inte heller krav som är rättsligt eller faktiskt bindande vid saluföring eller användning av en vara. Boverket bedömer därför att informationsförfarande enligt förordningen (1994:2029) om tekniska regler inte behöver genomföras.

3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet

Författningsförslaget reglerar inte tillträde till eller utövande av tjänsteverksamhet. Boverket gör därför bedömningen att författningsförslaget inte behöver anmälas enligt EU:s tjänstedirektiv och 2 § förordningen (2009:1078) om tjänster på den inre marknaden.

3.4 Regeringens medgivande

Boverket gör bedömningen att författningsförslaget inte medför sådana väsentliga effekter på kostnader för staten, kommuner eller regioner att medgivande krävs av regeringen enligt konsekvensutredningsförordningen.

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 energideklarationssystemet⁴ 2020. Giltighetstiden för en inspektion är då samma som energideklarationens giltighetstid, tio 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 när inspektioner ingår i energideklarationer med tio år giltighetstid.

Boverket föreslår en möjlighet till förenklad inspektion under vissa förutsättningar. Den förenklade inspektionen görs utan platsbesök. Detta bedöms minska risken för ökad administrativ börda och ökade kostnader för byggnadsägaren.

4.1 Ändringar om inspektioner i EPBD

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) slogs ihop till den nya artikel 23. Lydelserna om styr- och reglersystem flyttades till ny artikel 13 om byggnadens installationssystem.

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 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. Rapporten⁵ till regeringsuppdraget 2019 till Boverket och Energimyndigheten innehåller inte uppgifter om summan av nominell

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

⁵ Boverket och Energimyndigheten (2019). Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem. Rapport 2019:16. [Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem - Boverket](#)
Hämtad 2026-06-12.

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 komfortkylesystem för att omfattas av inspektionsskyldigheten.

Inspektionens innehåll vidgas i det omarbetade direktivet. 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
- en övergripande bedömning av säkerhetsrisker ska göras. Det gäller främst system där förbränning sker.

Medlemsstaterna ska bifoga en analys av systemet med inspektioner i den nationella byggnadsrenoveringsplanen. Den nationella byggnadsrenoveringsplanen tas fram inom ett annat regeringsuppdrag till Boverket. Underlag till Sveriges utkast till den nationella byggnadsrenoveringsplanen finns i två rapporter från 2025 och 2026^{6,7,8}. Samma krav på rapportering gäller om medlemsstaten valt den alternativa metoden till inspektioner. Den alternativa metoden innebär att inspektioner ersätts av information med mera till byggnadsägaren. Denna metod ska ge minst samma effekt som inspektioner.

Inga ändringar gjordes i det omarbetade direktivet 2024 avseende möjligheterna till undantag från inspektioner. Det är fortfarande möjligt att få undantag om avtal om energiprestanda finns eller om särskilda krav på funktioner i styr- och reglersystemet är uppfyllda.

⁶ Boverket (2025). Underlag till den nationella byggnadsrenoveringsplanen. Rapport 2025:19. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/underlag-byggnadsrenoveringsplan/> Hämtad 2026-06-10.

⁷ Boverket (2025). Sammanställning av resultatet av det offentliga samrådet. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/offentligt-samrad/> Hämtad 2026-06-10.

⁸ Boverket (2026). Förslag på mål för energieffektivisering i lokalbyggnader och bostadsbyggnader. Rapport 2026:1. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2026/energieffektivisering-i-lokal-byggnader/> Hämtad 2026-06-10.

Avtal om energiprestanda definieras i 3 a § BED och innebär i korthet att avtal om åtgärder ingås med tredje part om att förbättra energiprestanda och som ska verifieras och övervakas under avtalsperioden.

Den 1 juli 2026 upphör kraven om styr- och reglersystem (system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning) i PBF. Kraven föreslås att framöver finnas i 2 kap. 7 § Boverkets föreskrifter om energihushållning och värmeisolering i byggnader som remitterades i februari 2026⁹ och med planerat ikraftträdande den 1 oktober 2026.

Krav på styr- och reglersystem i bostadsbyggnader som medger undantag från inspektioner finns i 8 b 3 § FED med ikraftträdande den 1 oktober 2026.

Dessutom finns inga krav på inspektion om byggnaden är avsedd för totalförsvaret eller är av betydelse för Sveriges säkerhet.

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. Det omarbetade direktivets krav på att en bedömning ska göras av möjligheterna att minska användningen av fossil energi bör inte heller vålla några problem. Sverige har i dag dels en mycket liten direkt användning av fossil energi i byggnadsbeståndet, dels god tillgång till alternativ som värmepumpar och fjärrvärme. Säkerhetsaspekter bör täckas av återkommande brandskyddskontroll. Sammantaget bedöms att flera punkter som ska ingå i inspektioner enligt det omarbetade direktivet täcks av andra kontroll- och inspektionssystem i Sverige eller av information från tidigare inspektion med platsbesök.

4.2 Genomförda inspektioner till september 2024

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

⁹ Boverket (2026). Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning. https://www.boverket.se/contentassets/9d2ec14d53874334b1f2ddd0b96b9a90/boverkets-forslag-till-foreskrifter-om-energi-hushallning_bfs-20xx_a26.pdf. Hämtad 2026-06-09

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 § PBF, och upphör att gälla den 1 juli 2026. Observera att gränsen för den nominella effekten för detta krav på fastighetsautomation och -styrning gäller de individuella systemen, inte summan av nominella effekter som gäller vid inspektioner.

För bostäder¹⁰ medges undantag från inspektioner om styr- och reglersystemet har de funktioner som anges i 8 a 3 § FED.

Fram till september 2024 från införandet av inspektioner 2020 hade energideklarationer upprättats för 34 100 byggnader som hade en nominell effekt på mer än 70 kilowatt. Av dessa gjordes inspektioner i 56 procent av fallen. Återstående 44 procent kunde hävda undantag från inspektioner. Antalet byggnader i olika kategorier visas i tabell 1.

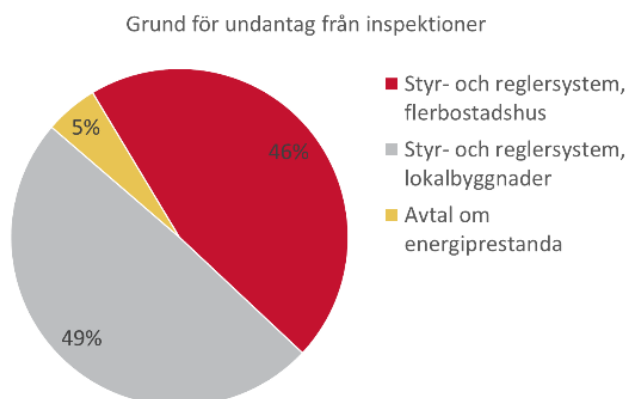
Tabell 1. Fördelning av antal byggnader med utförda inspektioner av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem från införandet av inspektioner till och med september 2024.

| | 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.

¹⁰ FED. [Förordning \(2006:1592\) om energideklaration för byggnader | Sveriges riksdag](#). Hämtad 2026-06-08

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.

4.3 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.¹¹

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. I EU-kommissionens vägledning¹² till det omarbetade direktivet anges att tiden räknas från den senaste inspektionen.

Det är heller inte tydligt i det omarbetade direktivet hur inspektionspliktiga system som ännu 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 tio år, dels innebär höjda kostnader för fastighetsägaren.

Direktivet ställer även krav i artikel 13 (Byggnadens installationssystem) på byggnadens styr- och reglersystem (Building Automation and Control System, BACS). Dessa krav medger undantag från inspektioner. Detta reducerar antalet byggnader som omfattas av kraven på inspektioner med tre eller fem års

¹¹ Art. 23.3 omarbetade direktivet.

¹² Bilaga 10, avsnitt 4.2. C/2025/6438 Kommissionens tillkännagivande om vägledning om nya eller väsentligt ändrade bestämmelser i det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda (EU) 2024/1275. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=OJ:C_202506438&qid=1781014446257 Hämtad 2026-06-11.

intervall. Artikel 13 i det omarbetade direktivet anger inte att det är summan av de nominella effekterna som avgör kravet på styr- och reglersystemet. Lydel- sen är samma som i det tidigare direktivet där man enbart avsåg det individu- ella systemet. I tabell 2 visas kraven i artikel 13 och hur de påverkar inspek- tionsskyldigheten.

Tabell 2. 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 ef- fekt. Ett tilläggskrav träder i kraft den 29 maj 2026 om övervakning av inomhusmiljön. Dessa byggnader undantas då från inspekt- ionsskyldigheten. |
| 29 maj 2026 | Nya bostäder och bostadsbyggnader som genomgår större reno- veringar. 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 renove- ring. |
| 31 december 2027 | Lokalbyggnader med system med minst 290 kilowatt nominell ef- fekt ska ha automatisk belysningsreglering. Bedöms inte påverka inspektioner. |
| 31 december 2029 | Lokalbyggnader med system med minst 70 kilowatt nominell ef- fekt. Samma krav som för system med nominell effekt över 290 ki- lowatt. Inspektionsskyldigheten försvinner från många lokalbygg- nader. Krav på automatisk belysningsreglering införs samtidigt. |

Från tabell 2 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 70–290 ki- lowatt i lokalbyggnader.
- Från och med den 29 maj 2026 gäller enligt det omarbetade direktivet in- spektionsskyldighet för lokalbyggnader med en sammanlagd nominell ef- fekt mellan 70–290 kilowatt och alla befintliga bostadshus med en sam- manlagd 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 be- fintliga bostäder med en sammanlagd nominell effekt över 70 kilowatt un- dantaget de som är nya och de som genomgår en större renovering.

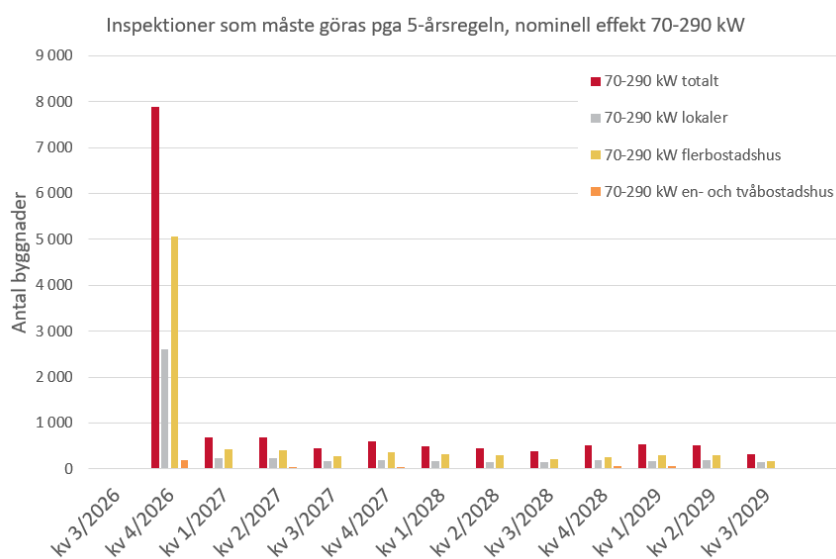
4.4 Beskrivning av två scenarier

I avsnittet analyseras två scenarier av hur tre och fem års inspektionsintervall kan hanteras med nya regler.

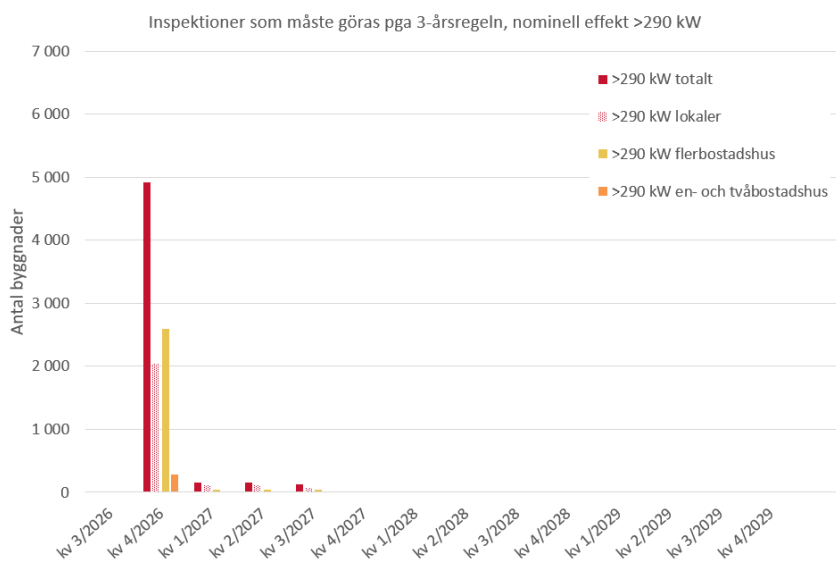
4.4.1 Scenario 1: Inspektionsbehov vid direktivets genomförandedatum – byggnader med inspektionsprotokoll

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 tio år? Ett stort antal inspektioner som utförts före den 1 oktober 2023 respektive den 1 oktober 2021 behöver då omedelbart göras om på nytt när de nya reglerna träder i kraft för att uppfylla krav på tre respektive fem års intervall mellan inspektionerna. Inspektioner gjorda efter dessa datum men före den 1 oktober 2026 behöver däremot inte göras direkt eftersom tre och fem års intervallerna 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 från fjärde kvartalet 2026 på redan upprättade energideklarationer fram till 30 september 2024, nominell effekt 70–290 kilowatt.



Figur 3. Ackumulerade inspektionskrav från fjärde kvartalet 2026 på redan energideklarationer upprättade fram till 30 september 2024, nominell effekt över 290 kilowatt.



Figureerna visar tydligt ett stort ackumulerat inspektionsbehov det fjärde kvartalet 2026 då reglerna i det omarbetade direktivet föreslås vara införda i Sverige. Ungefär 13 000 byggnader behöver då inspekteras enligt tre- och femårsregeln.

4.4.2 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 belastningstopp. Det gäller både möjligheten att i praktiken genomföra inspektioner och för att begränsa kostnaderna och den administrativa bördan för byggnadsägarna.

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

Den första energideklarationen som innehöll en inspektion upprättades den 25 maj 2020, tio dagar efter att ändringarna i LED 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 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.

4.4.3.1 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 sämsta 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.

4.4.3.2 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 sämsta 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 § PBF. 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 med hänsyn tagen till 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 energideklarationer¹³, och användning av schablonvärden¹⁴ för värmepannors 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 tio 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.

4.4.4 Slutsats

Genomgången av byggnader med giltiga energideklarationer utan utförda inspektioner visar att betydligt färre byggnader kommer att 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.

4.5 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 inspektionssystem 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.

4.5.1 Förslag till inspektionsalternativ

Inspektioner kommer att redovisas i separata inspektionsprotokoll skilda från en energideklaration för att separera giltighetstiderna tre och fem år för inspektioner samt tio år för en energideklaration. En fullständig inspektion med

¹³ Webbsida: Boverket. [Inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringsystem - Energideklaration - Boverket](#). Hämtad 2025-02-20.

¹⁴ 3 kap. 3 § BEN.

platsbesök kan dock lämpligen genomföras samtidigt med upprättande av en energideklaration.

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 som 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.

4.5.1.1 Förenklad inspektion

En förenklad inspektion kan göras då en inspektion genomförs efter ikraftträdandet av nya regler 2026. Syftet är att en inspektion som genomförts 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 fullständig första inspektion med platsbesök görs i samband med upprättande av en ny energideklaration efter ikraftträdandet. Vid tidpunkten för en inspektion enligt tre- eller femårsregeln, en förenklad inspektion, gäller att följande kriterier ska vara uppfyllda

- Byggnadsägaren intygar vissa uppgifter som kan medge en förenklad uppdatering av en tidigare gjord fullständig 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 funktionskontroll av ventilationssystem OVK¹⁵ och brandskyddskontroll¹⁶.
- Den uppmätta energianvändningen uppvisar ingen tydlig ökning.

¹⁵ Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:16) om funktionskontroll av ventilationssystem och certifiering av sakkunniga funktionskontrollanter. <https://forfattningssamling.boverket.se/detaljer/BFS2011-16>. Hämtad 2026-06-10.

¹⁶ Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter (MSBFS 2014:6) om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll. <https://www.mcf.se/siteassets/dokument/regler/rs/msbfs-2014-6/>. Hämtad 2026-06-10.

- Den senaste inspektionen med platsbesök inte är äldre än tio år.

Energiexperten avgör om kriterierna är uppfyllda och kan upprätta ett inspektionsprotokoll för en förenklad inspektion. 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 fullständig inspektion genomförs antingen då energideklarationen ska förnyas i de fall det är nödvändigt enligt direktivet eller då ovanstående kriterier inte är uppfyllda.

4.6 Förslaget i förhållande till EU-direktivet

I lag om energideklaration för byggnader har 8 a § upphävts. 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. Lydelsen om inspektionsprotokollets innehåll flyttas till 8 c § förordningen.

Boverket bedömer att förslaget till förenklad inspektion som uppföljning till en fullständig inspektion med platsbesök 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 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.

4.7 Fossil energi, temperaturinställningar och säkerhetsaspekter

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 åtminstone minskad användning av fossil energi kan bedömas utifrån en tidigare inspektion med platsbesök. Boverket bedömer att vägledning och information exempelvis i handboken för energideklarationer är ett annat fullgott komplement. Brandskyddskontroller bedöms omfatta det som avses med säkerhetsaspekter i det omarbetade direktivet.

5 Konsekvenser

Boverket ska redovisa vilka konsekvenser som författningsförslaget i utredningen kan innebära i olika avseenden. Konsekvensutredningen ska innehålla redogörelser och analyser samt bedömningar på sätt som framgår av konsekvensutredningsförfordningen.

5.1 Redogörelse av problemet

Krav på inspektioner av uppvärmnings-, komfortkylesystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem med en nominell effekt på minst 70 kilowatt infördes i Sverige i energideklarationssystemet 2020. Giltighetstiden för en inspektion är då samma som energideklarationens giltighetstid, tio år. I det omarbetade direktivet införs att inspektioner ska utföras med tre eller fem års intervall beroende på systemets nominella effekt. Inspektioner med dessa intervall passa dåligt med energideklarationens giltighetstid och innebär ökade kostnader för byggnadsägaren.

5.2 Vilken förändring som eftersträvas

Målet med de föreslagna ändringarna är att minska kostnader och administrativ börda för ägare till byggnader som omfattas av krav på inspektioner av system för uppvärmnings-, komfortkylsystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem. Förenklade inspektioner utan platsbesök föreslås.

5.3 Om ingen åtgärd vidtas (nollalternativet)

Om de föreslagna ändringarna inte genomförs kommer ökade kostnader att drabba byggnadsägare i samband med inspektioner av system för uppvärmnings-, komfortkylsystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem.

5.4 Vem berörs

5.4.1 Byggnadsägare

Byggnadsägare berörs i form av att det ges möjlighet att förenkla inspektioner av system för uppvärmnings-, komfortkylsystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem under vissa förutsättningar. Kostnaderna bedöms bli lägre än om inspektioner med platsbesök krävs vid inspektioner enligt tre och fem års intervall.

5.4.2 Energiexperter

Energiexperterna upprättar ett inspektionsprotokoll baserat på intygade uppgifter från byggnadsägare. Inget platsbesök behövs.

Boverket bedömer att det inte krävs några ändringar av energiexperters kompetenskrav.

5.4.3 Övriga

Boverket bedömer att inga andra än byggnadsägare och energiexperter berörs av förslagen.

6 Författningskommentar

6.1 Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader

4 e §

En inspektion enligt 10 § lagen (2006:985) om energideklaration av byggnader får utföras utan platsbesök, om

1. ingen ändring av värme- eller kylgeneratorer är gjord och energibehovet är oförändrat,
2. en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet 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, och
5. den senaste inspektionen med platsbesök inte är äldre än tio år.

Bestämmelsen är ny och anger att när inspektioner som utförs efter ikraftträdandet av förordningen får en förenklad inspektion under vissa förutsättningar tillämpas inom inspektionsintervallet. Bestämmelsens femte punkt syftar till att tydliggöra att en inspektion med platsbesök måste ske minst var tionde år.

Närmare överväganden finns i avsnitt 4.



Boverket

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