



Energideklaration för småhus

När en byggnad eller andel i en byggnad säljs, ska ägaren se till att det finns en energideklaration som kan visas upp för intresserade spekulanter. Byggnadens energiprestanda ska även anges i marknadsföring och objektsbeskrivning.

Varför energideklaration?

Att energideklarerar byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklaration för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006 med ändringar 1 juli 2012, 1 januari 2014, 1 juli 2015 och 1 januari 2019.

Vad är en energideklaration?

En energideklaration är en beskrivning av en byggnads energianvändning som du kan jämföra med liknande byggnader. I deklarationen får du förslag till hur energianvändningen och därmed driftkostnaden kan minskas samt om ventilationskontroll och radonmätning utförts.

För att underlätta jämförelser mellan olika byggnader finns sedan den 1 januari 2014 ett system med klassning av energiprestandan. Klassningen är utformad som en skala från A till G där A är den bästa klassen. Energiklassningen av byggnader har samma typ av utformning som du kan se på produkter som till exempel tv-apparater och kylskåp.

Energianvändningen beskrivs i deklarationen som energiprestanda. Energiprestanda uttrycks i primärenergital. Energiklassen baseras på primärenergitalet i stället för den specifika energianvändningen. Specifik energianvändning finns dock med som tilläggsinformation i energideklarationens sammanfattning.

Till skillnad från den specifika energianvändningen som anger köpt energi som går åt för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel, tar primärenergitalet även hänsyn till vilken energibärare som används och byggnadens geografiska placering. Det innebär att det är lättare att jämföra byggnader över hela landet.

En energideklaration gäller i tio år. Säljs byggnaden inom en tioårsperiod behövs ingen ny energideklaration.

Förmedling av fritidshus

Undantag från kravet att upprätta en energideklaration gäller för byggnader som används mindre än fyra månader per år, alternativt under en begränsad del av året om energianvändningen beräknas vara mindre än 25 procent av en helårsanvändning.

Vem utför en energideklaration?

Energideklarationen ska upprättas av en oberoende expert som ska vara certifierad och därigenom har rätt att besikta byggnaden, upprätta en energideklaration och överföra den elektroniskt till Boverket. Besiktning av byggnaden ska alltid ske på plats.

Boverket är tillsynsmyndighet, utfärdar föreskrifter bl.a. för vilka krav som ställs för certifiering av energiexperter och innehar register över utförda energideklarationer.

Vem gör vad?

Säljaren (byggnadsägaren) - ansvarar för att det finns en aktuell energideklaration.

Köparen - kan kräva att säljaren överlämnar en energideklaration. Har en sådan inte överlämnats till köparen senast på tillträdesdagen har denne rätt att inom sex månader upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

Spekulanten - kan förvänta sig att säljaren tillhandahåller en energideklaration.

Fastighetsmäklaren - ska informera parterna om säljarens ansvar för att en energideklaration upprättas, samt köparens rätt att erhålla en sådan. I det fall det saknas en energideklaration ska mäklaren upplysa om köparens lagliga rätt att låta upprätta en på säljarens bekostnad.

Fastighetsmäklaren ska ange energiprestanda i marknadsföringen, om en energideklaration är upprättad.

Fastighetsmäklaren ska även verka för att säljarens ansvar för energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.