

BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Energideklarationer för byggnader

Lagen (2006:985) om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Systemet med energideklarationer infördes under perioden 2006 till 2008 och är nu fullt genomfört. Av lagen framgår bland annat följande.

Vad är en energideklaration?

I energideklarationen ska byggnadens energianvändning redovisas. Den ska även innehålla uppgift om huruvida obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet och radonmätning har utförts i byggnaden samt referensvärden för att underlätta jämförelser mellan olika byggnader. I energideklarationen ska det dessutom anges om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens prestanda.

Med energideklarationerna införs även ett nytt areabegrepp: A_{temp} . Med A_{temp} avses golvarean i temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas till mer än 10° C. Arean mäts mellan ytterväggarnas insida. Denna area skall inte förväxlas med boarea.

En energideklaration gäller i tio år.

Vem ansvarar för att en energideklaration upprättas?

Skyldighet att se till att det finns en energideklaration har den som äger en byggnad eller den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad.

Följande byggnader ska sedan årsskiftet 2008/2009 ha en energideklaration.

- S.k. specialbyggnader (byggnad för offentlig verksamhet) som har en golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter.
- Flerbostadshus (byggnad med hyres- och/eller bostadsrätter).
- Övriga byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt (t. ex. en- eller tvåbostadshus med hyres- eller bostadsrätt och byggnad med lokaler).

Följande byggnader ska under vissa nedan angivna förutsättningar energideklareras från och med den 1 januari 2009.

- Byggnader under uppförande, om byggnadsmälan skett från och med den 1 januari 2009. Deklarationen ska upprättas senast två år efter det att byggnaden tagits i bruk, dock inte senare än två år efter att ett slutbevis utfärdats.
- Övriga byggnader (småhus) och andel i byggnad inför en försäljning. Om byggnaden/andelen säljs vidare inom tio år från den tidpunkt då deklARATIONEN upprättades behöver ingen ny deklARATION upprättas inför den senare försäljningen.

En oberoende expert ska upprätta energideklARATIONEN

EnergideklARATIONEN ska upprättas av en oberoende expert. Den oberoende experten är ett företag som ackrediterats av Swedac och därmed är ett s.k. ackrediterat kontrollorgan. Företaget måste ha minst en certifierad energiexpert.

Boverket har utfärdat föreskrifter med krav som ställs för certifiering av energiexperter (se nedan). Information om vilka företag som är ackrediterade kontrollorgan lämnas av Swedac (se nedan).

Tillgång till energideklARATIONEN

Energiexperten registrerar energideklARATIONEN elektroniskt hos Boverket som för register över energideklARATIONERNA. Den som äger byggnaden får också en kopia av energideklARATIONEN när den godkänns.

Om byggnaden är en s.k. specialbyggnad, ett flerbostadshus eller annan byggnad med nyttjanderätt ska den som äger byggnaden dessutom se till att den senast upprättade energideklARATIONEN är tillgänglig på en väl synlig plats i byggnaden.

Om en energideklARATION inte upprättats

Om den som säljer en byggnad eller en andel i en byggnad, trots köparens begäran, inte sett till att det vid försäljningstillfället (d.v.s. vid undertecknandet av köpekontraktet) finns en energideklARATION som inte är äldre än tio år, får köparen låta upprätta en energideklARATION på säljarens bekostnad. Detta ska ske senast sex månader efter köparens tillträde till byggnaden. Angående försäljning av bostadsrättslägenhet, se nedan.

Kommunen utövar tillsyn över att ägare till s.k. specialbyggnader och byggnader med nyttjanderätt fullgör sin skyldighet att se till att energideklARATIONEN finns tillgänglig på en väl synlig plats i byggnaden.

Undantag från skyldigheten att upprätta en energideklARATION

Vissa typer av byggnader är undantagna från skyldigheten att energideklareras. Det gäller bl.a. ekonomibygnader för jordbruk,

skogsbruk och därmed jämförlig näring och fritidshus med högst två bostäder. För att betraktas som ett fritidshus skall det i normalfallet inte vara någon folkbokförd på fastigheten. Fastigheten ska även vanligtvis ha typkod 221 vid fastighetstaxeringen. Det är emellertid hur säljaren har utnyttjat byggnaden som är avgörande, vilket innebär att en fastighet med typkod 220 kan betraktas som ett fritidshus om säljaren enbart har nyttjat det som ett sådant. Motsvarande innebär detta att säljaren kan vara skyldig att energideklarerar en fastighet med typkod 221 om säljaren har bott permanent i byggnaden.

Någon skyldighet att låta energibesiktiga en byggnad föreligger inte vid ägarbyte genom gåva eller arv.

Skyldigheten att energideklarerar gäller inte heller vid försäljning till någon som är närstående till byggnadens ägare eller som av annat skäl redan disponerar byggnaden. Som närstående räknas i detta sammanhang normalt egna föräldrar, make/maka/sambo och barn. Syskon och föräldrar till make/maka/sambo räknas vanligtvis inte som närstående i detta avseende.

Kostnaden för upprättandet av en energideklaration

Vid försäljning kan kostnaden för att upprätta en energideklaration dras av vid kapitalvinstberäkningen såsom en försäljningsutgift, såvida inte utgiften ingår i nybyggnadskostnaden eller om utgiften redan har dragits av i näringsverksamhet. Avdrag får ske såsom försäljningsutgift även i de fall där energideklarationen har upprättats utan direkt samband med försäljningen, t.ex. vid uthyrning av privatbostad. Om det under innehavet har upprättats flera energideklarationer kan avdrag endast avse den närmast före försäljningen upprättade deklarationen.

Fastighetsmäklaren och energideklarationen

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) har fastighetsmäklaren en skyldighet att ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska dessutom verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren vidare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen samt hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Fastighetsmäklaren ska således upplysa säljaren av en byggnad om dennes plikt att upprätta en energideklaration om det inte finns någon som är yngre än tio år vid tiden för försäljningen. Mäklaren kan lämpligen dokumentera att information härom har lämnats i uppdragsavtalet. Detta fråntar emellertid inte mäklaren ansvaret att även muntligen informera säljaren om dennes skyldigheter. Mäklaren ska vidare upplysa köparen om att en energideklaration ska finnas och, om så inte är fallet, köparens möjlighet att upprätta en sådan på säljarens bekostnad. Mäklaren ska även verka för att en eventuell överenskommelse om upprättande av energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.

Vid förmedling av en bostadsrättslägenhet åligger det mäklaren att upplysa köparen om var energideklarationen finns att tillgå. Ansvaret för att det finns en energideklaration som är yngre än tio år åvilar dock bostadsrättsföreningen. Köparen av en bostadsrättslägenhet kan inte rikta några krav mot säljaren om byggnaden saknar en energideklaration.

Uppgift om huruvida en energideklaration upprättats kan lämpligen anges i objektsbeskrivningen.

Läs mer

För ytterligare information om energideklarationer och certifiering av energiexperter:

- Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader
- Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader
- Boverkets webbplats www.boverket.se
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader (BFS 2007:4 BED 1)
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för certifiering av energiexpert (BFS 2007:5 CEX 1)
- Energimyndighetens webbplats www.energimyndigheten.se

För ytterligare information om ackreditering och ackrediterade kontrollorgan:

- Swedacs webbplats www.swedac.se

För ytterligare information om den skattemässiga hanteringen av kostnaden för att upprätta energideklaration:

Skatteverkets webbplats www.skatteverket.se

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se