

## BRA ATT VETA OM

---

# Energideklarationer för byggnader

Sedan årsskiftet 2008/2009 ska hyres- och bostadsrättshus ha en energideklaration. Småhus och andel i byggnad ska sedan den 1 januari 2009 energideklareras vid försäljning.

### **Varför ska byggnader energideklareras?**

Det övergripande syftet med en energideklaration av byggnader är att uppmuntra till åtgärder för att hushålla med energi och att främja hållbar utveckling liksom att minska utsläpp som skadar klimatet och vår livsmiljö.

### **Vad är en energideklaration?**

En energideklaration är en beskrivning av en bestämd byggnads energianvändning. Den beskriver hur effektivt ett hus är ur energisynpunkt. Energideklarationen ger även möjlighet till jämförelser med liknande byggnader. I samband med att den görs får man också veta om byggnaden kan förbättras, om och i så fall hur energianvändningen kan minskas och driftskostnaderna sänkas.

Energideklarationen ska även innehålla uppgift om huruvida obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet och radonmätning har utförts i byggnaden.

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 ska inte förväxlas med boarea.

En energideklaration gäller i tio år.

### **Vem ansvarar för att en energideklaration upprättas?**

Det är den som äger byggnaden som ansvarar för att det finns en energideklaration för byggnaden.

### **Vem upprättar 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 de 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 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 ett småhus, 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.

Köparen av en bostadsrättslägenhet kan dock inte rikta några krav mot säljaren om byggnaden saknar en energideklaration. Ansvaret för att det finns en energideklaration som är yngre än tio år åvilar nämligen bostadsrättsföreningen och inte den enskilde säljaren eftersom det är föreningen som äger byggnaden.

### **Undantag från skyldigheten att upprätta en energideklaration**

Vissa typer av byggnader är undantagna från skyldigheten att energideklareras. Det gäller bl.a. 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 energideklarera 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 energideklarera 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**

Kostnaden för att upprätta en energideklaration varierar beroende på vad det är för byggnad, men man kan själv som byggnadsägare påverka kostnaden genom att i förväg ta fram så mycket underlag som möjligt, till exempel ritningar, besiktningsprotokoll och energifakturor.

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.

### **Fastighetsmäklarens upplysningsplikt**

Fastighetsmäklaren ska upplysa säljaren av ett småhus om dennes plikt att upprätta en energideklaration om det inte finns någon som är yngre än tio år vid tiden för försäljningen. Mäklaren ska vidare upplysa köparen av ett småhus 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.

## 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](http://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](http://www.energimyndigheten.se)

För ytterligare information om ackreditering och ackrediterade kontrollorgan:

- Swedacs webbplats [www.swedac.se](http://www.swedac.se)

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

Skatteverkets webbplats [www.skatteverket.se](http://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 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](mailto:registrator@fastighetsmaklarnamnden.se), WEBBPLATS [www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se)