Information - Energideklaration

Som ett led i arbetet med att förbättra energianvändning och främja ett bättre inomhusklimat infördes 2006 lagen om energideklarationer för byggnader. Lagen har under åren varit föremål för omarbetning och uppdatering.

Den 1 januari 2019 genomfördes en ändring avseende innehållet i energideklarationerna såtillvida att byggnaders energiprestanda fortsättningsvis uttrycks i sk primärenergital i stället för specifik energianvändning. Primärenergitalet tar hänsyn till vilken energibärare som används och byggnadens geografiska placering, till skillnad från den specifika energianvändningen som endast anger den köpta energi som går åt för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel. Tanken är att det ska bli lättare för fastighetsägare och köpare att jämföra olika byggnaders energihushållningsegenskaper genom energideklarationen.

Sammanfattning

Byggnad som säljs eller hyrs ut

Innan byggnaden säljs eller hyrs ut ska ägaren se till att en energideklaration finns och kan uppvisas för den som är spekulant. Deklarationen ska sedan också efter överlåtelsen överlämnas till den nya ägaren eller nyttjanderättshavaren.

Uppgift om byggnadens energiprestanda ska anges redan vid annonseringen om det finns en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning eller uthyrning. Detta gäller vid annonsering i ”kommersiella medier”, med vilket torde avses annonsering i tidningar och på webben.

Bostadsrätter och andra nyttjanderätter som överlåts

Kravet på att visa upp en energideklaration för den som är spekulant och överlämna den till den nya ägaren omfattar även överlåtelse av nyttjanderätter i byggnader dit räknas även bostadsrätter. Ansvaret att upprätta en energideklaration för bostadsrätt åligger föreningen, inte innehavaren av bostadsrätten, eftersom det är föreningen som är ägare till byggnaden i vilken bostadsrätten är belägen.

Sanktioner

Om ägaren underlåter att fullgöra sina skyldigheter enligt lagen om energideklarationer för byggnader kan han eller hon föreläggas att fullgöra dessa, föreläggandet kan förenas med vite. I likhet med de gamla reglerna kan även den köpare som förgäves begärt att säljaren ska fullgöra sin skyldighet att upprätta en energideklaration, även i framtiden låta upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

Tillsynen

Boverket har sedan juli 2012 tagit över tillsynen från kommunerna. Det innebär bland annat att Boverket fortsättningsvis kommer att ansvara för att energideklarationer upprättas, visas och överlämnas på sätt som lagen föreskriver.

Praktiska frågor för Fastighetsmäklaren (redovisas utan någon inbördes ordning)

Det är ägaren av den byggnad eller bostadsrätt som ska säljas som formellt har skyldigheterna enligt lagen om energideklaration. Du som mäklare har dock en viktig uppgift; att se till att säljaren som normalt är din uppdragsgivare och dennes motpart, köparen, känner till vilka regler och skyldigheter som gäller. Beträffande uppdragsgivaren bör du göra detta direkt vid intaget och notera i uppdragsavtal och journal att så skett. Finns en energideklaration sedan tidigare upprättad gäller den fortfarande även enligt de nya reglerna och du ska då se till att annonseringen innehåller uppgift om byggnadens energiprestanda, alternativt energiklass, se mer nedan. Finns det inte någon energideklaration bör du uppmana säljaren att beställa tid för energibesiktning så att en energideklaration kan finnas klar vid kommande visning. Du

MSF 1.0 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

www.erikkihlman.se
072-221 85 91

Erik Kihlman Fastighetsförmedling
(EK Holding AB)
559446-6061

info@erikkihlman.se
Teknikvägen 3, 961 50 Boden

behöver dock inte vänta med annonsering, då kravet på angivande av energiprestanda bara gäller om en energideklaration finns upprättad vid annonstillfället. Observera dock att du senare kan behöva ändra annonsmanus vid uppföljande annonsering eller vid löpande marknadsföring på hemsida eller internet, med anledning av att deklarationen då blivit klar.

Den besiktning som ska ligga till grund för energideklarationen ska som huvudregel ske på plats – det är oklart om detta kommer att påverka vilken framförhållning som är nödvändig att ha, men det kan vara bra att i vart fall upplysa säljaren om detta.

Efter att energideklarationen upprättats ska den innan försäljning sker, d.v.s. vid kommande visning, visas upp för spekulanterna och den slutlige köparen ska slutligen vid kontraktsskrivningen få ett exemplar, förslagsvis som bilaga till kontraktet.

Avsaknad av energideklaration

Om säljaren trots din information om reglerna inte låtit göra någon energideklaration, kan de påföljder som lagen föreskriver komma ifråga – föreläggande från Boverket, ev förenat med vite, samt rätt för köparen att efter begäran att säljaren ska fullgöra sina skyldigheter, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. I en sådan situation bör du verka för att en reglering tas in i köpehandlingarna – uppdaterade förslag finns som tidigare i ditt mäklarsystem.

Förmedling av fritidshus

Fritidshus med typkod 221 har tidigare varit undantagna från skyldigheten att upprätta en energideklaration vid försäljning. Fr.o.m. 1 januari 2015 är det byggnadens huvudsakliga användning som avgör om en energideklaration ska upprättas eller inte. Om det finns någon person folkbokförd på fastigheten där byggnaden är belägen inom ett år innan försäljning sker utgör det en omständighet som gör att byggnaden inte bör anses avsedd att användas som fritidshus. Detta anses medföra skyldighet att upprätta en energideklaration vid försäljning.

Övriga undantag

Inget undantag finns för byggnader i sådant skick att en energideklaration skulle kunna framstå som ”bortkastad”, exempelvis byggnader som ska rivas eller är i mycket stort renoveringsbehov. Vissa andra undantag finns dock i likhet med tidigare regelverk, se vidare i förordningen.

Mer angående annonsering i ”kommersiella medier”

De nya reglerna från 1 juli 2012 innebär att byggnadens energiprestanda ska återges vid annonsering innan en småhusbyggnad eller bostadsrätt säljs, om en energideklaration då finns upprättad.

Kravet på angivande av energiprestanda gäller i fråga om tidningsannonsering och annonsering på internet. Däremot omfattas inte skyltannonsering och liknande.

Då en ”gammal” energideklaration gäller i tio år kommer det under flera år framöver finnas deklarationer enligt de tidigare reglerna som är gällande vid en kommande försäljning. Ägaren behöver då inte göra om deklarationen, utan kan använda den befintliga.

Nytt utseende på energideklarationer

I syfte att förenkla informationen om byggnaders energianvändning kommer energideklarationernas sammanfattning från den 1 januari 2014 att få förändrat utseende. Förändringen består i att en skala med sju energiklasser från A till G, där A står för en låg energiförbrukning, införs och ersätter den tidigare informationen om energiprestanda.

Skyldigheten att redovisa energiprestanda i annonser kvarstår men med förändringen att det är byggnadens energiklass som ska redovisas med en särskild symbol innehållande bokstav (A-G) för att indikera energivärdet. Eftersom energideklarationerna är giltiga i 10 år kommer redan upprättade energideklarationer att vara i omlopp och fullt giltiga. Om en byggnad har

MSF 1.0 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

www.erikkihlman.se
072-221 85 91
Erik Kihlman Fastighetsförmedling
(EK Holding AB)
559446-6061
info@erikkihlman.se
Teknikvägen 3, 961 50 Boden

en energideklaration som är upprättad före den 1 januari 2014 ska du som tidigare vid annonsering ange energiförbrukningen i kWh/m2 och år.

Mer information finner du på Boverkets hemsida, boverket.se

MSF 1.0 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

www.erikkihlman.se
072-221 85 91

Erik Kihlman Fastighetsförmedling
(EK Holding AB)
559446-6061

info@erikkihlman.se
Teknikvägen 3, 961 50 Boden