

Energideklaration för villa – Lagkrav, värde och tillämpning

Detta dokument sammanfattar när energideklaration krävs enligt lag, vilka undantag som gäller samt vilket praktiskt och ekonomiskt värde en energideklaration har för villaägare och köpare.

1. Vad är en energideklaration?

En energideklaration är en sammanställning av byggnadens energianvändning och energiprestanda. Den visar hur mycket energi villan förbrukar per år och ger en bedömning av byggnadens effektivitet jämfört med liknande hus.

Deklarationen innehåller rekommendationer på åtgärder som kan förbättra energiprestandan, exempelvis genom bättre isolering, effektivare uppvärmning eller optimerad ventilation. Syftet är att skapa ett tydligt och jämförbart underlag för både ägare och framtida köpare.

2. När krävs en energideklaration enligt lag?

En energideklaration krävs enligt lag i följande situationer:

- Vid försäljning av en byggnad.
- Vid upplåtelse med nyttjanderätt, exempelvis uthyrning.
- Vid nybyggnation – senast två år efter att byggnaden tagits i bruk.
- För vissa offentliga byggnader där energiprestanda ska visas.

Energideklarationen är giltig i tio år och behöver därefter förnyas. Fastighetsägaren ansvarar för att giltig deklaration finns.

3. Undantag – När krävs inte energideklaration?

Undantag från kravet gäller bland annat:

- Fristående byggnader med total golvyta under 50 m².
- Byggnader som används mindre än fyra månader per år.
- Tillfälliga byggnader som ska användas i högst två år.
- Byggnader som ska rivs och har rivningslov.
- Vissa industrianläggningar med låg energianvändning.

Vid osäkerhet rekommenderas kontakt med certifierad energiexpert.

4. Energideklaration i befintligt boende

Energideklarationen ger en tydlig bild av energianvändningen och hur huset presterar i praktiken.

Den kan hjälpa till att identifiera:

- Hög energiförbrukning och möjliga orsaker.
- Förbättringsåtgärder som ger långsiktig besparing.
- Tekniska svagheter i klimatskal eller värmesystem.
- Möjligheter att höja komforten inomhus.

Den fungerar som beslutsunderlag inför framtida investeringar.

5. Energideklaration vid försäljning

Vid försäljning är energideklarationen i de flesta fall ett lagkrav och en viktig del av informationen till köparen.

För säljaren innebär detta:

- Minskad risk för frågor i efterhand.
- En mer transparent försäljningsprocess.
- Ett professionellt underlag inför visning och kontrakt.

För köparen innebär det:

- Tryggare beslutsunderlag.
- Bättre förståelse för framtida driftkostnader.
- Ökad tydlighet kring förbättringsbehov.

6. Energideklaration utan platsbesök

I vissa fall kan energideklaration utföras utan nytt platsbesök, förutsatt att fullständigt och tillförlitligt underlag finns.

Exempel kan vara:

- Nyproducerade byggnader med komplett dokumentation.
- Småhus med liknande utformning som redan är besiktade.
- Likadana byggnadsdelar med identiska energiegenskaper.

Energiexperten avgör alltid om regelverkets krav är uppfyllda.



7. Värdet av en oberoende bedömning

En energideklaration utförd av en oberoende aktör säkerställer att bedömningen baseras på byggnadens faktiska förutsättningar och gällande regelverk.

Det skapar förtroende och trygghet för både ägare och köpare.

8. Sammanfattning

En energideklaration ger ett tydligt underlag för att förstå husets energianvändning och energiprestanda, både i befintligt boende och inför försäljning. Den bidrar till bättre beslut, ökad transparens och långsiktig trygghet.

Energikonsulterna EDEK AB