



MEDDELAR

5.3.2019

Regionförvaltningsverkens gemensamma meddelande till mäklarföretag Lag om energicertifikat för byggnader

Lagen om energicertifikat för byggnader trädde i kraft 1.6.2013. I en offentligt framlagd annons som gäller försäljning eller uthyrning ska anges **beteckningen A-G som beskriver energieffektiviteten** för objektet som är till salu eller ska hyras ut.

Vid visningen av lägenheten ska ett energicertifikat för byggnaden eller en del av den hållas framlagt för den presumtive köparen eller hyresgästen. Energicertifikatet ska ges antingen i original eller som kopia till köparen eller hyresgästen.

Eventuella påföljder av att försumma upplysningsskyldigheten

Om mäklarföretaget inte har uppfyllt upplysningsskyldigheten gällande energicertifikatet enligt ovan kan regionförvaltningsverket meddela en administrativ påföljd (t.ex. en varning).

Om ett energicertifikat som lagen kräver inte skaffades medan förmedlingsuppdraget utfördes, men mäklarföretaget på ett sätt som kan påvisas har informerat om saken och dess konsekvenser för uppdragsgivaren och dennes motpart, då har mäklarföretaget enligt regionförvaltningsverkets uppfattning uppfyllt upplysningsskyldigheten gällande detta.

Energicertifikat behövs inte

- om byggnaden, fastigheten eller en lägenhet i ett småhus som är till salu eller ska hyras ut har ett mycket ringa värde (säljpriset under 50 000 euro)
- om hyran är låg (under 350 euro i månaden)
- eller om objektet inte visas offentligt. I så fall kan energicertifikatet upprättas genom ett så kallat förenklat förfarande och då fastställs ingen energiklass för byggnaden. Då använder man i sälj- och hyresannonsen beteckningen H i stället för en beteckning som beskriver energieffektiviteten. Den här beteckningen får inte

användas i andra situationer, till exempel när energicertifikatet saknas.

- energicertifikat krävs inte för bland andra semesterbostäder, skyddade byggnader eller sådana som är mindre än 50 m².

Energicertifikatet är giltigt tills det ersätts med ett nytt energicertifikat, emellertid högst tio år efter att det utfärdats. Ett föråldrat energicertifikat får inte användas.

Exempel på hur man annonserar

Utöver energieffektivitetsklassen (A-G) ska man i sälj- och hyresannonser också ange ett underindex. Underindexet kan vara 2018, 2013 eller 2007. Andra möjligheter finns inte.

Om textfältet i annonsen är begränsat kan man förkorta uppgiften om energicertifikatet. Uppgiften om energicertifikatet ska emellertid alltid vara klart synlig och begriplig. Exempelvis följande allmänt använda anteckningar om energieffektivitetsklassen eller avsaknaden av energicertifikat är enligt regionförvaltningsverkets uppfattning godkända:

- E=B₂₀₁₃ = Energieffektivitetsklassen är B₂₀₁₃
- EK=B₂₀₁₃ = Energieffektivitetsklassen är B₂₀₁₃
- EEK=B₂₀₁₃ = Energieffektivitetsklassen är B₂₀₁₃
- Ej lagst. e-cert. = Lagen förutsätter inte energicertifikat

I en offentligt framlagd annons som gäller försäljning eller uthyrning ska som beteckning för energieffektivitetsklassen för byggnaden eller en del av den användas den bokstav som finns i certifikatet **plus underindexet 2018**.

Som underindex ska användas talet 2007,

- om ett giltigt energicertifikat är upprättat med stöd av lagen om energicertifikat för byggnader och miljöministeriets förordning om energicertifikat för byggnader som har upphävts.

Som underindex ska användas talet 2013,

- om ett giltigt energicertifikat är upprättat med stöd av lagen om energicertifikat för byggnader och miljöministeriets förordning om energicertifikat för byggnader, sådana som de var då den förordningen trädde i kraft.

Att skaffa energicertifikat för att utföra förmedlingsuppgiften

Den som äger byggnaden svarar för att ett energicertifikat för byggnaden skaffas. Regionförvaltningsverket anser att mäklarföretaget om objektet saknar giltigt energicertifikat bör *uppmåna säljaren att skaffa ett energicertifikat*. Säljaren ska då uppdragsavtalet ingås informeras om

skyldigheten att utfärda ett energicertifikat och påföljderna av att försumma den, så som exempelvis att säljaren också i efterhand kan åläggas att låta göra ett energicertifikat för säljobjektet.

Innan köpbeslutet fattas ska man berätta för köparen om skyldigheterna enligt lagen om energicertifikat och påföljderna av att försumma dem.

Förmedlingsrörelsen ska kunna **påvisa** att den agerat enligt ovan.

Om man inte låter göra ett energicertifikat

Om den som äger byggnaden inte vill skaffa ett energicertifikat enligt lagen om energicertifikat anser regionförvaltningsverket att mäklarföretaget ska berätta för både säljaren och köparen vad det att objektet saknar energicertifikat innebär. **Mäklarföretaget ska med stöd av handlingar kunna påvisa att den uppfyllt sin upplysningsskyldighet.** I all marknadsföring (t.ex. bostadsbroschyren, annonsering på internet och i tidningar osv.) ska nämnas att objektet saknar energicertifikat, även om objektet enligt lagen om energicertifikat borde ha ett energicertifikat.

Köparen kan inte förbindas att ersätta säljaren eventuella kostnader för att låta göra ett energicertifikat. Ett dylikt villkor, där avtalets andra part åläggs ersätta kostnader som uppkommer av att den andra parten agerat mot lagen, är enligt regionförvaltningsverket i strid med god förmedlingssed.

Lagar som styr verksamheten:

- [50/2013 lag om energicertifikat](#)

- [Miljöministeriets förordning om energicertifikat för byggnader \(1048/2017 9 §](#)

- [lag om energicertifikat \(487/2007\)](#)

- miljöministeriets förordning [\(176/2013\)](#) och [\(765/2007\)](#)

Ytterligare information:

Överinspektör Ilkka Heikkilä, tfn 0295 016 081
fornamn.efternamn@rfv.fi