



Lagen om energicertifikat för byggnader

Frågor & svar om energicertifikat

Vad är ett energicertifikat?

Ett energicertifikat är ett verktyg för att jämföra och förbättra byggnaders energiprestanda vid försäljning och uthyrning. Certifikatet ger viktig och tillförlitlig information som är bra att ha till hands när det är dags att fatta köpbeslut – för många av oss det största köp vi någonsin gör. De nya energicertifikaten innehåller dessutom rekommendationer som utarbetats av professionella i branschen och som hjälper oss att förbättra energieffektiviteten. Energiförbrukningen i småhus har en central roll i sammanhanget, eftersom de står för 27 % av energiförbrukningen när det gäller byggnader. Sammanlagt uppemot 40 % av den totala energiförbrukningen i Finland hänförs till byggnader.

Den nya lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013) trädde i kraft den 1 juni 2013. Lagen har efter det ändrats på några punkter. ([Lag 50/2013 i uppdaterad version](#))

När behövs energicertifikat?

I Finland har det från och med år 2008 krävts energicertifikat för alla nya byggnader som uppförts, och från och med år 2009 har det krävts energicertifikat vid försäljning och uthyrning av stora byggnader och nya småhus.

I lagen om energicertifikat för byggnader har det funnits olika långa övergångsperioder för olika byggnadstyper när det gäller de krav som ska uppfyllas. Vid försäljning och uthyrning av småhus som byggts före år 1980 har det exempelvis krävts energicertifikat först från och med den 1 juli 2017.

Nu gäller inga övergångsperioder längre. Det krävs certifikat vid nybyggnad och vid försäljning och uthyrning av så gott som alla byggnader. Endast byggnader som nämns i lagens lista över undantag behöver inget energicertifikat i byggskedet eller vid försäljning och uthyrning. I listan på undantag finns t.ex. byggnader med en våningsyta på mindre än 50 m² och byggnader som används som semesterbostäder och som inte används för bedrivande av inkvarteringsverksamhet.

Om fastigheten har ringa värde, om hyran är liten eller om objektet inte förevisas offentligt kan energicertifikatet upprättas med hjälp av en färdig blankett genom ett så kallat förenklat förfarande.



Hur skaffar man ett energicertifikat?

Energicertifikatet upprättas alltid av en person vars behörighet är konstaterad. De personer som får upprätta energicertifikat finns införda i ett register som upprätthålls av tillsynsmyndigheten, dvs. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), och på webbplatsen för [energicertifikatregistret](#).

I praktiken kan upprättandet av energicertifikat för framför allt småhus kombineras med en granskning av byggnadens skick eller motsvarande, om den som genomför granskningen också är behörig att upprätta energicertifikat. I så fall finns personens uppgifter också i ARA:s register.

Ifall en fastighet t.ex. inte är så värdefull, kan energicertifikatet upprättas på en färdig blankett, dvs. genom ett så kallat förenklat förfarande. Då behöver den som upprättar certifikatet inte besöka platsen och det behöver inte heller anges någon energiprestandaklass för byggnaden.

Finns det tillräckligt med behöriga upprättare av energicertifikat?

I tillsynsmyndigheten ARA:s register fanns i februari 2018 uppemot 1 030 personer runt om i Finland som är behöriga att upprätta energicertifikat. Det går rätt att snabbt att göra sig behörig, ibland redan genom att delta i ett behörighetsprov. Kravet är lämplig examen inom teknikbranschen eller arbetserfarenhet som ersätter den när det gäller uppgifter som hänför sig till byggnaders energiprestanda. På grund av övergångsperioderna är också behovet av behöriga upprättare av certifikat fördelat på flera år.

Krävs besök i byggnaden för att certifikat ska kunna upprättas?

Ja, lagen förpliktar den som upprättar certifikat att besöka objektet, eftersom byggnadsdelarnas och de tekniska systemens skick ska bedömas grundligt för att ett certifikat ska kunna upprättas. Den som upprättar certifikatet ska ta reda på aktuella uppgifter om byggnadens tekniska egenskaper för att kunna bestämma byggnadens energiprestanda. Vilka energisparande åtgärder som ska fastställas för byggnaden i fråga klarnar också först när byggnaden inspekteras.

Vad kostar ett certifikat?

Enligt en enkät som riktats till personer som upprättar energicertifikat kostade det år 2017 ca 300–400 euro att upprätta ett certifikat för befintliga småhus, medan det kostade omkring 150–200 euro att upprätta ett certifikat för nya byggnader i samband med att det ansöks om bygglov.

Energicertifikat för nya radhus kostade i genomsnitt ca 400 euro. Energicertifikat för befintliga radhus kostade i genomsnitt ca 500 euro.

Energicertifikat för nya höghus kostade i genomsnitt ca 850 euro. Energicertifikat för befintliga höghus kostade i genomsnitt ca 670 euro.

När kan man tillämpa ett förenklat förfarande i stället för det vanliga förfarandet?

Ett förenklat förfarande för energicertifikat kan vid behov tillämpas om den byggnad, fastighet eller bostad som ska säljas eller besittningsrätten till bostaden i en bostadsbyggnad som omfattar högst två bostadslägenheter (egnahemshus eller parhus) är av mycket ringa värde. Värdet anses vara ringa om försäljningspriset är under 50 000 euro.

Ett förenklat förfarande kan också tillämpas vid uthyrning av ovan nämnda objekt, om hyran är under 350 euro i månaden. Om det tas ut flera separata hyror för samma objekt (t.ex. för enskilda bostadslägenheter i ett parhus), bör de hyror som tas ut tillsammans hållas under nämnda maximigräns.

Ett förenklat förfarande kan också tillämpas av någon annan särskild grundad anledning, exempelvis försäljning eller uthyrning mellan nära släktingar, eller när objektet inte förevisas eller utannonseras offentligt.

Indelningen i energiprestandaklasser förändrades 1.1.2018, måste gamla certifikat förnyas?

Om byggnaden redan har ett giltigt energicertifikat, behöver ett nytt certifikat inte skaffas för försäljning eller uthyrning förrän certifikatet, som är i kraft i 10 år, upphör att gälla. Bostadsbolag och ägare till byggnader kan om de vill trots allt skaffa ett certifikat som upprättats enligt de nya bestämmelserna. Den energiprestandaklass som anges i försäljnings- och hyresannonser kommer i fortsättningen att förse med årtalet som nedre index, och på det viset framgår vilket års förordning som ligger till grund för beräkningen av energiprestandaklassen.

De energicertifikat som utfärdats som en del av ett disponentintyg, och som var den vanligaste formen av energicertifikat i början av 2010-talet, upphörde att gälla vid utgången av 2014. Dessa får alltså inte längre användas.

Hur kan man särskilja ett gammalt energicertifikat från ett nytt?

I annonser om försäljning och uthyrning bör det framgå enligt vilket års författning energicertifikatet har upprättats. I praktiken framkommer detta i annonserna på så sätt att årtalet alltid anges som nedre index till den bokstav som anger energiprestandaklassen. Det nedre indexet kan vara något av årtalen 2007, 2013 och 2018, alltså exempelvis C₂₀₀₇, C₂₀₁₃ eller C₂₀₁₈.

De äldsta certifikatblanketterna, som upprättats enligt de författningar som gällde 2007, är gröna till färgen och skiljer sig därför tydligt från de blåa energicertifikat som upprättats med stöd av nyare författningar. I de energicertifikat som upprättats enligt de författningar som gäller 2018 syns årtalet 2018 i rubriken på certifikatets första sida.

På vad baserar sig energiprestandaklasserna?

Energiklassificeringen baserar sig på det beräknade jämförelsetal för energiförbrukning som fastställts utifrån byggnadens tekniska egenskaper, dvs. byggnadens E-tal. E-talet består av byggnadens beräknade årliga förbrukning av inköpt energi viktat med energiformsfaktorer. Energiformsfaktorerna och definitionen på energiprestanda är de samma som i den förordning om nya byggnaders energiprestanda som trädde i kraft den 1 januari 2018. Energiprestandan bestäms enligt samma beräkningsregler, vilket innebär att energiprestandan i en gammal respektive ny byggnad kan jämföras sinsemellan.

Hur vet man vilken energiprestandaklass som är god respektive dålig?

Nya småhus för vilka det ansökts om bygglov efter den 1 januari 2018 är så kallade näronnenergibyggnader. De placerar sig vanligen i energiprestandaklass B, medan äldre småhus ofta har en lägre energiprestandaklass. I praktiken placerar sig äldre småhus vanligen i t.ex. klass C eller D.

Man kan påverka klassificeringen t.ex. genom att förbättra värmeisoleringen, återvinna värme i samband med ventilation och använda förnybar energi.

Indelningen i energiprestandaklasser förändrades den 1 januari 2018, och därför är energiprestandaklasserna inte direkt jämförbara med de som finns i tidigare energicertifikat.

Energiprestandaklassen grundar sig på byggnadens E-tal, som består av byggnadens beräknade årliga förbrukning av inköpt energi viktat med energiformsfaktorer. Varför används energiformsfaktorer? Vad är det fråga om för faktorer?

Direktivet om byggnaders energiprestanda förpliktar medlemsstaterna att använda energicertifikat. Enligt direktivet ska en byggnads energiprestanda uttryckas så att den inkluderar bl.a. en numerisk indikator för primärenergianvändning, som grundar sig på primärenergifaktorer per energibärare. Direktivet förutsätter alltså användning av energiformsfaktorer. Faktorerna baserar sig på årlig statistik över energiproduktionen i Finland och fastställda faktorer för den totala primärenergien. I faktorernas numeriska värden beaktas den primärenergianvändning som beskriver användningen av naturresurser, främjandet av användningen av förnybar energi och den allmänna effekten i energiproduktionen, t.ex. kraftvärmeproduktion.

Vilka andra länder använder energiformsfaktorer?

När lagen om energicertifikat bereddes i Finland hösten 2012 användes energiformsfaktorer i 16 länder.

Måste byggnadens faktiska energiförbrukning anges i energicertifikatet?

Ja, enligt lagen ska den faktiska förbrukningen av inköpt energi anges om uppgiften finns tillgänglig. Det finns däremot situationer då det helt enkelt inte finns information om byggnadens förbrukning, och då kan uppgiften inte heller anges i certifikatet. Till exempel om man i en byggnad med vedeldning använder ved från egen skog som bränsle, känner man sannolikt inte till den exakta mängden ved. Eller om ett dödsbo säljer ett hus på grund av dödsfall, finns det inte alltid information om energiförbrukningen, och dessa uppgifter kan inte alltid heller fås fram. Specifierad information om energiförbrukningen i andra hus än småhus kan inte heller alltid fås fram. En och samma energimätning kan avse flera olika byggnader.

Varför upprättas energicertifikatet inte på basis av den faktiska energiförbrukningen?

Målet är att energicertifikat ska vara så jämförbara som möjligt och att de kan ge köpare eller hyresgäster sådan tillförlitlig information om en byggnads energiförbrukning som inte är bunden till dagens användare utan som baserar sig på byggnadens tekniska egenskaper.

Den faktiska förbrukningen utgör viktig information för den som bor i huset för att denna ska kunna ändra sin egen förbrukning. För en ny köpare ger den faktiska energiförbrukningen dock inte någon rättvis information som kan användas vid jämförelse av olika byggnader. På den faktiska förbrukningen inverkar t.ex. antalet personer som bor i byggnaden, inomhustemperaturen, vattenförbrukningen och mängden hushållsapparater och sättet att använda dem. Om den faktiska förbrukningen låg till grund för indelningen i energiprestandaklasser, kunde den bästa energiprestandaklassen t.ex. beviljas ett hus som står tomt vintertid eller som har ventilationen avstängd och därför riskerar att drabbas av fukt- eller mögelproblem. Med tanke på energicertifikatet ska energiförbrukningen i varje egnahemshus beräknas utifrån samma inomhustemperatur, samma väderleksförhållanden och den ventilation som krävs enligt byggbestämmelserna, enligt standardiserad vattenförbrukning och enligt hushållsapparaternas elförbrukning i förhållande till arean.

Motsvarande jämförande metoder är bekanta från tidigare: energibeteckningarna för hushållsapparater och den specifika förbrukningen hos bilar. Också dessa värden ger information om anordningarna, inte om användarna eller om användnings sättet. Certifikatet innehåller också information om de nuvarande användarnas faktiska förbrukning av inköpt energi.

Varför behövs det rekommendationer för energisparande?

Rekommendationerna för energisparande är en central del av energicertifikatet. De talar om för köparen hur byggnadens energiprestanda kan förbättras och god fastighetsförvaltning främjas. Också EU-direktivet förutsätter att det utarbetas rekommendationer för energisparande.

Hur övervakas energicertifikatens kvalitet?

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) är den myndighet som t.ex. genom stickprov övervakar dem som upprättar energicertifikat, liksom även certifikatens kvalitet.

Varför anges inte alltid energiprestandaklassen i bostadsannonser?

Enligt lagen om energicertifikat för byggnader bör energiprestandaklassen nämnas i annonser om försäljning eller uthyrning. Det ligger i köparens eller hyresgästens intresse att be om att få se energicertifikatet och, om det blir fråga om köp eller uthyrning, få själva certifikatet till sitt förfogande på det sätt som föreskrivs i lagen.

Enligt den lagstiftning som gäller fastighetsförmedlare ska energiprestandaklassen meddelas i annonser om försäljning och uthyrning, om det inte är fråga om ett sådant undantagstillstånd som avses i lagen om energicertifikat. Regionförvaltningsverken övervakar den verksamhet som fastighetsförmedlare bedriver.

ARA övervakar användningen av energicertifikat i de situationer som krävs enligt lagen. Man kan bli tvungen att skaffa ett certifikat i efterhand, om ett sådant inte på lagstadgat sätt har funnits tillgängligt vid försäljning.

Får man fortfarande upprätta energicertifikat som en del av disponentintyget?

Nej, sådana certifikat får inte längre upprättas eller användas.

Varför upprättas certifikatet för en specifik byggnad, inte t.ex. för ett husbolag?

Ett husbolag kan omfatta olika hus som byggts vid olika tidpunkter, och därför kan husens energiprestanda skilja sig åt. Också de energibestämmelser som rör nybyggnad är byggnadsspecifika.

Certifikatet gällde tidigare ett visst husbolag, nu gäller det en viss byggnad. Hur länge kan ett giltigt energicertifikat användas?

Ett giltigt energicertifikat för ett bolag kan användas för bolagets olika byggnader så länge som certifikatet är i kraft.



I vilka andra länder är energicertifikat obligatoriska för egnahemshus som ska säljas?

Användningen av energicertifikat baserar sig på direktivet om byggnaders energiprestanda. Certifikat är obligatoriska i alla EU-medlemsstater vid försäljning av egnahemshus. Finland införde energicertifikat vid försäljning av småhus betydligt senare än andra medlemsstater.

Varför kan energicertifikatet inte vara frivilligt?

Energicertifikaten baserar sig på direktivet om byggnaders energiprestanda. Enligt direktivet ska byggnader i alla EU-länder ha ett energicertifikat när byggnaden uppförs, säljs eller hyrs ut. I direktivet finns en lista över vissa byggnader som inte behöver ha energicertifikat. Till dessa hör t.ex. små byggnader med en våningsyta på mindre än 50 m². Egnahemshus och andra bostadsbyggnader finns inte med på listan.

På 1990-talet gällde ett direktiv som ålade medlemsländerna att främja införandet av frivilliga energicertifikat. De frivilliga energicertifikaten fick aldrig någon större spridning i EU-länderna, och 2003 infördes ett direktiv som fastställde att energicertifikat är obligatoriska.