

REMISSYTTRANDE

Omarbetat direktiv om byggnaders energiprestanda: Del 1. Förslag och bedömningar avseende energideklarationer

SABOs synpunkter

Uppvisande av energideklarationer

SABO anser att förslaget om att energideklarationen alltid ska visas för presumtiva hyresgäster och överlämnas till nya hyresgäster innebär ett betydande merarbete för hyresvärden som inte står i proportion till nyttan. Eftersom detta krav följer av EU-direktivet om byggnaders energiprestanda avstår vi dock från att invända mot förslaget. SABO vill i stället understryka vikten av att det i Boverkets föreskrifter om energideklarationer, på motsvarande sätt som idag, anges att det ska räcka med att visa respektive överlämna en sammanfattning av energideklarationen enligt Boverkets formulär, förutsatt att den innehåller uppgift om var hela energideklarationen finns tillgänglig. Den kan till exempel finnas tillgänglig på hyresvärdens kontor eller webbplats. SABO vill i detta sammanhang framhålla att det är angeläget att Boverkets formulär förbättras så att det blir tydligare och så att informationen presenteras på ett mer lättillgängligt och "konsumentvänligt" sätt.

Tillsyn

SABO har inga synpunkter på om kommunerna eller en central myndighet har tillsynsansvaret för energideklarationerna. Det viktiga är att tillsynen fungerar på ett likvärdigt och tillfredsställande sätt i hela landet, vilket tyvärr inte varit fallet hittills.

SABO anser att förslaget om tillsynsmyndighetens föreläggande får förenas med vite bör begränsas till de fall när ägaren av en byggnad inte fullgör skyldigheterna enligt 4-6 §§, d.v.s. underlåter att upprätta en energideklaration. Eftersom tillsynen föreslås bli utövad av en central myndighet och ske främst

genom kontroll av energideklarationsregistret blir det hart när omöjligt att kontrollera om energideklARATIONER visas för eller överlämnas till hyresgäster. Förelägganden avseende fullgörande av skyldigheterna som följer av 13 § bör därför inte kunna förenas med vite.

Experternas kompetens och oberoende

SABO instämmer i bedömningen att personer som utför besiktningar i samband med upprättande av energideklARATIONER måste vara personcertifierade, oavsett vilken typ av byggnad som ska energideklarerar.

När det gäller kravet på ackreditering av företag som upprättar energideklARATIONER saknar vi en tydlig motivering till den varför det föreslås kvarstå för flerbostadshus men inte för småhus. SABOs bedömning är att ackrediteringsförfarandet bidrar till att fördyra och byråkratisera processen samt stänger ute många kompetenta energiexperter. Sverige är, enligt vad SABO erfar, det enda land inom EU som har infört en ackreditering av företag som upprättar energideklARATIONER. SABO föreslår att det i den fortsatta beredningen av ärendet övervägs om kravet på ackreditering av de företag som upprättar energideklARATIONER kan slopas oavsett vilken typ av byggnad det handlar om och inte endast för småhus. Erfarenheter från hur det fungerat i andra länder med enbart personcertifiering kan då vara värdefulla att ta tillvara.

Besiktning på plats

SABO avstyrker förslaget om att besiktning som huvudregel ska ske på plats. Erfarenheten från våra medlemsföretag visar att platsbesiktning inte generellt höjer kvaliteten på energideklARATIONEN eller leder till bättre åtgärdsförslag. Många gånger saknar energideklARATIONERNA åtgärdsförslag trots att det gjorts en besiktning på plats, eller så är de föreslagna åtgärderNA sådana som fastighetsägare med en kompetent driftsorganisation redan har kunskap om. Platsbesiktningen blir då endast en onödig merkostnad för fastighetsägaren.

SABO anser att energideklARATIONEN bör upprättas i *två tydligt avgränsade steg*. I det första steget bedöms om det finns någon potential för besparing. Detta sker genom att experten samlar in byggnadens energiprestanda och andra faktauppgifter, t.ex. vilka åtgärder som redan är planerade mm. Om experten bedömer att det finns en potential för besparing går denne vidare och utför steg två, det vill säga en besiktning på plats som ska resultera i kvalitativa åtgärdsförslag. Ett sådant förfaringsätt kommer att bidra till att de besiktningar som görs får en bättre kvalitet och att resurser främst läggs på byggnader som har en stor besparingspotential. Förslaget att samtliga byggnader ska genomgå platsbesiktningar riskerar att leda till ännu fler energide-



klamationer av låg kvalitet. Boverkets föreskrifter bör utformas så att energideklarationerna på detta sätt kan upprättas i två steg.

SABO föreslår att den nuvarande lagtexten behålls i 8 § första stycket, vilket innebär att byggnaden ska besiktigas om det behövs för att en deklamation ska upprättas.

SABO har inga synpunkter på övriga förslag i promemorian.

Stockholm den 24 november

Kurt Eliasson
VD

Bakgrund

EU-direktivet och den svenska lagstiftningen

EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (2002/91/EG) kom år 2002. Det innehöll bland annat krav på att varje medlemsstat ska införa energideklarationer av byggnader. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Den innebar bland annat att senast den 31 december 2008 skulle energideklarationer finnas för alla flerfamiljshus med nyttjanderätt.

Direktivet om byggnaders energiprestanda har därefter omarbetats inom EU (och kallas för EPBD2). Det omarbetade direktivet trädde i kraft i maj 2010. Lagstiftning till följd av omarbetningen ska vara på plats i medlemsstaterna senast i juli 2012. EPBD2 innehåller flera delar varav en del handlar om energideklarationerna och denna har SABO tillsammans med 168 andra instanser nu fått på remiss. Lagförslag med anledning av övriga delar av direktivet (bland annat krav på "näranollenergibyggnader") kommer att remitteras senare under hösten.

I samband med att befintlig lagtext setts över för att anpassas till EPBD2 har en översyn också gjorts utifrån svenska erfarenheter av lagens tillämpning. Det har nämligen funnits en del kritik mot systemets funktion, bland annat från Riksrevisionen. Den remitterade promemorian innehåller därför både förslag som utgår från det nya EU-direktivet och förslag som syftar till att förbättra och utveckla systemet med energideklarationer, utan att de är en följd av ändringar i direktivet.

SABOs tidigare ståndpunkter

SABO har sedan direktivet om byggnaders energiprestanda kom 2002 försökt påverka Sveriges implementering av energideklarationerna så att de ska vara till så stor nytta som möjligt för fastighetsägaren och bidra till en minskad energianvändning. Bland annat har SABO under flera år suttit med i Boverkets så kallade praktikergrupp och bidragit med synpunkter på den svenska utformningen. SABO har också svarat på tidigare remisser om energideklarationerna samt uppvaktat Näringsdepartementet i frågan. De viktigaste synpunkterna SABO (tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen) framfört i dessa sammanhang har varit följande:

- Energideklarationen bör göras i två tydligt avgränsade steg: Steg 1: En deklaration av byggnadens energiprestanda Steg 2: Vid behov – gör en besiktning av de byggnader där det finns kostnadseffektiva åtgärdsförslag att ge som fastig-

hetsägaren inte känner till (framför allt i byggnader med en hög energianvändning).

- Förbättra sammanfattningen av energideklarationen, det vill säga utformningen av den så kallade "lappen i trappen".
- Inför ett kontrollsystem som fokuserar på experternas kompetens och deklARATIONERNAS innehåll.
- Ta bort ackrediteringsförfarandet för alla byggnader.
- Förenkla administrationen.

Förslagen i remissen

Förslagen i remissen innebär att vissa ändringar görs i Lagen om energideklARATIONER för byggnader. De viktigaste förändringarna som får konsekvenser för medlemsföretagen är följande:

- Det klargörs att vid nyproduktion ska energideklarationen vara upprättad senast när bygganden är färdigställd.
- Vid försäljning av en byggnad ska energideklarationen vara upprättad före försäljningstidpunkten och inte som idag vid denna tidpunkt.
- Energideklaration måste upprättas för varje byggnad med eget uppvärmningssystem och man får inte som idag upprätta en gemensam deklARATION för en tredimensionell fastighet i ett byggnadskomplex om detta har ett gemensamt värmesystem.
- Innan en energideklARATION upprättas för en befintlig byggnad ska den besiktigas på plats, idag gäller kravet på besiktning endast om det behövs för att deklARATIONEN ska kunna upprättas.
- EnergideklARATIONEN ska alltid visas för presumtiva hyresgäster.
- EnergideklARATIONEN ska alltid överlämnas till nya hyresgäster.
- När lediga lägenheter utannonseras ska uppgift om byggnadens energiprestanda anges.
- Tillsynsansvaret för energideklARATIONER förs över från kommunerna till Boverket.

För att tydliggöra vilka konkreta ändringar som föreslås redovisas lagtexten i nuvarande (vänsterspalten) respektive föreslagen (högerspalten) lydelse nedan. Endast de ändringsförslag som bedöms ha betydelse för medlemmarna redovisas.

3 §

I denna lag avses med energiprestanda: den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år,

oberoende expert: en person som enligt denna lag och föreskrifter som meddelats med stöd av lagen är oberoende i förhållande till sin uppdragsgivare och har särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö i byggnader, och

tillsynsmyndighet: den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet.

I denna lag avses med energiprestanda: den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år, och

oberoende expert: en person som enligt denna lag och föreskrifter som meddelats med stöd av lagen är oberoende i förhållande till sin uppdragsgivare och har särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö i byggnader.

Kommentar: Tillsynen föreslås bli flyttad från kommunerna till den myndighet som regeringen bestämmer (tillsynsmyndigheten), vilken sannolikt kommer att vara Boverket. Därför kan detta stycke utgå.

4 §

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad *skall* se till att det finns en energideklaration för byggnaden.

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad *ska* se till att det finns en energideklaration *upprättad* för byggnaden *senast när byggnaden är färdigställd*.

Kommentar: Man tycker att det i lagen behöver anges en senaste tidpunkt för när en energideklaration ska vara upprättad vid nyproduktion. Det saknas idag.

5 §

Den som äger en byggnad *skall* se till att det för byggnaden alltid finns en energideklaration *som inte är äldre än tio år*

1. om byggnaden är indelad som specialbyggnad enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och har en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter, eller

2. om byggnaden eller en del av byggnaden upplåts med nyttjanderätt.

Den som äger en byggnad *ska* se till att det för byggnaden alltid finns en energideklaration

1. om en total användbar golvyta på över 500 kvadratmeter i byggnaden ofta besöks av allmänheten, eller

2. om byggnaden eller en del av byggnaden upplåts med nyttjanderätt.

Kommentar: Kopplingen till specialbyggnader i fastighetstaxeringslagen anses inte ändamålsenlig. I stället anges att det ska handla om byggnader som ofta besöks av allmänheten (t.ex. affärer, köpcentrum, teatrar och hotell). Dessutom sänks kravet på golvytans storlek så att byggnader träffas av bestämmelsen redan om golvytan är 500 kvadratmeter. Punkt 2, som träffar bland annat byggnader med lägenheter som upplåts med hyresrätt, kvarstår oförändrad.

6 §

När en byggnad eller en andel i en byggnad *säljs, skall* den som äger byggnaden se till att det *för byggnaden* finns en energideklaration som vid försäljningstidpunkten *inte är äldre än tio år.*

Innan en byggnad eller en andel i en byggnad *ska säljas ska* den som äger byggnaden se till att det finns en energideklaration *upprättad för byggnaden.*

Kommentar: Detta gäller vid försäljning. Idag måste det finnas en upprättad energideklaration vid försäljningstidpunkten. Förslaget innebär att den måste vara upprättad tidigare, d.v.s. före försäljningstidpunkten. Det beror på att EU-direktivet kräver att deklarationen ska visas för spekulanter inför försäljningen. Tioårsregeln flyttas till en ny paragraf.

6 a §

En energideklaration *för en tredimensionell fastighet i ett byggnadskomplex får bestå av en gemensam deklaration för hela byggnadskomplexet, om detta har ett gemensamt värmesystem.*

En energideklaration *ska upprättas för varje byggnad med eget uppvärmningssystem.*

Kommentar: Paragrafen anger att en energideklaration ska upprättas för varje byggnad med eget uppvärmningssystem. Lagens byggnadsbegrepp omfattar även delar av en byggnad, exempelvis radhus, parhus eller delar av en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet. Vad som ska energideklareras avgörs av hur uppvärmningssystemet är utformat. I en- och tvåbostadshus finns oftast separata uppvärmningssystem men det kan i dessa fall förekomma att byggnaderna nyttjar samma system, exempelvis i parhus, och då ska en gemensam energideklaration upprättas.

6 b §

En energideklaration får användas för att uppfylla kraven i denna lag i tio år efter att den har upprättats.

Kommentar: Paragrafen är ny och anger giltighetstiden för en energideklaration. Giltighetstiden är även fortsättningsvis tio år. Förändringen består i att be-

stämmelserna om hur länge en energideklaration får användas för att uppfylla kraven i lagen har sammanförts till en paragraf.

8 §

Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad *skall* byggnadens ägare se till att byggnaden besiktigas, *om det behövs för att en deklaration skall kunna upprättas.*

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om besiktning.

Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad *ska* byggnadens ägare se till att byggnaden besiktigas *på plats.*

Regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, får meddela föreskrifter om besiktning *och om undantag från kravet på sådan besiktning.*

Kommentar: I paragrafen anges att besiktning ska ske på plats innan en energideklaration upprättas. Ansvaret för att se till att kravet uppfylls åvilar byggnadens ägare. Den ändrade bestämmelsen innebär en klar skärpning av tidigare regler genom att kravet på besiktning gäller som huvudregel. Eventuella möjligheter till undantag från huvudregeln kommer att finnas i föreskrifter på lägre nivå än lag.

I andra stycket har normgivningsbemyndigandet ändrats. Regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, får meddela undantag från kravet på besiktning.

13 §

Den som äger en byggnad *skall* se till att den energideklARATION som senast har upprättats för byggnaden *är tillgänglig*

1. på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om den är en sådan byggnad som anges i 5 § 1, *eller*

2. på en väl synlig plats i byggnaden, om den är en sådan byggnad som anges i 5 § 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att en energideklARATION får placeras på en annan plats i en byggnad eller i anslutning till en byggnad.

Den som äger en byggnad *ska* se till att den energideklARATION som senast har upprättats för byggnaden

1. visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om den är en sådan byggnad som avses i 5 § 1,

2. visas för en presumtiv hyresgäst om den är en sådan byggnad som avses i 5 § 2 och för en spekulant om den är en sådan byggnad som avses i 6 §, *eller*

3. överlämnas till en ny hyresgäst om den är en sådan byggnad som avses i 5 § 2 eller till en ny ägare om den är en sådan byggnad som avses i 6 §.

Om det finns en energideklARATION när en byggnad, bjuds ut till uthyrning eller försäljning ska uppgift om byggnadens energiprestanda anges vid annonsering i kommersiella medier.

Kommentar: Förändringarna i denna bestämmelse är betydelsefulla. Den nuvarande bestämmelsen om att energideklARATIONEN, när det gäller byggnader med hyreslägenheter, ska anslås på en väl synlig plats (t.ex. i trapphuset) i byggnaden upphävs. Det bör noteras att det enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklARATIONER för byggnader (14 §) idag räcker med att anslå en sammanfattning enligt på Boverkets formulär, förutsatt att det anges var deklARATIONEN i övrigt finns tillgänglig. Dessutom föreslås ett upphävande av bestämmelsen som ger regeringen eller en myndighet rätt att meddela föreskrifter som medger rätt att placera energideklARATIONEN på annan plats.

Samtidigt träder tre nya bestämmelser i kraft:

- EnergideklARATIONEN ska visas för presumtiva hyresgäster och köpare (spekulant).
- EnergideklARATIONEN ska överlämnas till nya hyresgäster och nya ägare.

– Om ett erbjudande om uthyrning eller försäljning annonseras i kommersiella medier ska uppgift om byggnadens energiprestanda anges.

Eftersom dessa bestämmelser ska gälla ”om del av byggnaden upplåts med nyttjanderätt” gör kansliet den tolkningen att dessa tre krav inte gäller endast vid försäljning av byggnader utan också vid uthyrning av hyreslägenheter i byggnaden. Det betyder att energideklarationen ska visas i samband med t.ex. visning av en lägenhet och att energideklarationen ska överlämnas till en ny hyresgäst i samband med kontraktstecknandet. Vidare ska vid t.ex. annonsering i tidningar om uthyrningslediga lägenheter finnas uppgift om byggnadernas energiprestanda.

Att tillhandahålla och överlämna energideklarationer på detta sätt är naturligtvis en betungande uppgift. Att så ska ske framgår direkt av EU-direktivet, så det är svårt att se att något undantag kan göras. Däremot är det viktigt att Boverkets föreskrifter utformas så att endast en sammanfattning enligt Boverkets formulär ska behöva visas respektive överlämnas, men att den ska innehålla uppgift om var man kan ta del av hela deklarationen, t.ex. på en webbplats.

14 §

Har den som säljer en byggnad eller en andel i en byggnad, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra sin skyldighet enligt 6 § får köparen, senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Kommentar: EU-direktivet ställer krav på att energideklarationen ska upprättas innan byggnaden säljs. Detta bedöms inte vara förenligt med en bestämmelse som anger att en köpare får låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad senast sex månader efter tillträdet till byggnaden. Förslaget innebär att bestämmelsen upphävs.

24 §

Den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet skall utöva tillsyn över att den som äger en byggnad fullgör de skyldigheter som anges i 11 § första stycket och 13 §.

Tillsynen över att den som äger en byggnad fullgör de skyldigheter som anges i 4–6 och 13 §§ utövas av den myndighet som regeringen bestämmer

Regeringen får meddela föreskrifter om tillsyn och kontroll av energideklarationer.

Kommentar: Detta innebär att tillsynsansvaret vad gäller energideklARATIONER förs över från kommunerna till den myndighet som regeringen bestämmer (läs: Boverket). Tillsynen avser bland annat att energideklARATIONER upprättas och att de visas för presumtiva hyresgäster samt överlämnas till nya hyresgäster. Tillsynen kommer framför allt att utövas genom kontroll av energideklARATIONsregistret. Regeringen får också rätt att meddela föreskrifter om kontroll och tillsyn (s.k. normgivningsbemyndigande).

25 §

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden som behövs för att ägaren till en byggnad *skall* fullgöra en sådan skyldighet som anges i 11 § första stycket eller 13 §. Ett föreläggande får förenas med vite.

Tillsynsmyndigheten skall på begäran, i den utsträckning det behövs för tillsynen, få tillträde till sådana byggnader som avses i 13 § samt utrymmen och områden som hör till sådana byggnader. Denna rätt omfattar inte bostäder.

Om byggnadens ägare inte ger tillsynsmyndigheten tillträde när myndigheten har rätt till det får Kronofogdemyndigheten, efter tillsynsmyndighetens ansökan, besluta om särskild handräckning.

Bestämmelser om sådan handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden som behövs för att ägaren till en byggnad *ska* fullgöra de skyldigheter som följer av 4–6 och 13 §§. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Kommentar: Ett antal tvingande bestämmelser om tillträdesrätt för tillsynsmyndigheten tas bort. Skälet för detta är att kravet på att anslå en energideklARATION uttryckligen endast föreslås omfatta byggnader som ofta besöks av allmänheten. Samtidigt innebär paragrafens nya lydelse att bestämmelserna om föreläggande och vite träffar både underlåtenhet att upprätta energideklARATION och underlåtenhet att visa respektive överlämna energideklARATIONEN till hyresgäster.

Därutöver görs i promemorian följande bedömning vad gäller experternas kompetens och oberoende.

”Det generella kravet på ackreditering av de företag som upprättar energideklARATIONER för småhus bör tas bort. En småhusägare bör kunna få en energideklARATION gjord antingen genom att anlita en personcertifierad energiexpert, vars företag inte behöver vara ackrediterat, eller genom att anlita ett ackrediterat företag. Det bör införas ett generellt krav på att de personer som besikti-

gar byggnader i samband med energideklaration ska vara personcertifierade energiexperter.”

Något konkret förslag läggs dock inte eftersom detta inte regleras i lag utan i Boverkets föreskrifter om energideklarationer för byggnader.

Utarbetande av detta remissvar

Underlag för detta remissyttrande är

- Skrivelse till Näringsdepartementet den 28 januari i år med synpunkter på Boverkets förslag till behov av förändringar i det svenska regelverket avseende energideklarationer (gemensam skrivelse från SABO, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen).
- Samråd i enkätform med SABOs energigrupp kring de konkreta förslagen i promemorian. Energigruppen består av energiexperter från 16 medlemsföretag.