

Lagrådsremiss

Energi- och inomhusmiljödeklaration för byggnader

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 9 februari 2006

Mona Sahlin

Lena Ingvarsson
(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

En lag om energideklaration för byggnader föreslås för att genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda.

Lagens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Lagen innehåller bestämmelser om en skyldighet för ägaren till en byggnad att se till att byggnaden besiktigas och att vissa uppgifter om byggnadens energianvändning och inomhusmiljö deklarerar i en energideklaration. En sådan deklaration skall upprättas när en byggnad uppförs. För större s.k. specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt skall det alltid finnas en deklaration som inte är äldre än tio år. En deklaration skall vidare upprättas när en byggnad säljs, om det inte redan finns en deklaration för byggnaden eller om den senast upprättade deklarationen är äldre än tio år. Ägaren till en byggnad skall se till att en oberoende expert besiktigar byggnaden och upprättar deklarationen. Ägaren skall också se till att ett exemplar av energideklarationen lämnas in till Boverket, som skall ansvara för ett deklarationsregister.

Särskilda krav ställs på regelbunden besiktning av större luftkonditioneringsystem. Särskilda krav ställs även vid uppförandet av större byggnader, då byggnadens ägare, för byggnadsnämnden, skall redovisa alternativa energiförsörjningssystem för byggnaden och de olika alternativens tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet.

Lagen skall träda i kraft den 1 oktober 2006. Övergångsbestämmelser föreslås, som innebär att specialbyggnaderna och flerbostadshus skall vara deklarerade senast vid utgången av 2008. Övriga byggnader skall börja deklarerar den 1 januari 2009.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	4
2	Lagtext.....	5
2.1	Förslag till lag om energideklaration för byggnader.....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).....	10
3	Ärendet och dess beredning.....	11
4	Bakgrund	12
5	Gällande regelverk.....	14
6	EG:s direktiv om byggnaders energiprestanda.....	19
7	En lag om energideklaration för byggnader	25
8	Vilka byggnader skall energideklarerars?.....	28
9	När skall en byggnad energideklarerars?.....	33
10	Besiktning och energideklarationens innehåll.....	41
11	Luftkonditioneringsystem	49
12	Oberoende experter	51
13	Tillgången till energideklarationer	55
14	Ett energideklarationsregister	58
15	Skadestånd.....	62
16	Alternativa energiförsörjningssystem.....	64
17	Tillsyn.....	66
18	Överklagande.....	67
19	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	69
20	Energideklarationens roll i andra rättsliga sammanhang.....	71
21	Värmepannor	75
22	Metodiker och minimikrav på energiprestanda.....	77
23	Konsekvenser	79
24	Författningskommentarer	88
24.1	Förslaget till lag om energideklaration för byggnader.....	88
24.2	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).....	98

Bilaga 1	Sammanfattning av betänkande, Byggnadsdeklarationer - Inomhusmiljö och energianvändning SOU 2004:78	99
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag.....	101
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	109
Bilaga 4	Sammanfattning av Energideklarationsutredningens betänkanden.....	110
Bilaga 5	Energideklarationsutredningens lagförslag (SOU 2004:109)	127
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna	135
Bilaga 7	Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG.....	137

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om energideklaration för byggnader, och
2. lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs¹ följande.

Lagens syfte och tillämpningsområde

1 § Lagens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader.

2 § Lagen skall tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat.

Definitioner

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 från 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.

Skyldighet att energideklarera byggnader

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

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 golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter, eller

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

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda (EGT L, 4.1.2003, s. 65, Celex 32002L0091).

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.

Undantag från skyldigheten att energideklarera byggnader

7 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om undantag från skyldigheterna i 4–6 §§.

Besiktning av en befintlig byggnad

8 § Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad skall byggnadens ägare se till att byggnaden besiktigas på det sätt som behövs för att en deklaration skall kunna upprättas.

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

Energideklarationens innehåll

9 § I en energideklaration skall anges

1. en uppgift om byggnadens energiprestanda,
2. om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden,
3. om radonmätning har utförts i byggnaden,
4. om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnads-effektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda, och
5. referensvärden, som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra byggnadens energiprestanda med andra byggnaders.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om hur en byggnads energiprestanda enligt första stycket 1 skall fastställas, vilka referensvärden som skall användas enligt första stycket 5 och vilka uppgifter som utöver första stycket 1–5 skall lämnas i en deklaration.

10 § Om det i en byggnad finns ett luftkonditioneringsystem med en effekt som är högre än 12 kilowatt, som huvudsakligen drivs med elektricitet, skall det i en energideklaration anges

1. uppgifter om systemets energieffektivitet och systemets storlek i förhållande till behovet av kyla i byggnaden, och
2. om en effektivare energianvändning kan uppnås i systemet eller genom att systemet ersätts med ett annat system eller en annan metod att kyla byggnaden.

Besiktning av luftkonditioneringsystem i vissa fall

11 § Om en byggnad inte skall energideklareras enligt 5 eller 7 §, men det finns ett sådant luftkonditioneringsystem i byggnaden som anges i 10 §, skall byggnadens ägare se till att systemet regelbundet besiktigas på

det sätt som behövs för de uppgifter som anges i 10 § 1 och 2 och att sådana uppgifter antecknas i ett besiktningsprotokoll.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om besiktningsintervall och om besiktnings omfattning.

Oberoende expert

12 § Den som enligt 4, 5, 6, eller 11 § första stycket ser till att det finns en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll skall utse en oberoende expert, som gör besiktningen enligt 8 eller 11 § och därefter upprättar en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om de krav i fråga om sakkunskap och oberoende som skall ställas på en oberoende expert.

Tillgång till energideklarationerna

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.

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.

Överlämnade av energideklarationer och besiktningsprotokoll till Boverket

15 § Den som enligt 4, 5, 6 eller 11 § första stycket ser till att det finns en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll eller den som enligt 14 § låter upprätta en energideklaration skall se till att ett exemplar av deklARATIONEN eller protokollet lämnas till Boverket.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om elektronisk överföring av energideklarationer och besiktningsprotokoll.

Energideklarationsregister

16 § Boverket skall föra ett register över de energideklarationer och besiktningsprotokoll som lämnats till verket enligt 15 §.

17 § Boverket är personuppgiftsansvarigt för behandlingen av personuppgifter i energideklarationsregistret.

18 § Uppgifterna i energideklarationsregistret får behandlas för

1. framtagande av statistik,
2. forskning,
3. uppföljning och utvärdering av energianvändningen och inomhusmiljön i bebyggelsen,
4. tillsyn, och
5. annan allmän eller enskild verksamhet där information om byggnader och deras energiprestanda och inomhusmiljö utgör underlag för bedömningar och beslut.

19 § Regeringen får meddela föreskrifter om

1. vilka uppgifter som får registreras i energideklarationsregistret,
2. urval och bearbetningar av personuppgifter,
3. utlämnande på medium för automatiserad behandling, och
4. direktåtkomst till registret.

20 § Om personuppgifter behandlas i strid med denna lag eller i strid med föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, tillämpas bestämmelserna om rättelse i personuppgiftslagen (1998:204).

Skadestånd

21 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i energideklarationsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen skall sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning ha låtit bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

I ärenden om ersättning företräds staten av den myndighet som regeringen bestämmer.

22 § Utöver vad som följer av 21 § gäller bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204) om skadestånd vid behandling av personuppgifter enligt denna lag eller de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Alternativa energiförsörjningssystem

23 § Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter skall innan byggnadsarbetena påbörjas låta utreda alternativa energiförsörjningssystem för byggnaden och redovisa om sådana system är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara för byggnaden. Redovisningen skall lämnas till tillsynsmyndigheten.

Tillsyn

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 en sådan skyldighet som anges i 11 § första stycket eller 13 §.

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 har rätt att få tillträde till områden, lokaler och andra utrymmen som omfattas av tillsynen, dock inte bostäder.

Överklagande

26 § En tillsynsmyndighets beslut om föreläggande som förenats med vite enligt 25 § första stycket och Boverkets beslut om rättelse enligt 20 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2006.
 2. Byggnader som vid lagens ikraftträdande omfattas av bestämmelsen i 5 § 1 skall vara energideklarerade senast den 31 december 2008.
 3. Byggnader som vid lagens ikraftträdande omfattas av bestämmelsen i 5 § 2 och som är flerbostadshus skall vara energideklarerade senast den 31 december 2008.
 4. Byggnader som avses i 5 § 2 och som inte är flerbostadshus skall energideklareras första gången efter den 31 december 2008.
 5. Byggnader som avses i 4 eller 6 § skall energideklareras första gången efter den 31 december 2008.
 6. Luftkonditioneringssystem som avses i 11 § första stycket skall besiktigas första gången efter den 31 december 2008.
 7. För byggnader under uppförande den 1 januari 2009 skall skyldigheten enligt 4 § inte gälla om bygganmälan gjorts före den 1 januari 2009.
 8. För byggnader under uppförande den 1 oktober 2006 skall skyldigheten enligt 23 § inte gälla om bygganmälan gjorts före den 1 oktober 2006.

2.2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap.

12 §¹

Om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden. Motsvarande gäller, om det krävs ett besked om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas

1. om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., förrän ett bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden,

2. om det krävs ett besked om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar, förrän ett bevis om beskedet har visats upp för byggnadsnämnden, eller,

3. om det krävs en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem enligt 23 § lagen (2006:000) om energideklaration för byggnader, förrän redovisningen har visats upp för byggnadsnämnden.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2006.

¹ Senaste lydelse 2000:770.

3 Ärendet och dess beredning

Riksdagen har i ett tillkännagivande (bet. 1995/96:BoU1, mom. 35, rskr. 1995/96:30) begärt att regeringen klarlägger frågor om kvalitetsdeklaration av bostäder. Med anledning av detta har Boverket på regeringens uppdrag bl.a. tagit fram rapporten *Deklaration av bostäder, skolor och förskolor* (M2001/3043/Hs).

Genom ett beslut den 27 juni 2002 bemyndigade regeringen chefen för Miljödepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att allsidigt utreda vissa frågor om byggnadsdeklarationer, byggnadsregister och byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring (dir. 2002:93). Den 26 februari 2004 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv till utredaren, varigenom frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister skulle redovisas senast den 1 juli 2004 (dir. 2004:29). I juni 2004 redovisade utredaren sitt betänkande *Byggnadsdeklarationer – Inomhusmiljö och energianvändning* (SOU 2004:78). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Betänkandets lagförslag finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En remissammanställning finns tillgänglig i Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet (M 2004/2136/Knb).

Regeringen gav i april 2002 i uppdrag åt Statens energimyndighet att i samarbete med Boverket analysera hur det dåvarande förslaget till Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda skulle genomföras i Sverige. Myndigheterna redovisade uppdraget i februari 2003 i rapporten *Regeringsuppdrag om hur Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige* (N2002/3613/ESB). Rapporten har remissbehandlats. En remissammanställning finns tillgänglig i Näringsdepartementet (N2002/3613/ESB).

Genom ett beslut den 6 november 2003 bemyndigade regeringen chefen för Näringsdepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppgift att föreslå hur Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda (EGT L, 4.1.2003, s. 65, Celex 32002L0091) skall genomföras i Sverige (dir. 2003:139). Direktiv 2002/91/EG återges i *bilaga 7*. Utredningen, som tog namnet Utredningen om byggnaders energiprestanda (Energideklarationsutredningen), redovisade i november 2004 sitt betänkande *Energideklarering av byggnader – För effektivare energianvändning* (SOU 2004:109). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4*. Betänkandets lagförslag finns i *bilaga 5*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. En remissammanställning finns tillgänglig i Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet (M 2005/99/E).

Den 28 oktober 2004 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv till Energideklarationsutredningen (dir. 2004:151). Utredningens uppdrag utvidgades till att närmare utreda och lämna förslag om vilka uppgifter energideklarationer av byggnader skall innehålla, hur beräkningen av en byggnads energiprestanda skall göras samt om de kompetenskrav som

bör ställas på de oberoende experter som skall upprätta energideklarationer. Utredaren skulle slutligen lämna närmare förslag om hur ett register för energideklarationer skall vara utformat samt vilka ändamål och funktioner ett sådant register skall ha. Tilläggsuppdraget slutredovisades den 4 augusti 2005 (SOU 2005:67). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. En remissammanställning finns tillgänglig i Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet (M2005/4316/E).

4 Bakgrund

Bygg- och fastighetssektorn har en strategisk roll för en hållbar utveckling. Samhällsutvecklingen ställer fortlöpande stora och nya krav på markplanering, byggande och förvaltning av byggnader, för att behov av ändamålsenliga bostäder, lokaler och infrastruktur skall tillgodoses. Utvecklingen och förnyelsen inom samhällsbyggnadsområdet är viktig för en effektiv användning av våra resurser. Sektorn står för en väsentlig del av miljöbelastningen i samhället, med bl.a. drygt 40 procent av materialanvändningen och en betydande andel av avfallet. Utsläpp från byggnader och anläggningar till luft, mark och vatten är betydande. Energianvändningen i sektorn ”bostäder och service” uppgick 2003 till drygt 156 TWh, vilket motsvarade cirka 39 procent av Sveriges totala, slutliga energianvändning. Användningen i bostäder och lokaler motsvarade 86 procent av energianvändningen i sektorn.

Vissa faktorer i inomhusmiljön har betydelse för människors hälsa, exempelvis radon, fukt och mögel. Det är viktigt att avhjälpa sådana problem och att förebygga nya. Ett första steg för att avhjälpa en del av dessa brister är att säkerställa en god ventilation. Riksdagen bedömde redan 1991 att en fungerande ventilation i byggnader var så viktig, att regeringen fick ett bemyndigande att utfärda bestämmelser om en obligatorisk funktionskontroll av praktiskt taget alla ventilationssystem i landet. Det är mot den bakgrunden det av regeringen och riksdagen beslutade delmålet till det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* avseende inomhusmiljö skall ses (jfr. prop. 2001/02:128, bet. 2001/02:BoU14, rskr. 2001/02:291). För att göra inomhusmiljön till en angelägenhet för alla inom bygg- och fastighetssektorn angav regeringen att såväl nya som befintliga byggnaders egenskaper bör deklarerars i vissa avseenden. Regeringen sade också att sådana deklareringsbrev bör kunna användas både för uppföljning av miljömålen och som en del av den information som normalt lämnas vid ägarbyten och uthyrning av byggnader och lokaler. Regeringen redovisade även att inomhusmiljön och energianvändningen i byggnader hör nära samman. Klimatet och komforten i en byggnad är direkt kopplade till hur tät och välisolerad byggnaden är samt till vilka uppvärmnings- och, i vissa fall, nedkylningsskällor och distributionssystem som används. Ventilationssystem och andra installationer som syftar till att skapa en god inomhusmiljö kräver energi, vilket är ytterligare en koppling mellan energianvändningen och inomhusmiljön.

Riksdagen har beslutat om ett delmål för energianvändningen i bostäder och lokaler (prop. 2000/2001:130, bet. 2001/02:MJU3, rskr. 2001/02:36). Miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre 2010 än 1997. Det skall ske bl.a. genom att effektivisera den totala energianvändningen och på sikt minska den. Åtgärder för att åstadkomma en sådan effektivisering redovisades bl.a. i den energipolitiska propositionen *Samverkan för en trygg, effektiv och miljövänlig energiförsörjning* (prop. 2001/02:143).

I propositionen *Svenska miljömål- delmål och åtgärdsstrategier* (prop. 2001/02:130) har regeringen i samband med miljö kvalitetsmålet *God byggd miljö* pekat på betydelsen av byggnadsdeklarationer. Deklarationerna bedöms stegvis öka medvetandet och förståelsen hos olika parter om sambanden mellan brukarvanor, kostnader, teknisk utformning samt drift och underhåll av byggnader.

En effektiv användning av energi är en viktig faktor i miljö- och energipolitiken. Genom 1997 års energipolitiska beslut (prop. 1996/97:84, bet. 1996/97:NU12, rskr. 1996/97:272) lade riksdagen fast en strategi för den fortsatta omställningen av energisystemet. Det energipolitiska programmet omfattade två delar. Det kortsiktiga programmet, som avslutades 2002, handlade främst om vissa försörjningsfrågor. Det långsiktiga programmet, som avslutades 2004, hade fokus på forskning, utveckling och demonstration samt energipolitiskt motiverade klimatinsatser. I budgetpropositionen för 2005 (prop. 2005/06:01) föreslog regeringen fortsätta långsiktiga energipolitiska insatser för forskning, utveckling, och demonstration samt energipolitiskt motiverade klimatinsatser.

Riksdagen beslutade 2002 om riktlinjer för energipolitiken (prop. 2001/02:143, bet 2002/02:NU17, rskr. 2001/02:317). Beslutet innebär att de energipolitiska riktlinjerna i 1997 års uppgörelse ligger fast, samtidigt som det betonas att omställningen av det svenska energisystemet måste ske på ett ansvarsfullt och kontrollerat sätt och med ett långsiktigt perspektiv. För den fortsatta omställningen av energisystemet innebär beslutet en ny och mer långsiktig inriktning för ett främjande av förnybar elproduktion och en effektivare energianvändning. Energipolitiken skall skapa villkoren för en effektiv energianvändning och en kostnadseffektiv svensk energiförsörjning. Samtidigt skall påverkan på hälsa, miljö och klimat vara låg och omställningen till ett ekologiskt hållbart samhälle underlättas. Syftet är att kraftigt öka ambitionsnivån samtidigt som teknikutveckling stimuleras och kostnaderna hålls nere. Det energipolitiska beslutet omfattar bl.a. åtgärder för en effektivare energianvändning. Exempel på sådana åtgärder är information och utbildning, lokala och regionala initiativ samt teknikupphandling och marknadsintroduktion av energieffektiv teknik. Insatserna görs i syfte att påverka hushåll, företag och inte minst den offentliga sektorn att välja energieffektiv teknik vid investeringar och att underlätta för dessa att identifiera möjliga energieffektiviserande åtgärder och att bedöma kostnaden för sådana åtgärder.

I Sverige finns en lång erfarenhet av energirådgivning. Redan på 1970-talet fanns kommunala energirådgivare, som finansierades av staten. Till sitt förfogande hade de metoder och redskap för att besiktiga byggnader och att lämna åtgärdsförslag. Statens stöd upphörde under en tid, men återinfördes 1998 genom förordningen (1997:1322) om bidrag till kommunal energirådgivning. Rådgivningens syfte är att förmedla lokalt

och regionalt anpassad kunskap om energianvändning och om förutsättningar att förändra energianvändningen i bostäder och lokaler.

Dialogprojektet *Bygga, bo och förvalta för framtiden* är ett samarbete mellan företrädare för staten, kommuner och näringslivet, som har definierat sju mål för en hållbar bygg- och fastighetssektor och en strategi för att nå dit. Två av målen rör energianvändning och de övriga fem rör information om byggvaror och byggkonstruktioner, deklaration och klassificering av byggnader i fråga om byggnadsrelaterad hälsa och miljöpåverkan, kemikalieanvändning, deponerat avfall och uttag av naturgrus. Projektet har också formulerat förslag till sju åtaganden som deltagande aktörer skall genomföra inom olika områden. Ett av dessa rör klassning av bostäder och lokaler när det gäller energi, miljö och hälsa.

5 Gällande regelverk

Bestämmelser om byggande och byggnader finns huvudsakligen i plan- och bygglagen (1987:10), PBL, och i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL, som omfattar både byggnader och anläggningar. Enligt PBL svarar byggherren för att byggnader uppfyller de tekniska egenskapskraven, medan byggnadsnämnden, eller motsvarande nämnd eller nämnder, har ett tillsynsansvar.

I 3 kap. 3 § PBL finns en bestämmelse om att byggnader skall uppfylla vissa krav i BVL.

I 2 § BVL föreskrivs att byggnadsverk, som *uppförs* eller *ändras*, skall, under förutsättning av normalt underhåll och under en ekonomiskt rimlig livslängd, uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bl.a. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Byggnadsverk skall underhållas så att deras egenskaper i de nämnda avseendena i huvudsak bevaras.

I 5 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF, anges att byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av bl.a. farliga partiklar eller gaser i luften, farlig strålning eller förekomst av fukt.

I 8 § BVF anges att byggnadsverk och deras installationer för uppvärmning, kylning och ventilation skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt, att den mängd energi som med hänsyn till klimatförhållandena på platsen behövs för användandet är liten och värmekomforten för brukarna är tillfredsställande.

Krav på nya byggnader finns bl.a. i 10 § BVF. Där sägs att uppvärmningssystemet i byggnader med bostäder eller arbetslokaler, skall, i skälig utsträckning med hänsyn till uppvärmningssättet och energislaget, utformas så att skilda energislag som är lämpliga från allmän energisynpunkt kan användas utan omfattande ändringar. Vidare skall en- och tvåbostadshus, som i huvudsak skall värmas upp med el eller naturgas, ha en sådan planlösning att ett byte till uppvärmning med ett annat energislag underlättas. Sådana hus får förses med uppvärmningssystem för direktverkande elvärme, under förutsättning att byggnaden har särskilt goda egenskaper när det gäller energihushållning.

I 2 och 14 §§ BVF anges att bestämmelserna i bl.a. 5 och 8 §§, som uppställer de allmänna kraven, och 10 §, som uppställer de särskilda kraven, skall gälla när ett byggnadsverk *uppförs* eller, beträffande tillbyggda delar eller ändringsåtgärder, när byggnadsverk eller byggnader *byggs till* eller *ändras* på annat sätt. Om en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad medför en avsevärd förlängning av byggnadens brukstid eller en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller en del av den, skall enligt 15 § BVF kraven i bl.a. 5, 8 och 10 §§ uppfyllas även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna.

Med anknytning till dessa bestämmelser finns, i 6 kap. Boverkets byggregler, föreskrifter och allmänna råd om luftkvalitet, ventilation och fukt (BFS 1993:57), BBR. I reglerna anges bl.a. minimikrav på till- och frånluftsflöden, så att ventilationseffektiviteten i byggnader är god. Radonhalten i en ny byggnad får inte överskrida 200 bequerell per kubikmeter inomhusluft. Statens strålskyddsinstitut har tagit fram metodbeskrivningar för mätning av radon på arbetsplatser och i bostäder, i2004:1 Metodbeskrivning för mätning av radon på arbetsplatser och i2005:01 Metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder. Den som tror sig ha förhöjd radonhalt inomhus kan kontakta kommunen, i första hand miljö- och hälsoskyddsnämnden, för att få råd och information.

Vidare finns föreskrifter och allmänna råd i 9 kap. BBR om energihushållning och värmeisolering, där det bl.a. är föreskrivet att byggnader skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster, effektiv värmeanvändning och effektiv elanvändning. Krav ställs på enskilda komponenter som har betydelse för att en byggnad skall kunna medge god energihushållning, t.ex. byggnadens värmeisolering samt värme- och ventilationsinstallationer. Effektivitetskrav ställs på byggtekniska installationer som kräver energi. Föreskrifterna gäller bl.a. när en byggnad uppförs och, beträffande tillbyggda delar, när en byggnad byggs till och omfattar i princip alla byggnader.

De byggnader som undantas från olika krav enligt 9 kap. BBR är i huvudsak byggnader som endast används kortare perioder eller byggnader i vilka det inte finns något uppvärmningsbehov under större delen av uppvärmningsperioden. Vidare undantas byggnader där värmetillskott från processer inom byggnaden täcker större delen av uppvärmningsbehovet och byggnader där behovet av tillförd energi för uppvärmning, tappvarmvatten och värmeåtervinning inte överskrider vad som skulle behövas med kraven uppfyllda. Vidare finns i BBR ett underlag för energiberäkning beträffande nya byggnader.

För att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat finns vidare i 16 kap. 1 § 3 PBL en bestämmelse som bemyndigar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om funktionskontroll av ventilationssystem. I 15 § BVL föreskrivs att funktionskontrollen skall utföras av en sakkunnig funktionskontrollant, som utses av byggnadens ägare. Enligt 1 § förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK-förordningen) skall ägaren till en byggnad se till att funktionskontroll av byggnadens ventilationssystem sker enligt bestämmelserna i förordningen, s.k. obligatorisk ventilationskontroll. Funktionskontrollen skall enligt 4 § OVK-förordningen göras innan ett ventilationssystem första gången tas i bruk (första besiktning)

och därefter regelbundet vid återkommande tillfällen (återkommande besiktning). Vid den första besiktningen skall enligt 5 § samma förordning kontrolleras att funktionen och egenskaperna hos ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter, att systemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden, att instruktioner och skötselanvisningar finns lätt tillgängliga för dem som skall sköta systemet och att systemet i övrigt fungerar på det sätt som är avsett. Vid de återkommande besiktningarna skall kontrolleras att funktionen och egenskaperna hos ventilationssystemet i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk. En- och tvåbostads- hus omfattas inte av kravet på återkommande besiktning. Boverket har meddelat föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem, BFS 1996:56. I föreskrifterna finns bestämmelser om undantag från funktionskontrollen, intervaller för återkommande besiktning m.m. och krav på riksbehörighet som funktionskontrollant.

När det gäller regelbundna kontroller av luftbehandlingssystem finns krav enligt Statens Naturvårdsverks kungörelse (SNFS 1992:16) med föreskrifter om kyl- och värmepumpanläggningar innehållande vissa köldmedier (köldmediekungörelsen) som innebär att samtliga kylaggregat med en fyllning av 3 kilogram eller mer av vissa köldmedier skall genomgå en årlig kontroll utförd av ett ackrediterat kontrollorgan. Kontrollen enligt köldmediekungörelsen omfattar i huvudsak läckagekontroll för köldmedium, kontroll av drift- och skötselinstruktioner och kontroll av vibrationer. Den årliga kontrollen enligt köldmediekungörelsen omfattar således inte aggregat med annat köldmedium (t.ex. ammoniak och propan) och inte heller aggregat med mindre fyllning än 3 kilogram.

Enligt 9 kap. BBR skall luftbehandlingsinstallationer ha sådant värmemotstånd och sådan täthet att energiförluster begränsas.

I 35 b § BVF bemyndigas Boverket att meddela föreskrifter om krav på den nyttoverkningsgrad som skall uppfyllas av nya värmepannor som eldas med flytande eller gasformiga bränslen och vilka värmepannor som skall omfattas av sådana föreskrifter. Enligt 9 kap. BBR skall pannor utformas så att en god pannverkningsgrad erhålls under normal drift. För vissa värmepannor gäller de särskilda bestämmelser om verkningsgrad som finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om effektivitetskrav för nya värmepannor som eldas med flytande eller gasformigt bränsle, BFS 1997:58.

Enligt miljöbalkens regelverk krävs tillstånd för att driva större värmeanläggningar, dvs. anläggningar med en total installerad tillförd effekt om minst 10 och högst 200 megawatt, såsom industrier och fjärrvärmeverk. Anläggningar med en tillförd effekt som överstiger 200 megawatt skall tillståndsprövas av miljödomstol enligt 5 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt bilagan till förordningen.

Enligt 9 kap. 9 § miljöbalken skall bostäder och lokaler för allmänna ändamål brukas på sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Vidare anges i bestämmelsen att ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom skall vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. En bostad skall enligt 33 § förordningen (1998:899)

om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bl.a. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller radon, luftföroreningar och andra liknande störningar samt ha en tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt. Socialstyrelsen har gett ut allmänna råd med vägledning om olika faktorer av betydelse för hälsan, t.ex. ventilation, temperatur, fukt och mikroorganismer, buller och radon. Riktvärdet för radon i befintlig bebyggelse ändrades 2004 till 200 bequerell per kubikmeter inomhusluft.

Tillsyn och kontroll

I frågor om byggnadsarbeten, tillsyn och kontroll hänvisas i BVL till bestämmelserna i 9 och 10 kap. PBL. Detta innebär att systemet för tillsyn och kontroll enligt PBL skall användas för att säkerställa att byggnadsverk som uppförs eller ändras kommer att uppfylla de ställda egenskapskraven. Systemet innebär i korthet följande. Vissa arbeten får enligt 9 kap. 2 § 1 PBL inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har underrättats om arbetena genom en bygganmälan. En sådan anmälan syftar till att ge byggnadsnämnden möjlighet att förbereda sin tillsyn över byggprojektet och att bedöma kontrollbehovet, bl.a. behovet av byggsamråd. En förutsättning för att åtgärderna skall få påbörjas är enligt 9 kap. 13 § PBL att det finnas en eller flera kvalitetsansvariga, som skall utses av byggherren. Byggherren skall underrätta byggnadsnämnden om vem som är kvalitetsansvarig. Systemet med kvalitetsansvariga skall ge samhället garantier för att byggherren har tillräcklig kunskap och erfarenhet för att ta sitt ansvar för byggprocessen. Den kvalitetsansvarige skall bl.a. se till att den upprättade kontrollplanen följs, vilket är en förutsättning för kontrollen av att samhällskraven kan antas komma att uppfyllas. Enligt 9 kap. 1 § PBL är det byggherren som har det fulla ansvaret för att samhällets krav på projektet uppfylls och att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning. Den kvalitetsansvariges uppgift enligt PBL är inte att övervaka den totala kvaliteten i byggprojekten, utan enbart den del av byggherrens kontrollsystem som syftar till att säkerställa att de väsentliga samhällskraven uppfylls. Kontrollplanen, som skall upprättas enligt 9 kap. 9 § PBL, skall inte tillgodose projektets förutsättningar som helhet, utan enbart den del som avser samhällskraven i 3 kap. PBL och BVL. Samhällets behov av tillsyn och kontroll bör så effektivt som möjligt samordnas med och anpassas till byggherrens och entreprenörens egna kontrollsystem, så att dubbelarbete undviks. När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen, och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa, skall nämnden utfärda ett slutbevis om detta. Slutbeviset är ingen garanti för att byggnaden eller anläggningen uppfyller alla de ställda kraven. Slutbeviset är enbart ett uttryck för att byggherren och byggnadsnämnden är överens om att kontrollplanen följts. Det är byggherren som har det fulla ansvaret för att uppställda krav infrias.

Enligt miljöbalken omfattas även fastighetsägare av de grundläggande kraven på egenkontroll (26 kap. 19 § miljöbalken). Det innebär bl.a. krav om att fortlöpande planera och kontrollera verksamheten så att man kan förebygga och åtgärda olägenheter för människors hälsa. De allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken ställer också krav på hushållning med råvaror och energi.

Det är kommunerna, i regel miljö- och hälsoskyddsnämnderna, som har ansvar för tillsynen av hälsoskyddet, t.ex. brister i inomhusmiljön. Socialstyrelsen har ansvar för normering och annan tillsynsvägledning inom detta område.

Pågående översyn och revidering av gällande bestämmelser

Plan- och bygglagstiftningen har nyligen varit föremål för en samlad översyn. En parlamentarisk kommitté (M 2002:05) har haft i uppdrag att se över lagstiftningen samt lämna förslag till de lagändringar som behövs (dir. 2002:97). I uppdraget har ingått att bl.a. behandla frågor om kopplingen mellan PBL och BVL och att göra en samlad genomgång av de tekniska frågor som regleras i de båda lagarna samt av frågor om tillsyn, kontroll och sanktioner. PBL-kommittén lämnade den 27 september sitt slutbetänkande *Får jag lov? Om planering och byggande* (SOU 2005:77). Betänkandet remissbehandlas för närvarande.

Boverket har gjort en översyn av de regler om energihushållning som finns i 9 kap. BBR, för att uppfylla vissa krav i direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda.

Stimulanser för energieffektivisering

I flera författningar ger regler om skattelättnader drivkrafter för byggnadsägare att energieffektivisera sina hus.

Enligt lagen (2003:1204) om skattereduktion för vissa miljöförbättrande installationer i småhus (prop. 2003/04:19, bet. 2003/04:SkU11, rskr. 2003/04:119) får fastighetsägare skattereduktion för utgifter för miljöförbättrande installationer av bibränsleeldade uppvärmningssystem och energieffektiva fönster. Lagen omfattar installationer som påbörjats tidigast den 1 januari 2004 och avslutats senast den 31 december och omfattar fysiska personer som vid nyproduktion av småhus har utgifter för installation av bibränsleeldade uppvärmningssystem. Den gäller också fysiska personer eller privatbostadsföretag, som för befintliga byggnader har utgifter för installation av energieffektiva fönster. Reduktionen ges med 30 procent av den kostnad som överstiger 10 000 kronor. Maximibeloppen för de nämnda uppvärmningssystemen och fönsterinstallationerna är 15 000 respektive 10 000 kronor.

Lagen (2004:1196) om program för energieffektivisering (prop. 2003/04:170, bet. 2004/05:NU7, rskr. 2004/05:90) trädde i kraft den 1 januari 2005. Lagens ändamål är att främja en effektiv användning av energi och ger energiintensiva företag en möjlighet att delta i program för energieffektivisering, mot att de befrias från skatten på elektrisk kraft enligt bestämmelser i lagen (1994:1776) om skatt på energi. Lagens huvudsakliga syfte är att uppnå effektiviseringar i elanvändningen i företagens industriella tillverkningsprocesser. Företagen skall tillämpa generella energiledningssystem med energikartläggningar och -analyser. Vidare skall projekteringar, ändringar och renoveringar av företagens anläggningar föregås av att olika lösningar anges och bedömningar skall bl.a. göras av hur sådana lösningar i energieffektiviserande syfte kan samverka med den befintliga anläggningen.

Lagen (2005:30) om kreditering på skattekonto av stöd för investeringar i energieffektivisering och konvertering till förnybara energikällor (prop. 2004/05:1, utg.omr. 21, bet. 2004/05:FiU1, rskr. 2004/05:47)

reglerar hur stöd till nämnda åtgärder, som utförs under perioden fr.o.m. 1 januari 2005 t.o.m. 31 december 2007, skall tillgodoföras fastighetsägare. Lagen trädde i kraft den 15 maj 2005. Av förordningen (2005:205) om stöd till investeringar i energieffektivisering och konvertering till förnybara energikällor i lokaler som används för offentlig verksamhet framgår att stödet skall gälla byggnader där offentlig verksamhet bedrivs. Stödet får beviljas för bl.a. energikartläggningar med bedömningar av energieffektiviserande åtgärder; konverteringar från el- eller fossilbränslebaserad uppvärmning till användning av förnybara energikällor, värmepump eller fjärrvärme; installationer av solcellssystem; anslutningar till fjärrkyla eller installation av system för frikyla; installationer av el-effektiv belysning och ventilation samt till utrustning för effektivare styrning och drift av energikrävande installationer. Stödet får omfatta 30 procent av den stödberättigande kostnaden. För solceller får stödet uppgå till 70 procent av den nämnda kostnaden. Det totala stödet är begränsat till 2 miljarder kronor, varav solceller beräknas svara för 100 miljoner kronor.

I samband med budgetpropositionen för 2006 (prop. 2005/2006:01, utg.omr. 21, bet. 2005/06:FiU1, rskr. 2005/04:34) beslutade riksdagen vidare om investeringsstöd för konvertering från direktverkande elvärme i bostadshus. Stödet skall ges till ägare av småhus, flerbostadshus och bostadsanknutna lokaler och tillgodoföras ägaren genom kreditering på sådant skattekonto som har upprättats för denne enligt skattebetalningslagens (1997:483) bestämmelser. Riksdagen beslutade också nyligen (prop. 2005/06:32, bet. 2005/06:Nu8, rskr. 2005/06:133) om ett stöd för konvertering från oljeuppvärmning i bostadshus. Stöden gäller från och med den 1 januari 2006 till och med den 31 december 2010. Bestämmelser om de nämnda stöden finns i förordningen (2005:1255) om stöd för konvertering från direktverkande elvärme i bostadshus och förordningen (2005:1256) om stöd för konvertering från oljeuppvärmning i bostadshus.

Radonbidrag

Bestämmelser om s.k. radonbidrag finns i förordningen (1988:372) om åtgärder mot radon i egnahem. Boverket har meddelat föreskrifter och allmänna råd om bidrag till åtgärder mot radon i egnahem (2003:1 RN) Väsentligen ändrade bidragsbestämmelser trädde i kraft den 1 januari 2003. För en- och tvåbostadshus med radonhalter över 200 bequerell per kubikmeter inomhusluft kan bidrag fås med ett belopp som motsvarar halva kostnaden för åtgärderna, dock högst 15 000 kronor.

6 EG:s direktiv om byggnaders energiprestanda

Syftet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda är att främja en förbättring av energiprestandan i de byggnader som finns i gemenskapen, samtidigt som hänsyn tas till utomhusklimat och lokala förhållanden samt till krav på inomhusklimat och kostnadseffektivitet. Direktivet antogs mot bakgrund av att en ökad energieffektivitet är en viktig del av

det paket av handlingsprogram och åtgärder som krävs för att följa Kyoto-protokollet och därigenom bidra till att minska utsläppen av klimatpåverkande gaser. Att dämpa efterfrågan på energi, alternativt att främja en effektivare energianvändning, är även en viktig åtgärd i gemenskapen för att kunna påverka den globala energimarknaden och därigenom förbättra försörjningstryggheten avseende energi på medellång och lång sikt. Rådet stödde i rådsslutsatser i december 2000 kommissionens handlingsplan för ökad energieffektivitet och begärde särskilda åtgärder i byggsektorn. Bostads- och tjänstesektorn står för mer än 40 procent av den slutliga energianvändningen i gemenskapen och expanderar, vilket ofrånkomligen innebär att energianvändningen och koldioxidutsläppen i sektorn kommer att öka. I den utsträckning som denna energianvändning kommer att tillgodoses genom en ökad förbränning av fossila bränslen, kommer även utsläppen av koldioxid relaterade till sektorn att öka.

Artikel 1

I artikel 1 anges direktivets syfte, som är att främja en förbättrad energiprestanda i byggnader i gemenskapen, samtidigt som hänsyn tas till utomhusklimat och lokala förhållanden samt till krav på inomhusklimat och kostnadseffektivitet. För att uppnå dessa syften innehåller direktivet krav om

- en beräkningsmetodik för byggnaders integrerade energiprestanda,
- en tillämpning av minimikrav på nya byggnaders energiprestanda,
- en tillämpning av minimikrav på energiprestanda i befintliga, stora byggnader som genomgår större renoveringar,
- energicertifiering av byggnader, och
- regelbundna kontroller av värmepannor och luftkonditionerings-system i byggnader och en bedömning av värmeanläggningen om värme pannan i den är äldre än 15 år.

Artikel 2

Artikel 2 innehåller ett antal definitioner av begrepp som används i direktivet.

Artikel 3

Enligt artikel 3 skall medlemsstaterna tillämpa metodiker, på nationell eller regional nivå, för att beräkna byggnaders energiprestanda på grundval av en allmän ram som innehåller tre delar.

I den första delen anges vilka faktorer som beräkningen av byggnaders energiprestanda åtminstone skall omfatta, bl.a. byggnadens termiska egenskaper, värmeanläggningar och varmvattenförsörjning, ventilation och inbyggda belysningsinstallationer.

I den andra delen anges omständigheter som har en positiv påverkan och som skall tas med i beräkningen i tillämpliga fall, nämligen aktiva solvärmesystem och andra värme- eller elsystem som baseras på förnybara energikällor, el från kombinerad värme- och elproduktion, fjärr- eller närvärmesystem och fjärr- eller närkylsystem samt naturligt ljus.

I den tredje delen anges exempel på kategorier som byggnader bör indelas i vid beräkningen, bl.a. enbostadshus, flerbostadshus, kontor, sjukhus och idrottsanläggningar eller andra typer av energianvändande bygg-

nader. Vidare skall den första och andra delen i ramen anpassas till den tekniska utvecklingen enligt ett förfarande som anges i artikel 14.2, med beaktande av de standarder eller normer som tillämpas i medlemsstaternas lagstiftning och även denna metodik skall fastställas på nationell eller regional nivå. I artikeln finns slutligen en bestämmelse om att en byggnads energiprestanda skall uttryckas på ett klart sätt och får innehålla en indikator för koldioxidutsläpp.

Bedömning: I svenska författningar finns redan grundläggande bestämmelser om metodiker för beräkning av byggnaders energiprestanda. Däremot finns inte bestämmelser som fullt ut motsvarar de krav som följer av den första och andra delen i den allmänna ram som anges i direktivets bilaga. De bestämmelser som är styrande för de tekniska egenskapskraven på byggnader måste således kompletteras för att möjliggöra beräkningar av byggnadens integrerade energiprestanda, dvs. beräkningar av byggnadens hela, sammantagna energibalans. I denna lagrådsremiss redovisar regeringen en bedömning, som innebär att artikelns bestämmelser kan genomföras i det svenska regelverket. Artikelns bestämmelser om att den första och andra delen i bilagans ram skall anpassas till den tekniska utvecklingen i enlighet med ett förfarande i artikel 14.2 riktar sig till kommissionen.

Artikel 4

Artikel 4 är uppdelad i tre punkter enligt följande.

Enligt *punkten 1* skall medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för att se till att minimikrav på byggnaders energiprestanda fastställs på grundval av de metodiker som anges i artikel 3. Dessa krav skall ta hänsyn till de allmänna förhållandena när det gäller inomhusklimatet för att negativa effekter såsom otillfredsställande ventilation undviks liksom till lokala förhållanden och till byggnadens avsedda ålder och användning. Kraven skall ses över med jämna mellanrum, minst vart femte år, och vid behov uppdateras för att spegla den tekniska utvecklingen. När medlemsstaterna fastställer dessa krav får de skilja mellan nya och befintliga byggnader och olika kategorier av byggnader.

Enligt *punkten 2* skall kraven på energiprestanda tillämpas i enlighet med artiklarna 5 (nya byggnader) och 6 (befintliga byggnader).

Enligt *punkten 3* får medlemsstaterna besluta att inte fastställa eller tillämpa de krav som avses i punkt 1 på följande kategorier av byggnader:

- byggnader eller monument med officiellt skydd för att de är en del av en utvald miljö, eller för att de har särskilda arkitektoniska eller historiska värden, om en överensstämmelse med kraven skulle medföra oacceptabla förändringar av byggnadernas särdrag eller utseende,
- byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,
- tillfälliga byggnader som är avsedda att användas två år eller mindre, industrianläggningar, verkstäder och jordbruksbyggnader med låga energibehov som inte är avsedda som bostäder samt jordbruksbyggnader som inte är avsedda som bostäder och som används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- bostadshus som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år, och

– fristående byggnader med en total användbar golvyta som är mindre än 50 kvadratmeter.

Enligt artikeln skall medlemsstaterna själva fastställa miniminivåer för byggnaders energiprestanda, så länge de grundas på de metodiker som anges i artikel 3.

Bedömning: Miniminivåer för byggnaders energiprestanda finns redan i svenska författningar. De kompletteringar som behöver göras i anledning av kravet på metodiker för beräkningen av byggnaders energiprestanda omfattas av den bedömning som anges under artikel 3.

Artikel 5

Enligt artikel 5 skall medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för att se till att nya byggnader motsvarar de minimikrav på energiprestanda som avses i artikel 4. I fråga om nya byggnader med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter skall medlemsstaterna se till att det, innan byggandet inleds, sker en bedömning av om alternativa system är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara. Som exempel på alternativa system anges

- decentraliserade energiförsörjningssystem som baseras på förnybar energi,
- kombinerad värme- och elproduktion,
- fjärr- eller närvärme eller fjärr- eller närkyla, om sådan finns tillgänglig, och
- under vissa förutsättningar, värmepumpar.

Bedömning: Minimikrav för byggnaders energiprestanda finns redan i svenska författningar. Det särskilda krav som artikeln innebär i fråga om nya byggnader, vars golvyta är större än 1 000 kvadratmeter, saknas däremot. I denna lagrådsremiss presenteras ett förslag som är avsett att genomföra artikelns bestämmelse i den svenska lagstiftningen.

Artikel 6

Enligt artikel 6 skall medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att energiprestandan förbättras så att den uppfyller minimikrav vid större renoveringar av byggnader med en total användbar golvyta som överstiger 1 000 kvadratmeter, i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Sådana minimikrav skall fastställas på grundval av de krav på energiprestanda som fastställs för byggnader enligt artikel 4. Kraven får fastställas antingen för den renoverade byggnaden i dess helhet, eller för de renoverade systemen eller komponenterna, när de ingår som en del i en renovering som skall genomföras inom en begränsad tidsperiod, med syfte att förbättra energiprestandan.

Bedömning: I byggreglerna används begreppen nybyggnad, underhåll och ändring. Begreppet ”ändring” delas in i två kategorier; tillbyggnad och ”annan ändring”. De begrepp i svensk bygglagstiftning som torde täcka större renovering i direktivets bemärkelse är därför tillbyggnad och ”annan ändring”. Lagen (1994:847) och förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., innehåller krav på att såväl tillbyggda delar som ”andra ändringar” skall uppfylla nybyggnadskraven. Boverkets byggregler innehåller dock endast krav för ny- och tillbyggnad, inte för ”annan ändring”. De kompletteringar som behöver

göras med anledning av ”annan ändring” omfattas av den bedömning som anges under artikel 3.

Artikel 7

Artikel 7 är indelad i tre punkter enligt följande.

Enligt *punkten 1* skall medlemsstaterna se till att ett energicertifikat görs tillgängligt för ägaren, eller att ägaren gör ett sådant certifikat tillgängligt för den presumtive köparen eller hyresgästen i respektive fall när byggnader byggs, säljs eller hyrs ut. Certifikatets giltighetstid får inte överskrida 10 år. Ett certifikat för lägenheter eller enheter för individuellt bruk i byggnadskomplex får grunda sig på en gemensam certifiering för hela byggnaden eller för byggnadskomplex med ett gemensamt värme-system eller på bedömningen av en annan representativ lägenhet i samma byggnadskomplex. Medlemsstaterna får göra undantag för tillämpningen av denna punkt för de byggnadskategorier som anges i artikel 4.3.

Enligt *punkten 2* skall energicertifikaten för byggnader innehålla referensvärden, såsom aktuella rättsliga normer och riktmärken, så att konsumenterna kan jämföra och bedöma byggnadens energiprestanda. Certifikaten skall åtföljas av rekommendationer för hur energiprestandan kostnadseffektivt kan förbättras. Syftet med certifikatet skall vara begränsat till att tillhandahålla information. Alla effekter som certifikaten kan ha när det gäller rättsliga förfaranden eller annat skall beslutas i enlighet med nationella bestämmelser.

Enligt *punkten 3* skall medlemsstaterna vidta åtgärder för att se till att det i byggnader med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter, som inhyser offentliga myndigheter och institutioner, finns ett energicertifikat placerat på en plats som är framträdande och klart synligt för allmänheten. Ett sådant certifikat får inte vara äldre än tio år. Intervall för rekommenderad och aktuell inomhustemperatur och, i tillämpliga fall, andra relevanta klimatfaktorer får också vara tydligt anslagna.

Bedömning: Svenska författningar innehåller inte några bestämmelser av det slag som artikel 7 avser. I denna lagrådsremiss presenteras förslag som är avsedda att genomföra artikelns bestämmelser i den svenska lagstiftningen.

Artikel 8

När det gäller en minskning av energianvändningen och en begränsning av koldioxidutsläppen skall medlemsstaterna enligt artikel 8, som är uppdelad i två punkter, genomföra ett av två alternativ.

Enligt *punkten a)* skall medlemsstaterna fastställa nödvändiga åtgärder för regelbunden inspektion av värmepannor med en nominell effekt om 20–100 kilowatt som eldas med bränslen som inte är förnybara. Sådana inspektioner får också tillämpas på värmepannor för annat bränsle. Värmepannor med en nominell effekt över 100 kilowatt skall inspekteras åtminstone vartannat år. För värmepannor som eldas med gas kan denna period utsträckas till 4 år. I fråga om värmeanläggningar med en nominell effekt över 20 kilowatt, som är äldre än 15 år, skall medlemsstaterna fastställa nödvändiga åtgärder för en engångsinspektion av hela värmeanläggningen. På grundval av inspektionen, som skall innehålla en be-

dömning av värmepannans effektivitet samt pannans dimensionering i förhållande till byggnadens värmebehov, skall experter ge råd till användarna om utbyte av värmepannorna, andra förändringar i värmesystemet och alternativa lösningar.

Enligt *punkten b)* skall medlemsstaterna vidta åtgärder för att säkerställa att råd ges till användare om utbyte av värmepannorna, andra förändringar i värmesystemet och alternativa lösningar, som kan omfatta inspektioner för att bedöma värmepannans effektivitet och om den är av lämplig storlek. Den totala verkan av ett sådant tillvägagångssätt bör i stort motsvara verkan av att alternativet under punkten a i stället väljs. Medlemsstater som väljer alternativet under punkten b) skall vartannat år sända en rapport till Europeiska kommissionen där likvärdigheten i tillvägagångssätten bedöms.

Bedömning: Utöver grundläggande krav på pannors verkningsgrad och tillståndsprovningen enligt miljöbalken, finns det i svenska författningar inga bestämmelser om sådana regelbundna inspektioner som direktivet kräver enligt punkten a). Direktivet ger emellertid möjlighet att i stället välja rådgivningsalternativet enligt punkten b). I denna lagrådsremiss redovisar regeringen en bedömning, som innebär att artikelns bestämmelser enligt punkten b) bör genomföras.

Artikel 9

När det gäller minskning av energianvändning och begränsning av koldioxidutsläpp skall medlemsstaterna vidare, enligt artikel 9, fastställa nödvändiga åtgärder för regelbunden inspektion av luftkonditioneringsystem med en nominell effekt på mer än 12 kilowatt. Denna inspektion skall innefatta en bedömning av luftkonditioneringsens effektivitet samt luftkonditioneringsens effektivitet och dimension i förhållande till byggnadens kylbehov. Lämpliga råd skall ges till användarna om möjliga förbättringar, om utbyten av luftkonditioneringsystemen eller om alternativa lösningar.

Bedömning: I denna lagrådsremiss presenteras ett förslag som är avsett att genomföra direktivets bestämmelser i den svenska lagstiftningen.

Artikel 10

Enligt artikel 10 skall medlemsstaterna se till att certifieringen av byggnader, utarbetandet av åtföljande rekommendationer och inspektioner av värmepannor och luftkonditioneringsystem utförs på ett oberoende sätt av kvalificerade eller auktoriserade experter, oavsett om dessa arbetar som egenföretagare eller är anställda av offentliga organ eller privata företag.

Bedömning: I denna lagrådsremiss presenteras ett förslag som är avsett att genomföra direktivets bestämmelser i den svenska lagstiftningen.

Artikel 11

Artikel 11 vänder sig till Europeiska kommissionen.

Artikel 12

Enligt artikel 12 får medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för att informera dem som använder byggnader om de olika metoder som bidrar

till förbättrade energiprestanda. Artikelns andra mening vänder sig till kommissionen.

Bedömning: I denna lagrådsremiss redovisar regeringen sin bedömning i fråga om lämpliga åtgärder för att stärka direktivets syfte i denna del.

Artiklarna 13 och 14

Artiklarna 13 och 14 vänder sig till kommissionen.

Artikel 15

Enligt artikel 15, som är uppdelad i två punkter, skall medlemsstaterna, enligt *punkten 1*, sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa direktivet senast den 4 januari 2006. Enligt *punkten 2* får medlemsstaterna på grund av bristande tillgång på kvalificerade eller auktoriserade experter ta ytterligare tre år på sig att fullt ut tillämpa bestämmelserna i artiklarna 7, 8 och 9. Detta följer av det förslag till övergångsbestämmelser som finns i avsnitt 18. När medlemsstaterna utnyttjar denna möjlighet skall de underrätta Europeiska kommissionen och tillhandahålla tillbörlig motivering tillsammans med en tidplan för det fortsatta genomförandet av direktivet.

7 En lag om energideklaration för byggnader

Regeringens förslag: En lag om energideklaration för byggnader införs.

Regeringens bedömning: Frivilliga åtaganden från branscherna kan utgöra ett komplement till lagen.

Byggnadsdeklarationsutredningen har föreslagit en lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning.

Remissinstanserna: *Datainspektionen* har ansett att det är lämpligt att börja med ett frivilligt system, som kan kombineras med det krav på energicertifikat som skall genomföras till följd av direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. *Naturvårdsverket* har ansett att deklARATIONEN skall vara obligatorisk och att systemet kan utvecklas med hänsyn till det nämnda direktivet. Liknande synpunkter har *Hyresgästföreningen* och *Energirådgivarna* framfört. *Boverket* har ansett att deklARATIONERNA kan uppdelas i en frivillig och en obligatorisk del och att en samordning måste ske med bl.a. deklARATIONERNA om byggnaders energiprestanda. *Statens fastighetsverk* har påpekat att det är viktigt att det fortsatta arbetet med byggnadsdeklarationerna samordnas med bl.a. EG-direktivet. *Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande* har ansett att fördelar kan uppnås om arbetena med byggnadsdeklarationer och byggnaders energiprestanda samordnas i större utsträckning. *Statens energimyndighet* har ansett att det inte finns ett behov av två parallella system och skulle välkomna en lösning där utredningsarbetet samordnas och samtliga identifierade behov av deklARATIONER integreras. *Verket för näringslivsutveckling (Nutek)* har ansett att det är angeläget att redovisningen av energiprestanda görs på sådant sätt att den blir en delmängd i byggnadsdeklARATIONEN, men i fråga om metod och

innehåll måste strävan vara att så långt som möjligt utgå från de frivilliga modeller som finns på marknaden. Frivilliga system har förordats även av *Sveriges Byggindustrier* och *Byggsektorns kretsloppsråd*, liksom *Folkhälsoinstitutet*. Institutet har ansett att frivilligheten inledningsvis bör gälla småhus, medan ett obligatoriskt system stöds i fråga om offentlig verksamhet och vid uthyrning.

Energideklarationsutredningen har föreslagit en lag om energideklaration av byggnader.

Energideklarationsutredningens bedömning överensstämmer med regeringens bedömning.

Remissinstanserna: *Konkurrensverket* har delat utredningens bedömning att avtal mellan intresseorganisationer och staten inte bör ersätta lagstiftning för att reglera de frågor som aktualiseras av EG-direktivet. *Kammarrätten i Jönköping*, *Boverket*, *Socialstyrelsen*, *Statens fastighetsverk*, *Statskontoret*, *Chalmers tekniska högskola*, *Nutek*, *Halmstads kommun* och *Linköpings kommun* m.fl. har pekat på behovet av samordning mellan byggnads- och energideklarationssystemen. *Boverket* har ansett det nödvändigt att hänsyn tas till inomhusmiljön, så att de misstag som begicks på 70-talet inte återupprepas och har vidare förordat att plan- och bygglagen (1987:10) samt lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. skall tillämpas för att genomföra EG-direktivet. *Anticimex Ab* har ansett att utredningen inte i tillräcklig mån har beaktat de miljö- och hälsoproblem som kan följa av de energibesparande åtgärderna.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Det finns ett antal frivilliga system för deklarerationer, dokumentation eller märkning av byggnadsbeståndet, som i olika utsträckning omfattar frågor om inomhusmiljö, energianvändning och radon (EccoEffect, Miljöinventering av Innemiljö i Befintlig Bebyggelse (MIBB), Miljöbedömning av fastigheter, Miljöstatus för byggnader, P-märkning, Sund Innemiljö, Svensk Miljöbesiktning och Frisk bostad). Det är viktigt att arbetet med sådana system fortsätter och uppmuntras. Samtidigt kan det konstateras att en enhetlig information, som ett obligatoriskt system skulle innebära, gör det enklare för konsumenter och andra brukare av byggnader att tillgodogöra sig och jämföra information om energianvändningen och inomhusmiljön i byggnader. Med ett obligatoriskt system skapas drivkrafter att uppfylla målen om en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö. De s.k. energicertifikaten är obligatoriska enligt EG-direktivet, för att bl.a. uppfylla de övergripande miljöskyddskraven i fråga om en begränsning av utsläppen av klimatpåverkande gaser och ett varsamt och rationellt utnyttjande av naturresurserna. Energicertifikaten är ett styrmedel för att nå dessa miljöskyddskrav, genom att främja en förbättrad energiprestanda i byggnader, samtidigt som hänsyn tas till utomhusklimat och lokala förhållanden samt till krav på inomhusmiljö och kostnadseffektivitet.

Enligt punkten 16 i ingressen till EG-direktivet kan energicertifieringen av byggnader grunda sig på avtal mellan intresseorganisationer och ett organ som utses av medlemsstaten. Utöver de formella betänkligheter som en sådan konstruktion medför, riskerar den att inte vara konkurrensneutral. Samma grundläggande regler bör gälla för alla aktörer på de marknader som berörs. Sådana överenskommelser kan

innebära att enskilda företag kan undgå kraven i direktivet, och förstärka företagens drivkrafter till samarbete och samordning.

Energianvändningen och inomhusmiljön i byggnader hör nära samman. Det är därför viktigt att frågor om energi, ventilation och radon ses i ett sammanhang. Byggnadsägare skall inte behöva träffas av olika krav, som innebär att de behöver upprätta mer än en deklARATION för en och samma byggnad. De båda utredningarna har därför gjort bedömningen att ett gemensamt regelverk bör eftersträvas. Vidare har ett antal remissinstanser understrukit behovet av en samordning av systemen med hänvisning till teknik, administration och tillsyn. De av utredningarna föreslagna systemen uppvisar stora likheter, bl.a. när det gäller målgrupp, byggnadskategorier och deklARATIONsförfarandet. I båda fallen föreslås att ett register inrättas, som har betydelse för bl.a. allmänhetens tillgång till deklARATIONerna och en fungerande tillsyn. Energicertifieringen av byggnader skall enligt artikel 10 i direktivet utföras på ett oberoende sätt av kvalificerade eller auktoriserade experter. Den obligatoriska ventilationskontrollen förutsätter enligt gällande bestämmelser ett sådant förfarande. Från lagstiftnings synpunkt finns det dessutom rationella skäl som talar för att samordna systemen i ett lagstiftningsärende. De redovisade uppfattningarna talar för ett regelverk, med bestämmelser som anger en viss, grundläggande nivå i dessa frågor. Ett obligatoriskt system med en deklARATION som omfattar både byggnaders energiprestanda och vissa frågor om inomhusmiljö är det som bäst gagnar målen i fråga om effektiv energianvändning i förening med en god inomhusmiljö. EG-direktivets krav om energicertifieringen av byggnader bör därför tillgodoses genom de föreslagna energideklARATIONerna.

Ett system med obligatoriska deklARATIONer innebär bl.a. föreskrifter om förhållandet mellan enskilda och det allmänna, som gäller åligganden för enskilda. Sådana föreskrifter skall meddelas genom lag. Frivilliga åtaganden från branscherna är emellertid ett viktigt komplement till lagstiftningen och innebär en möjlighet att snabbare uppnå eller nå längre än EG-direktivets mål. Detta gäller särskilt vissa av de byggnadskategorier som inledningsvis kommer att undantas från direktivets krav, vilka beskrivs i avsnitt 8.

Det finns ett behov av information, som uppmärksammar marknadens parter på betydelsen av en effektiv energianvändning i förening med en god inomhusmiljö. Byggherrar och byggnadsägare har huvudansvaret för byggnaders egenskaper. DeklARATIONerna är ett sätt att uppmärksamma dem på detta förhållande vid uppförandet och förvaltningen av byggnader. DeklARATIONerna tydliggör att förbättringsåtgärder på dessa områden är ekonomiskt motiverade. Vidare kan deklARATIONerna vara ett medel för andra grupper av byggnaders användare, t.ex. hyresgäster, anställda och allmänhet, att formulera krav på energianvändning och inomhusmiljö utifrån ett mer objektivet underlag. Detta ligger i linje med riksdagens tillkännagivande (bet. 1995/96:BoU1, mom.35, rskr. 1995/96:30) om kvalitetsdeklARATION av bostäder. Systemet medför en enhetlig tillämpning och bidrar därmed till en mer vederhäftig information.

Som redogjorts för i avsnitt 5 finns bestämmelser rörande byggande och krav på byggnader och byggnadsverk i plan- och bygglagen (1987:10), PBL, lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL, och miljöbalken. Vissa av EG-direktivets

bestämmelser kan i huvudsak anses genomförda i svensk lagstiftning med bestämmelser i de nämnda regelverken och föreskrifter som meddelats med stöd av dessa, vilket behandlas i avsnitt 22. Boverket har förordat att PBL och BVL, som har ett bredare angreppssätt, skall tillämpas för att genomföra direktivet. Fördelen med att reglera genom BVL är, enligt verket, enklare samordning av direktivets krav med övriga tekniska egenskapskrav på byggnader, varigenom en tydlig koppling uppnås mellan byggande, underhåll och andra förvaltningsfrågor. Boverket förordar även att direktivet i första hand bör genomföras genom en förordning som huvudsakligen grundar sig på ändringar i PBL och BVL. Principerna bör, enligt verket, vara desamma som för den obligatoriska ventilationskontrollen.

Det kan konstateras att PBL och BVL för närvarande är föremål för en omfattande översyn, vilket beskrivits i avsnitt 5. Det är därför mindre lämpligt att nu genomföra ett system, som bygger på ändringar i de nämnda regelverken. Utredningarna har inte heller föreslagit en sådan ordning. En separat lag som nu föreslås hindrar dock inte att de närmare föreskrifter som behövs i fråga om de byggnadstekniska kraven, liksom om energideklarationerna, kan samordnas med befintliga föreskrifter. För ett styrmedel för att främja hälsa och miljövård och att understryka samhällets krav på byggnaders utformning i fråga om energihushållning och en god inomhusmiljö, är en sådan samordning dessutom viktig, så att en ändamålsenlig avvägning görs mot de väsentliga tekniska egenskapskrav som ställs på en byggnad vid uppförandet och under en rimlig ekonomisk livslängd.

I avsnitt 17 presenteras regeringens förslag om hur tillsynen över systemet skall vara organiserad. Av förslaget framgår att den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet skall vara tillsynsmyndigheter.

Boverket är nationell myndighet för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende och har redan i dag ett ansvar för att besluta föreskrifter rörande bl.a. de krav som samhället ställer på byggnader. Boverket bör därför vara föreskrivande myndighet.

8 Vilka byggnader skall energideklarerars?

Regeringens förslag: Den föreslagna lagen skall omfatta byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka typer av byggnader som får undantas från kravet att energideklarerars.

Byggnadsdeklarationsutredningens förslag omfattar det byggnadsbestånd som enligt gällande bestämmelser är föremål för obligatorisk kontroll av ventilationssystem samt en- och tvåbostadshus avsedda för permanentboende och överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: *Verket för näringslivsutveckling (Nutek)* har påpekat att det ur förslaget inte är möjligt att närmare utröna vilka delar av fastighetsbeståndet som omfattas. *Statistiska centralbyrån* har ansett att

byggnader som för närvarande inte omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen bör deklarerars, t.ex. jordbrukets ekonomibygnader.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Jönköping* har ifrågasatt om inte de av utredningen föreslagna undantagen går längre än EG-direktivet. *Boverket* har ansett att det i en förordning bör anges vilka byggnadskategorier som skall få undantas från lagens tillämpningsområde. *Riksantikvarieämbetet* har ansett att undantaget för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i princip inte är behövligt eller önskvärt, men att det däremot är av största vikt att åtgärder i avsikt att förbättra byggnaders energiprestanda inte genomförs om de på något väsentligt sätt förvanskar kulturhistoriska värden. *Chalmers tekniska högskola* har ansett att data om all slags bebyggelse är av intresse, men att det inte hindrar att undantag är motiverade. Man har vidare anfört att fritidshus inte bör undantas och att industribyggnader samt religiösa byggnader bör undersökas innan de undantas. *Svensk Fjärrvärme* och *Göteborg Energi AB* har ifrågasatt ett generellt undantag beträffande industribyggnader. *Svenska Naturskyddsföreningen* har ansett att byggnader som används för industriella ändamål, med undantag för den energiintensiva industrin, samt kyrkor och liknande byggnader som används för religiösa ändamål bör omfattas av lagens bestämmelser.

Skälen för regeringens förslag: Att åstadkomma en effektiv energi-användning i förening med en god inomhusmiljö är betydelsefullt för i princip hela vårt byggnadsbestånd. EG-direktivet har också ett mycket brett tillämpningsområde och gäller "takförsedda konstruktioner med väggar, för vilka energi används för att påverka inomhusklimatet".

Termen byggnad får anses vara vedertagen och används i ett antal regelverk, som har betydelse för den nu föreslagna lagen. Den termen skall därför användas även i detta sammanhang, men den bör ges en avränsning som svarar mot EG-direktivets syfte och dess definition av byggnader.

För att närmare definiera de byggnader som skall omfattas av deklara-tionskyldigheten har båda utredningarna haft EG-direktivet som utgångspunkt, och kommit till i stort sett samma resultat, men har tillämpat olika metoder för att nå dit.

När Byggnadsdeklarationsutredningen tagit ställning till vilka byggnader som skall omfattas av deklara-tionskyldigheten har utredningen vidare utgått från innehållet i gällande nationella bestämmelser och de mål för ventilation, radon och energi som regeringen och riksdagen ställt upp. Med utgångspunkt i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem har utredningen föreslagit att samtliga byggnader som omfattas av den återkommande obligatoriska ventilationskontrollen samt en- och tvåbostadshus avsedda för permanentboende, som omfattas av en första kontroll av mekanisk till- och frånluftsventilation, skall deklarerars. Den teknik man valt är att i den föreslagna lagen bemyndiga regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela närmare föreskrifter om vilka byggnader som skall deklarerars. Genom en föreslagen koppling till de undantagsbestämmelser som Boverket har meddelat, vilka framgår av 1 § Boverkets föreskrifter om funktionskontroll av ventilationssystem (BFS 1991:36) kan man endast motsatsvis

utläsa vilka byggnadskategorier som skulle omfattas av systemet. Kontrollen gäller inte ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring, industribyggnader – men väl industrins kontorsbyggnader – och byggnader som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur. Enligt senare tillkomna bestämmelser är en- och tvåbostadshus undantagna från återkommande besiktning.

Vilka byggnader som omfattas av den föreslagna lagen har central betydelse och bör lätt kunna utläsas av de bestämmelser som är styrande för systemet. Energideklarationsutredningens förslag om vilka byggnader som skall omfattas av lagens bestämmelser motsvarar EG-direktivets definition av byggnad. Direktivets tillämpningsområde måste vara vägledande för den nationella avgränsning som nu är aktuell. Lagen bör därför omfatta byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat.

Enligt EG-direktivet får ett antal byggnadskategorier undantas från bl.a. deklARATIONSSKYLDIGHETEN.

Det är viktigt att deklARATIONERNA vinner bred acceptans och att de uppfattas som en värdefull information om vissa förhållanden i byggnader och en vägledning för att förbättra energiprestandan med en bibehållen god inomhusmiljö i byggnaderna. Samtidigt bör byggnader som generellt sett har den egenskapen att de inte kräver en omfattande tillförsel av energi för komfort och funktion undantas och enskilda byggnadsägare bör inte åläggas nya, administrativa bördor utan tungt vägande skäl. Utredningen har därför gjort bedömningen att de undantag som EG-direktivet medger i huvudsak bör tillämpas, men har påpekat att de föreslagna undantagen kommer att behöva ses över och eventuellt justeras när systemet har varit i kraft en tid och erfarenheter vunnits.

Teknikutvecklingen, framtagandet av förfinade metoder att bedöma byggnaders energiprestanda i samspel med kraven på inomhusmiljön samt de oberoende experternas erfarenheter på området innebär att det föreslagna systemet bör ha ett visst mått av flexibilitet. En anpassning till de redan gällande bestämmelserna om den obligatoriska ventilationskontrollen och de byggnader som omfattas av denna bör vara möjlig att göra, så att en- och tvåbostadshus kommer att omfattas, men de undantag som följer av Boverkets föreskrifter kan beaktas även inom ramen för det nu föreslagna systemet. Det finns även ett behov av närmare preciseringar inom de olika undantagskategorierna i syfte att undvika gränsdragningsproblem. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför meddela föreskrifter om vilka byggnadstyper som skall vara undantagna från deklARATIONSSKYLDIGHETEN. Utgångspunkten bör vara att i huvudsak tillämpa de undantag som EG-direktivet medger. Några remissinstanser har haft synpunkter på de föreslagna undantagen och följande överväganden bör vara vägledande vid framtagandet av sådana föreskrifter.

Den första kategorin är kulturhistoriskt värdefulla byggnader, som får undantas om en överensstämmelse med kraven skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.

Lagen (1988:950) om kulturminnen, m.m. innehåller bl.a. bestämmelser om byggnadsminnen. Enligt 3 kap. 1 § lagen om kulturminnen, m.m. får en byggnad som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde, eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt

bebyggelseområde, förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen. När en byggnad förklarats för byggnadsminne skall länsstyrelsen, enligt 3 kap. 2 § samma lag, genom skyddsbestämmelser, ange på vilket sätt byggnaden skall vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras. I fråga om byggnader av sådant värde som anges i 3 kap. 1 §, som tillhör staten, gäller i stället förordningen (1988:1229) om statliga byggnadsminnen, m.m. Byggnader som förklarats för byggnadsminnen enligt den nämnda lagen eller förordningen och byggnader för vilka skyddsbestämmelser har meddelats i en detaljplan eller i områdesbestämmelser på grund av att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt bör motsvara den undantagskategori som direktivet anger. Därtill gäller, enligt 3 kap. 12 § PBL, att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas. I de nämnda fallen finns stora risker att rekommendationer om energieffektiviserande åtgärder inte är möjliga att genomföra med hänsyn till bevarandekraven. De nämnda byggnadstyperna bör därför, i vart fall under ett inledningsskede, undantas från deklARATIONSSKYLDIGHETEN. De aktuella byggnaderna omfattas dock av den obligatoriska ventilationskontrollen. I sammanhanget kan noteras att de ifrågasatta byggnaderna ofta inrymmer offentliga verksamheter och att de därför omfattas av förordningen (2005:205) om stöd till investeringar i energieffektivisering och konvertering till förnybara energikällor i lokaler som används för offentlig verksamhet. Enligt förordningen lämnas bl.a. stöd till energikartläggningar med bedömningar av lokalernas värmebehov och förslag på energieffektiviserande åtgärder.

Den andra kategorin gäller byggnader som används för "andakt och religiös verksamhet".

I fråga om kyrkor och liknande byggnader uppkommer i viss utsträckning samma frågeställningar som redovisats beträffande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Det kan också ifrågasättas om sådana befintliga byggnader upplåts med nyttjanderätt eller säljs i sådan utsträckning att ett konsumentintresse motiverar de krav på energideklARATIONER som skulle följa av direktivet.

Den tredje kategorin gäller bl.a. "industri- och verkstadsanläggningar" och "verkstäder".

Denna kategori kräver närmare överväganden. Potentialen för energieffektiviseringar bör analyseras och bedömningar göras om vilket eller vilka styrmedel som kan vara lämpliga för dessa. En viktig del av en sådan analys är de befintliga miljöledningssystem som finns och tillämpas på marknaden samt effekterna av de energiledningssystem med standardiserade energikartläggningar och -analyser som för närvarande tillämpas av den elintensiva industrin som ett krav inom ramen för programmen för energieffektivisering. I avvaktan på en sådan analys bör industri- och verkstadsanläggningar och verkstäder således vara undantagna från deklARATIONSSKYLDIGHETEN.

Den fjärde kategorin gäller "bostadshus som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år".

En avgränsning som bygger på direktivets formulering leder till stora gränsdragnings- och tillämpningsproblem. Direktivets formulering bör ta

sikte på bostadsbyggnader som används i begränsad utsträckning och som därför representerar en liten energianvändning. Energianvändningen i det svenska fritidshusbeståndet, som år 2001 omfattade 690 000 hus, motsvarar en mycket liten andel av den totala energianvändningen i våra bostäder, cirka 2 procent. Energideklarationsutredningens bedömning att fritidshus med högst två bostäder bör undantas är därför rimlig. En samordning uppnås därigenom med Boverkets byggregler (BFS 1993:57) som inte omfattar sådan bebyggelse. Dessutom skulle det normala fritidshusbeståndet med en begränsad energianvändning i så fall komma att undantas, medan större fritidsanläggningar, som är särskilt vanliga i delar av våra fjälltrakter, omfattas av deklarationsskyldigheten.

Direktivet medger även undantag för tillfälliga byggnader som är avsedda att användas två år eller mindre, jordbruksbyggnader med lågt energibehov som inte är avsedda som bostäder samt fristående byggnader med en total användbar golvarea som är mindre än 50 kvadratmeter. Remissinstanserna har inte haft några synpunkter på att även dessa byggnadstyper omfattas av undantag. Det kan i sammanhanget noteras att en betydande del av fritidshusbeståndet kan inordnas under den sistnämnda kategorin.

Energideklarationsutredningen har även gjort bedömningen att försvarsbyggnader skall undantas. Sådana omnämns inte bland de byggnader som får undantas enligt direktivets bestämmelser. Av artikel 296 1.a. i EG-fördraget följer emellertid att ingen medlemsstat skall vara förpliktad att lämna sådan information, vars avslöjande medlemsstaten anser strider mot sina väsentliga säkerhetsintressen. Att med hjälp av oberoende experter deklarerar sådana byggnader och att i enlighet med direktivets krav offentliggöra sådana deklARATIONER torde i flertalet fall strida mot dessa intressen. Det finns därför skäl som talar för att undanta även sådana byggnader, som även är undantagna från den obligatoriska ventilationskontrollen.

9 När skall en byggnad energideklareras?

Regeringens förslag: Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en ny byggnad skall se till att det upprättas en energideklaration för byggnaden.

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

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

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

När en byggnad eller en andel i en byggnad säljs, skall den som äger byggnaden se till att det senast vid försäljningstidpunkten har upprättats en energideklaration för byggnaden, om det inte redan finns en sådan deklaration eller den senast upprättade deklarationen är äldre än tio år.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om undantag från kravet att upprätta en energideklaration.

Byggnadsdeklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Göteborg* har anfört att en närmare reglering med en tioårsgräns är att föredra i uthyrningsfallen och att detta skulle kunna gälla för t.ex. flerbostadshus på så sätt att en ny deklaration skall upprättas vart tionde år utan hänsyn till ägarskifte eller i vart fall inom tio år efter senaste ägarskifte och löpande därefter i tioårsperioder.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Villaägarnas Riksförbund* har tillstyrkt förslaget att en energideklaration upprättas vid nybyggnad och vid försäljning av småhus på den öppna marknaden, men har ansett att deklarationen vid nybyggnad skall ingå i handlingarna för bygglov. *Boverket* har ansett att energideklarationen bör kopplas till uppfyllandet av Boverkets byggregler och allmänna råd samt integreras i bygganmälan och beslut om kontrollplan. *Anticimex AB* har framfört att eftersom överlåtelsebesiktningar i praktiken alltid genomförs i samband med försäljningar av fastigheter, bör energideklarationen kunna göras som en del av sådana besiktningar och har vidare ansett att energideklarationen bör vara ett villkor för lagfart. *Luleå kommun* har ansett att kännedom om ett hus energiförbrukning är av marginell betydelse för lägenhetshyresgäster vid valet av bostad och har vidare påpekat att lägenheterna hyrs ut med varmhyra och att hyressättningen sker enligt bruksvärdessystemet.

Skälen för regeringens förslag

Ansvaret för att byggnader blir energideklarerade måste ligga på den som har rådigheten över egendomen. Vid nybyggnad är det den som för egen

räkning uppför eller låter uppföra byggnaden, dvs. byggherren. När det gäller befintliga byggnader som antingen är indelade som specialbyggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), eller som upplåts med nyttjanderätt, är det byggnadens ägare som har sådan rådgivning. Detsamma gäller den som säljer en byggnad eller en andel i en byggnad. Byggherren och ägaren till en byggnad har dessutom ansvaret för att samhällets krav på byggnaden är uppfyllda.

En byggnads klimatskal och vissa installationer har ofta en varaktighet om mellan 15 och 50 år. Det är därför rimligt att deklarationen inte skall behöva förnyas alltför ofta. Andra funktioner i byggnaden behöver dock kontrolleras och underhållas med kortare intervall, varför den obligatoriska ventilationskontrollen även i fortsättningen bör göras med de intervall som framgår av gällande bestämmelser. Utredningarnas gemensamma förslag om en förnyad deklaration i vissa situationer då den tidigare upprättade deklarationen är äldre än tio år är rimligt. Om en energideklaration har upprättats och en byggnad därefter byggs om eller ändras på så sätt att byggnadens energiprestanda väsentligt förändras, kommer den befintliga energideklarationen i vissa delar att basera sig på inaktuell information. För en tillbyggnad eller ”annan ändring” gäller nybyggnadskrav enligt byggreglerna för de delar som direkt eller indirekt berörs av ändringen. Kostnadseffektiva åtgärder, som genomförs i anledning av rekommendationer i en tidigare deklaration, är avsedda att förbättra byggnadens energiprestanda med beaktande av en god inomhusmiljö. Det ligger i sådana fall i ägarens intresse, att sådana förbättringar dokumenteras i en ny deklaration. Direktivets krav om att deklarationerna inte får vara äldre än tio år skall därför gälla även i det föreslagna systemet.

Nya byggnader

Förutsättningarna för en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö skapas under planeringen och projekteringen av en byggnad, då olika lösningar övervägs och beräkningar görs av de faktorer som har betydelse för de nämnda förhållandena. Innan en byggnad brukats en tid har man som beslutsunderlag endast tillgång till beräkningar av energianvändningen, kontroll av ventilationssystemets funktion och kontroll av eventuell radonförekomst, eftersom representativa mätningar av energianvändningen ännu inte kunnat genomföras.

Bestämmelserna i plan och bygglagen (1987:10), PBL, innebär att byggprocessen enligt huvudregeln inleds med en ansökan om bygglov. Minst tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas skall byggherren, dvs. den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad, göra en bygganmälan till byggnadsnämnden. I bygganmälan skall bl.a. tidpunkten för planerad byggstart anges. När en bygganmälan har kommit in till byggnadsnämnden kallar nämnden till ett s.k. byggsamråd, som syftar till att såväl byggherren som byggnadsnämnden på ett tidigt stadium skall få klarhet i vilka egenskapskrav som byggnaden måste uppfylla samt de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att byggnaden skall antas kunna uppfylla dessa krav. Vid byggsamrådet eller snarast därefter skall byggnadsnämnden besluta om en kontrollplan för arbetena, om det inte är uppenbart obehövligt. I kontrollplanen skall anges vilka kontroller som skall utföras och vilka sakkunnigintyg och övriga handlingar som skall ges in till nämnden. En

sådan kontroll är den första besiktningen av ventilationssystemet, som skall göras innan ett ventilationssystem för första gången tas i bruk. När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen m.m. och byggnadsnämnden funnit att byggandet inte skett i strid med några regler, skall nämnden utfärda ett bevis om detta, ett s.k. slutbevis. Byggnaden skall i detta skede i princip vara färdig att börja använda.

Den beskrivna processen från och med projekteringen till och med att byggnaden kan tas i bruk tar av naturliga skäl olika lång tid beroende på byggprojektets omfattning och komplexitet. Energideklarationsutredningen, Villaägarnas Riksförbund och Boverket har ansett att den närmare deklARATIONSTIDPUNKTEN för nya byggnader skall knytas till förfarandet enligt PBL, men har genom sina hänvisningar till bygg-anmälan respektive beslut om kontrollplan förordat olika tidpunkter. Den pågående översynen av PBL, liksom de erfarenheter som kommer att vinnas om vad som är den bästa tidpunkten för olika byggnadstyper, innebär att en flexibilitet är önskvärd. Detta förutsätter att den närmare tidpunkt då en ny byggnad senast skall vara energideklarerad fastställs i närmare föreskrifter som meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Det är lämpligt att i samband med det samordna deklARATIONSFÖRFARANDET med de kontroller och besiktningar som i övrigt gäller under byggprocessen.

Ett krav om att byggnader som uppförs skall vara energideklarerade innebär att systemet kommer att tillämpas successivt i den takt nya byggnader uppförs. Vissa övergångsbestämmelser föreslås dock i avsnitt 19, som en följd av de förslag som gäller s.k. specialbyggnader och vissa byggnader som upplåts med nyttjanderätt. När en nyuppförd byggnad har energideklareras kommer den upprättade deklARATIONEN att gälla för byggnaden under obegränsad tid, under förutsättning att deklARATIONEN inte har hunnit bli äldre än tio år, om byggnaden därefter indelas som specialbyggnad, upplåts med nyttjanderätt eller säljs.

Specialbyggnader

Det finns en byggnadskategori för vilken EG-direktivet innebär särskilda krav. De gäller byggnader som har en total användbar golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter och ”som inhyser offentliga myndigheter och institutioner”, vilka ”tillhandahåller offentliga tjänster för ett stort antal personer” och som ”därför ofta besöks av dessa personer”. Bakgrunden till direktivets särskilda krav för sådana byggnader är att dessa bör fungera som förebilder, genom att man där tar hänsyn till miljö- och energifaktorer. Dessa skall därför energideklareras med jämna mellanrum så att det, för sådana byggnader, alltid finns en deklARATION som inte är äldre än tio år.

Avgränsningen av denna byggnadskategori skall bl.a. utgå från att byggnaderna inhyser offentliga tjänster. Offentliga tjänster kan sägas motsvara de verksamheter som bedrivs i den offentliga förvaltningen i statliga, kommunala och landstingskommunala förvaltningsmyndigheter. I en vidare bemärkelse kan det sägas motsvara verksamhet som tillhandahålls medborgarna genom ett statligt eller kommunalt organ. I det här sammanhanget måste dock innebörden av offentliga tjänster begränsas på så sätt att det har en anknytning till en byggnad som ofta besöks av allmänheten. En avgränsning som har sin utgångspunkt i 2 kap. 2 § fastig-

hetstaxeringslagens (1979:1152) indelning i s.k. specialbyggnader är därför lämplig. Avgörande för indelningen i sådana byggnader är inte främst vem som äger byggnaden, utan det är byggnadens allmännyttiga ändamål och användning som är styrande. Vid indelningen gäller den s.k. övervägandeprincipen, vilken innebär att byggnadstypen bestäms med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på. Indelningen får inte ske på grundval av tillfällig användning. En byggnad som tidigare indelats som specialbyggnad kan indelas i en annan byggnadstyp, om dess ändamål och användning skulle ändras. Det ligger i sakens natur att ett allmännyttigt ändamål och en sådan användning av en byggnad i regel medför att allmänheten besöker byggnaden. Enligt Energideklarationsutredningen uppgår antalet specialbyggnader till över 90 000, medan antalet ägare till sådana byggnader är cirka ett tusental. Att deklareringskyldigheten skall omfatta byggnader med en viss storlek, dvs. byggnader med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter, begränsar dock det antal byggnader som omfattas av skyldigheten.

Ett antal befintliga byggnader, som enligt Skatteverkets beslut har indelats som specialbyggnader, kommer att omfattas av deklareringskyldigheten när systemet träder i kraft. Särskilda övergångsbestämmelser för dessa byggnader föreslås i avsnitt 19. Byggnader som därefter indelas som specialbyggnader och för vilka det inte redan finns en energideklaration som inte är äldre än tio år, kommer successivt att omfattas av systemet.

En byggnadsägares skyldighet att se till att den senast upprättade energideklarationen finns tillgänglig för allmänheten behandlas i avsnitt 13.

Användningen av uttrycket specialbyggnad innebär att det är lätt att slå fast vilka byggnader som omfattas av deklareringskyldigheten, eftersom det följer av Skatteverkets beslut. De specialbyggnader som bör omfattas av deklareringskyldigheten är i huvudsak kommunikationsbyggnader som används för allmänna kommunikationsändamål, vårdbyggnader, bad-, sport- och idrottsanläggningar, skolbyggnader, kulturbyggnader och vissa allmänna byggnader, dvs. byggnader som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för bl.a. allmän styrelse, förvaltning, rättsvård och ordning. Det innebär också att vissa typer av specialbyggnader lätt kan identifieras, som bör undantas till följd av förslaget i avsnitt 8. Inom ramen för det föreslagna bemyndigandet kan även vissa andra typer av specialbyggnader undantas, till vilka allmänheten inte har tillträde av exempelvis säkerhetsskäl eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden.

Nyttjanderätt till en byggnad eller en del av en byggnad

I dag finns inget obligatoriskt och enhetligt system som ger nyttjanderättshavare ett jämförbart underlag rörande energianvändningen och inomhusmiljön i olika byggnader. Även om den enskilde nyttjanderättshavarens val av bostad eller lokal i stor utsträckning styrs av faktorer som storlek, pris och läge bidrar en energideklaration till en medvetenhet i fråga om energianvändningens och inomhusmiljöns betydelse för såväl standard som kostnader.

Enligt EG-direktivet skall energideklarationer göras tillgängliga när byggnader ”hyrs ut”. De konsument- och brukarintressen som systemet skall tillgodose bör även omfatta andra upplåtelser av nyttjanderätt, som har stora likheter med hyra.

Hyra eller upplåtelser av liknande nyttjanderätter till byggnader – eller delar av byggnader – kan gå till på olika sätt och regleras av olika bestämmelser. Det finns anledning att beskriva de former av upplåtelser, som har praktisk betydelse för det föreslagna systemet.

Ett stort antal upplåtelser faller under 12 kap. jordabalkens, dvs. hyreslagens tillämpningsområde. Med hyra avses en upplåtelse av ett hus eller en del av ett hus till nyttjande mot vederlag. När det gäller en del av ett hus talar man i allmänhet om lägenhets- eller lokalhyra. Hyreslagen skiljer mellan bostadslägenhet, dvs. lägenhet som har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, och lokal, dvs. annan lägenhet än bostadslägenhet, såsom kontor, butiker och lager. Möjligheten till överlåtelse av en hyresrätt med hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd är begränsad till vissa situationer, exempelvis bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, vissa överlåtelser till närstående eller överlåtelse för att genom byte få en annan bostad och situationer då en förvärvsverksamhet i en lokal överläts.

En hyresrätt kan även grunda sig på medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening. En sådan förening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt, som regleras i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

En annan upplåtelseform som i vissa avseenden liknar hyra, men som inte uttryckligen nämns i direktivet, är bostadsrätt. Enligt bostadsrättslagen (1991:614) är en bostadsrättsförening en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En upplåtelse med bostadsrätt får avse ett hus eller en del av ett hus och den får endast ske till den som är medlem i föreningen. Upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En upplåten bostadsrätt kan därefter övergå till någon annan än den ursprungliga nyttjanderättshavaren, vanligtvis genom köp, och förvärvaren får enligt huvudregeln inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne. Bostadsrätten har således två huvudkomponenter, dels medlemskapet i föreningen, dels en nyttjanderätt som utan tidsbegränsning gäller till en lägenhet i den byggnad som föreningen äger. Bostadsrättslägenheter finns i allmänhet i flerbostadshus, men det är inte ovanligt att vissa områden med en- eller tvåbostadshus ägs av bostadsrättsföreningar.

Nyttjanderätten till ett hus eller en del av ett hus kan även grunda sig på att nyttjanderättshavaren äger en andel eller en aktie i en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag, som i sin tur äger en byggnad.

Omsättningen av hyresgäster inom de kommunala bostadsbolagens byggnadsbestånd är hög. Enligt uppgifter från Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), som Energideklarationsutredningen inhämtat, omsätts årligen cirka 20 procent av lägenheterna inom de allmännyttiga bostadsbolagen. Trenden är minskande, särskilt i Stockholm, där omsättningen i vissa områden understiger 10 procent. Sedd över hela landet bedöms dock uppgiften från SABO vara representativ. Hyreskontrakten

för lokaler löper vanligtvis för en period om tre till fem år. Exempel finns dock på kontrakt som löper 25 år, med rätt till förnyad kontraktstid om ytterligare 25 år. En kort avtalstid innebär inte att lokalen alltid övertas av en ny hyresgäst när kontraktet löper ut. Ofta löper hyresförhållandet vidare, men med nya hyresvillkor. Enligt Energideklarationsutredningens bedömning är det en skälig uppskattning, att ungefär en tredjedel av de nya kontrakten avser en ny hyresgäst. Energideklarationsutredningen har vidare hämtat uppgifter från Statistiska centralbyrån, som uppskattat antalet lägenheter som innehas med bostadsrätt till cirka 720 000. Enligt statistik från Mäklarsamfundet säljs varje år cirka 70 000 bostadsrätter. Det innebär att cirka 10 procent av bostadsrättslägenheterna omsätts varje år. Statistiken talar således för att omsättningen av nyttjanderätts-havare är hög i flertalet byggnader. Det innebär att majoriteten av byggnader med bostäder och lokaler – i praktiken – behöver omdeklaras vart tionde år. Med hänsyn till såväl brukar- och konsumentintressen, som byggnadsägarnas möjlighet att förutse deklARATIONstillfällena, bör dessa byggnader energideklaras med jämna mellanrum. Den som äger en byggnad skall därför se till att det alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år, om byggnaden eller en del av byggnaden upplåts med nyttjanderätt.

Ett antal befintliga byggnader, som är upplåtna med nyttjanderätt kommer att omfattas av deklARATIONSSKYLDIGHETEN när systemet träder i kraft. Särskilda övergångsbestämmelser för dessa byggnader föreslås i avsnitt 19. Byggnader som därefter upplåts med nyttjanderätt och för vilka det inte redan finns en energideklaration som inte är äldre än tio år, kommer successivt att omfattas av systemet.

En byggnadsägares skyldighet att se till att den senast upprättade energideklarationen är tillgänglig för befintliga och blivande nyttjanderättshavare behandlas i avsnitt 13.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör få meddela föreskrifter om undantag från skyldigheten att energideklaras byggnader som upplåts med nyttjanderätt. Utgångspunkten vid framtagandet av sådana föreskrifter bör vara att undanta situationer då skyldigheten att deklaras byggnaden skulle framstå som onödigt eller oskäligt. Upplåtelser av nyttjanderätt till en- eller tvåbostadshus, som inte ägs av en bostadsrättsförening eller en ägare som i sin näringsverksamhet upplåter nyttjanderätter är exempel på sådana situationer. Sådana upplåtelser är mycket ovanliga, de sker i allmänhet för en begränsad tid och hyresgästen har i allmänhet ingen möjlighet att påverka byggnadens utformning och energianvändande installationer. Arrenden bör även undantas, eftersom de i första hand avser nyttjanderätt till jord. Vidare bör undantagen omfatta upplåtelser som inte är av stadigvarande karaktär, upplåtelser av enstaka rum eller mindre delar av byggnader eller upplåtelser vars ändamål i annat fall inte motiverar en energideklaration. Upplåtelser med testamentarisk nyttjanderätt, upplåtelser till närstående eller inom koncernförhållanden eller upplåtelser då nyttjanderättshavaren redan disponerar byggnaden, eller en del av byggnaden, är andra exempel på sådana situationer.

Försäljning

Inför en försäljning av en byggnad finns ett starkt konsumentintresse av information om byggnadens egenskaper. För ägare av byggnader med en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö är energideklarationen ett värdefullt försäljningsargument.

Försäljningar av byggnader kan gå till på olika sätt och regleras i olika bestämmelser. Ett stort antal överlåtelse av byggnader gäller försäljningar av fastigheter och tomträtter och faller under jordabalkens tillämpningsområde. I detta sammanhang bör även överlåtelse av en andel i en byggnad behandlas. En eller flera andelar kan säljas separat eller samtidigt. Den som köper en sådan andel kommer att inneha egendomen med samäganderätt med den eller de andra delägarna, om det inte beträffande andelen har ställts villkor om att andelen skall bli föremål för fastighetsbildning. Vissa, men mer ovanliga överlåtelse gäller försäljningar av byggnader på s.k. ofri grund och faller enligt huvudregeln under köplagens (1990:931) tillämpningsområde. EG-direktivet nämner inte överlåtelse i form av arv, gåva, bodelning eller byte. De speciella förhållanden som i allmänhet råder vid sådana överlåtelse innebär att det inte är motiverat att låta deklareringskyldigheten gälla vid sådana förvärv.

EG-direktivets krav om att ett energicertifikat skall göras tillgänglig när en byggnad ”säljs” innebär att den närmare tidpunkten för deklarerationen kan bestämmas relativt fritt. Med ett krav om att en deklareration skall finnas vid försäljning av en byggnad, kan det antas att redan presumtiva köpare efterfrågar en deklareration. De olika processer som föregår en försäljning och olika byggnaders egenskaper innebär att det inte är lämpligt att föreskriva att deklareringsförfarandet skall ske vid en viss tidpunkt under den process som slutligen leder fram till en försäljning. Av praktiska skäl kan den som äger byggnaden i vissa fall välja att samordna deklareringsförfarandet med sådana frivilliga överlåtelsebesiktningar som utförs av byggnadstekniskt sakkunniga personer. Jordabalkens bestämmelser innehåller dock inget krav på besiktning utöver den undersökningsplikt som en köpare har. Frågan om en koppling mellan deklareringskyldigheten och ansökan om lagfart övervägdes redan i den förberedande rapporten *Regeringsuppdrag om hur Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige* (N2002/3613/ESB). Ett antal remissinstanser avrådde dock från ett sådant förfarande.

Vid valet av den tidpunkt då deklarerationen senast måste vara upprättad måste köparens möjlighet att före köpet ta del av byggnadens energideklareration beaktas. Hänsyn måste också tas till säljarens faktiska möjlighet att med hänsyn till rådigheten till byggnaden genomföra den besiktning som deklarerationen förutsätter. I sammanhanget bör även noteras att den obligatoriska ventilationskontrollen enligt gällande bestämmelser skall ske fortlöpande med olika intervall, beroende på typ av ventilationsystem och byggnadskategori. Den uppgift som skall redovisas i deklarerationen måste då avse resultatet vid den senaste tidpunkten för kontroll enligt Boverkets föreskrifter. Beträffande eventuell radonhalt i byggnaden, måste mätning ha utförts under den senaste eldningssäsongen eller vid den tidpunkt som Boverket får föreskriva om. Den tidpunkt då deklarerationen senast skall finnas bör därför vara försäljningstidpunkten,

dvs. när säljaren och köparen ingår köpeavtalet. En sådan tidpunkt är lätt att fastställa, eftersom det, enligt huvudregeln, finns ett formkrav som innebär att avtalet skall slutas genom att en köpehandling upprättas.

En säljarens skyldighet att faktiskt överlämna deklARATIONEN till köparen när avtalet fullgörs av parterna torde följa av de bestämmelser som finns i 4 kap. 20 § jordabalken om att säljaren självmant eller efter tillsägelse skall överlämna vissa handlingar angående fastigheten, som har betydelse för köparen. I de fall byggnaden är lös egendom bör det faktiska överlämnandet, och hur detta skall gå till, bli föremål för avtal mellan parterna. När det gäller en försäljning av en andel i en byggnad kommer byggnaden att innehåsa med samäganderätt av byggnadens befintliga och nya andelsägare. Att reglera ett faktiskt överlämnande av deklARATIONEN till en köpare av en sådan andel är därför inte aktuellt.

I avsnitt 13 behandlas en köparens möjlighet att få en energideklARATION gjord, om säljaren inte fullgjort sin skyldighet att deklARERA byggnaden.

Som framgår av inledningen till detta avsnitt skall byggnader som uppförs, vissa specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt energideklARERAS. Om byggnaden eller en andel i byggnaden säljs och om den tidigare upprättade energideklARATIONEN är äldre än tio år, aktualiserar detta en ny deklARATION. EnergideklARATIONsutredningen har redovisat att det årligen äger rum cirka 60 000 småhusförsäljningar. Till detta kommer ett antal försäljningar av andra typer av byggnader. Det innebär att ett stort antal byggnader successivt kommer att omfattas av systemet. Vissa övergångsbestämmelser föreslås i avsnitt 19, bl.a. som en följd av de förslag som gäller specialbyggnaderna och vissa byggnader som upplåts med nyttjanderätt. Det kan vidare konstateras att ett stort antal befintliga byggnader, som träder in i systemet och för vilka deklARATIONSSKYLDIGHETEN inte tidigare aktualiserats, under långa tider kan förbli odeklARERADE om de inte säljs. Det är förenligt med det föreslagna systemet, som har ett uttalat konsumentperspektiv.

Skyldigheten att energideklARERA byggnader inför försäljningar ger de största effekterna i det stora antalet normala överlåtelser av byggnader som sker genom försäljningar på den öppna marknaden, då konsumentintresset är särskilt stort. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför få meddela föreskrifter om undantag från skyldigheten att energideklARERA byggnader i vissa försäljningssituationer. Utgångspunkten vid framtagandet av sådana föreskrifter bör vara att undanta situationer då skyldigheten att deklARERA skulle framstå som onödig eller oskälig. Försäljningar mellan närstående, inom koncernförhållanden, vid expropriation, vid exekutiva förfaranden och vid konkurs är exempel på sådana situationer. Vissa fall av inlösen av en byggnad när en tomträtt eller ett arrende upphör bör också undantas. Det är vidare inte självklart att en försäljning av en andel i en byggnad alltid bör medföra ett krav på energideklARATION. Om en andel i den samägda egendomen säljs till de övriga delägarna är en energideklARATION onödig. Detsamma bör gälla om någon redan på annan grund disponerar byggnaden och därefter köper den eller en andel i den.

10 Besiktning och energideklarationens innehåll

Regeringens förslag: Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad skall byggnadens ägare se till att byggnaden besiktigas i de avseenden som behövs för att upprätta deklARATIONEN.

I deklARATIONEN skall anges

- uppgifter om den mängd energi som behöver användas i en byggnad per år för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden (energiprestanda),
- om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden,
- om radonmätning har utförts i byggnaden,
- om byggnadens energi-prestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energi-prestanda, och
- referensvärden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energi-prestanda och att jämföra byggnadens energi-prestanda med andra byggnaders.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om besiktningens omfattning, hur energi-prestandan skall fastställas i deklARATIONEN, vilka referensvärden som skall användas i deklARATIONEN och vilka övriga uppgifter som skall lämnas i den.

Byggnadsdeklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Socialstyrelsen*, *Statens Strålskyddsinstitut*, *Arbetsmiljöverket*, *Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut AB* och *Lunds universitet* har ansett att fler parametrar bör redovisas för att deklARATIONERNA skall ge en beskrivning av inomhusmiljön, såsom buller, emissioner, termiskt klimat och förekomst av fukt.

Energi-deklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen lämnade inget förslag om att obligatoriska kontroller av ventilationssystem och radonmätning skall redovisas, utan föreslog att inomhusmiljöaspekterna skall tillgodoses genom att inga energieffektiviserande åtgärder får rekommenderas som uppenbart medför en försämrad inomhusmiljö.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har förespråkat olika sätt att fastställa en byggnads energi-prestanda och förordat olika relevanta energi-prestandamått, areabegrepp och andra faktorer som kan beaktas när en byggnads energi-prestanda skall fastställas. *Statens energimyndighet* har poängterat vikten av att byggnadens inomhusklimat får en framträdande roll i deklARATIONEN, för att om möjligt förhindra eller undvika avvägningar mellan energianvändning och inomhusklimat, som är mindre bra. Även *Socialstyrelsen* och *Astma- och Allergiförbundet* har påpekat vikten av inomhusmiljön och hälsoaspekter. *Energirådgivarna* har ansett att uppföljning av inomhusmiljön i samband med energi-deklARATIONERNA skall vara obligatorisk. *Boverket* har påpekat risken med att behandla energi-deklARATIONER separat, utan hänsyn till byggnadens alla väsentliga egenskaper. *Boverket* har vidare anfört att deklARATIONENS

innehåll och utformning skall innehålla ett mått på den specifika energianvändningen i byggnaden. Enligt verket bör referensvärdet för nya byggnader utgöras av det krav som anges i Boverkets byggregler om energihushållning och referensvärdet för befintliga byggnader bör tas fram för olika byggnadskategorier, så att byggnaden kan kategoriseras som exempelvis god, medel eller dålig. Detta eftersom större noggrannhet är svår att uppnå innan deklARATIONSSYSTEMET varit i drift ett flertal år och pålitliga värden erhållits. Enligt verket är det vidare viktigt med ett konsumentperspektiv när deklARATIONEN utformas. *Konsumentverket* har påpekat vikten av att deklARATIONENS utformning säkerställer att informationen i deklARATIONEN verkligen når ut till olika grupper i samhället. *Linköpings kommun* har understrukt vikten av att deklARATIONEN bör ges en sådan utformning att den enskilde energikonsumenten lätt kan utläsa en byggnads energiprestanda och har vidare föreslagit att direktivets krav om rekommendationer borde kunna uppfyllas genom generella förslag till åtgärder. *Lunds tekniska högskola* har påpekat att det har stor betydelse att energideklARATIONERNA i viss utsträckning är standardiserade, så att de blir användbara. *Statens energimyndighet* har betonat vikten av att åtgärdsförslagen verkligen blir genomförda, så att styrmedlet åstadkommer en effektivare energianvändning och uppnår målet om kostnadseffektivitet. *Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut* har ansett att besiktningens omfattning i vissa byggnader kan bero på förekomsten av energilednings- och inomhusmiljösystem, energianvändningen i byggnaden samt årlig energieffektivisering.

Skälen för regeringens förslag

Besiktning av byggnader

En energideklARATION förutsätter att uppgifter hämtas in från byggnadens ägare och att byggnaden besiktigas på plats i de avseenden som krävs för att en fullständig deklARATION skall kunna göras. Besiktningens omfattning måste styras av de föreskrifter som gäller i fråga om energideklARATIONENS innehåll. Ett stort ansvar för besiktningens omfattning och kvalitet kommer att ligga på de oberoende experter som föreslås i avsnitt 12.

Det byggnadsbestånd som kommer att omfattas av deklARATIONSSKYLDIGHETEN representerar ett antal olika byggnadstyper med olika utformning, ålder, komplexitet, förvaltning, energiprestanda och inomhusmiljö. Som framgår av avsnitt 9 kommer deklARATIONERNA att aktualiseras vid olika tidpunkter för olika kategorier av byggnader. Vissa kategorier kommer att deklARERAS vart tionde år, medan deklARATIONER kan aktualiseras mera sällan beträffande andra kategorier. Alltså behövs det närmare och i viss mån olika kriterier för hur omfattande en besiktning skall vara. I vissa fall, exempelvis då en byggnad redan har goda energiprestanda och några ändringar inte har skett, kan det tänkas att en ombesiktning på plats inte är nödvändig. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör få meddela sådana föreskrifter. Utgångspunkten vid framtagandet av sådana föreskrifter bör vara att beakta behovet av en differentiering i fråga om besiktningens omfattning. Det behovet är särskilt stort i fråga om ombesiktningar och med hänsyn till byggnadens tidigare deklARERADE energiprestanda och inomhusmiljö, genomförda energieffektiviseringsåtgärder, andra ändringar av byggnaden och

tillämpningen av olika kvalitets- eller ledningssystem vid byggnadens förvaltning.

Energideklarationens innehåll

Enligt EG-direktivet är syftet med deklARATIONERNA i en mer formell bemärkelse begränsat till att tillhandahålla information. Denna information skall vara användbar för de målgrupper, som har olika förväntningar på deklARATIONENS funktioner och nytta. Detta ställer krav på att den information som deklARATIONERNA skall förmedla är både så generell att dessa målgrupper kan tolka den och använda den för sina syften och samtidigt så specifik, att den förmedlar relevant information om just den byggnad som deklARATIONEN avser. Informationen i deklARATIONERNA bör exempelvis kunna utgöra ett verktyg för en effektiv drift och förvaltning av en byggnad.

EnergideklARATIONERNA skall ha fyra grundläggande funktioner. De skall återge byggnaders energimässiga egenskaper, de skall ge information om byggnaders inomhusmiljö i vissa avseenden, de skall ge rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att effektivisera energianvändningen med beaktande av en god inomhusmiljö och de skall medge att konsumenter kan göra relevanta bedömningar av byggnadens energiprestanda och jämförelser med andra byggnaders prestanda.

Det finns ett klart samband mellan å ena sidan deklARATIONENS omfattning och å andra sidan anpassningen av en god inomhusmiljö till potentialen för energieffektiviserande åtgärder i en byggnad. Ett antal remissinstanser har pekat på detta förhållande, liksom på vikten av att hänsyn tas till alla de väsentliga egenskaper som en byggnad skall uppfylla. Det finns ett antal faktorer, utöver ventilation och radon, som har betydelse för inomhusmiljön. Detta gäller i stor utsträckning bl.a. arbetsplatser. För en köpare eller brukare av en byggnad skulle det naturligtvis vara värdefullt att få uppgifter om huruvida byggnaden uppfyller alla de krav som samhället ställer på byggnadens egenskaper. Ett sådant förfarande kräver emellertid resurser och är förenat med kostnader för berörda parter. Kopplingen mellan energianvändningen och ventilationen i en byggnad är särskilt påtaglig. Det är dessutom inget som hindrar att andra uppgifter redovisas frivilligt. Denna fråga har berörts i avsnitt 7, där regeringen understrukit vikten av att frivilliga system för deklARATIONER, dokumentation eller märkning av byggnadsbeståndet kan vara ett komplement till den obligatoriska deklARATIONEN. Sådana system omfattar i olika utsträckning frågor om inomhusmiljö, energianvändning och radon. Exempel på sådana system är Miljöinventering av Innemiljön i Befintlig Bebyggelse (MIBB), EcoEffekt, P-märkning, Sund Innemiljö, Miljöstatus, Svensk Miljöbesiktning, Miljöbedömning av fastigheter och Frisk bostad. Systemen skiljer sig åt beroende på vilken typ av byggnad de avser och hur fastighetsförvaltningen bedrivs i det enskilda fallet. Behovet av dokumentation m.m. skiljer sig åt om förvaltningen gäller t.ex. en mindre hyresfastighet eller ett större fastighetsbestånd. Slutligen måste den helhetssyn, som krävs för att de energieffektiviserande åtgärderna skall vara förenliga med byggnadens övriga egenskaper, återspeglas i de krav om sakkunskap som skall ställas på de oberoende experterna, vilka behandlas i avsnitt 12.

Byggnadens energiprestanda

EG-direktivet är relativt allmänt hållet när det gäller de uppgifter som skall finnas i en deklARATION. Deklarationen skall först och främst ge information om byggnadens *energiprestanda*, dvs. den energimängd som används för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av en byggnad.

Energideklarationsutredningen har presenterat två principiellt olika metoder som kan användas för att ta fram en byggnads energiprestanda och som utgår från faktisk respektive beräknad användning av energi. Respektive metod har både för- och nackdelar.

Den ena metoden utgår huvudsakligen från uppgifter om den energi som *köps* till byggnaden. Om metoden skall återge energianvändningen vid ett normalt, dvs. genomsnittligt, brukande måste det uppmätta värdet korrigeras. Metoden är inte kostnadskrävande och kan för flertalet byggnader med bostadslägenheter och lokaler ge en rättvis bild av byggnadens energiprestanda. Metoden medger begränsade möjligheter att redovisa kostnadseffektiva åtgärdsförslag för den aktuella byggnaden, då den inte bygger på kännedom om byggnadens tekniska utformning. Nödvändiga uppgifter för att bedöma och ge rekommendationer om energieffektiviserande åtgärder måste därför inhämtas separat.

Den andra metoden bygger på en *beräkning*, som görs på grundval av den aktuella byggnadens förutsättningar beträffande bl.a. klimatskal, installationer och areor och normaliserande uppgifter, som bl.a. motsvarar brukares normala beteenden. Metoden är lämplig för en- och tvåbostadshus, eftersom antalet boende i ett sådant hus inte gör det möjligt att fastställa ett normalt, dvs. genomsnittligt brukande. Beräkningen kräver fler uppgifter och är därmed mer kostsam. Metoden medger goda möjligheter att beräkna kostnadseffektiva åtgärdsförslag som är anpassade till den aktuella byggnaden, eftersom nödvändiga data redan inhämtats för att genomföra prestandaberäkningen. I praktiken kan båda dessa metoder, eller kombinationer av dem, användas.

Mot den angivna bakgrunden har Energideklarationsutredningen föreslagit ett differentierat system, i syfte att anpassa deklARATIONENS uppgifter om energiprestanda till vilken typ av byggnad som deklARERAS. Systemet utgår från begreppet levererad energi. Det är något vidare än begreppet "köpt energi". Med en indelning i byggnadstyper har utredningen förespråkade i huvudsak följande. För nybyggda och befintliga en- och tvåbostadshus bör prestandavärdet grunda sig på levererad energi som tas fram genom beräkning. För befintliga byggnader med bostadslägenheter eller lokaler, eller en kombination av bostadslägenheter och lokaler, bör prestandavärdet grunda sig på levererad energi och tas fram genom uppmätta värden. Vid nybyggnad bör prestandavärdet även i dessa fall tas fram genom beräkning. Den levererade energin används för olika ändamål, såsom uppvärmning, kyla, varmvatten, hushållsel, fastighetsel och annan verksamhetsanknuten energi och även i detta fall bör en viss differentiering ske med hänsyn till vad som är relevant och praktiskt möjligt för olika byggnadstyper. Därtill krävs ett gemensamt areabegrepp och en gemensam tidsperiod, som innebär att det går att jämföra energiprestandan för olika byggnader. Ett energiprestandamått för alla byggnadstyper bör därför, enligt utredningens förslag, vara levererad energi per areaenhet och år vid ett normalt bruk av byggnaden. Utredningen har även

övervägt möjligheten att använda begreppet viktad levererad energi. Viktning innebär att olika energislag ges olika viktningsfaktorer, beroende på hur de produceras och därmed på vilken miljöpåverkan de bland annat har. Utredningen har även övervägt användningen av ett s.k. nettoenergivärde och ett värde som återger energianvändningens koldioxidbelastning på miljön.

Det kan konstateras att det krävs både tekniskt komplicerade och detaljerade föreskrifter som vägledning för att bedöma och fastställa en byggnads energiprestanda. Systemets utveckling och de kunskaper som kommer att vinnas i fråga om att utveckla och nyansera beräkningsmetodikerna kräver ett visst mått av flexibilitet. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför få meddela föreskrifter om hur en byggnads energiprestanda skall fastställas. Utgångspunkten vid framtagandet av sådana föreskrifter bör vara att fastställandet av en byggnads energiprestanda bör baseras på begreppet levererad energi per areaenhet och år. Det finns vidare skäl som talat för en sådan differentiering som förespråkas av Energideklarationsutredningen och som innebär att delvis olika beräkningsmetodiker används i syfte att uppnå ett effektivt system med kvalitetskrav som är anpassade till olika byggnadstyper. Om begreppet viktad levererad energi används kräver detta att viktningsfaktorer tas fram. Sådana faktorer måste utformas på ett sätt som är förenligt med det förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om energitjänster och effektiv slutanvändning av energi som antagits och förväntas träda i kraft under våren 2006. Därtill behövs närmare föreskrifter i anledning av de krav på beräkningsmetodiken för en byggnads energiprestanda som uppställs i bilaga 2 till EG-direktivet om byggnaders energiprestanda, vilken anger ett antal faktorer som skall beaktas.

Ventilation och radon

Ett väl fungerande ventilationssystem är nödvändigt för att få in frisk luft till en byggnad och för att transportera bort överskott av fukt och luftföroreningar. Det är därför viktigt att den som besiktigar byggnaden klarlägger om obligatorisk ventilationskontroll utförts med intervall enligt gällande bestämmelser, och om ventilationen är anpassad till användningen av byggnaden. Eventuell förekomst av radon och om detta har avhjälpats är andra viktiga utgångspunkter vid bedömningen av åtgärder för energieffektivisering. Av deklARATIONEN skall det därför framgå om byggnadens ventilation samt eventuell radonförekomst har kontrollerats respektive mätts. Såsom beskrivits i avsnitt 5 finns redan ett obligatoriskt system för funktionskontroll av byggnaders ventilationsystem. I energideklarationen bör därför en uppgift lämnas om kontrollerna har utförts enligt de föreskrifter om besiktningsintervall m.m. som gäller vid tidpunkten för deklARATIONEN. För närmare information om dessa förhållanden skall det finnas besiktningsprotokoll upprättade. Såsom beskrivits i avsnitt 5 finns även ett system för kontroll av radon i byggnader. I deklARATIONEN bör därför uppgift lämnas om radonmätning har utförts i byggnaden. För närmare information om dessa förhållanden skall det finnas upprättade mätprotokoll. Resultaten av kompletterande besiktningar och mätningar som äger rum i de intervall som uppstår mellan besiktningarna för energideklARATIONERNA, bör kunna redovisas på

sedvanligt sätt genom uppvisande av protokoll från sådana kontroller och mätningar.

I sitt arbete för en god inomhusmiljö använder sig vissa byggnadsägare av enkäter som riktas till dem som brukar byggnaden. De frågor som vanligtvis ställs i sådana rör bl.a. värmekomfort, luftkvalitet, ljus- och ljudförhållanden samt fukt och mögel. Sådana enkäter är ett bra sätt att bl.a. skaffa sig kunskap om byggnadens inomhusmiljö.

Rekommendationer om energieffektiviserande åtgärder

Ett viktigt syfte med energideklarationerna är att de skall leda till energieffektiviserande åtgärder i bebyggelsen. En deklARATION skall därför innehålla rekommendationer om hur den aktuella byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om det är möjligt, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda.

Det finns relativt få aktuella studier om omfattningen av möjligheterna att effektivisera energianvändningen i svensk bebyggelse. Detta försvårar också en kvantitativ bedömning av kostnader och intäkter som är förenade med effektiviserande åtgärder och av vilka insatser som är optimala. Det finns uppgifter om att energianvändningen skulle kunna minska med 10–30 procent. Energideklarationsutredningen har konstaterat att det finns outnyttjade energibesparingspotentialer i bebyggelsen, men att bristfällig statistik medför att storleken på denna potential för det befintliga byggnadsbeståndet är svårbedömd. Vissa åtgärder ger omedelbar lönsamhet utan omfattande investeringar, medan andra kan bli lönsamma först på längre sikt med en återbetalningstid på upp till åtta år. Potentialen för energieffektiviseringar med konventionell teknik och god drift uppgår till mellan 15 och 30 procent beroende på byggnadstypen. Ytterligare besparingspotentialer på upp till 10 procent kan uppnås med åtgärder som bara blir lönsamma i samband med renoveringar. I Danmark, där det funnits en energibesiktningens verksamhet under många år och där byggnadsbeståndet är jämförbart med Sveriges, har det konstaterats att det finns möjliga energieffektiviseringsåtgärder med kortare återbetalningstid än åtta år för 75 procent av beståndet. En uppföljning av genomförda besiktningar under perioden 1998–2002 visar på lönsamma besparingar för uppvärmning motsvarande 18 procent av beräknad energianvändning. Det finns studier genomförda i Danmark, som indikerar en realistisk besparingspotential på 25 procent av uppvärmningsenergin för bostäder genom bättre isolering av ytterväggar, fönsterbyten eller komplettering av fönster med en tredje glasruta. Huvuddelen av de uppskattade besparingarna antas ske i bostäder uppförda före 1973. I Sverige har vi haft många program för att effektivisera energianvändningen och förbättra inomhusmiljön. Enligt Statistiska centralbyrån genomförde cirka 6 procent av småhusägarna någon form av energibesparande åtgärd under 2002. Isolering av väggar och tak och åtgärder med styr- och regler-system stod för merparten av dessa, medan byten till isolerglas och andra åtgärder stod för en mindre del.

Genom beslut den 27 februari 2003 uppdrog regeringen åt de stora statliga byggnadsförvaltarna att i samråd med Boverket, Statens energimyndighet och Riksantikvarieämbetet redovisa förutsättningarna för en effektivare energianvändning samt möjligheterna att minska använd-

ningen av fossila bränslen. Uppdraget redovisades den 1 juni 2004. (Regeringskansliets diarienummer M2003/599/Hs). Av redovisningen framgår att en väsentlig energibesparing kan uppnås genom relativt enkla åtgärder och flera åtgärder uppges vara lönsamma på kort eller medellång sikt. En förvaltare har bl.a. bedömt att åtgärder med investeringar om 123 miljoner kronor, med en återbetalningstid om högst tre år, ger driftskostnadsbesparingar om 41 miljoner kronor per år. Investeringar med en återbetalningstid om mellan tre till sex år skulle ge ytterligare driftkostnadsbesparingar om 14 miljoner kronor per år. En annan förvaltare anger att investeringar om cirka 70 miljoner kronor skulle leda till årliga besparingar om 15 GWh. Samtidigt bedöms en effektivare förvaltning av byggnader vara den mest lönsamma åtgärden. Inom ramen för dialogprojektet *Bygga, bo och förvalta för framtiden* har slutsatsen dragits, att tillgången till effektiv teknik i sig inte är tillräcklig för att nå goda miljölösningar, utan den måste kombineras med byggherrars, beställares och förvaltares kompetens i bygg- och förvaltningsprocessen. Inom ramen för dialogen bedrivs för närvarande ett nationellt kompetensutvecklingsprogram, i vilket fokus bl.a. ligger på energieffektivisering och sunt inomhusklimat. Programmet syftar till att så brett som möjligt sprida kunskaper om, och öka engagemanget för, en hållbar utveckling av bygg- och fastighetssektorn.

Många åtgärder i syfte att effektivisera energianvändningen kräver investeringar, andra förutsätter beteendeförändringar. Rekommendationerna om energieffektiviserande åtgärder skall utformas så att byggnadsägaren enkelt kan bedöma om åtgärderna är ekonomiskt meningsfulla att genomföra. Många åtgärder är bara lönsamma om de genomförs i samband med reparationer eller underhåll av byggnaden. Rekommendationerna om lämpliga och kostnadseffektiva åtgärder är dessutom en upplysning till köpare och blivande nyttjanderättshavare om byggnadens tekniska skick och kommande behov av investeringar för drift och underhåll m.m.

När en byggnad tätas och isoleras skapas ofta behov av att förbättra ventilationen. Det är därför nödvändigt att de rekommendationer som lämnas om hur en byggnads energiprestanda kan förbättras är anpassade till den byggnad som energideklarerats. Det är viktigt att den som besiktigar byggnaden klarlägger om obligatorisk ventilationskontroll har utförts med intervall enligt gällande bestämmelser och om ventilationen är anpassad för den verksamhet som bedrivs i byggnaden. Eventuell förekomst av radon och om detta avhjälpes är andra viktiga utgångspunkter för bedömningen av potentialen för energieffektivisering i vissa fall. Förekomst av onormal fukt och mögel i byggnader kan bidra till ohälsa. Åtgärder som vidtas i fel ordning kan medverka till skador på byggnaden och skapa en dålig inomhusmiljö. Åtgärder som vidtas i rätt ordning med beaktande av att ventilationen anpassas till verksamheten i byggnaden och radonförhållanden främjar en god komfort och en god inomhusmiljö. Det är därför angeläget att rekommendationerna görs med beaktande av eventuella konsekvenser på inomhusmiljön. Åtgärdsförslagets anpassning till aktuell byggnad och de genomslag de kommer att få har ett samband med de krav som ställs på de oberoende experterna i fråga om arkitektonisk samt bygg- och installationsteknisk kompetens, så att de tekniska egenskapskrav som gäller för byggnaden beaktas, liksom

de förutsättningar som byggnadens placering och utformning ger med hänsyn till omgivande mikroklimat. De krav som bör ställas på sådana experter beskrivs närmare i avsnitt 12.

Referensvärden

Energideklarationerna bör utformas så att konsumenters behov av information om byggnader tillgodoses. Användningen av referensvärden innebär att var och en på ett enkelt sätt skall kunna bedöma och jämföra byggnaders energiprestanda. Ett referensvärde, som exempelvis kan vara ett jämförelsetal, syftar till att ge information om hur den aktuella byggnadens energiprestanda förhåller sig till t.ex. likvärdiga byggnaders prestanda. Referensvärdena för den befintliga bebyggelsen kommer sannolikt att förbättras ju fler energideklarationer som upprättas. I systemets inledningsskede bör därför referensvärden avsedda för relevanta jämförelser av olika byggnadskategorier grunda sig på annat statistiskt material. Energideklarationsutredningen har även övervägt referensvärden som medför att det är möjligt att bedöma hur mycket den aktuella byggnadens prestanda kan förbättras, om de rekommenderade energi-effektiviserande åtgärderna genomförs. Ett annat referensvärde kan åskådliggöra vilken energiprestanda byggnaden skulle ha haft om den uppförts enligt de bestämmelser om byggande som gäller vid deklARATIONstillfället.

De referensvärden som bör användas för att jämföra olika byggnadskategorier kommer att kunna förbättras och förfinas med stöd av informationen i de upprättade deklARATIONerna. Vidare kan synen på vilka referensvärden som är mest relevanta i olika situationer eller för olika byggnadstyper ändras med tiden. Därför behövs en viss flexibilitet när det gäller föreskrifterna om vilka referensvärden som skall användas. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför få meddela föreskrifter om vilka referensvärden som skall användas i energideklarationerna.

Övriga uppgifter

De nu nämnda uppgifterna om en byggnads energiprestanda, obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning, rekommendationer om åtgärder som förbättrar byggnadens energiprestanda och referensvärden utgör energideklarationens stomme och tillgodoser EG-direktivets krav. Den föreslagna bestämmelsen bör emellertid kunna kompletteras med bestämmelser av mer teknisk eller detaljerad karaktär, som skall vara styrande för deklARATIONENS innehåll. Innehållet i deklARATIONEN kan även på sikt behöva utvidgas eller närmare preciseras. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall därför få meddela sådana föreskrifter.

11 Luftkonditioneringssystem

Regeringens förslag: Om det i en byggnad finns ett luftkonditioneringssystem med en effekt om minst 12 kilowatt, som huvudsakligen drivs med elektricitet, skall det i energideklarationen också anges

– uppgifter om systemets energieffektivitet och systemets storlek i förhållande till behovet av kyla i byggnaden, och

– om en effektivare energianvändning kan uppnås i det befintliga systemet eller genom att systemet ersätts med ett annat system eller en annan metod att kyla byggnaden.

Om en byggnad inte skall energideklareras regelbundet, skall byggnadens ägare i stället se till att systemet regelbundet besiktigas och att uppgifterna antecknas i ett besiktningsprotokoll. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om besiktningsintervall och besiktningens omfattning.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Chalmers tekniska högskola* och *Naturvårdsverket* har ansett att det är meningsfullt att utvidga perspektivet till att omfatta hela systemet för klimatisering och inte enbart kylaggregatet. *Skanska* har föreslagit att kontroller av luftkonditioneringssystem skall göras i samband med att byggnaderna energideklareras. *Kylbranschens Samarbetsstiftelse* (KYS) har framfört att betydande besparingar kan uppnås genom regelbundna kontroller och underhåll av anläggningarna. Eftersom det bakomliggande syftet med energideklarering är att minska koldioxidutsläppen, har KYS även anfört att alla luftkonditioneringsanläggningar som genom sin energianvändning bidrar till utsläppen och som samtidigt har en kyleffekt över 12 kilowatt bör omfattas av direktivets krav. Utredningen förslag är enligt KYS inte heltäckande och definitionen av luftkonditioneringsanläggning bör ses över, eftersom utredningens definition stämmer på konventionella kompressordrivna kylanläggningar, men undantar anläggningar som använder värmeenergi som drivenergi.

Skälen för regeringens förslag: Luftkonditioneringssystem används för att klimatisera byggnader. Även om kontroll av processkylesystem kan vara önskvärd från miljö- och energieffektiviseringssynpunkt omfattas inte sådan produktion och distribution av EG-direktivet.

För att träffa de större luftkonditioneringssystemen, där energieffektiviserande och därmed miljöförbättrande åtgärder får störst effekt, skall förslaget gälla system med en effekt som är högre än 12 kilowatt.

Enligt gällande bestämmelser i Naturvårdsverkets kungörelse (SNFS 1992:16) med föreskrifter om kyl- och värmepumpanläggningar innehållande vissa köldmedier (köldmediekungörelsen), skall kylaggregat med en fyllning av vissa köldmedier om minst 3 kilogram kontrolleras årligen av ett ackrediterat kontrollorgan. Kontrollen omfattar själva kylmaskinen och gäller i huvudsak läckagekontroll för köldmedium, kon-

troll av drift- och skötselinstruktioner och kontroll av vibrationer. Den årliga kontrollen enligt köldmediekungörelsen omfattar inte alla aggregat med en effekt som är högre än 12 kilowatt. Luftkonditioneringssystem berörs även av kravet på obligatorisk ventilationskontroll, som beskrivits i avsnitt 5. De beskrivna kontrollerna innebär emellertid inte att hela anläggningens effektivitet och storlek bedöms i förhållande till byggnadens behov. Möjliga energieffektiviserande åtgärder är inte heller en del av dessa kontroller.

Kyla kan produceras, distribueras och tillföras byggnader på olika sätt. På senare tid har antalet installerade system ökat. En stor del av dessa är system med konventionell kompressorkyla som drivs med elektricitet, i vilka det kan finnas en betydande potential för energieffektiviseringar. Det är därför angeläget att dessa blir föremål för bedömningar i fråga om systemets energieffektivitet och dess storlek i förhållande till behovet av kyla i byggnaden. Det är också angeläget att byggnadens ägare får uppgifter om möjliga energieffektiviserande åtgärder avseende dessa system, till skillnad från de system som använder värme som drivenergi, exempelvis solvärme, spillvärme, och naturligt kallt vatten. Förslaget skall därför gälla system som huvudsakligen drivs med elektricitet.

Eftersom den största besparingspotentialen finns i åtgärder som inte bara omfattar kylmaskineriet, bör besiktningen av systemet ske i samband med den besiktning som skall göras inför en energideklaration. Uppgifter om ett luftkonditioneringssystemets storlek i förhållande till bedömt behov av kyla i byggnaden kräver en relativt omfattande besiktning. Att fastställa systemets energieffektivitet och storlek torde inte medföra några större problem, medan bedömningen av behovet av kyla är mer komplicerad att göra. Rekommendationer om energieffektiviseringar förutsätter en ingående kännedom om hela byggnadens energibalans.

De energieffektiviserande åtgärderna kan vara av olika slag. Vissa åtgärder innebär effektiviseringar av systemet som sådant, exempelvis genom förbättrade styr- och reglersystem och effektivare komponenter eller andra delar i systemet. Är inte sådana åtgärder tillräckliga, kan den lämpligaste åtgärden vara att ansluta byggnaden till ett system för s.k. fjärrkyla, i vilket kylproduktionen inte är bunden till byggnaden, utan sker centralt, och levererar kyla till flera byggnader samtidigt. Det finns vidare alternativa system som ersätter de konventionella och som uppnått en effektivare och därmed miljövänligare användning av energi. Ett exempel är system för s.k. frikyla, som använder kyla från vattendrag.

Särskilda rutiner måste också inrättas för de byggnader som inte kommer att omfattas av kravet på regelbunden energideklaration, dvs. andra byggnader än specialbyggnader och sådana som upplåts med nyttjanderätt, liksom de byggnader som kommer att omfattas av det föreslagna undantaget från kravet om deklarerings. I dessa fall skall byggnadens ägare se till att systemet besiktigas och att motsvarande uppgifter om systemets energieffektivitet, storlek och möjliga energieffektiviserande åtgärder inhämtas och antecknas i besiktningsprotokoll. Föreskrifter om omfattningen av sådana besiktningsintervall bör meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Möjligheten att anpassa besiktningsintervallet för kontrollen av systemet med den obligatoriska ventilationskontrollen bör

överbägas, liksom att inom ramen för den obligatoriska ventilationskontrollen kontrollera att besiktningar av luftkonditioneringssystemen utförs.

12 Oberoende experter

Regeringens förslag: Besiktningen av en byggnad eller ett luftkonditioneringssystem skall utföras av en oberoende expert, som skall upprätta en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll. Den oberoende experten skall utses av den som svarar för att sådana deklARATIONER eller protokoll upprättas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om de krav i fråga om sakkunskap och oberoende som skall ställas på sådana experter.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC)* har tillstyrkt förslaget. *Statens fastighetsverk (SFV)* har tillstyrkt förslaget att det bör vara möjligt för större fastighetsföretag att ha energiexperter inom den egna organisationen. *Kungliga tekniska högskolan* har ansett att förfarandet när deklARATIONERNA skall upprättas innebär en sammanblandning av en kontrollerande roll och en konsultroll för experten som upprättar denna. *Funktionskontrollanterna i Sverige* har ansett att man bör fokusera på energiexpertens kunskap, snarare än oberoendet. *Föreningen Sveriges Regionala Energikontor (FSEK)* har ansett att oberoende experter bör vara experter som inte arbetar hos den aktuella fastighetsägaren eller hos någon annan närstående organisation. FSEK har vidare understrukt att det är viktigt att kravet på oberoende inte tillämpas alltför generellt, då nära nog alla kvalificerade personer hos konsultföretag, leverantörer, entreprenörer och eventuella energitjänsteföretag, kommer att ha ett direkt eller indirekt intresse hos fastighetsägaren. *Göteborg Energi AB* har ansett att alla som skall upprätta en deklARATION skall vara personcertifierade, för att säkerställa en hög kvalitet. *Konkurrensverket* har ansett att kontrollorganet skall vara helt fristående i förhållande till uppdragsgivaren, eftersom energideklARATIONER kan vara ett konkurrensmedel för fastighetsägaren. *Kommerskollegium* har uppmärksammat att regler för t.ex. certifiering kan leda till handelshinder och om ackreditering är en lämplig form att visa en viss kompetens, måste man möjliggöra att på annat sätt kunna visa motsvarande garantier i fråga om teknisk och yrkesmässig kompetens samt garantier om oberoende, framför allt med tanke på att alla länder inte har ett system för ackreditering. *Svenska Bioenergiföreningen (Svebio)* har poängterat vikten av att de personer som medverkar vid upprättandet av deklARATIONERNA har rätt kompetens. Svebio har ställt sig frågande till den korta utbildningstid som föreslås i utredningen. *Statens energimyndighet* har ansett att de kompetenskrav som skall ställas på certifierare och utbildningens längd bör bero på vilka metoder som skall tillämpas när deklARATIONERNA tas fram. Myndigheten har även anfört att det finns skäl

att övervaka prisutvecklingen. *Fastighetsägarna* har ansett att en övre gräns bör sättas för hur mycket en deklaration får kosta. *Linköpings kommun* har anfört att utredningens förslag om ackrediterade experter säkert, i vart fall på sikt, fungerar för de större projekten och i de större städerna, men att i övriga landet och för de mindre projekten är ett system med frivillig personcertifiering och möjligheten till lokalt godkännande ett bättre alternativ. *Sveriges Kommuner och Landsting* har avstyrkt förslaget om obligatoriskt krav på ackreditering och certifiering av energiexperter, vilket anses vara onödigt kostsamt och leda till förseningar i genomförandet. Även *Villaägarnas Riksförbund* har avstyrkt förslaget. Förbundet har i stället föreslagit att kommunala energirådgivare skall användas som oberoende experter. *Energirådgivarna* har ansett att systemet med ackrediterade organ minskar möjligheterna för mindre företag att arbeta med besiktning och har ifrågasatt hur det minskade behovet av antalet experter på grund av ackrediteringen rimmar med vikten av hög kvalitet på deklARATIONERNA. *Anticimex AB* har tillstyrkt förslaget i huvudsak, men ansett att kompetensen även måste omfatta fukt, mögel och radonproblematiken och att det i förkunskapskraven bör tillgodoräknas erfarenheter från andra typer av besiktningar, t.ex. överlåtelsebesiktningar och miljöbesiktningar.

Skälen för regeringens förslag: Enligt EG-direktivet skall de s.k. energicertifikaten upprättas på ett oberoende sätt av kvalificerade eller auktoriserade experter.

Energideklarationsutredningen har föreslagit att deklARATIONERNA skall upprättas av s.k. oberoende energiexperter. De närmare kraven på sådana experter i fråga om sakkunskap och oberoende bör fastställas i föreskrifter som meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Utgångspunkten vid framtagandet av sådana föreskrifter bör vara att i stor utsträckning använda sig av befintliga system, som är avsedda att säkerställa kvalitet och oberoende i olika verksamheter. Ett system med ackreditering och certifiering säkerställer detta.

Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll – SWEDAC – är en statlig myndighet som verkar som nationellt ackrediteringsorgan och samordnar, övervakar, ger råd om och informerar i kontrollfrågor enligt lagen (1992:1119) om teknisk kontroll. SWEDAC handhar ackreditering av bl.a. besiktningsorgan, som utför besiktningar eller liknande kontroller. Vid en sådan ackreditering ställs krav på såväl kvalitetssystem, bl.a. internationella ISO-standarder, som teknisk eller annan relevant kompetens inom organet. Ackreditering är således en kompetensprövning och sätter en nivå för kvaliteten i organets verksamhet. Ett besiktningsorgan skall vara en juridisk person. Inom ramen för ett sådant organ kan experter arbeta, som är personcertifierade för att utföra besiktningar och liknande kontroller. Sådana personcertifieringar utförs av s.k. ackrediterade certifieringsorgan, som skall vara frikopplade från de ackrediterade besiktningsorganen. Ett certifieringsorgan är ett organ som skriftligen intygar att en produkt, process eller tjänst stämmer överens med vissa ställda krav. Eftersom det är möjligt för vem som helst att genomföra en certifiering är ackreditering av ett certifieringsorgan ett sätt att stärka personcertifieringens trovärdighet. Även ett sådant ackrediterat certifieringsorgan står under SWEDAC:s kontroll.

SWEDAC för ett register över ackrediterade företag och besvarar frågor om vilka som är ackrediterade för bl.a. de beskrivna verksamheterna. Hittills har SWEDAC ackrediterat över 500 laboratorier, ett 30-tal certifieringsföretag och närmare 2 000 besiktningsorgan.

SWEDAC ansvarar för tillsynen av bl.a. de beskrivna verksamheterna. Tillsynen sker årligen och innebär i huvudsak en kontroll av att organet fortlöpande uppfyller de krav som ställdes för ackrediteringen. SWEDAC får återkalla en ackreditering, om organet inte längre uppfyller ackrediteringskraven.

Den internationella standarden ISO 17020 avseende ackreditering av besiktningsorgan innehåller allmänna regler för kompetensen hos sådana opartiska organisationer som utför besiktningar eller liknande kontroller. Standarden specificerar kriterier för opartiskhet och omfattar efterföljande rapportering av resultaten till klienter och, om nödvändigt, till övervakande myndigheter. Standarden omfattar tre typer av besiktningsorgan; typerna A, B och C, som åskådliggör besiktningsorganets oberoende i förhållande till uppdragsgivaren. Oberoendet skall säkerställas genom bl.a. organisatoriska krav och krav om att sådana ekonomiska drivkrafter inte får förekomma som kan innebära att oberoende och integritet kan ifrågasättas. I den mån besiktning eller liknande kontroll utförs inom ett område där staten vill ha insyn, utses en myndighet som får utfärda närmare föreskrifter om besiktningsverksamheten och, om det behövs, vilken typ av oberoende ställning som krävs för det företag som utför besiktningen. Ett besiktningsorgan av typ A är helt fristående från uppdragsgivaren och får inte vara verksamt i de enheter som besiktigas eller kontrolleras. Inte heller får besiktningsorganet och dess personal anlitas i någon aktivitet som kan stå i konflikt med kraven på oberoende och integritet i besiktningsverksamheten. I ett besiktningsorgan av typ B skall det vara en klar åtskillnad i ansvarsförhållandena mellan å ena sidan den personal som ägnar sig åt besiktningar eller liknande kontroller och å andra sidan den personal som är sysselsatt i andra verksamheter inom organet. Åtskillnaden i ansvar skall upprätthållas genom organisatorisk identifikation och genom organets rapporteringsvägar inom moderorganisationen. Liksom för besiktningsorgan av typ A får organet och dess personal inte anlitas i någon aktivitet som kan stå i konflikt med kraven på oberoende och integritet vid besiktningsverksamheten. Inom ett besiktningsorgan av typ C skall det, liksom för organ av typ B, vara en klar åtskillnad i ansvar mellan å ena sidan den personal som utför besiktningar eller liknande kontroller och å andra sidan den personal som är sysselsatt i andra verksamheter inom organet. Åtskillnaden i ansvar skall upprätthållas genom organisationens struktur eller dokumenterade rutiner. Utmärkande för denna typ av besiktningsorgan är att de, förutom ren besiktning och liknande kontroll, även får utföra service, reparation och underhåll av exempelvis den anläggning som besiktigas eller kontrolleras.

Ett system som bygger på ackrediterade besiktningsorgan med besiktningsmän som är certifierade av ackrediterade certifieringsorgan säkerställer de krav som bör ställas på sakkunskap och oberoende, liksom det system som för närvarande gäller personcertifierade ventilationskontrollanter. Det ger möjlighet att tillvarata kompetensen hos redan befintliga kategorier av besiktningsmän som arbetar med olika former av

besiktningar eller kontroller inom områdena energi, inomhusmiljö och andra byggnadsanknutna kontrollsysteem och att samordna dessa kompetenser. Det ger även möjlighet till en differentiering, så att de olika krav som olika byggnadskategorier medför tillgodoses. En sådan samordning är särskilt viktig under övergångsperioden fram till 2009, när systemet skall byggas upp. Möjligheten finns också att tillvarata den kompetens på området som finns i större förvaltningsbolag och liknande organisationer, för att säkerställa tillgången på oberoende experter för besiktningen av tekniskt avancerade byggnader. Systemet medger också att fastighetsförvaltare med stora byggnadsbestånd kan organisera kontrollen inom den egna organisationen, genom sådana särskilda kontrollorgan som nu har beskrivits. På sikt bör det även övervägas om tillämpningen av energiledningssystem, eller liknande kvalitetssystem, kan vara ett alternativt sätt att säkerställa såväl kompetens som oberoende.

Som Kommerskollegium har uppmärksammat kan regler för t.ex. certifiering leda till handelshinder. Om ackreditering är en lämplig form att visa en viss kompetens, bör det finnas en möjlighet att på annat sätt visa motsvarande garantier i fråga om såväl teknisk och yrkesmässig kompetens, som garantier om oberoende, framför allt med tanke på att alla länder inte har ett system för ackreditering. De föreskrifter som skall tas fram rörande kraven på experterna måste således ge utrymme för att utländska aktörer med motsvarande kompetenser och oberoende kan agera på den svenska marknaden.

Några remissinstanser har föreslagit att kommunernas energirådgivare bör kunna användas som oberoende energiexperter. Att låta en offentligt finansierad verksamhet agera på en marknad tillsammans med privata aktörer leder dock till påtagliga konkurrensproblem. Till detta kommer att kommunernas energirådgivare lämnar information och råd på en generell nivå, som inte utgår från varje byggnads specifika egenskaper. En farhåga som har framförts är att små företag, som består av en eller högst ett par personer, inte skall ha råd att verka på området om krav ställs på ackreditering av kontrollorgan. I detta avseende kan en jämförelse göras med den gällande ordningen på köldmedieområdet. För att få kontrollera sådana anläggningar fordras att kontrollorganet är ackrediterat av SWEDAC. Inom kylområdet finns för närvarande cirka 1 100 ackrediterade kontrollorgan, av vilka ungefär 300 är enmansföretag.

Enligt vad som framgått av avsnitt 5 finns det bestämmelser om att den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystem skall utföras av en sakkunnig funktionskontrollant som utses av byggnadens ägare. I Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem, BFS 1996:56, finns bestämmelser om krav på riksbehörighet som funktionskontrollant och om intervaller för återkommande besiktning m.m. Kontrollanterna är certifierade av ackrediterade certifieringsorgan. Ett system finns även utarbetat för radonmätning av byggnader.

Liksom vid den obligatoriska ventilationskontrollen bör den som ansvarar för en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll upprättas, dvs. byggnadens ägare, utse den oberoende expert som skall upprätta en sådan handling. Priset för den tjänst det innebär att utföra en besiktning och att upprätta en deklaration eller ett besiktningsprotokoll bör för-

handlas mellan parterna. Att reglera prissättningen, genom att sätta en övre gräns för den ersättning experten skall ha rätt att ta ut, får ofta en prisstyrande effekt som leder till högre priser, trots att marknaden är konkurrensutsatt. En prisreglering kräver även tillsyn över efterlevnaden, vilket fördyrar systemet. Systemet skall emellertid tillgodose ett konsumentintresse. Regeringen avser därför att noga följa prisutvecklingen på marknaden.

Såsom Energideklarationsutredningen har föreslagit, bör regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer även få meddela föreskrifter om de krav som skall ställas på de oberoende experterna i fråga om utbildning, yrkeserfarenhet samt installations- och byggnadsteknisk kompetens och förmåga att se byggnaden som ett system.

13 Tillgången till energideklarationer

Regeringens förslag: Om en byggnad är indelad som specialbyggnad enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och har en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter skall den som äger byggnaden se till att den energideklaration som senast har upprättats för byggnaden är tillgänglig på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden.

Om en byggnad eller en del av en byggnad upplåts med nyttjanderätt skall den som äger byggnaden se till att den energideklaration som senast upprättats för byggnaden är tillgänglig på en väl synlig plats i byggnaden.

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 säljer en byggnad eller en andel i en byggnad skall på köparens begäran fullgöra sin skyldighet att energideklarera byggnaden innan byggnaden säljs. Om säljaren inte gör det får köparen, senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Byggnadsdeklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen hade inget förslag om att en deklaration skall få upprättas på säljarens bekostnad.

Remissinstanserna har inte uttalat sig i frågan.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har föreslagit en förseningsavgift som sanktion i de fall en energideklaration inte överlämnats till registermyndigheten före försäljningen av en byggnad.

Remissinstanserna: Ett antal remissinstanser har påpekat att systemet bör förenklas i bl.a. administrativa avseenden. *Kammarrätten i Jönköping* har ansett att den föreslagna förseningsavgiften framstår som en svag sanktion, då den inte kan framtvinga en energideklaration. *Banverket* har anfört att verkets specialbyggnader i regel inte är öppna för allmänheten och att kravet på att sådana byggnader alltid skall ha en energideklaration anslagen inte behövs.

Skälen för regeringens förslag: Enligt EG-direktivet bör myndighetsbyggnader och byggnader som allmänheten ofta besöker fungera som förebilder, genom att man där tar hänsyn till miljö- och energifaktorer. För den byggnadskategori som enligt avsnitt 9 definieras som specialbyggnader, skall det – enligt förslaget – alltid finnas en energideklaration som inte är äldre än tio år. För att uppfylla direktivets primära syfte med deklarationskravet för dessa byggnader, dvs. att information om byggnadens energiprestanda görs tillgänglig för allmänheten, skall den energideklaration som senast har upprättats för byggnaden alltid finnas anslagen på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden. En sådan plats kan exempelvis vara i eller i anslutning till byggnadens entré eller entréer, eller på andra platser där allmänheten vistas och söker information, såsom i byggnadens reception, vid hissar eller på informationstavlor.

Enligt förslaget i avsnitt 9 skall en byggnad energideklareras första gången den helt eller till viss del upplåts med nyttjanderätt och därefter vart tionde år, så länge den upplåts för ett sådant ändamål. I flertalet byggnader sker ett kontinuerligt byte av bostads- och lokalhyresgäster, liksom bostadsrättsinnehavare. Ett effektivt sätt att tillgodose såväl befintliga som blivande nyttjanderättshavares informationsbehov är att byggnadens ägare ser till att den energideklaration som senast har upprättats för byggnaden finns anslagen på en väl synlig plats i byggnaden.

Genom den föreslagna ordningen uppnås en samordning med vad som enligt 6 § förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem gäller i fråga om att anslå intyg om genomförd besiktning på en väl synlig plats i byggnaden.

Det finns specialbyggnader där det, exempelvis av säkerhetsskäl, förekommer särskilda restriktioner i fråga om allmänhetens tillträde. Det finns vidare situationer, exempelvis när det gäller bostadsrättsföreningar som äger en- eller tvåbostadshus, då en deklaration bör placeras på en annan plats, som är tillgänglig för alla medlemmar eller blivande medlemmar i föreningen. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör få meddela föreskrifter om att deklARATIONERNA I vissa fall skall anslås på en annan plats i en byggnad eller i anslutning till en byggnad.

Försäljningar av byggnader är situationer som i hög utsträckning kommer att aktualisera energideklarationer för byggnader. Av förslaget i avsnitt 9 följer att en deklaration skall upprättas innan en byggnad eller en andel i en byggnad säljs.

En säljares skyldighet att upprätta och en köparens rätt att ta del av en energideklaration före försäljningen av en byggnad är i viss utsträckning självreglerande. Energideklarationen kommer att ha ett ekonomisk värde för den som köper en byggnad. Säljs byggnaden vidare inom tio år från den tidpunkt då deklARATIONEN upprättades, behöver ingen ny deklaration upprättas inför den senare försäljningen. Ett ekonomisk värde ligger dessutom i kunskapen om vilka kostnader som energianvändningen i byggnaden medför samt om vilka åtgärder som behöver genomföras för att åstadkomma förbättringar av byggnadens energiprestanda i förening med en god inomhusmiljö. Mot den angivna bakgrunden finns det alltså en stark drivkraft inte bara för den blivande köparen, utan även för de

presumtiva köparna, att efterfråga deklARATIONEN under den process som föregår försäljningen.

Såsom ett antal remissinstanser har påpekat bör systemet vara enkelt i bl.a. administrativa avseenden. Kammarrätten i Jönköping har dessutom påpekat att den förseningsavgift till staten, som Energideklarationsutredningen förslagit som sanktion i de fall säljaren inte sett till att registrera en deklARATION före försäljningen, framstår som svag då den inte kan framtvinga en deklARATION. En sådan ordning kan också bli dyrare än vad som är nödvändigt. En förseningsavgift måste sättas högre än kostnaden för att deklARERA byggnaden, om den skall ha en framtvingande effekt. Vidare kan ett system med förseningsavgifter leda till åtskilliga beslut om sådana avgifter och överklaganden av sådana beslut, med ökade kostnader som följd. Dessutom bör man undvika att införa bestämmelser som påverkar den allmänna omsättningen av byggnader.

En bestämmelse som innebär att köparen skall ha rätt att upprätta en deklARATION på säljarens bekostnad, om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att göra det är en mer effektiv lösning, som tillgodoser konsumentintresset. En sådan civilrättslig sanktion bör begränsas på så sätt att köparens rätt skall utövas senast sex månader efter det att köparen tillträdde byggnaden. Båda parter bör se till att vad som avtalats i frågan dokumenteras i köpeavtalet eller på annat sätt i de fall en byggnad anses som lös egendom och ett formkrav saknas. Mäklaren har en viktig roll i detta sammanhang, för att informera parterna om deras rättigheter respektive skyldigheter och för att bidra till att en sådan dokumentation görs. De föreslagna bestämmelserna gäller vid försäljningar av byggnader eller av andelar i byggnader. Försäljningar av bostadsrätter gäller byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt. I sådana situationer är det i stället, som framgår ovan, bostadsrättsföreningens ansvar i egenskap av ägare till byggnaden, att hålla en energideklARATION tillgänglig genom att ha den anslagen på sådant sätt att blivande nyttjanderättshavare kan ta del av deklARATIONENS innehåll.

14 Ett energideklarationsregister

Regeringen förslag: Den som ser till att det finns en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll skall även se till att ett exemplar av deklARATIONEN eller protokollet lämnas till Boverket. Boverket skall föra ett register över sådana energideklARATIONER och besiktningsprotokoll och skall vara personuppgiftsansvarigt enligt personuppgiftslagen (1998:204) för den behandling av personuppgifter som görs i registret. Uppgifterna i registret skall få behandlas för framtagande av statistik, forskning, uppföljning och utvärdering av energianvändningen och inomhusmiljön i bebyggelsen, tillsyn och annan allmän eller enskild verksamhet där information om byggnader och deras energiprestanda och inomhusmiljö utgör underlag för bedömningar eller beslut. Om personuppgifter behandlas i strid med den föreslagna lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, skall bestämmelserna om rättelse i personuppgiftslagen (1998:204) tillämpas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om elektronisk överföring av energideklARATIONER och besiktningsprotokoll.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka uppgifter som får registreras i energideklarationsregistret, urval, bearbetningar, utlämnande på medium för automatiserad behandling och direktåtkomst till registret.

Byggnadsdeklarationsutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen har föreslagit att byggnadsdeklARATIONERNA skall registreras i Fastighetsregistrets byggnadsdel.

Remissinstanserna: *Lantmäteriverket* har avstyrkt förslaget, eftersom verkets strävan är att fastighetsregistret enbart skall innehålla beslut av domstolar och andra myndigheter. Verket har däremot tillstyrkt att deklARATIONERNA samlas i ett centralt register som bygger på uppgifter från Fastighetsregistrets byggnadsdel. Enligt verket är det viktigt att deklARATIONERNA knyts till byggnadsdelens identiteter, så att uppgifterna i byggnadsdelen kan användas tillsammans med uppgifterna i deklARATIONEN. *Datainspektionen* har påpekat att uppgifterna i registret kan ha betydelse för enskildas ekonomiska förhållanden och att det därför är viktigt med klara regler om registerinnehåll, om rättelse och om skadestånd samt eventuell möjlighet att kunna göra ändringar i registret vid förändrade faktiska förhållanden. *Boverket* har påpekat att de datoriserade system som verket använder för bidragsärenden och statistik efter viss anpassning kan användas som ett nationellt register.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Remissinstanserna: *Datainspektionen* har påpekat att EG-direktivet inte innehåller något krav om ett register och att ett sådant register kommer att innebära en omfattande registrering av uppgifter som indirekt kommer att innehålla personuppgifter. Enligt *Datainspektionen* bör det finnas starka skäl för ett sådant register. *Inspektionen* har vidare ansett att

integritetsfrågorna bör bli noga belysta och analyserade vid en reglering av registret. *Boverket* har i stort stött förslaget om ett nationellt register, men ansett att registret även bör innehålla annan information om byggnadskvaliteter och att förslaget i denna del behöver samordnas med förslaget från Byggnadsdeklarationsutredningen och Byggnadsmiljöutredningen. *Lantmäteriverket* har tillstyrkt att uppgifter från fastighetsregistrets byggnadsdel utnyttjas i ett system för registrering och lagring av energideklarationer. *Fastighetsägarna Sverige, Villaägarnas riksförbund* m.fl. har ansett att det inte finns något behov av en nationell databas för energideklarationer. *Chalmers tekniska högskola* anser att det borde vara möjligt att samordna energideklarationer, byggnadsdeklarationer, fastighetsdeklarationer, OVK-status, samt kylmaskin- och pannstatus i ett gemensamt register, för att begränsa kostnaderna vid besiktning eller beskrivning av fastigheter.

Skälen för regeringens förslag: Båda utredningarna har föreslagit att de deklarerationer som upprättas inom ramen för respektive system skall registreras i ett nationellt register hos en myndighet.

Energideklarationsutredningen har lämnat förslag om ett avancerat register i form av en databas med ett antal funktioner kopplade till registret och att den registerförande myndigheten skall ha rätt att ta ut en avgift för att registrera inlämnade deklarerationer. Ett antal remissinstanser har ifrågasatt den föreslagna modellen. Det finns dock vissa behov av ett register. En mindre avancerad lösning bör därför övervägas. *Boverket*, som har en central roll i sammanhanget, har förespråkat att de befintliga, datorbaserade ärendehanterings- och statistiksystem som redan används av myndigheten för bidragsärenden och statistik bör användas för registrering av deklarerationerna och har vidare förklarat att de befintliga systemen kan utvecklas med hänsyn till de ytterligare krav som energideklarerationerna medför. *Boverket* bör därför föra ett register där energideklarerationer och besiktningsprotokoll skall registreras. Den som ser till att en energideklareration eller ett besiktningsprotokoll upprättas, bör ha en skyldighet att se till att ett exemplar av deklarerationen eller protokollet lämnas till verket.

Följande grundläggande behov av ett nationellt register har identifierats.

Energimyndigheten ansvarar för officiell statistik inom energiområdet och har behov av att sammanställa och jämföra uppgifter om energianvändningen i bebyggelsen, för att generellt förbättra statistiken över sådan energianvändning. Statistiska centralbyrån (SCB) är en statlig myndighet med ett mer generellt ansvar att tillhandahålla nationell statistik inom en rad ämnesområden, varav energiområdet är ett. SCB samt universitet och högskolor har behov av underlag för statistik- och forskning på området.

Den samlade information som ett register över energideklarerationer och besiktningsprotokoll kommer att innehålla är även ett värdefullt underlag för generell uppföljning och utvärdering av energianvändningen och inomhusmiljön i bebyggelsen och blir därmed ett viktigt underlag för analysen och utvecklingen av energideklarerationerna som styrmedel och de effekter dessa har på den samlade energianvändningen i bebyggelsen. Informationen kan också utgöra underlag för överväganden om kompletterande styrmedel. Vidare bidrar uppgifterna i registret till en upp-

följning av berörda delmål till nationella miljö kvalitetsmål, främst målet *God bebyggd miljö*.

Som framgår av förslaget i avsnitt 17 skall tillsynen utövas av de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet. Den samlade information om upprättade energideklara- tioner och besiktningsprotokoll som ett energideklarationsregister kommer att innehålla underlättar en effektiv tillsyn. Registret kommer även att underlätta och förbättra den kommunala tillsynen beträffande den obligatoriska ventilationskontrollen och tillsynen enligt miljöbalken, t.ex. i fråga om radonsituationen.

Uppgifterna i en energideklaration eller ett besiktningsprotokoll är viktiga beslutsunderlag i valet av olika boendeformer. Husspekulanter och blivande nyttjanderättshavare kan ha ett intresse av att få tillgång till uppgifter som har betydelse för en tidig bedömning och värdering av en byggnads energiprestanda och inomhusmiljö. En viktig del är således att tillgodose ett informationsbehov vid omsättningen av byggnader, lokaler och bostadslägenheter och att underlag finns för bedömningar och beslut i sådana processer. Ett annat behov är att underlätta de oberoende exper- ternas arbete med energideklarationerna. Registret möjliggör att informa- tion kan hämtas vid upprättandet av deklara- tioner och att grundläggande uppgifter rörande byggnaderna, deras energiprestanda och inomhusmiljö kan återanvändas när det blir aktuellt att upprätta nya deklara- tioner. Den information som ett register kan ge är även värdefull för byggnadsägare, som i jämförande syfte kan se vilka effekter energieffektiviserande åtgär- der har. Informationen är således betydelsefull även som underlag för den löpande fastighetsförvaltningen och för de beslut som skall fattas i byggandet av nya hus och vid tillbyggnads- eller ändringsåtgärder i befintlig bebyggelse.

Mot den angivna bakgrunden bör uppgifterna i registret få behandlas för framtagande av statistik, forskning, uppföljning och utvärdering av energianvändningen och inomhusmiljön i bebyggelsen, tillsyn och annan allmän eller enskild verksamhet där information om byggnader och deras energiprestanda och inomhusmiljö utgör underlag för bedömningar och beslut.

En förutsättning för att registret skall vara sökbart och med tillräcklig precision identifiera en byggnad är att en byggnadsbeteckning används i förening med en fastighetsbeteckning och, om det finns flera byggnader på samma fastighet, adresser. Enligt en definition i 3 § personuppgifts- lagen (1998:204) är en personuppgift all slags information som direkt eller indirekt kan hänföras till en fysisk person som är i livet. Fastighets- beteckningar är en sådan information som via informationen i fastighets- registret kan kopplas till fysiska personer. Därigenom kommer registret att innehålla information som i vart fall indirekt kan hänföras till enskilda. Det innebär att bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204) skall tillämpas på registret. Boverket skall vara personupp- giftsansvarigt enligt personuppgiftslagen för den behandling av person- uppgifter som utförs i registret.

Eftersom registret bör innehålla byggnadsbeteckningar, fastighets- beteckningar och, i vissa fall, adresser kommer registret att i viss ut- sträckning innehålla samma uppgifter som fastighetsregistret. Det är därför lämpligt att de bestämmelser som gäller för fastighetsregistret i

möjligaste mån får utgöra en ram för den behandling av personuppgifter som skall vara tillåten enligt den nu föreslagna lagen.

Ett datoriserat register med personuppgifter innebär att hänsyn måste tas till enskildas integritetsskydd. Samtidigt måste den enskildes skydd vägas mot andra legitima behov hos t.ex. myndigheter att få behandla uppgifter om den enskilde. Personuppgiftslagen syftar till att skydda den enskildes personliga och integritet och innehåller bestämmelser om när behandling av personuppgifter är tillåten. Ett grundläggande krav på sådan behandling är att den bara får ske för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Ändamålsbeskrivningen får betydelse för vilken insamling och annan behandling av personuppgifter som skall vara tillåten. Uppgifter som samlas in för ett ändamål får inte behandlas för ett annat, oförenligt, ändamål.

Det system med energideklarationer som nu föreslås är helt nytt och kan komma att utvecklas på ett sådant sätt att även de bestämmelser som är styrande för registerhållningen kan behöva ändras. Som framgår av bl.a. de i avsnitt 19 föreslagna övergångsbestämmelserna kommer energideklarationerna för olika byggnadskategorier att genomföras stegvis. Regeringen bör därför få meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter registret skall få innehålla. Regeringen bör även få meddela föreskrifter om urval och bearbetningar. Urval och bearbetningar innebär att någon eller några parametrar används för att få fram en begränsad information ur en större mängd information. Det kan till exempel vara att söka fram alla byggnader i ett visst geografiskt område. Möjligheten till sådana urval och bearbetningar bör utformas restriktivt, så att möjligheten till direkt marknadsföring begränsas. En annan viktig inskränkning är även att genom sådana föreskrifter väsentligt begränsa utlämnande på medium för automatiserad behandling, för att på så sätt förhindra att hela eller delar av registret kan begäras ut.

För flertalet kategorier är det tillräckligt att tillgången till uppgifterna i registret fås genom att man – på sedvanligt sätt – begär ut deklARATIONEN eller besiktningsprotokollet som en allmän handling. Direktåtkomst innebär däremot att den som får sådan åtkomst kan använda registret på egen hand och kan söka i detta och få svar på frågor, utan att själv kunna bearbeta eller på annat sätt påverka innehållet i registret. Behov av direktåtkomst finns hos de myndigheter som skall utöva tillsyn, liksom hos Energimyndigheten. En mycket begränsad direktåtkomst, exempelvis rörande en byggnad i taget, kan behövas för de oberoende experter som skall upprätta energideklarationerna. Byggnadsägare med större byggnadsbestånd kan också behöva få direktåtkomst till de deklARATIONER som avser deras egna byggnader. Även i detta avseende kan systemet komma att utvecklas på ett sådant sätt att även de bestämmelser som är styrande för direktåtkomsten kan behöva ändras. Regeringen bör därför få meddela föreskrifter om vilka som skall medges direktåtkomst till registret.

Om personuppgifter skulle behandlas i strid med den föreslagna lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, skall bestämmelserna om rättelse i personuppgiftslagen tillämpas. Sådana bestämmelser finns i 28 § personuppgiftslagen och innebär bl.a. att den personuppgiftsansvarige är skyldig att på begäran av den registrerade snarast rätta, blockera eller utplåna sådana uppgifter som inte behandlats i enlighet med personuppgiftslagens bestämmelser eller föreskrifter som

utfärdats med stöd av den lagen. Ett förslag om skadeståndsskyldighet i anledning av registerföringen finns i avsnitt 14.

Med hänsyn till de föreslagna ändamålen med registret bör Boverkets hantering av lämnade energideklarationer och besiktningsprotokoll begränsas till mottagandet och den nödvändiga registreringsåtgärden. Någon formell eller materiell kontroll av de lämnade handlingarna bör inte göras av Boverket. Registreringsåtgärden bygger inte på någon ansökan från enskild, den grundar sig inte på något formellt beslut av myndigheten och den medför ingen direkt rättsverkan för den enskilde. Samtidigt innebär en registreringsåtgärd eller en underlåten registrering i någon mening ett beslut av myndigheten, som i vart fall indirekt kan medföra en rättsverkan för en enskild. Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

För en rationell hantering av energideklarationerna och besiktningsprotokollen bör regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer få meddela föreskrifter om elektronisk överföring av energideklarationer och besiktningsprotokoll till registret.

Avsikten med energideklarationerna och besiktningsprotokollen är att ge information om byggnaders egenskaper i fråga om energianvändning och inomhusmiljö och att denna information skall kunna inhämtas av dem som brukar eller skall bruka en byggnad. Den angivna funktionen och registrets innehåll är förenligt med sekretesslagens (1980:100) bestämmelser. Det finns således inget behov av ändringar i den lagen.

15 Skadestånd

Regeringens förslag: Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i energideklarationsregistret skall ha rätt till ersättning av staten. Ersättningen skall sänkas med skäligt belopp eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning ha låtit bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande. Om personuppgifter behandlas i strid med den föreslagna lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, skall bestämmelserna om skadestånd i personuppgiftslagen tillämpas.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Kammarkollegiet* har inte haft någon erinran mot att handlägga ersättningsanspråk mot staten vid fel i energideklarationsregistret.

Skälen för regeringens förslag: Det energideklarationsregister som skall upprättas enligt förslaget i avsnitt 14 kommer att innehålla energideklarationer och besiktningsprotokoll, som har upprättats och lämnats in till Boverket. Registret kommer på så sätt att utgöra en databank för den information som kommer att finnas i deklarationerna och protokollen. Det är säljarens ansvar att en deklARATION skall göras tillgänglig för den som köper en byggnad och byggnadsägare skall se till att deklarationer

kommer att finnas placerade i byggnader som upplåts med nyttjanderätt, som information för befintliga och blivande nyttjanderättshavare. Trots detta är det viktigt att den som lämnar en deklaration eller ett protokoll till Boverket kan vara förvissad om att den nämnda funktionen fungerar och utgör en tillförlitlig tillgång på registrerade deklarationer och protokoll.

Boverket kommer att ansvara för energideklarationsregistret. När det gäller fel som kan uppkomma vid Boverkets förande av registret måste två situationer särskiljas. Den ena situationen är att skada kan uppkomma på grund av tekniska fel och den andra är att skada kan uppkomma på grund av fel eller försummelse vid handläggningen av energideklarationerna och de besiktningsprotokoll som skall registreras i registret. Tekniska fel kan i sin tur delas in i två kategorier, nämligen fel i innehållet i registret, dvs. programvaran, respektive fel i maskinvaran, dvs. apparaturen för den automatiserade behandlingen. Tekniska fel i registret kan medföra felaktiga registreringar, att registreringar fördröjs, men även att registeruppgifter raderas ut. Det kan inte uteslutas att sådana fel kan leda till ekonomiska förluster för byggnadens ägare. Det bör därför finnas en rätt till ersättning för skador som kan uppkomma vid tekniska fel, eftersom det tryggar systemet som sådant.

Man bör kunna lita på att registret fungerar. Det är särskilt viktigt vid elektronisk överföring av energideklarationer och besiktningsprotokoll till registret. Förluster av deklarationer, protokoll eller fel i de registrerade uppgifterna, kan utgöra hinder eller skapa andra problem i den allmänna omsättningen av byggnader eller vid byten av nyttjanderättshavare, vilket kan medföra ekonomiska konsekvenser för ägarna. Därtill kan sådana förluster eller fel i vissa fall förorsaka merkostnader vid upprättandet av en ny deklaration eller ett nytt besiktningsprotokoll eller onödiga kostnader för den enskilde vid tillsynen eller i eventuella processer, där en registrerad deklaration eller ett protokoll hade haft ett bevisvärde.

Mot den angivna bakgrunden skall en särskild bestämmelse om statens skadeståndsansvar införas i den föreslagna lagen. Bestämmelsen bör utformas efter mönster av 19 kap. 37 § jordabalken, enligt vilken staten har ett strikt ansvar för ett tekniskt fel i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ansvaret bör således vara strikt med möjlighet till jämkning vid medvållande.

Vid sidan av tekniska fel kan, såsom har nämnts ovan, skada även uppkomma vid Boverkets handläggning, i den utsträckning den kan anses innefatta myndighetsutövning. Om staten gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid denna handläggning och därigenom vållat skada, är staten skadeståndsskyldig enligt den generella bestämmelsen om det allmännas skadeståndsansvar i 3 kap. 2 § skadeståndslagen (1972:207). Regeln i 3 kap. 3 § skadeståndslagen om det allmännas ansvar för ren förmögenhetsskada, vilken kan aktualiseras när en myndighet har lämnat felaktiga upplysningar eller råd, torde täcka den situationen att en anställd vid myndigheten genom fel eller försummelse lämnat oriktig information om innehållet i energideklarationsregistret.

Energideklarationsutredningen föreslog en särskild bestämmelse om ansvar för skada som uppkommit i anledning av beslut om rättelse i registret. Med den utformning av energideklarationsregistret som föreslås

i avsnitt 14, kan det konstateras att några ansökningar om registrering eller formella beslut om registrering inte kommer att meddelas. Inga direkta rättverkningar kommer att vara knutna till registreringsåtgärderna. En sådan bestämmelse är därför överflödigt. Däremot följer, av förslaget i samma avsnitt, att speciella bestämmelser om rättelse med stöd av personuppgiftslagen (1998:204) kommer att gälla. Bestämmelser om skadestånd finns i 48 § personuppgiftslagen och innebär i huvudsak att den personuppgiftsansvarige skall ersätta den registrerade för skada och kränkning av den personliga integriteten som en behandling av personuppgifter i strid med den lagen har förorsakat. Om personuppgifter behandlas i strid med den nu föreslagna lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, skall bestämmelserna om skadestånd i 48 § personuppgiftslagen tillämpas.

Förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten gäller sådana anspråk på ersättning för skador som riktas mot staten. När det gäller skada på grund av tekniskt fel i energideklarationsregistret är 19 kap. 37 jordabalken förebild för den reglering som föreslås. Kammarkollegiet skall enligt 4 § i den nämnda förordningen handlägga anspråk med stöd av bl.a. 19 kap. 37 § jordabalken. Eftersom den föreslagna skadeståndsbestämmelsen är utformad på – i princip – samma sätt som 19 kap. 37 § jordabalken är det lämpligt att Kammarkollegiet ges uppgiften att handlägga även sådana anspråk. Justitiekanslern handlägger, enligt 3 § samma förordning, anspråk på ersättning med stöd av 48 § personuppgiftslagen. När det slutligen gäller skadeståndsanspråk med stöd av 3 kap. 3 § skadeståndslagen, skall andra anspråk än de som anges i 3 och 4 §§ förordningen om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten handläggas av den centrala förvaltningsmyndighet inom vars verksamhetsområde skadan inträffat.

16 Alternativa energiförsörjningssystem

Regeringens förslag: Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter, skall innan byggnadsarbetena påbörjas redovisa en utredning av alternativa energiförsörjningssystem för byggnaden som också anger om sådana system är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara. Redovisningen skall lämnas till tillsynsmyndigheten. Byggnadsarbetena skall inte få påbörjas innan en redovisning har visats upp för myndigheten.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Göteborg Energi AB* har påpekat att EG-direktivets exempel på alternativa system utöver kraftvärme, fjärrvärme och decentraliserad förnybar energi, även omfattar närrvärme samt fjärr- och närkyla och att värmepumpar hör till denna kategori som i direktivet anges ”under vissa förutsättningar”.

Skälen för regeringens förslag: EG-direktivet innehåller särskilda bestämmelser rörande byggnader vars användbara, totala golvyta är

större än 1 000 kvadratmeter. Innan en sådan byggnad uppförs skall det bl.a. göras en särskild bedömning av om alternativa energiförsörjningssystem är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara beträffande byggnaden. Exempel på sådana system är decentraliserade energiförsörjningssystem som baseras på förnybar energi, kombinerad värme- och elproduktion, fjärr- och närvärme eller fjärr- och närkyla om sådan finns tillgänglig samt, under vissa förutsättningar, värmepumpar.

Som framgår av avsnitt 5 finns regler om byggande i plan- och bygglagen (1987:10), PBL, och de tekniska egenskapskraven finns reglerade i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. samt i föreskrifter som meddelats med stöd av de båda lagarna. Enligt 10 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. skall uppvärmningssystemet i byggnader, som innehåller bostadslägenheter och arbetslokaler, i skälig utsträckning med hänsyn till uppvärmningssättet och energislaget utformas så att skilda energislag, som är lämpliga från allmän energisynpunkt, kan användas utan omfattande ändringar. Det ställs dock inte krav på någon utredning och redovisning av alternativa energiförsörjningssystem och avgränsningen av vilka byggnader som omfattas av det kravet är i vissa avseenden snävare än den som direktivet anger.

Vid planeringen och projekteringen av en ny byggnad är valet av energiförsörjningssystem en väsentlig fråga, som bör medvetandegöras på ett tydligare sätt. Ju tidigare frågan övervägs, desto större är möjligheten att undvika en inlåsning i mindre energieffektiva och ur miljösynpunkt sämre lösningar, som dessutom blir onödigt dyra i drift och som på sikt kan föranleda onödiga nyinvesteringar. Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter skall därför, innan byggnadsarbetena påbörjas, redovisa en utredning av alternativa möjligheter att lösa byggnadens energiförsörjningssystem och alternativens tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet. Av förslaget i avsnitt 9 framgår att den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad skall se till att det finns en energideklaration för byggnaden. I många fall kan en samordning ske av deklarereringen och den utredning som skall ligga till grund för redovisningen, så att de oberoende experternas kompetens kan tillvaratas även i dessa fall.

För ett effektivt genomslag bör byggnadsarbetena inte få påbörjas förrän redovisningen har visats upp för tillsynsmyndigheten. En sådan bestämmelse bör införas i 9 kap. 12 § PBL.

I dag är cirka 75 procent av byggnaderna med bostadslägenheter och cirka 60 procent av byggnaderna med lokaler anslutna till fjärrvärme. För nyproducerade byggnader med bostadslägenheter är anslutningsgraden något lägre, cirka 60 procent. Fjärrvärmeproduktionen i Sverige baseras till cirka 20 procent på importerade fossila bränslen inklusive värme från elpannor. Biobränslebaserad energi står för nästan 50 procent av produktionen. Till detta kommer spillvärme från industrin och den energi som genereras av värmepumpar. Andelen energi som kommer från kraftvärmeproduktionen är ökande. Fjärrvärmeverkens produktionssystem består normalt av ett antal olika produktionsanläggningar, t.ex. pannor för olika bränslen och värmepumpar, vilket medger en flexibilitet vid valet av energislag. Det finns således ett antal alternativa energi-

försörjningssystem som redan visat sig vara tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara för olika byggnadstyper. De byggnader som ansluts till fjärrvärme torde i de flesta fall uppfylla kraven om teknisk, miljömässig och ekonomisk genomförbarhet.

17 Tillsyn

Regeringens förslag: Den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet skall utöva tillsyn över

- att ägare till byggnader med luftkonditioneringssystem ser till att systemen besiktigas och att besiktningsprotokoll upprättas, och
- att ägare till specialbyggnader eller byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt håller energideklarationerna tillgängliga för allmänheten eller befintliga och blivande nyttjanderättshavare.

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden som behövs för att en ägare till en byggnad fullgör sådana skyldigheter. Ett föreläggande får förenas med vite.

Tillsynsmyndigheten har rätt att få tillträde till områden, lokaler och andra utrymmen som omfattas av tillsynen, dock inte bostäder.

Byggnadsdeklarationsutredningen har föreslagit en bestämmelse om att de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet skall, i enlighet med vad som föreskrivs i plan- och bygglagen (1987:10), övervaka att en ägare till en byggnad fullgör sina skyldigheter enligt den föreslagna lagen eller enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Jönköping* har anfört att 10 kap. 15 § plan- och bygglagen inte torde kunna åberopas som stöd för ett föreläggande om att avge deklaration och att särskilda bestämmelser om bl.a. förelägganden och viten bör tas in i den föreslagna lagen. Ett antal kommuner har påtalat de resurser som krävs för att fullgöra ett tillsynsansvar.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Sveriges Kommuner och Landsting* har avstyrkt förslaget med hänsyn till de ökade kostnader det medför för kommunerna. *Linköpings kommun* har förordat ett kommunalt tillsynsansvar, men att det bör finansieras genom avgifter.

Skälen för regeringens förslag: Genom de förslag som lämnas i avsnitt 13 har ansvaret för att energideklarationer hålls tillgängliga inför försäljningar av byggnader lagts på säljaren och ansvaret är enligt förslaget civilrättsligt sanktionerat.

När det gäller en byggnadsägars skyldighet att se till att en byggnads luftkonditioneringssystem besiktigas och att energideklarationer finns tillgängliga i specialbyggnader och byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt, kan det antas att allmänhetens kunskap om byggnadsägars skyldigheter i dessa avseenden blir starka drivkrafter för fullgörande. Detsamma gäller befintliga och blivande nyttjanderätts-

havares intressen av vederhäftig information om byggnadernas energi-användning och inomhusmiljö. Systemet blir på så sätt i viss utsträckning självreglerande. På lokal nivå krävs emellertid en tillsyn över denna verksamhet. Kommunerna har i dag ett tillsynsansvar över den obligatoriska ventilationskontrollen och inomhusmiljön i bostäder och lokaler för allmänna ändamål. Kommunerna har vidare tillsyn över frågor som rör bebyggelsen enligt bl.a. plan- och bygglagen (1987:10) och miljöbalken. Det är därför lämpligt att den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet blir tillsynsmyndigheter även beträffande dessa frågor. En förutsättning för att kommunerna skall kunna fullgöra sitt tillsynsansvar är att de får kännedom om i vilka byggnader som de skilda skyldigheterna inte uppfyllts. Ett av huvudsyftena med det i avsnitt 14 föreslagna energideklarationsregistret är just att ge kommunerna underlag för sin tillsynsverksamhet. En effektiv tillsyn förutsätter att tillsynsmyndigheterna har möjlighet att förelägga de nämnda byggnadsägarna att fullgöra sina skyldigheter i de nämnda avseendena och att sådana förelägganden får förenas med vite.

Den beskrivna befogenheten kräver att tillsynsmyndigheterna har rätt att få tillträde till de byggnader som omfattas av tillsynen, i den utsträckning som krävs för att fullgöra denna. Detta gäller således byggnader med luftkonditioneringssystem, specialbyggnaderna och byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt. Rätten till tillträde bör, av integritetsskäl, inte omfatta en byggnad eller en del av en byggnad som är inrättad till bostad. I sammanhanget kan nämnas att det, enligt gällande bestämmelser för den obligatoriska ventilationskontrollen, finns en skyldighet för byggnadens ägare att se till att även intyg om utförd ventilationskontroll skall anslås på en väl synlig plats i byggnaden.

Tillsynen över de oberoende experternas verksamhet utövas av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll enligt lagen (1992:1119) om teknisk kontroll.

18 Överklagande

Regeringens förslag: Tillsynsmyndighetens beslut om föreläggande som förenats med vite och Boverkets beslut om rättelse i energideklarationsregistret med stöd av personuppgiftslagen (1998:204) får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd skall krävas vid överklagande till kammarrätten.

Byggnadsdeklarationsutredningen har inte lämnat något förslag om överklagande.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Jönköping* har anfört att bestämmelser om bl.a. överklagande bör tas in i lagen.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens förslag.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Göteborg* har avstyrkt förslaget med hänvisning till de ekonomiska konsekvenserna för förvaltningsdomstolarna. *Kammarrätten i Jönköping* har, särskilt med hänvisning till

att de föreslagna förseningsavgifterna är sådana som i vissa fall innebär en rätt till muntlig förhandling vid förvaltningsdomstol, påpekat att systemet medför ökade kostnader för domstolarna.

Skälen för regeringens förslag: Energideklarationsutredningens förslag innehöll bl.a. en beslutskategori som skulle kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol, nämligen beslut om förseningsavgift som registermyndigheten skulle få meddela i de fall en energideklaration inte inlämnats för registrering i rätt tid. Kammarrätterna i Göteborg och Jönköping har påtalat de ökade kostnader för domstolarna som förslaget skulle medföra. Som framgår av avsnitt 17 om tillsyn, föreslås inte sådana avgifter. De beslut som föreslås kunna överklagas gäller tillsynsmyndigheternas beslut om förelägganden som förenats med vite. Sådana beslut gäller enskilds ställning i förhållande till det allmänna. Det är därför naturligt att sådana beslut skall kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det är inte möjligt att bedöma i vilken utsträckning sådana beslut om förelägganden kommer att meddelas och därmed inte heller i vilken utsträckning förvaltningsdomstolarna kommer att belastas. Det kan dock konstateras att de kommunala nämnder som skall utöva tillsynen finns spridda över hela landet och att den jämna fördelning av de eventuella mål som dessa beslut föranleder medför att någon särskild domstol inte kommer att belastas mer än andra.

I avsnitt 14 konstateras att en registreringsåtgärd som Boverket utför inte bygger på någon ansökan från enskild, att den inte grundar sig på något formellt beslut av myndigheten och att den inte medför någon direkt rättsverkan för den enskilde. Det finns således inget behov av att i den föreslagna lagen reglera någon rätt till överklagande av de registreringsåtgärder som Boverket kommer att utföra. Samtidigt innebär en registreringsåtgärd eller en underlåten registrering i någon mening ett beslut av myndigheten, som i vart fall indirekt kan medföra en rättsverkan för en enskild. Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får dock ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Som anges i avsnitt 14 tillkommer en beslutskategori, som gäller Boverkets beslut om rättelse i energideklarationsregistret med stöd av personuppgiftslagens (1998:204) bestämmelser. Enligt 28 § personuppgiftslagen är den personuppgiftsansvarige bl.a. skyldig att på begäran av den registrerade snarast rätta, blockera eller utplåna sådana personuppgifter som inte har behandlats i enlighet med personuppgiftslagen eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av den lagen. Sådana beslut gäller enskilds ställning i förhållande till det allmänna och de bör därför kunna överklagas enligt den föreslagna lagens bestämmelser.

Det är inte heller möjligt att bedöma i vilken utsträckning möjligheten till överklagande enligt 22 § förvaltningslagen kan komma att tillämpas. Det ligger dock i sakens natur att det normala förfarandet, att registrera inlämnade energideklarationer och besiktningsprotokoll inte torde innebära beslut som går någon emot. Rättelser på begäran av en enskild med stöd av personuppgiftslagens bestämmelser torde inte heller föranleda många överklaganden. Till skillnad från tillsynsmyndigheternas beslut, kommer dock eventuella överklaganden att belasta den länsrätt till vars domsaga Boverket hör.

Den föreslagna bestämmelsen om att provningstillstånd skall krävas vid överklagande till kammarrätten torde ha en tämligen begränsande effekt i fråga om samtliga beslutskategorier som det föreslagna systemet medför.

19 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: De föreslagna lagarna skall träda i kraft den 1 oktober 2006.

Byggnader som är indelade som specialbyggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och som har en total golvarea som är större än 1000 kvadratmeter och byggnader som upplåts med nyttjanderätt och som är flerbostadshus skall vara energideklarerade senast den 31 december 2008. Övriga byggnader skall energi-deklaras första gången efter den 31 december 2008.

Luftkonditioneringssystem skall besiktigas första gången efter den 31 december 2008.

För byggnader under uppförande den 1 januari 2009 skall skyldigheten att energideklarerat byggnaden inte gälla om bygganmälan har gjorts före den 1 januari 2009.

För byggnader under uppförande den 1 oktober 2006, med en total användbar golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter, skall skyldigheten att för byggnadsnämnden visa upp en särskild redovisning av alternativa energiförsörjningssystem inte gälla om bygganmälan har gjorts före den 1 oktober 2006.

Energideklarationsutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen har föreslagit ett särskilt, förenklat deklarationsförfarande under systemets inledande år.

Remissinstanserna: Enligt *Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC)* är det inte sannolikt att det finns tillräckligt många ackrediterade organ eller certifierade energiexperter till hands redan vid den tidpunkt då utredningen föreslagit att lagen skall träda i kraft. *Konsumentverket* har befarat att det kan visa sig svårt att hinna genomföra alla de förslag som beskrivs i betänkandet. Enligt verket kan ambitionsnivån därför behöva anpassas under en viss period, så att åtminstone de viktigaste delarna kan genomföras, samtidigt som det bör säkerställas att tillräckliga ekonomiska och andra resurser ställs till förfogande så att genomförandet inte äventyras. *Naturvårdsverket* har lämnat likartade synpunkter. Även *Luleå kommun* har pekat på svårigheter med att genomföra direktivet inom den tidsram som föreslagits. *Anticimex AB* har däremot ansett att behovet av ny besiktningspersonal kanske inte är så omfattande som utredaren har beskrivit. Företag inom överlåtelsebesiktning, fastighetsvärdering, fukt- och miljösanering omfattar många hundra personer och dessa har enligt Anticimex ofta en mycket god kännedom om fastigheters konstruktioner. Anticimex har vidare anfört att det inom bolaget finns omfattande erfarenheter från energibesiktning i småhus, baserat på standardiserade mallar. *Göteborg Energi AB* har ansett att det är olyckligt att energideklarerat med ett förenklat förfarande

under en övergångsperiod, eftersom varje byggnad är unik och platsbesök krävs. Enligt Göteborg Energi är det bättre att under en övergångsperiod utfärda dispenser till de aktörer på marknaden som kan uppvisa ett seriöst befintligt alternativ för att bedöma energiprestanda och ge åtgärdsförslag. *Skanska* har ansett att ett förenklat deklarationsförfarande är att föredra, eftersom ett träffsäkert resultat kräver stora insatser och många antaganden. *Svenska Bioenergiföreningen* har anfört att genomförandet måste ske stegvis och att Sverige bör utnyttja den tid som står till förfogande fram till 2009 för att fullt ut implementera direktivet. *HSB* har förordat att BoEnDe-systemet bör utvecklas och prövas under övergångsperioden fram till 2009 och att om erfarenheterna är goda, så bör det antas som ett permanent system samt att det skulle kunna vara en fördel med olika energiklassningssystem för olika byggnadskategorier.

Skälen för regeringens förslag: De föreslagna lagarna skall träda i kraft den 1 oktober 2006.

Enligt EG-direktivet får den s.k. certifieringen av byggnader och besiktningarna av luftkonditioneringssystemen skjutas upp till den 4 januari 2009 med hänvisning till en brist på kvalificerade och auktoriserade experter.

Perioden 2006–2008, då deklarationssystemet skall införas, för att fullt ut vara i kraft den 1 januari 2009, ställer stora krav på alla inblandade aktörer. En stor mängd byggnader behöver deklarerars under dessa inledande år. Deklarationsmetoder, hjälpmedel och det energideklarationsregister som föreslagits i avsnitt 14 behöver utvecklas. Vidare behöver de oberoende experterna utbildas och ett förfarande med ackreditering och certifiering genomföras.

De byggnader som är inelade som specialbyggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och som har en total golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter har en särskilt framträdande roll i det föreslagna systemet, eftersom de skall tjäna som förebilder. Flerbostadshus utgör en kategori som representerar en mycket stor andel av alla byggnader som skall energideklarerars. I syfte att underlätta en övergång bör möjligheten att inleda deklarationssystemet på ett mindre resurskrävande sätt utnyttjas. Regelverket bör ge utrymme för en inledande period då de oberoende experterna kan se till att uppfylla de krav som systemet ställer, samtidigt som specialbyggnaderna och flerbostadshusen kan deklarerars.

För att möjliggöra detta bör det införas övergångsbestämmelser som innebär att de nämnda kategorierna av byggnader successivt infasas i systemet och att efterfrågan på deklARATIONER jämnas ut. Förutsättningen för en sådan infasning är tillgången på oberoende experter. Ägarna till de aktuella byggnadskategorierna bör därför medges en längre frist då de får möjlighet att uppfylla den föreslagna lagens krav. Med hänsyn till direktivets bestämmelser skall en sådan frist begränsas till den 31 december 2008. Med den föreslagna ordningen bör systemet vara berett att den 1 januari 2009 kunna omfatta även andra typer av byggnader som omfattas av systemet, dvs. byggnader som är under uppförande, byggnader med i huvudsak lokaler som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som försäljs. Detsamma bör gälla besiktningar av luftkonditioneringssystem, som också kräver oberoende experter. En sådan ordning kräver även en särskild övergångsbestämmel-

se för byggnader under uppförande och som innebär att skyldigheten att energideklarera byggnaden inte skall gälla om bygganmälan gjorts före den 1 januari 2009.

Skyldigheten att redovisa en utredning av alternativa energiförsörjningssystem innan ett byggnadsarbete påbörjas, som föreslås i avsnitt 16, kräver också en övergångsbestämmelse, som innebär att den skyldigheten inte skall gälla i de fall bygganmälan gjorts före den 1 oktober 2006.

20 Energideklarationens roll i andra rättsliga sammanhang

Regeringens bedömning: Energideklarationen kan komma att påverka säljares och köparens skyldigheter vid försäljningen av en byggnad. Fastighetsmäklarens ansvar för att köpare får information om egendomen följer av allmänna bestämmelser i fastighetsmäklarlagen (1995:400). En säljares möjlighet att göra avdrag för kostnaden att upprätta en energideklaration i samband med försäljningen av egendomen följer av allmänna bestämmelser i inkomstskattelagen (1999:1229).

Byggnadsdeklarationsutredningens bedömning rörande en köparens undersökningsplikt överensstämmer med regeringens. Utredningen har föreslagit att fastighetsmäklare skall ha vissa skyldigheter att verka för att byggnadsdeklarationer upprättas och att skriftlig information lämnas om upprättade deklarationer.

Remissinstanserna: *Fastighetsmäklarnämnden* har påpekat att fastighetsmäklare redan har en skyldighet att bl.a. verka för att säljaren före upplåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen och att utredningens förslag innebär vissa oklarheter om mäklarens ansvar enligt fastighetsmäklarlagen

Energideklarationsutredningens bedömning rörande köparens undersökningsplikt överensstämmer med regeringens. Utredningen har föreslagit att fastighetsmäklare skall ha vissa skyldigheter att verka för att energideklarationer upprättas och att skriftlig information lämnas om upprättade deklarationer. Utredningen har vidare föreslagit en ändring i inkomstskattelagen, som innebär att utgiften för att låta upprätta en energideklaration skall få räknas in i omkostnadsbeloppet vid beräkning av kapitalvinst för den försålda egendomen, om avdrag inte medgetts i inkomstslaget näringsverksamhet.

Remissinstanserna: *Fastighetsmäklarnämnden* har hänvisat till sitt yttrande över Byggnadsdeklarationsutredningen och har vidare anfört att frågan om fastighetsmäklarens skyldigheter bör tas upp inom ramen för den pågående översynen av fastighetsmäklarlagen. *Mäklarsamfundet* har efterfrågat vissa klargöranden av om energideklarationerna förändrar en säljares ansvar enligt jordabalken eller köplagen samt om mäklarens ansvar enligt fastighetsmäklarlagen. *Skatteverket* har inte haft några erinringar mot förslaget.

Skälen för regeringens bedömning

Enligt EG-direktivet skall syftet med energicertifikaten vara begränsat till att tillhandahålla information och alla de effekter som dessa kan ha när det gäller rättsliga förfaranden eller annat skall beslutas i enlighet med nationella bestämmelser. En viktig fråga är det ansvar som kan följa i anledning av energideklarationens innehåll.

I 4 kap. 19 § jordabalken finns regler om ansvar för fel i såld fastighet. Den bestämmelsen är enligt 1 § köplagen (1990:931) tillämplig även vid överlåtelse av tomträtt. Vid köp av byggnad som uppförs för stadigvarande bruk gäller enligt 1 kap. 1 § tredje stycket köplagen bl.a. jordabalkens bestämmelser om fel i fastighet.

Utgångspunkten vid en fastighetsförsäljning är att fastigheten säljs i befintligt skick. Den som köper en fastighet får som regel själv bära risken för fel, som köparen inte känt till men borde ha upptäckt vid en tillräckligt omsorgsfull och sakkunnig undersökning. Köparen har således en undersökningsplikt. Omfattningen av denna plikt bli större eller mindre beroende på bl.a. de uppgifter som säljaren lämnar vid försäljningen.

Bestämmelserna i 4 kap. 19 § jordabalken skiljer på vad köparen har rätt att förvänta sig beträffande fastigheten mot bakgrund av avtalet och vad som avhandlats i samband med köpet, s.k. konkret fel, och vad som är normalt för motsvarande fastigheter, s.k. abstrakt fel. Enligt den praxis som gäller på området bör en köpare kunna räkna med att den köpta fastigheten är fullt brukbar för det ändamål som är förutsatt vid köpet, om en undersökning inte bort upplysa köparen om annat. En avvikelse från vad köparen haft anledning att räkna med torde som regel avse en brist i en fysisk egenskap hos fastigheten. Även andra brister kan dock utgöra en sådan avvikelse om bristen är hänförlig till själva fastigheten och påverkar dess värde. En avvikelse måste således hänföra sig till fastigheten som sådan och påverka möjligheten att faktiskt eller rättsligt nyttja denna.

En energideklaration är en handling som kommer att göras tillgänglig inför en försäljning av en byggnad och kommer att innehålla uppgifter om sådana egenskaper i byggnaden som har betydelse i fråga om energianvändning och inomhusmiljö, samt rekommendationer om hur byggnadens energiprestanda kan förbättras. Det kan antas att köparens undersökningsplikt kommer att påverkas av innehållet i en deklaration, eftersom uppgifter om energianvändningen i byggnaden vid ett normalt bruk, liksom uppgifter om inomhusmiljön, kan indikera fel eller dålig kvalitet i fråga om byggnadens fysiska egenskaper eller dess anläggningar för energiförsörjning eller ventilation. Även uppgifter i deklARATIONEN som synes vara bra eller tillfredsställande kan påverka denna undersökningsplikt, om de inte förefaller vara relevanta i förhållande till byggnadens ålder, skick och installationer. Energideklarationens innehåll kan därför komma att påverka köparens undersökningsplikt.

Uppgifter i en energideklaration om byggnadens egenskaper kan komma att tolkas som att vissa fysiska egenskaper i byggnaden har avtalats mellan parterna. Det ligger således i båda parter intresse att den information som energideklarationen innehåller regleras i köpeavtalet mellan parterna, så att det klargörs vad en säljare kan anses ha utfäst an-

gående byggnaden respektive vad en köpare varit medveten om vid köpet.

I de fall ett köp av en byggnad omfattas av köplagens bestämmelser och när det gäller bostadsrätter kan det inte uteslutas att deklarationens innehåll kan komma att få betydelse i fråga om bl.a. egendomens överensstämmelse med avtalet, säljarens upplysningsskyldighet och köparens undersökningsplikt enligt 17–20 §§ köplagen.

När det gäller upplåtelse av nyttjanderätt finns bestämmelser i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) om vilket skick en hyreslägenhet skall vara i. Lägenheten skall bl.a. vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. En hyresvärd och en hyresgäst kan avtala om att en lägenhet skall vara i ett bättre skick än vad som framgår av dessa bestämmelser. Däremot är det i princip inte möjligt att avtala om ett sämre skick beträffande en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende. När det gäller uppgifter om byggnadens energiprestanda, som ju gäller hela byggnaden, torde sådana inte utgöra utfästelser som medför att avvikelser anses utgöra en brist i lägenhetens skick i hyreslagens bemärkelse. Uppgifter om obligatorisk ventilationskontroll torde inte i sig innebära en utfästelse om att luften i byggnaden har en viss kvalitet. Frågan om det föreligger en brist i lägenheten måste, oavsett om det finns en deklaration eller ej, avgöras utifrån bestämmelserna i hyreslagen om att en lägenhet skall vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. När det slutligen gäller eventuella uppgifter om radonmätning i byggnaden torde inte heller dessa, som gäller ett årsmedelvärde för hela byggnaden, utgöra utfästelser som medför att avvikelser anses utgöra en brist i lägenhetens skick i hyreslagens bemärkelse.

De oberoende experternas roll

De oberoende experter som föreslås i avsnitt 12 kommer att utföra en tjänst som består i att besiktiga och att energideklarera uppdragsgivarens byggnad i de avseenden som krävs enligt den föreslagna lagen. Experterna kommer att stå i ett kontraktsförhållande till sina uppdragsgivare. Ett bristfälligt utfört uppdrag, eller ett uppdrag som inte utförs i tid kan medföra en ekonomisk skada för en byggnadsägare. Skadeståndslagen (1972:207) är i första hand avsedd för skador som uppkommit utanför kontraktsförhållanden och skall tillämpas om inte annat är föreskrivet eller föranlett av avtal eller i övrigt följer av regler om skadestånd i avtalsförhållanden. Det är således viktigt att uppdragsgivaren och den oberoende experten avtalar om uppdragets omfattning, vad uppdragsgivaren i övrigt kan förvänta sig av den oberoende experten och vilka ekonomiska sanktioner uppdragsgivaren har rätt till i de fall den utförda tjänsten inte uppfyller vad som avtalats mellan parterna.

Den oberoende experten torde däremot – i normalfallet – inte stå i ett avtalsförhållande till den som köper en byggnad. En relativt komplicerad frågeställning rör närmast de rekommendationer som oberoende experter kan lämna om åtgärder som är avsedda att förbättra en byggnads energiprestanda och vem som skall bära ansvaret i de fall direkt felaktiga rekommendationer får ekonomiska konsekvenser för tredje man, dvs. en köpare som genomför dem. Det kan i detta sammanhang övervägas vad köparen själv kan ha för ansvar för att förvissa sig om rekommendationernas lämplighet, var gränsen för säljarens ansvar går även i dessa

fall och vad den oberoende experten kan ha dokumenterat i fråga om rekommendationernas lämplighet och effekter på byggnaden. Några generella slutsatser kan inte dras, utan frågan måste lösas från fall till fall, beroende på vad som förevarit mellan parterna.

Fastighetsmäklarens roll

Bestämmelser om fastighetsmäklare finns i fastighetsmäklarlagen (1995:400). Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i enlighet med god fastighetsmäklarsed ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall även verka för att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. En fastighetsmäklare som förmedlar en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk skall enligt 18 § fastighetsmäklarlagen dessutom tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten, en s.k. objektbeskrivning, som skall innehålla vissa uppgifter rörande fastigheten.

De båda utredningarna har föreslagit särskilda skyldigheter för fastighetsmäklare att verka för att byggnadsdeklarationer upprättas och att skriftlig information lämnas om upprättade energideklarationer i sådana objektsbeskrivningar. Det kan emellertid konstateras att fastighetsmäklare, genom den gällande lagstiftningen, redan har en skyldighet att bl.a. verka för att säljaren före upplåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. En särskild skyldighet att hänvisa till upprättade energideklarationer i objektsbeskrivningar skulle kunna leda till vissa oklarheter om fastighetsmäklarens ansvar i denna del. Några särskilda bestämmelser om fastighetsmäklarens ansvar i fråga om energideklarationerna bör därför inte införas.

Skatter

Energideklarationsutredningen har föreslagit en särskild bestämmelse i 45 kap. 15 b § inkomstskattelagen (1999:1229) som innebär att en utgift för att låta upprätta en energideklaration får räknas in i omkostnadsbeloppet om avdrag inte redan har medgetts i inkomstslaget näringsverksamhet och att avdrag får medges för högst en deklARATION. Enligt 44 kap. 13 § inkomstskattelagen skall en kapitalvinst beräknas som skillnaden mellan bl.a. ersättningen för den avyttrade tillgången minskad med utgifterna för avyttringen och ett omkostnadsbelopp. Med omkostnadsbelopp avses enligt 44 kap. 14 § inkomstskattelagen utgifter för anskaffning (anskaffningsutgifter) ökade med utgifter för förbättring. Det finns således redan bestämmelser som innebär att kostnaden för att upprätta en energideklaration före försäljningen av en byggnad respektive i samband med nybyggnation torde vara avdragsgill. Av allmänna skatteregler följer vidare att avdrag för samma kostnad inte kan medges både vid den löpande beskattningen och vid beräkningen av kapitalvinst. Den regel som Energideklarationsutredningen föreslagit behövs därför inte.

21 Värmepannor

Regeringens bedömning: Generella informations- och rådgivningsinsatser som avser fossilbränsleeldade värmepannor med en brännareffekt som överstiger 20 kilowatt är effektiva åtgärder för att minska importberoendet av fossila bränslen, minska koldioxidutsläppen och effektivisera energianvändningen.

Energideklarationsutredningens bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har anfört att det är bra att utredningen förordar informations- och rådgivningsalternativet till ägare och användare av värmepannor. Även *Skanska*, *Svebio*, *Astma- och Allergiförbundet* och *Svenska Naturskyddsföreningen* har förklarat sig stödja rådgivningsalternativet. *VVS-Installatörerna* har tvärtom ansett att kontroll är att föredra och att en annan förutsättning för att nå ett påtagligt resultat är att pannkontrollen utförs av erfaren och utbildad personal. *Energirådgivarna* har framfört att direktivet kräver regelbunden inspektion eller att konkreta inspektionsintervaller anges och att detta inte kan ersättas av informationsalternativet. *Energirådgivarna* har vidare ansett att man inte uppfyller direktivets andemening genom att låta inspektionen ingå i byggnadsbesiktningen vid försäljningar eller hyresgästbyten. *Statistiska centralbyrån* har påpekat att antalet värmepannor i småhusen uppgick till 850 000 år 2003, varav 413 000 var oljepannor.

Skälen för regeringens bedömning: Beträffande värmepannor av viss storlek som eldas med bränslen som inte är förnybara ger EG-direktivet medlemsstaterna två alternativ när det gäller metoder för att effektivisera energianvändningen och begränsa koldioxidutsläppen. Alternativen bygger i huvudsak på kontroller eller information och rådgivning.

Genom en effektangivelse ger EG-direktivet en begränsning för vilket pannbestånd som skall bli föremål för sådan kontroll eller rådgivning. Endast värmepannor med en nominell effekt över 20 kilowatt omfattas av kravet. Energideklarationsutredningen har gjort bedömningen att om det är brännarens effekt som avses, så skulle i princip inga värmepannor i småhus omfattas. Antalet småhuspannor år 2003 var enligt Statistiska centralbyrån 850 000, varav 413 000 av dessa var oljepannor. Under perioden 1999–2003 har oljeanvändningen kraftigt minskat i småhusen. En stor andel av ägarna till sådana hus har redan helt eller delvis ersatt olja med el. Vidare pågår en omfattande konvertering från oljedrift till andra alternativ, exempelvis värmepump, pelletseldning och fjärrvärmeanslutning. Konverteringen främjas av investeringsstödet för konvertering från oljebränslen i bostadshus, vilket regeringen aviserade i budgetpropositionen för 2006 (prop. 2005/2006:01) och enligt propositionen *Stöd för konvertering av oljeuppvärmningssystem* (prop. 2005/06:32), som gäller från och med den 1 januari 2006 till och med den 31 december 2010. De senare årens högre oljepriser och förändrade energiskatter bidrar också till en övergång från oljeuppvärmningssystem.

Ytterligare insatser genom särskilda kontroller eller rådgivning beträffande småhuspannorna skulle därför ge en liten effekt. En avgränsning som undantar småhusen är därför motiverad. Det finns däremot ingenting

som hindrar att rekommendationer på området kan lämnas inom ramen för verksamheten med energideklarationerna, eftersom en bedömning av uppvärmningssystemet ingår som en naturlig del i byggnadens energiförsörjningssystem.

Antalet baspannor i byggnader med bostadslägenheter och lokaler har av Energideklarationsutredningen bedömts uppgå till ungefär 35 000 stycken. Pannbeståndet i Sverige är relativt ålderstiget. En övervägande del av oljepannorna är äldre än 15 år. Om en särskild pannkontroll infördes skulle en engångskontroll krävas av byggnadernas hela värmesystem. En sådan genomgång av värmesystemen kommer ändå att göras i byggnader när de energideklareras. Dessa byggnader påverkas således inte nämnvärt av vilket alternativ – kontroll eller rådgivning – som väljs.

Energideklarationsutredningen har emellertid konstaterat att en pannkontroll som syftar till åtgärder i form av service, byte av munstycke, inreglering m.m. ger en relativt begränsad effektivisering. Utredningen har pekat på tidigare utredningar, då denna effektivisering uppskattats till 5 procent i byggnader med bostadslägenheter och till 2 procent i byggnader med lokaler, förutsatt att de rekommenderade åtgärderna genomförs. År 2002 användes cirka 500 000 kubikmeter eldningsolja i de nämnda byggnadskategorierna. Om uppskattningsvis 2 procent av denna användning effektiviseras som en följd av pannkontroll skulle det – enligt utredningens bedömning – motsvara en totalt minskad oljeanvändning om cirka 100 000 kubikmeter under en rullande tioårsperiod, som även kan motiveras ekonomiskt i förhållande till ett läge då ingenting görs.

Utöver åtgärder på pannan kan även pannbyte och konvertering till andra energislag bli aktuella. Sådana mer omfattande åtgärder kräver emellertid rådgivning om olika ekonomiska alternativ. Vid mer omfattande åtgärder kan större oljebesparingar åstadkommas. Energideklarationsutredningen har redovisat att ett byte till en ny och modern oljepanna ofta ger besparingar på 5–20 procent av oljeförbrukningen. I byggnader med 6–20 lägenheter kan ett utbyte av en äldre och överdimensionerad oljepanna minska oljeförbrukningen med så mycket som 30 procent med en återbetalningstid på 3–5 år. Konverteringar till pelletseldning som baslast eller fjärrvärme ger normalt oljereduktioner på minst 90 procent. Mot den angivna bakgrunden har utredningen dragit slutsatsen att den marginella förbättringen av verkningsgraden i äldre pannor som kan uppnås med en pannkontroll och efterföljande åtgärder sällan kan anses motiverad, om det bästa alternativet från miljömässiga och ekonomiska utgångspunkter är att byta till en modernare oljepanna eller att konvertera till en helt annan uppvärmningskälla. Regeringen delar därför Energideklarationsutredningens bedömning att en pannkontroll inte kan anses uppfylla direktivets intentioner i samma grad som en genomtänkt informations- och rådgivningsverksamhet i förening med de grundläggande styrmedlen på området. Således bör informations- och rådgivningsalternativet väljas.

Energimyndigheten har av regeringen fått i uppdrag att i samråd med Boverket lämna förslag om hur tillämpningen av informations- och rådgivningsalternativet skall genomföras. Myndigheten redovisade den 30 september 2005 en rapport *Redovisning av förslag till uppföljning av information- och rådgivningsinsats för värmepannor* (M2005/5044/E)

med en plan för hur detta alternativ skall genomföras. Regeringen har gett Energimyndigheten ett förnyat uppdrag utifrån denna rapport, att vidta erforderliga åtgärder för att tillämpa informations- och rådgivningsalternativet. Uppdraget skall redovisas senast den 30 september 2006.

Huvuddelen av byggnaderna med bostadslägenheter och lokaler kommer att behöva energideklareras under systemets inledningskede. Eftersom uppvärmningssystemet är en del av en byggnads energiinstallationer är det naturligt och kostnadseffektivt att även pannanläggningen bedöms i samband med att byggnaden energideklareras. Utgångspunkten bör vara att besiktningen inte enbart omfattar oljepannor, utan även andra pann typer. Pann- och värmesystemets egenskaper liksom dess energi- och effektbehov bör bedömas. Bedömningen bör ge underlag för energiberäkningen i fråga om pannsystemets årsverkningsgrad, panncentralens spillvärmeeffekt och andel av denna som kan anses komma byggnadens uppvärmning till godo. Vidare bör bedömningen ge underlag för effektiviseringsåtgärder i panndriften och för investeringsbeslut för konvertering till andra mer miljövänliga uppvärmningsalternativ.

22 Metodiker och minimikrav på energiprestanda

Regeringens bedömning: Det svenska regelverket innehåller bestämmelser om minimikrav på byggnaders energiprestanda. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan, genom de bemyndiganden som finns i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m., besluta om kompletterande föreskrifter om minimikrav på byggnaders energiprestanda, metodiker för att beräkna byggnaders energiprestanda samt om minimikrav på energiprestanda när byggnader med en total användbar golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter byggs till eller blir föremål för annan ändring.

Energideklarationsutredningens bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har stött utredningens förslag att bl.a. bedömningen av byggnaders energiprestanda och minimikrav på energiprestanda kopplas till uppfyllandet av Boverkets byggregler.

Skälen för regeringens bedömning: EG-direktivet föreskriver att medlemsstaterna skall tillämpa metodiker för att beräkna byggnaders energiprestanda och att de, utifrån de antagna metodikerna, skall fastställa minimikrav på byggnaders energiprestanda.

I avsnitt 5 beskrivs bl.a. regelverket om väsentliga tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. Bestämmelserna innebär krav på bl.a. byggnaders energihushållning och värmeisolering. Byggnadsverk och deras installationer för uppvärmning, kylning och ventilation skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den mängd energi som med hänsyn till klimatförhållandena på platsen behövs för användandet är liten och värmekomforten för brukarna tillfredsställande. Minimikrav uppställs

även avseende byggnadens klimatskärm, ventilation samt värmeproduktion och värmedistribution.

Boverket har med stöd av bemyndiganden i lagen (1994:847) och förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. utarbetat föreskrifter och allmänna råd om energihushållning och värmeisolering. Där framgår att byggnader skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster, effektiv värmeanvändning och effektiv elanvändning. Krav ställs på enskilda komponenter som har betydelse för att en byggnad skall kunna medge god energihushållning, t.ex. byggnadens värmeisolering samt värme- och ventilationsinstallationer. Effektivitetskrav ställs vidare på byggtkniska installationer som kräver energi. Värmepannor skall utformas så att god pannverkningsgrad erhålls under normal drift. För vissa värmepannor gäller särskilda bestämmelser om verkningsgrad, med effektivitetskrav för nya värmepannor som eldas med flytande eller gasformigt bränsle. Vidare innehåller föreskrifterna underlag för energiberäkning beträffande nya byggnader.

Bestämmelser i svenska författningar rörande metodiker för beräkning av byggnaders energiprestanda och minimikrav på byggnaders energiprestanda finns således redan. Underlaget för beräkningen av byggnaders energiprestanda behöver emellertid kompletteras i fråga om energihushållningskrav för luftkonditioneringsystem, transport av ventilationsluft och fast belysning samt de omständigheter som har en positiv påverkan och som skall tas med i beräkningen i tillämpliga fall, nämligen aktiva solvärmesystem och andra värme- eller elsystem som baseras på förnybara energikällor, el från kombinerad värme- och elproduktion, fjärr- och närvärmesystem, fjärr- och närkylsystem samt naturligt ljus. Sådana kompletteringar kan göras inom ramen för de bemyndiganden som redan finns i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Dessa behöver emellertid kompletteras med anpassade bemyndiganden i förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Den befintliga bebyggelsen utgör en viktig potential för att nå miljömålen och effektivisera energianvändningen i sektorn. Det är därför ett viktigt samhällsintresse att de kostnadseffektiva åtgärder som kan göras i befintlig bebyggelse också genomförs.

EG-direktivet innehåller en särskild bestämmelse om större renoveringar av byggnader med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter. Bestämmelsen innebär att byggnadens energiprestanda skall förbättras vid sådana renoveringar för att uppfylla minimikraven i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

Underhåll avser inre och yttre åtgärder beträffande en byggnad som bevarar den i sitt skick och avser både arbeten som måste göras vid upprepade tillfällen under en byggnads brukstid och speciella åtgärder som skall hålla byggnaden i ett gott tekniskt skick eller främja en rationell drift av byggnaden. Exempel på underhållsåtgärder är ommålning, tapetsering, omläggning av tak och byte av golvbeläggning. Även skötsel och injustering av t.ex. anordningar för energihushållning ingår i underhållsbegreppet.

Begreppet ändring kan indelas i två kategorier av åtgärder; tillbyggnad och "annan ändring". Tillbyggnad innebär att byggnadens volym ökar. Hit räknas t.ex. påbyggnad och utgrävning för källare, men inte att en vind inreds inom den befintliga byggnadsvolymen. "Annan ändring" avser en yttre eller inre åtgärd som innebär en ändring av t.ex. planlösning, fasad, konstruktion och installation eller byte av inredning och material i en större omfattning än vad gäller vid underhåll av byggnaden.

En större renovering är enligt EG-direktivet exempelvis sådana fall då den totala renoveringskostnaden för byggnadens skal och, eller, energiinstallationer såsom uppvärmning, varmvattenförsörjning, luftkonditionering, ventilation och belysning överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller då mer än 25 procent av skalet på byggnaden skall renoveras. Ett värde som är lätt att utgå från är byggnadens taxeringsvärde. Att använda sig av taxeringsvärdet för att avgöra i vilka fall krav skall ställas på förbättring av byggnadens energiprestanda skulle dock, med hänsyn till variationen i taxeringsvärden, innebära att liknande fall inte bedöms lika. En bestämmelse som är kopplad till en byggnads taxeringsvärde är därför olämplig. Att bedöma om mer än 25 procent av en byggnad skall renoveras leder till tillämpningsproblem. En annan lösning bör således väljas, som lämpligen bör ha sin grund i bygglagstiftningens terminologi.

Åtgärder för en effektiv energianvändning är mest kostnadseffektiva när en byggnad byggs till eller genomgår ändring beträffande t.ex. fasaden, planlösningen eller andra installationer av mer omfattande karaktär. En tolkning som stämmer överens med direktivets intentioner är att med större renovering likställa tillbyggnad och "annan ändring". Byggnadsverk som uppförs skall uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bl.a. energihushållning och värmeisolering. Gällande bestämmelser innehåller även krav om att såväl tillbyggda delar som "andra ändringar" skall uppfylla nybyggnadskrav. Detta kompletteras med bestämmelser för det fall en "annan ändring" medför en avsevärd förlängning av byggnadens brukstid eller väsentligen ändrad användning av byggnaden. I sådana fall skall egenskapskraven uppfyllas även i de delar som indirekt berörs av ändringen. Boverkets byggregler innehåller emellertid bara sådana krav för ny- och tillbyggnad, inte för "annan ändring". Regelverket finns således på plats i lagen och förordningen om tekniska egenskapskrav för byggnadsverk, m.m., men Boverket har inte utfärdat några bindande föreskrifter med sådana krav för annat än ny- och tillbyggnad. Regeringens bedömning är emellertid att sådana kompletteringar kan göras inom ramen för de bemyndiganden som redan lämnats.

23 Konsekvenser

Även om de förslag som nu lämnas har begränsats i administrativa och därmed ekonomiska avseenden, kommer systemet att ställa krav på samtliga inblandade aktörer. Å andra sidan är systemets syfte att bl.a. uppnå energieffektiviseringar, som leder till besparingar som kan väga upp detta förhållande. I ett inledande skede krävs att ett stort antal

energideklarationer upprättas. De övergångsbestämmelser som föreslås i avsnitt 19 avser att underlätta ett stegvis införande av systemet. Vid genomförandet av EG-direktivet har ett förslag lämnats, som inte direkt omfattas av direktivets krav. Det gäller det energideklarationsregister som föreslås i avsnitt 14, som bl.a. skall få behandla uppgifter som underlättar en effektiv tillsyn, vilket är en förutsättning för att säkerställa direktivets krav i vissa avseenden. För att få en uppfattning om systemets omfattning kan det, något förenklat, sammanfattas enligt följande. Systemet kommer i huvudsak att gälla

1. vid uppförandet av nya byggnader,
2. större s.k. specialbyggnader, dvs. byggnader som på grund av den allmännyttiga verksamhet som bedrivs i dem indelats som sådana byggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:52),
3. byggnader som upplåts med nyttjanderätt i form av hyresrätt eller bostadsrätt, dvs. i huvudsak flerbostadshus och hus med lokaler, och
4. småhus.

När det gäller kategorierna 2 och 3 kommer deklARATIONSSKYLDIGHETEN att aktualiseras vart tionde år. Enligt Energideklarationsutredningen uppgår antalet specialbyggnader till cirka 90 000, medan ägarna till sådana byggnader uppgår till cirka 1 000. Ett relativt stort antal av dessa byggnader kommer att omfattas av de undantag för kulturhistoriskt värdefulla byggnader som behandlas i avsnitt 8. Av utredningen framgår inte hur många byggnader som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt. Däremot finns det en uppgift om att lägenheter som upplåts med bostadsrätt uppgår till cirka 720 000. När det gäller kategori 4 kommer deklARATIONSSKYLDIGHETEN att aktualiseras inför försäljningar, om det inte redan finns en energideklaration för byggnaden som inte är äldre än tio år. Enligt utredningen uppgår antalet småhusförsäljningar till cirka 60 000 per år.

Som framgår av avsnitt 8 kommer bl.a. industrianläggningar och verkstäder, liksom jordbruksbyggnader med ett litet energibehov, att undantas från systemet.

För de byggnader som inte omfattas av skyldigheten att energideklarerar vart tionde år, men som har större luftkonditioneringssystem införs en skyldighet att regelbundet låta besiktiga systemen.

Energideklarationerna skall upprättas av oberoende experter, som även skall besiktiga komfortkylesystemen och upprätta besiktningssprotokoll över sådana besiktningar. Energideklarationerna och besiktningssprotokollen skall skickas till Boverket, som skall föra ett s.k. energideklarationsregister.

När det gäller värmepannor med viss effekt skall i stället generella informations- och rådgivningsinsatser tillämpas.

Energideklarationsutredningen har uppskattat deklARATIONSKOSTNADEN för olika byggnadstyper. Tidsåtgången i timmar har bedömts vara 5 för småhus, 10 för flerbostadshus och 20 för byggnader med lokaler. DeklARATIONSKOSTNADEN per timme har vidare bedömts uppgå till 550 kr för småhus och flerbostadshus och till 700 kronor för byggnader med lokaler. DeklARATIONSKOSTNADEN per hus blir därför 2 750 kronor för småhus, 5 500 kronor för flerbostadshus och 14 000 kronor för byggnader med lokaler. Enligt utredningen kommer antalet deklARATIONER per kategori och år uppgå till 65 000 stycken för småhus, 14 000 stycken för flerbostadshus och 13 000 stycken för byggnader med lokaler.

De privatekonomiska och samhällsekonomiska konsekvenserna av införandet av energideklarationerna har analyserats i Energideklarationsutredningens delbetänkande *Energideklarering av byggnader– För effektivare energianvändning* (SOU 2004:109). Den slutsats som då drogs efter en grov analys var att en ordning med energideklarationer kan motiveras från såväl privatekonomiska som samhällsekonomiska utgångspunkter. Förutsättningen för detta resonemang är att ett energideklarationsförfarande ger betydande ekonomiska bidrag om det leder till energieffektiviserande åtgärder i stor omfattning som annars inte skulle ha genomförts.

I beredningsarbetet för detta lagstiftningsärende har regeringen låtit genomföra vissa kompletterande ekonomiska analyser. Skillnaden gentemot de analyser som gjordes till utredningen ligger i att vissa av förutsättningarna för beräkningarna har ändrats. Således antogs i den kompletterande analysen ett högre pris på utsläppsrätter och ett långsiktigt något högre elpris än det som ingick i förutsättningarna för den första analysen. Detta motiveras framför allt av att priset på utsläppsrätterna i dag har visat sig ligga högre än vad som antogs 2004 när de ursprungliga kalkylerna gjordes. Även elpriset ligger på en högre nivå.

En annan skillnad gäller energiskatterna i produktionsledet. I den analys som gjordes i utredningens arbete räknades inte det skatteintäktsbortfall som en minskad energianvändning medför i den samhällsekonomiska kalkylen. Å andra sidan får staten momsintäkter när energieffektiviserande m.fl. åtgärder vidtas. I en samhällsekonomisk kalkyl skall emellertid idealt alla kostnader och intäkter för samhället som påverkas till följd av en viss åtgärd räknas med. Därmed bör även skattebortfall till följd av minskad energianvändning beaktas, vilket har gjorts i den kompletterande analysen. Eftersom produktionen i vattenkraftverk och kärnkraftverk inte bedöms påverkas av en marginell förändring i förbrukningen, har skattebortfall i produktionsledet inte inkluderats för elvärme. Däremot har denna skatteeffekt inkluderats i beräkningarna för hus som värms med fjärrvärme.

Givet de antaganden som ligger till grund för beräkningarna finns det, även enligt de kompletterande beräkningarna, betydande möjligheter till lönsamma åtgärder för energieffektivisering.

Åtgärderna har delats upp i tre steg. Steg 1 innefattar åtgärder som kan göras utan större investeringar, men som i gengäld har kortare varaktighet. Steg 2 innefattar åtgärder som kräver något större investeringar. Det rör sig om åtgärder i klimatskal, ventilationssystem och regleringsutrustning. Varaktigheten för dessa åtgärder är något längre än för åtgärderna inom steg 1. Steg 3 slutligen, innefattar uteslutande åtgärder i klimatskalet. De beräkningar som har utförts indikerar att särskilt åtgärderna i steg 1 och 2 förefaller lönsamma, medan steg 3 åtgärderna är mer tveksamma.

Tabell 1 nedan visar den samhällsekonomiska lönsamheten för åtgärder inom steg 1. Investeringskostnaderna respektive intäkterna från energieffektivisering har diskonterats med räntesatsen 4,5 procent, vilket motiveras med att valet att göra dessa investeringar kommer att baseras på mer privatekonomiska bedömningar hos fastighetsägarna, vilket

motiverar en något högre räntesats. Samma räntesats har använts i samtliga tabeller som redovisas nedan.

När höga diskonteringsräntor används, värderas kostnader och intäkter längre fram i tiden lägre. I beräkningarna nedan är detta en faktor som leder till att vinsterna minskar. Samtidigt innebär valet av en antagen högre elprinsnivå att åtgärderna blir mer lönsamma.

Det bör noteras att samtliga kalkyler innehåller en hög grad av osäkerhet och de kan därför närmast ses som att de indikerar möjliga resultat, givet de grundläggande antaganden som gjorts om energipriser m.m. En ytterligare osäkerhet som gäller för de resultat som redovisas nedan är att överföringskostnaderna för el har inräknats i det energipris som används. Samtidigt gäller att små förändringar i energianvändningen har en begränsad effekt på överföringskostnaderna även om de i en del fall kan innebära möjligheter till lägre elsäkringsnivåer och därmed lägre nätkostnader. Det innebär i sin tur att den samhällsekonomiska vinsten av besparingarna i viss mån kan bli övervärderad. Det är emellertid svårt att bedöma exakt hur stor andel av överföringskostnaden som borde exkluderas från kalkylerna, och därför har den räknats med.

En viktig faktor att ta med i bedömningen av de samhällsekonomiska effekterna av systemet med energideklarationerna är den miljövinst som kan uppnås till följd av minskad energianvändning i bostäder och lokaler. I de analyser som gjordes till utredningen valdes att beakta effekter i form av minskade utsläpp av koldioxid. Detta kan ses som rimligt mot bakgrund av att EG-direktivet till stor del har motiverats som ett styrmedel för att minska de europeiska klimatpåverkande utsläppen. Prissättningen av el på den nordiska elbörsen NordPool sker också i betydande utsträckning utifrån att marginalpriserna styrs av den fossilbaserade elproduktionen. Detta medför att det finns viss relevans i att koppla energibesparingar till minskade koldioxidutsläpp.

Här finns emellertid ytterligare relevanta faktorer att beakta. Mot bakgrund av systemet för handel med utsläppsrätter skulle man kunna argumentera för att en minskad förbrukning av el och värme inte påverkar utsläppen av koldioxid överhuvudtaget, eftersom utsläppen bestäms av den totala mängden utsläppsrätter som har fördelats i Europa. Minskade utsläpp av koldioxid från el- och värmesektorn i Sverige kommer därmed med att leda till högre utsläpp av koldioxid från andra källor i eller utanför Sverige. Systemet med handel med utsläppsrätter innebär vidare att utsläppen faktiskt har tilldelats ett marknadsvärde vilket påverkar energipriserna. Om de besparingar som kommer från sänkta kostnader för energiinköp redan finns med i kalkylen innebär det därmed en dubbelräkning att utöver detta också räkna in en separat vinst från reduktioner i koldioxidutsläppen.

I verkligheten sker dock inte all uppvärmning av bostäder och lokaler med hjälp av anläggningar som omfattas av systemet för handel med utsläppsrätter. Detta gäller i första hand de fall där uppvärmning sker med hjälp av egna mindre pannor. I de analyser som har gjorts vid beredningen av detta lagstiftningsärende har slutsatsen dragits att av de minskade utsläpp som kan beräknas till följd av energieffektiviseringsåtgärder skulle mellan 10 och 20 procent vara relevanta att se som en reell miljövinst, som inte skulle ha skett till följd av handelssystemet för utsläppsrätter.

Resonemanget om kopplingen till handelssystemet, som har förts ovan, har emellertid störst betydelse på kort sikt, under innevarande handelsperiod. EU:s totala tilldelning finns nu fastställd av EU:s medlemsstater för perioden 2005—2007. Nästa period, 2008—2012, totala tilldelning på EU-nivå skall enligt direktivet om handel med utsläppsrätter meddelas Europeiska kommissionen senast den 30 juni 2006. En minskad elanvändning i Sverige kan bidra till att minska behovet av kolkondensproduktion och därmed minska koldioxidutsläppen i det nordiska elsystemet. Detta kan i sin tur, i förlängningen, minska EU:s totala behov av utsläppsrätter.

På grund av svårigheterna att renodla – och kvantifiera – olika styrmedels relativa inverkan, redovisas inte en kvantitativ miljövinst i tabellerna nedan. Det är emellertid uppenbart att utöver de minskade utsläpp som är relevanta att räkna med, kommer genomförda effektiviseringar i energianvändningen i bebyggelsen att underlätta en omställning av energisystemet såväl som att bidra till uppfyllande av de mål för energieffektivisering som förutses bli antagna till följd av det föreslagna direktivet för energitjänster och effektiv slutanvändning av energi (KOM (2003) 739 slutlig) och det nationella mål för effektivisering av energianvändningen som regeringen avser föreslå i en proposition till riksdagen under våren 2006. Samtliga dessa effekter är enligt regeringens bedömning att se som en miljövinst.

Tabell 1 Sammanlagda kostnader och intäkter steg 1

	Småhus elvärme	Flerbostadshus fjärrvärme	Flerbostadshus elvärme	Lokaler fjärrvärme
Investeringskostnad, miljoner kronor	258	750	750	-
Nuvärde av energi- effektivisering, miljoner kronor	1 483	2 643	7 841	4 933
Nettovinst av energieffektivisering	1 225	1 893	7 091	4 933
Diskonteringsränta för vilken nettonuvärdet = 0	39,7 %	25,6 %	66,2 %	Oändlig

Tabell 1 indikerar att åtgärderna inom steg 1 är lönsamma, för samtliga kategorier av hus och samtliga uppvärmningsformer som har antagits i kalkylen. Investeringskostnaden för steg 1 åtgärder inom lokaler har bedömts uppgå till noll. Skälet till detta är de uppgifter som inkommit till regeringen från bland annat statliga fastighetsägare att det finns en potential till effektiviseringar i drift som i princip inte kräver några investeringskostnader. Tabell 2 nedan visar den samhällsekonomiska lönsamheten för åtgärder inom steg 2.

Tabell 2 Sammanlagda kostnader och intäkter steg 2

	Småhus elvärm	Flerbostadshus fjärrvärm	Flerbostadshus elvärm	Lokaler fjärrvärm
Investeringskostnad, miljoner kronor	19 279	11 250	11 250	6 985
Nuvärde av energieffektivisering, miljoner kronor	31 742	11 200	33 218	6 666
Nettovinst av energieffektivisering	12 463	-50	21 968	-319
Diskonteringsränta för vilken nettonuvärdet = 0	7 %	4,5 %	10,6 %	4,2 %

Resultaten i tabell 2 indikerar att steg 2 åtgärder inte är samhällsekonomiskt lönsamma, för de byggnader som antas ha fjärrvärm för sin uppvärmning, medan de är lönsamma för elvärmekunder. Här bör emellertid noteras att det finns en miljövinster av åtgärderna, som är svår att kvantifiera, men likväl bör beaktas. Tabell 3 nedan visar den samhällsekonomiska lönsamheten för åtgärder inom steg 3.

Tabell 3 Sammanlagda kostnader och intäkter steg 3

	Småhus elvärm	Flerbostadshus fjärrvärm	Flerbostadshus elvärm	Lokaler fjärrvärm
Investeringskostnad, miljoner kronor	25 800	18 000	18 000	11 400
Nuvärde av energieffektivisering, miljoner kronor	25 443	9 058	26 876	5 737
Nettovinst av energieffektivisering	-357	-8 942	8 876	-5 663
Diskonteringsränta för vilken nettonuvärdet = 0	4,4 %	2,1 %	6,2 %	2,1 %

Resultaten i tabell 3 indikerar att lönsamheten är högst tveksam för många av dessa åtgärder. Flerbostadshus som värms med elvärm är det enda undantaget från denna slutsats. Flerbostadshusen står för en relativt liten andel av de byggnader i Sverige som värms med elvärm, cirka 8 procent år 2004. Samtidigt bör det även i detta sammanhang beaktas att det finns miljövinster till följd av åtgärderna.

I tabellerna ovan har inte deklaraionskostnaderna räknats med i kalkylen. Det är emellertid ett faktum att dessa kostnader är begränsade i förhållande till investeringskostnaderna och påverkar inte kalkylen på något avgörande sätt. Som ett led i analysen av de privatekonomiska effekterna av systemet har en analys gjorts där deklaraionskostnaderna har räknats med, med två alternativa kostnadsnivåer: 2 750 kronor eller 8 000 kronor för småhus, 5 500 kronor eller 15 000 kronor för flerbostadshus. Kalkylerna visar att nivån på deklaraionskostnaden har en begränsad effekt på den privatekonomiska lönsamheten för åtgärderna.

I tabell 4 nedan visas de sammanlagda privatekonomiska kostnaderna för åtgärder i steg 1–3 summerat. Samtliga privatekonomiska kostnader och intäkter har diskonterats med 4,5 procents kalkylränta och beräk-

ningarna har gjorts med två alternativa nivåer för deklarationskostnaderna. Kostnaden för deklARATIONerna innefattar två besiktningar som genomförs fram till 2026. De antaganden som ligger till grund för beräkningarna innebär dock att endast 43 procent av småhusbeståndet besiktigas över en tioårsperiod och samtliga småhus kommer därmed inte att besiktigas. I tabellen framgår att deklarationskostnaderna utgör en så pass liten andel av de totala kostnaderna för åtgärderna att de inte påverkar lönsamheten i kalkylen på något avgörande sätt. Detta gäller även om man använder de högre belopp för deklarationskostnader som angavs ovan som bas för beräkningarna.

Tabell 4 Sammanlagda privatekonomiska kostnader och intäkter vid åtgärder steg 1–3, diskonterade med 4,5 procent.

	Småhus elvärm	Flerbostadshus fjärrvärm	Flerbostadshus elvärm	Lokaler fjärrvärm
Investeringskostnad, miljoner kronor	56 875	30 473	30 473	18 385
Deklarationskostnad, ursprungligt antagande, miljoner kronor	2 807	967	967	2 287
Deklarationskostnad, alternativt antagande, miljoner kronor	8 166	2 638	2 638	-
Nuvärde av energieffektivisering, miljoner kronor	99 289	48 471	97 217	40 414
Nettovinst av energieffektivisering vid ursprungligt antagen deklarationskostnad	39 607	17 031	65 776	19 743
Nettovinst av energieffektivisering vid alternativt antagen deklarationskostnad	34 248	15 360	64 106	-
Diskonteringsränta för vilken nettonuvärdet = 0, med ursprungligt antagen deklarationskostnad	7,0 %	6,8 %	11,5 %	9,5 %
Diskonteringsränta för vilken nettonuvärdet = 0, med alternativt antagen deklarationskostnad	6,6 %	6,5 %	11,2 %	-

När det gäller privatekonomisk lönsamhet, har de kompletterande kalkylerna visat att åtgärder för energieffektivisering inom steg 1 och 2 generellt sett är lönsamma, medan åtgärder i steg 3 är mer tveksamma. Detta överensstämmer med den konsekvensanalys som gjordes till Energiideklarationsutredningens delbetänkande.

Konsekvenser för myndigheterna

Boverket kommer att få delvis nya uppgifter genom att som registermyndighet ansvara för att driva energiideklarationsregistret. Därutöver tillkommer föreskriftsarbete och framtagande av handböcker och annan information som systemet kräver. Boverket skall även svara för löpande

uppföljning och utvärdering av systemet med energideklarationer av byggnader.

Statens energimyndighet skall svara för vissa informations- och rådgivningsinsatser avseende fossilbränsleeldade värmepannor med en effekt som överstiger 20 kilowatt.

Kommunerna kommer att få vissa nya uppgifter genom att som tillsynsmyndigheter utöva tillsyn över att energideklarationer anslås i specialbyggnader med en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter och byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt. Tillsynen omfattar även besiktningar av luftkonditioneringsystem. Det kan emellertid konstateras att denna verksamhet i viss utsträckning sammanfaller med den tillsynsverksamhet som redan bedrivs i kommunerna, eftersom de redan i dag har ett tillsynsansvar över den obligatoriska ventilationskontrollen och inomhusmiljön i bostäder och lokaler för allmänna ändamål.

Kommunerna har vidare tillsyn över frågor som rör bebyggelsen enligt bl.a. plan- och bygglagen (1987:10) och miljöbalken. Vidare bygger kommunernas tillsyn på de uppgifter som finns att tillgå i Boverkets energideklarationsregister, varför kommunernas tillkommande arbetsuppgifter bedöms bli små. Vad gäller tillsynen av deklareringskyldigheten vid nybyggnation finansieras denna genom befintliga avgiftsförfaranden enligt plan- och bygglagen. När det gäller den övriga tillsynen pågår en översyn av bl.a. tillsyns- och kontrollreglerna i plan- och bygglagstiftningen enligt vad som redogjorts för i avsnitt 5. Frågan om finansieringen av kommunernas tillsyn behöver analyseras närmare i detta sammanhang och samordnas med denna översyn. De synpunkter som Sveriges Kommuner och Landsting framfört skall beaktas i samband med detta. Regeringen avser återkomma till om finansiering skall ske med avgifter eller finansieras på annat sätt inom Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets befintliga budgetramar.

När det gäller förvaltningsdomstolarnas uppgifter kan det konstateras att de förelägganden som förenas med vite och som tillsynsmyndigheterna kan komma att meddela i fråga om de s.k. specialbyggnaderna och byggnader som helt eller delvis upplåts med nyttjanderätt, liksom i fråga om att se till att luftkonditioneringsystem besiktigas, innebär tillkommande uppgifter för förvaltningsdomstolarna. Detta gäller även vissa beslut som Boverket kan komma att fatta rörande rättelse enligt personuppgiftslagens (1998:204) bestämmelser. Regeringens bedömning är att förvaltningsdomstolarnas uppgifter i dessa avseenden kommer att bli begränsade. Regeringen avser att följa denna utveckling och vid behov återkomma i finansieringsfrågan. Eventuella merkostnader för staten till följd av förslagen finansieras inom befintliga budgetramar.

Den civilrättsliga sanktion som föreslås i de fall en byggnadssäljare inte tillhandahåller en energideklaration, vilken beskrivs i avsnitt 13, torde medföra en självreglerande funktion för systemet. Det kan inte med någon säkerhet bedömas i vilken utsträckning förslaget kan leda till tvister i de allmänna domstolarna. Regeringen avser att följa även denna utveckling och vid behov återkomma i finansieringsfrågan. Eventuella merkostnader för staten till följd av förslagen finansieras inom befintliga budgetramar.

Det kan slutligen konstateras att de skadeståndsrättsliga frågor som kan komma att handläggas av Kammarkollegiet respektive Justitiekanslern i anledning av att Boverket skall föra ett energideklarationsregister kommer att medföra tillkommande uppgifter i en mycket ringa omfattning. Eventuella merkostnader för staten till följd av förslagen finansieras inom befintliga budgettramar.

De föreslagna energideklarationerna och övriga åtgärder med anledning av genomförandet av EG-direktivet beräknas innebära ett tillkommande resursbehov för Boverket och Statens energimyndighet om cirka 25 miljoner kronor per år. Boverkets tillkommande resursbehov beräknas till cirka 20 miljoner kronor per år och Statens energimyndighets till cirka 5 miljoner kronor per år. Finansieringen skall ske inom miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets befintliga budgettramar.

Konsekvenser för små och medelstora företag

Det föreslagna systemet leder sannolikt till en ökad marknad för små och medelstora företag som är verksamma på de marknader som tillhandahåller varor och tjänster i fråga om energieffektivisering och inomhusmiljö. Det kan antas att ett stort antal av de oberoende experterna som systemet kräver kan föranleda många arbetstillfällen i små och medelstora företag på de nämnda marknaderna.

När det gäller små och medelstora företag som äger byggnader som skall energideklareras innebär systemet ett visst tillkommande arbete. De rekommendationer som kommer att kunna lämnas om energieffektiviserande åtgärder bedöms dock underlätta företagens förvaltande verksamhet och underlätta beslut om investeringar i byggnaderna. Vad gäller bedömningen i övrigt av kostnader, tidsåtgång och privatekonomisk lönsamhet, se tidigare delar av avsnittet.

Övrigt

Förslagen bedöms inte medföra några konsekvenser för den kommunala självstyrelsen, brottligheten, det brottsförebyggande arbetet, för offentlig service i olika delar av landet, jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen.

24 Författningskommentarer

24.1 Förslaget till lag om energideklaration för byggnader

1 §

Genom lagen genomförs Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda (EGT L, 4.1.2003, s. 65, Celex 32002L0091) i svensk lagstiftning.

De övergripande syftena med systemet är, i likhet med EG-direktivet, att uppfylla miljöskyddskrav och att naturresurserna skall utnyttjas varsamt och rationellt. En ökad energieffektivitet i bebyggelsen är en del av det paket av åtgärder som krävs för att följa Kyotoprotokollet och att nedbringa koldioxidutsläppen. En ökad energieffektivitet i bebyggelsen är även viktig för försörjningstryggheten avseende energi på lång och medellång sikt och är ett medel för att bidra till omställningen av energisystemet.

Byggnader skall fortlöpande uppfylla en rad tekniska egenskapskrav som samhället ställer, varav energihushållning är ett. Energieffektiveringsåtgärder kan emellertid inte ses isolerade från de tekniska egenskapskrav som gäller i fråga om inomhusmiljön. Lagen, som innehåller bestämmelser om att energideklarationer skall upprättas för byggnader, har således till syfte att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader.

2 §

Paragrafen anger lagens tillämpningsområde. Termen byggnad är vedertagen i olika rättsliga sammanhang, men har delvis olika betydelse beroende på i vilket sammanhang den används. Termen används i jordabalken och utgör enligt 2 kap. 1 § jordabalken ett tillbehör till fastighet, om den anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Termen har inte definierats i plan och bygglagen (1987:10), men har i rättspraxis kommit att omfatta konstruktioner av vitt skilda slag. Begreppet används även i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL. Enligt 1 § BVL gäller den lagen byggnadsverk, som är byggnader och andra anläggningar.

Med byggnad avses vad som i allmänt språkbruk förknippas med byggnad, dvs. en takförsedd konstruktion med väggar. Definitionen täcker även sådana delar av byggnader som utgör radhus eller parhus eller delar av byggnader som hör till s.k. tredimensionella fastigheter. Definitionen omfattas av de nämnda regelverken och överensstämmer med EG-direktivets definition av byggnad. Definitionen kräver dock en väsentlig inskränkning. En sådan uppnås genom kravet om att lagen skall tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att påverka bygg-

nadernas inomhusklimat. Byggnader som saknar någon form av uppvärmnings- eller kylanordningar eller andra anordningar som, i syfte att påverka inomhusklimatet, ger upphov till energianvändning omfattas inte av lagens bestämmelser.

4 §

I paragrafen regleras en skyldighet för den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad, att se till att det finns en energideklaration för byggnaden. Skyldigheten gäller den som enligt samma definition i 9 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) skall se till att bl.a. byggnadsarbeten utförs enligt bestämmelser i den lagen och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av den lagen, dvs. byggherren. Närmare föreskrifter om när under byggprocessen en energideklaration skall vara upprättad avses meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

5 §

I *punkten 1* regleras en särskild skyldighet beträffande byggnader som är indelade som specialbyggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1990:1152) och som har en total användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter. Gemensamt för specialbyggnaderna enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen är att de är inrättade för allmännyttiga ändamål. Ägaren till en sådan byggnad skall se till att det för byggnaden alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år. I 13 § första stycket 1 finns en bestämmelse om att en energideklaration som upprättats för en specialbyggnad skall göras tillgänglig för allmänheten.

I *punkten 2* regleras en särskild skyldighet beträffande byggnader som i sin helhet eller till viss del upplåts med nyttjanderätt. Ägaren till en sådan byggnad skall se till att det för bygganden alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år. I 13 § första stycket 2 finns en bestämmelse om att en energideklaration för en byggnad som upplåts med nyttjanderätt skall finnas tillgänglig på en väl synlig plats i byggnaden.

Nyttjanderätter till byggnader eller delar av byggnader regleras av olika bestämmelser. Den vanligaste upplåtelseformen faller under 12 kap. jordabalkens (hyreslagens) tillämpningsområde. Med hyra avses en upplåtelse av ett hus eller en del av ett hus till nyttjande mot vederlag. När det gäller del av hus talar man i allmänhet om lägenhets- eller lokalhyra. Hyreslagen (1 § tredje stycket) skiljer mellan bostadslägenhet, dvs. lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, och lokal, dvs. annan lägenhet än bostadslägenhet. En hyresrätt kan överlåtas med hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd. Överlåtelseerna är begränsade till vissa situationer, exempelvis bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, vissa överlåtelse till närstående eller överlåtelse för att genom byte få en annan bostad, eller då en förvärvsverksamhet i en lokal överlåts.

En hyresrätt kan även grunda sig på medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening. En sådan förening är en ekonomisk förening som har

till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt, som regleras i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Enligt 1 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) är en bostadsrättsförening en ekonomisk förening, som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt får enligt 1 kap. 3 § bostadsrättslagen endast ske till den som är medlem i föreningen. Upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt skall enligt 1 kap. 4 § bostadsrättslagen ske till nyttjande mot ersättning, utan tidsbegränsning och den får endast avse hus eller del av hus. En upplåten bostadsrätt kan därefter övergå till någon annan än den ursprunglige nyttjanderättshavaren, exempelvis genom köp. Det förekommer även vissa äldre former av upplåtelse. En sådan gäller bostadsföreningar, som regleras av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, och som upplåter lägenheter på begränsad eller obegränsad tid.

Nyttjanderätt till en byggnad eller en del av en byggnad kan även grunda sig på att nyttjanderättshavaren äger en andel eller en aktie i en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag, som i sin tur äger en byggnad.

6 §

I paragrafen regleras en skyldighet för ägaren till en byggnad att se till att det finns en energideklaration för byggnaden när en byggnad eller en andel i en byggnad säljs. Med andel avses en ideell andel i en byggnad. Skyldigheten gäller inte i de fall då det redan finns en energideklaration, som inte är äldre än tio år.

Försäljningar av byggnader regleras av olika bestämmelser. Ett stort antal överlåtelser faller under jordabalkens tillämpningsområde och gäller köp av fastighet eller tomträtt, se 4 kap. respektive 13 kap. 7 § jordabalken. Under jordabalkens tillämpningsområde faller även situationer då ett område av en fastighet säljs, se 4 kap. 7 § jordabalken, och förutsätter fastighetsbildning för att köpet skall vara giltigt. Försäljningar av andelar i en fastighet förekommer bl.a. i fråga om s.k. andelshus och regleras i 4 kap. 8 § jordabalken och innebär att egendomen enligt huvudregeln kommer att innehas med samäganderätt enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt, om inte köpet villkorats av att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning. Den försålda andelen i en byggnad kan även avse en byggnad som uppförts på mark som innehas med tomträtt.

Då tomträtt till en fastighet upplåts, innefattar det en överlåtelse av en byggnad som hör till fastigheten och fastighetsägaren får ta ut ersättning för byggnaden enligt 13 kap. 5 § jordabalken.

Köp av byggnad på annans mark, som inte är tomträtt, avser lös egendom och faller i stället - enligt huvudregeln - under köplagens (1990:931) tillämpningsområde. Detta gäller exempelvis byggnad som finns på mark som arrenderas med bostadsarrende eller anläggningsarrende enligt 10 eller 11 kap. jordabalken.

En byggnad som köpts från en hustillverkare omfattas av bestämmelsen i 4 § om byggnader som uppförs.

7 §

Som framgår av kommentaren till 2 § är lagens tillämpningsområde mycket brett. I paragrafen bemyndigas regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om undantag från skyldigheten att upprätta energideklarationer.

Regeringen avser att utse Boverket som föreskrivande myndighet.

8 §

I paragrafens *första stycke* regleras en skyldighet för en byggnadsägare att se till att en befintlig byggnad besiktigas på de sätt som behövs för att upprätta en energideklaration. Genom begreppet befintlig byggnad undantas byggnader under uppförande, som avses i 4 §, om det inte i verkställighetsföreskrifter regleras att energideklarationen skall upprättas i ett sådant sent skede under byggprocessen, att det då finns en befintlig byggnad. En energideklarations innehåll, som anges i 9 §, är styrande för besiktningens omfattning.

I paragrafens *andra stycke* bemyndigas regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om besiktningens omfattning. Som framgår av kommentaren till 7 § avser regeringen att utse Boverket som föreskrivande myndighet.

9 §

I paragrafen anges vad en energideklaration skall innehålla. Energideklarationens grundläggande syfte är att ge information om förhållanden som har betydelse för energianvändningen i en byggnad och dess inomhusmiljö.

Enligt *punkten 1* skall deklarationen innehålla uppgifter om byggnadens energiprestanda. Begreppet energiprestanda finns definierat i 3 § och är den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden. En byggnads energiprestanda kan tas fram enligt två principiellt olika metoder, som utgår från faktisk respektive beräknad användning av energi i byggnaden. Den mängd energi som anges skall återspegla ett normalt, dvs. genomsnittligt, brukande av byggnaden när den används på det sätt som den är avsedd för.

Enligt *punkten 2* skall deklarationen innehålla uppgifter om utförda obligatoriska kontroller av byggnadens ventilationssystem. I 15 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. finns en bestämmelse om att funktionen hos ventilationssystem skall kontrolleras av en sakkunnig s.k. funktionskontrollant, som skall utses av byggnadens ägare. Enligt 1 § förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem skall en byggnadsägare se till att funktionskontroll av ventilationssystem görs enligt bestämmelserna i förordningen, s.k. obligatorisk ventilationskontroll. Boverket har meddelat föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem, BFS 1996:56. I dessa föreskrifter finns bestämmelser om undantag från funktionskontrollen, intervaller för återkommande besiktning m.m. och krav på riksbehörighet som funktionskontrollant. Funktionskontroll skall enligt

4 § förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem göras innan ett ventilationssystem första gången tas i bruk (första besiktning) och därefter regelbundet vid återkommande tillfällen (återkommande besiktning). Boverket meddelar föreskrifter om intervaller för återkommande besiktning. En- och tvåbostadshus omfattas dock inte av kravet på återkommande besiktning. Ett system finns således som reglerar obligatorisk ventilationskontroll. I energideklarationen skall därför uppgifter lämnas om obligatorisk funktionskontroll har utförts.

Enligt *punkten 3* skall energideklarationen innehålla uppgifter om radonmätning utförts i byggnaden. Statens strålskyddsinstitut har tagit fram metodbeskrivningar för mätning av radon på arbetsplatser och i bostäder, i2004:1 Metodbeskrivning för mätning av radon på arbetsplatser och i2005:01 Metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder.

Har kontroller respektive mätningar utförts enligt punkterna 3 och 4, finns besiktnings- respektive mätningsprotokoll att tillgå.

Enligt *punkten 4* skall deklarationen innehålla uppgifter om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda.

En förbättring av en byggnads energiprestanda innebär en effektivare användning av energi i byggnaden. En effektiv energianvändning får dock inte uppnås på bekostnad av inomhusmiljön. Exempel på åtgärder som förbättrar en byggnads energiprestanda är bättre tätning och isolering av ytterväggar och tak, fönsterbyten eller komplettering av fönster med en tredje glasruta, åtgärder med styr- och reglersystem, anslutning till fjärrvärme, installation av värmepump, värmeväxlare eller solvärmesystem. Vissa åtgärder, exempelvis en för långt driven tätning och isolering av en byggnad kan ge negativa effekter på inomhusmiljön med fukt, mögel och, i vissa fall, förhöjda radonhalter som följd. En avvägning skall således göras mellan möjliga energieffektiviserande åtgärder och deras effekter på inomhusmiljön i byggnaden. Med kostnadseffektiva åtgärder avses i detta sammanhang de åtgärder som medför mest energieffektivisering i förhållande till de kostnader som är förknippade med åtgärdens genomförande.

Enligt *punkten 5* skall deklarationen slutligen innehålla referensvärden, som gör det möjligt för konsumenter att bedöma en byggnads energiprestanda och att jämföra olika byggnaders energiprestanda. Med konsument avses i detta sammanhang en fysikt person som inte har en yrkesmässig kunskap om byggnaders energianvändning i förening med bygg- och installationsteknisk kompetens. Kravet innebär att de referensvärden som används är klara och lättförståeliga för envar som brukar eller skall bruka en byggnad. Exempel på referensvärden är uppgifter som åskådliggör vilken energiprestanda som byggnaden hade kunnat ha om den vid deklARATIONstillfället uppfyllt nybyggnadskraven, eller om energieffektiviserande åtgärder har genomförts. Andra exempel på referensvärden är hur en byggnads energiprestanda förhåller sig till andra, jämförbara byggnaders prestanda.

10 §

Genom paragrafen uppställs särskilda krav på energideklarationen när det i en byggnad finns ett luftkonditioneringssystem med en effekt om minst 12 kilowatt.

För att träffa större system, där energieffektiviserande och miljöförbättrande åtgärder får störst effekt, skall bestämmelsen gälla system med en effekt över 12 kilowatt, som huvudsakligen drivs med elektricitet. Ett system där annan drivenergi används, men som endast innehåller vissa komponenter eller delar som använder elektricitet för sin funktion i systemet, omfattas således inte av bestämmelsen.

Enligt *punkten 1* skall en energideklaration även innehålla uppgifter om systemets energieffektivitet och dess storlek i förhållande till behovet av kyla i byggnaden. En bedömning skall således göras av om den mängd energi som används i systemet är relevant i förhållande till systemets kapacitet och behovet av kyla i byggnaden. En bedömning skall även göras av om anläggningens storlek är relevant i förhållande till behovet av kyla i byggnaden.

Enligt *punkten 2* skall en energideklaration i dessa fall även innehålla uppgifter om en effektivare energianvändning kan uppnås i systemet eller genom ett byte till ett effektivare system eller en annan metod för att kyla byggnaden. Exempel på energieffektiviserande åtgärder i systemet är justeringar av systemets styr- och reglersystem och s.k. närvarostyrning, som innebär att systemet bara används när det finns människor i byggnaden. Energieffektivisering kan även uppnås genom ett byte till ett effektivare system, till ett system med en storlek som är bättre anpassad till byggnadens kylbehov eller genom byte till ett s.k. fjärrkylsystem, där kylproduktionen inte är bunden till byggnaden, utan sker centralt och levereras till flera byggnader samtidigt. Byten kan även ske till alternativa metoder att kyla byggnaden, dvs. system som använder värme som drivenergi, dvs. exempelvis solvärme, spillvärme, och naturligt kallt vatten.

11 §

Genom paragrafen uppställs ett särskilt krav om besiktning av luftkonditioneringssystem i byggnader som inte behöver energideklareras.

Besiktningen skall enligt en bestämmelse i 12 § utföras av en oberoende expert.

12 §

Av 4–6 §§, 8 § första stycket och 11 § första stycket följer att det är ägaren till en byggnad som skall se till energideklarationer och besiktningsprotokoll upprättas att de föregås av besiktningar av byggnader och luftkonditioneringssystem. För att garantera en hög kvalitet på deklarationerna och besiktningsprotokollen och att de upprättas av personer som är oberoende av sin uppdragsgivare, uppställs i paragrafen *första stycke* ett krav om att besiktningar av byggnader och luftkonditioneringssystem och upprättandet av deklarationer eller proto-

koll skall utföras av oberoende experter, som utses av byggnadernas ägare.

13 §

Genom paragrafen uppställs ett krav om att ägare till vissa specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt skall se till att energideklarationer finns placerade i byggnaderna.

Exempel på sådana platser som avses i 1 och 2 är i eller i anslutning till en byggnads entré eller entréer, i en reception, på en informationstavla eller vid byggnadens hissar.

14 §

Genom paragrafen regleras en civilrättslig sanktion i de fall den som säljer en byggnad eller en andel i en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att fullgöra sin skyldighet enligt 6 §, dvs. att senast vid försäljningstidpunkten ha sett till att det för byggnaden finns en energideklaration som inte är äldre än tio år.

17 §

En förutsättning för att energideklarationsregistret skall vara sökbart är att fastighetsbeteckningar i förening med byggnadsbeteckningar samt, i vissa fall, adresser behandlas i registret. Fastighetsbeteckningar är sådan information som via information i fastighetsregistret kan kopplas till fysiska personer. Därigenom kommer registret att innehålla information som i vart fall indirekt kan hänföras till enskilda, vilket innebär att bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204) skall tillämpas på registret. Boverket är i egenskap av registermyndighet personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som utförs i registret.

18 §

I paragrafen anges för vilka ändamål uppgifterna i energideklarationsregistret får behandlas. Ett grundläggande krav på sådan behandling är att den bara får ske för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Ändamålsbeskrivningen får betydelse för vilken insamling och annan behandling av personuppgifter som skall vara tillåten. Uppgifter som samlas in för ett ändamål får inte behandlas för ett annat, oförenligt ändamål.

19 §

Genom paragrafen bemyndigas regeringen enligt *punkten 1* att meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter som skall få registreras i energideklarationsregistret. Vidare bemyndigas regeringen enligt *punkten 2* att meddela föreskrifter om urval och bearbetningar av personuppgifter. Urval och bearbetningar innebär att någon eller några parametrar används för att få fram en begränsad mängd information ur en större mängd information. I behandlingen kan ingå att den på så sätt åtkomna

informationen på olika sätt sammanställs med andra uppgifter i registret. Exempelvis kan det vara fråga om att på så sätt få fram alla fastigheter inom ett visst geografiskt område och med, i detta fall, särskilda energiprestanda. En sådan reglering är inte avsedd att begränsa den rätt som tryckfrihetsförordningen ger att ta del av allmänna handlingar. Den gäller alltså inte utlämnade som begärs med stöd av offentlighetsprincipen. Vidare bemyndigas regeringen enligt *punkten 3* att meddela föreskrifter om utlämnade på medium för automatiserad behandling. Utlämnade på medium för automatiserad behandling kan innebära att stora mängder information lämnas ut från registret. En sådan reglering är inte heller avsedd att begränsa den rätt som tryckfrihetsförordningen ger att ta del av allmänna handlingar. Slutligen bemyndigas regeringen enligt *punkten 4* att meddela föreskrifter om direktåtkomst. Direktåtkomst innebär att den som får sådan åtkomst kan använda registret på egen hand och kan söka i detta och få svar på frågor, utan att själv kunna bearbeta eller på annat sätt påverka innehållet i registret.

Syftet med bestämmelserna är att så långt som möjligt reglera en restriktiv behandling av personuppgifter, som skyddar integriteten och begränsar möjligheten att i kommersiella eller andra syften använda information från registret.

20 §

Genom paragrafen skall personuppgiftslagens (1998:204) bestämmelser om rättelse tillämpas även i de fall en behandling av personuppgifter sker i strid med denna lag eller de föreskrifter som meddelas med stöd av lagen. Bestämmelser om rättelse finns i 28 § personuppgiftslagen och innebär bl.a. att den personuppgiftsansvarige är skyldig att på begäran av den registrerade snarast rätta, blockera eller utplåna sådana uppgifter som inte behandlats i enlighet med personuppgiftslagens bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den lagen.

21 §

Paragrafens *första stycke* innebär ett strikt ansvar för staten, då någon lider skada på grund av ett tekniskt fel i energideklarationsregistret. Vad som avses med tekniskt fel är sådana fel i såväl maskinvaran som programvaran. Ersättningen kan jämkas om den skadelidande medverkat till skadan.

Enligt paragrafens *andra stycke* skall den myndighet som regeringen bestämmer företräda staten i ärenden om ersättning för tekniskt fel i energideklarationsregistret. Förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten gäller anspråk på ersättning för skador som riktas mot staten. Regeringen avser att genom en ändring i den nämnda förordningen utse den myndighet som skall handlägga sådana anspråk.

22 §

Genom paragrafens uttryckliga hänvisning till 48 § personuppgiftslagens (1998:204) bestämmelser om skadestånd slås det fast att dessa även

gäller vid behandling av personuppgifter som skett i strid med denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, i den mån skadeståndsskyldighet inte följer av 21 §.

23 §

Genom paragrafen införs ett särskilt krav beträffande byggnader under uppförande, vars användbara, totala golvarea är större än 1 000 kvadratmeter. Innan byggandet inleds skall den som för egen räkning uppför eller låter uppföra byggnaden göra en särskild utredning och redovisning av om alternativa energiförsörjningssystem är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara beträffande byggnaden. Exempel på sådana system är decentraliserade energiförsörjningssystem som baseras på förnybar energi, kombinerad värme- och elproduktion, fjärr- och närvärme eller fjärr- och närkyla om sådan finns tillgänglig samt värmepumpar. Till alternativa energiförsörjningssystem hör även mer ovanliga slag av system som exempelvis förser byggnader med elektricitet genom lokala anläggningar för vind- eller solkraft. Redovisningen skall lämnas till tillsynsmyndigheten. Enligt en bestämmelse i 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) får byggnadsarbetena inte påbörjas innan en sådan redovisning har visats upp för tillsynsmyndigheten.

24 §

Tillsynen omfattar de skyldigheter som följer av 11 § första stycket och 13 §, dvs. att se till att byggnaders luftkonditioneringssystem besiktigas och att besiktningsprotokoll upprättas samt att energideklarationer hålls tillgängliga i sådana byggnader som avses i 5 §, dvs. i vissa specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt.

25 §

Genom paragrafens *första stycke* får tillsynsmyndigheterna meddela de förelägganden som behövs för att ägare till byggnader skall fullgöra sådana skyldigheter som anges i 11 § första stycket och 13 §, dvs. att se till att byggnaders luftkonditioneringssystem besiktigas och att besiktningsprotokoll upprättas och att energideklarationer hålls tillgängliga i sådana byggnader som avses i 5 §, dvs. i vissa specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt. Ett sådant föreläggande skall få förenas med vite.

Enligt paragrafens *andra stycke* har tillsynsmyndigheterna rätt att få tillträde till sådana områden, lokaler och andra utrymmen som omfattas av tillsynen. Denna rätt får inte gälla bostäder.

26 §

Enligt paragrafens *första stycke* får en tillsynsmyndighets beslut om föreläggande som förenats med vite enligt 25 § och Boverkets beslut om rättelse i energideklarationsregistret överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Enligt 22 § förvaltningslagen får ett beslut överklagas av den

som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Enligt paragrafens *andra stycke* krävs prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten.

Övergångsbestämmelserna

2.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för byggnader som vid lagens ikraftträdande omfattas av bestämmelsen i 5 § 1, vilka skall vara energideklarerade senast den 31 december 2008. Detta gäller således befintliga byggnader som vid lagens ikraftträdande är indelade som specialbyggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och som har en total användbar golvarea som är större än 1 000 kvadratmeter.

3.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för byggnader som vid lagens ikraftträdande omfattas av bestämmelsen i 5 § 2 och som är så kallade flerbostadshus, vilka skall vara energideklarerade senast den 31 december 2008. Detta gäller befintliga byggnader som vid lagens ikraftträdande helt eller till viss del upplåts med nyttjanderätt och som är inrättade för bostadslägenheter.

4.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för byggnader som omfattas av bestämmelsen i 5 § 2 och som inte är flerbostadshus. Bestämmelsen gäller byggnader som helt eller till viss del upplåts med nyttjanderätt och som innehåller lokaler, eller endast en eller två bostäder. Sådana byggnader skall energideklareras första gången efter den 31 december 2008.

5.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för byggnader som omfattas av bestämmelserna i 4 eller 6 §. Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs och byggnader som säljs i sin helhet eller såvitt avser en andel i byggnaden. Sådana byggnader skall energideklareras första gången efter den 31 december 2008.

6.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för luftkonditioneringssystem som omfattas av bestämmelserna i 11 § första stycket. Sådana system skall besiktigas och besiktningsprotokoll skall upprättas första gången efter den 31 december 2008.

7.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för byggnader under uppförande den 1 januari 2009, som omfattas av bestämmelserna i 4 §. Sådana byggnader skall inte energideklareras, om en bygganmälan gjorts före den 1 januari 2009.

8.

Genom bestämmelsen införs en övergångslösning för byggnader under uppförande den 1 oktober 2006, som omfattas av bestämmelserna i 23 §. För sådana byggnader skall inte en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem göras, om en byggnämnan gjorts före den 1 oktober 2006.

24.2 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

9 kap.

12 §

Genom paragrafens nya lydelse får ett byggnadsarbete inte påbörjats förrän en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem enligt 23 § lagen (2006:000) om energideklaration för byggnader har visats upp för byggnadsnämnden.

Sammanfattning av betänkande, Byggnadsdeklarationer - Inomhusmiljö och energianvändning SOU 2004:78

Utgångspunkter enligt utredningsdirektiven

A. - analysera ändamål och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration, som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning.

B - belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt register, med byggnadsanknutna uppgifter som ger underlag för uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljökvalitetsmålen samt utreda alternativ till nationellt register.

Utredningens förslag

Det skall vara obligatoriskt för en byggnadsägare att upprätta en byggnadsdeklaration innan en byggnad tas i bruk, säljs eller hyrs ut.

En särskild lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning föreslås därför. Vid försäljning och uthyrning får deklARATIONERNA inte vara äldre än tio år.

Vilka uppgifter skall vara obligatoriska att redovisa i deklARATIONEN? - Utredningen anser att uppgifter som krävs enligt gällande lagstiftning är obligatoriska att redovisa. Uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen skall redovisas och uppgift om radonhalten är mätt eller inte. Vidare skall uppgifter om energianvändningen redovisas. Nämnda uppgifter är obligatoriska i den meningen att de måste lämnas. Utredningen föreslår dock inte nya lagkrav på mätningar och besiktningar av byggnaders funktioner.

Vilka byggnader bör deklarereras?

Utredningen föreslår att alla byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen skall deklarereras (dvs. praktiskt taget alla byggnader utom processindustrins, men väl deras kontorsbyggnader). Uppgifterna som skall deklarereras varierar dock.

Mer om byggnadsdeklARATIONERNA

Ägare till byggnader skall anslå deklARATIONEN på synlig plats.

Vid försäljning och uthyrning skall en deklARATION tillhandahållas köparen. Kommunen (byggnadsnämnden, BN eller motsvarande) skall ha ansvaret för att övervaka att skyldigheterna beträffande deklARATIONERNA fullgörs. Byggnadsägaren är därför skyldig att sända ett exemplar av deklARATIONEN till BN. Sändningen skall kunna ske elektroniskt.

Den som i en byggnadsdeklARATION uppsåtligen eller genom grov oaktsamhet lämnar oriktiga eller vilseledande uppgifter skall dömas till böter. Utredningen gör bedömningen att byggnadsdeklARATIONERNA i sig knappast t.ex. vid en försäljning kan anses som en utfästelse om ett visst förhållande (jämför Jordabalken). Beroende på uppgiftens karaktär i deklARATIONEN och på vad som i övrigt förekommit mellan parterna kan det medföra att köparens undersökningsplikt utökas eller i vissa fall minskas.

Byggnadsdeklarationer och ändringar av lagstiftning

Utredningen föreslår ändring i sekretesslagen (1980:100) som bl.a. innebär att sekretess inte gäller för uppgift i byggnadsdeklarationer. 8 kap.7 §. Vidare föreslås ändringar i fastighetsmäklarlagen (1995:400) som innebär att en mäklare skall verka för att säljaren före överlåtelsen tillhandahåller en byggnadsdeklaration och att det i en objektsbeskrivning skall hänvisas till den upprättade byggnadsdeklarationen.

Förslag om nationellt register

Utredningen gör bedömningen att ett nationellt register bör införas i vilket tas in de uppgifter som redovisas i en byggnadsdeklaration. Ett sådant register bör kunna förenkla och effektivisera kommunernas arbete med tillsyn, kontroll och planering. Vidare bör registret vara av betydelse vid uppföljning av de nationella miljömålen samt användas för de syften som EG- direktivet om byggnaders energiprestanda ställer upp. Uppgifterna i byggnadsdeklarationerna bör knytas till befintliga fastighetsregistrets byggnadsdel.

Ekonomiska konsekvenser - nationellt register

Införandet och driften av förslaget att knyta ett nationellt register till befintligt byggnadsregister

Engångskostnad

- inregistrering av uppgifter i byggnadsregistret(kommunerna) 3-5,6 milj.kr
- utvecklingskostnader (Lantmäteriverket) 1,5 milj.kr
- information och utbildning (Boverket) 1,4 milj.kr

Årliga kostnader

- ökning i förhållande till nuv. kostnader betr. tillsyn av OVK (kommunerna) 5,4 milj.kr
- kontinuerlig registrering i registret (kommunerna) 5,5 milj.kr
- driftkostnader (Lantmäteriverket) 0,75 milj.kr

Finansiering

Lantmäteriverket får ta ut avgifter av dem som vill använda registret, dvs. myndigheter, kommuner, fastighetsägare m.fl. Kommunerna får inte ta ut avgifter av byggnadsägarna i anledning av deklarationsskyldigheten. Byggnadsägarna får dock svara för sina egna kostnader. Utredningen bedömer att Lantmäteriets intäkter sannolikt inte kommer att täcka verkets egna eller kommunernas kostnader för registret varför staten bör svara för de engångskostnader som uppstår.

Betänkandets lagförslag

1. Förslag till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 7 § sekretesslagen (1980:100) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

7 §

Sekretess gäller i verksamhet, som bedrivs av annan än statlig myndighet och som består i tillsyn eller stödverksamhet med avseende på näringslivet, för uppgift om

1. enskilda affärs- eller driftförhållanden, uppfinningar eller forskningsresultat, om det kan antas att den enskilde lider skada om uppgiften röjs,

2. andra ekonomiska eller personliga förhållanden för den, som har trätt i affärsförbindelse eller liknande förbindelse med den som är föremål för tillsyns- eller stödverksamhet som avses i denna paragraf.

Motsvarande sekretess gäller hos kommunal myndighet i ärende om tillstånd till hantering av brandfarliga varor. Sekretessen gäller dock inte beslut i sådant ärende.

Sekretess enligt första stycket 1. gäller dock inte för uppgift i tillsynsverksamhet som bedrivs av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet, om intresset av allmän kännedom om förhållande som rör människors hälsa, miljön eller redligheten i handeln eller ett liknande

Sekretess enligt första stycket 1. gäller dock inte för uppgift 1. i en byggnadsdeklaration enligt lagen (xxxx:xx) om byggnadsdeklartioner 2. i tillsynsverksamhet som bedrivs av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet, om intresset

allmänintresse har sådan vikt att uppgiften bör lämnas ut. Regeringen kan för särskilt fall förordna om undantag från nämnda sekretess, om den finner det vara av vikt att uppgiften lämnas.

av allmän kännedom om förhållande som rör människors hälsa, miljön eller redligheten i handeln eller ett liknande allmänintresse har sådan vikt att uppgiften bör lämnas ut. Regeringen kan för särskilt fall förordna om undantag från nämnda sekretess, om den finner det vara av vikt att uppgiften lämnas.

I fråga om uppgift i allmän handling gäller sekretessen i högst tjugo år.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.

2. Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Härigenom föreskrivs att 16 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Föreslagen lydelse

16 §

Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen *tillhandahåller en byggnadsdeklaration och* lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

18 §

När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om

När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om

byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt *samt för en sådan byggnad för vilken det skall finnas en byggnadsdeklaration, en hänvisning till upprättad byggnadsdeklaration.*

Vid förmedling som avses i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.

3. Förslag till lag om ändring i lagen (2000:224) om fastighetsregister

Härigenom föreskrivs att 9 § lagen (2000:224) om fastighetsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

<p>Vid urval eller bearbetningar av personuppgifter som Lantmäteriverket gör för någon annans räkning för direkt marknadsföring får uppgifter om personnummer, födelsetid, civilstånd, utmätning, konkurs eller standardpoäng inte behandlas.</p>	<p>9 §</p>	<p>Vid urval eller bearbetningar av personuppgifter som Lantmäteriverket gör för någon annans räkning för direkt marknadsföring får uppgifter om personnummer, födelsetid, civilstånd, utmätning, konkurs, standardpoäng, ventilation, radon, energi eller miljöarbete inte behandlas.</p>
---	------------	--

Åtgärder som enligt första stycket inte är tillåtna får ändå vidtas, om Lantmäteriverket i enskilda fall finner att det finns särskilda skäl för det.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.

4. Förslag till lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning

Härigenom föreskrivs följande.

Skyldighet att upprätta en byggnadsdeklaration

1 §

För information och redovisning av en byggnads inomhusmiljö och energianvändning skall byggnadens ägare upprätta och avge en byggnadsdeklaration enligt bestämmelserna i denna lag.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om vilka byggnader som omfattas av deklarationsskyldigheten.

Innehållet i en byggnadsdeklaration

2 §

En byggnadsdeklaration skall innehålla av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer föreskrivna uppgifter som har betydelse för byggnadens inomhusmiljö och energianvändning. Byggnadsdeklarationen skall också ge byggnadens ägare utrymme att redovisa undersökningar, mätningar eller annat arbete som har betydelse för detta.

I deklARATIONEN skall anges det underlag som finns för lämnade uppgifter och var underlaget finns att tillgå.

När skall en byggnadsdeklaration upprättas

3 §

En byggnadsdeklaration skall ha upprättats

1. innan byggnaden tas i bruk
2. innan ägaren säljer byggnaden
3. innan ägaren hyr ut byggnaden.

En byggnadsdeklaration får inte vara äldre än tio år.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att en byggnadsdeklaration skall upprättas eller uppdateras med tätare intervaller än vad som följer av första och andra stycket samt meddela de ytterligare föreskrifter som behövs i fråga om när en byggnadsdeklaration skall upprättas.

Överlåtelse och uthyrning

4 §

Den som säljer eller hyr ut en byggnad skall före en försäljning eller en uthyrning tillhandahålla köparen en byggnadsdeklaration.

Anslag

5 §

En ägare till en annan byggnad än ett en- och tvåbostadshus skall göra byggnadsdeklarationen tillgänglig för boende och brukare av byggnaden genom att anslå deklarationen på en plats som är framträdande och klart synlig.

Avlämnande av deklarationen

6 §

När en deklaration har upprättats, skall ett exemplar av den omedelbart sändas till den nämnd som avses i 8 §.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får föreskriva eller i enskilda fall medge att en byggnadsdeklaration får lämnas i form av ett elektroniskt dokument. Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning som har gjorts med hjälp av automatiserad databehandling och vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva eller i enskilda fall medge att den som för annans räkning yrkesmässigt utför sådana kontroller som skall redovisas i en byggnadsdeklaration, på uppdrag av byggnadens ägare, får lämna uppgifter till en sådan nämnd som avses i 8 § på sätt som anges i andra stycket.

I förordningen (2000:308) om fastighetsregister finns bestämmelser om att uppgifter i en byggnadsdeklaration kan tas in i fastighetsregistrets byggnadsdel.

Undantag från kravet

7 §

Om det finns skäl, får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer i enskilda fall medge undantag från bestämmelserna i denna lag.

Tillsyn

8 §

Den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet skall i enlighet med vad som föreskrivs i plan- och bygglagen (1987:10) övervaka att en ägare till en byggnad fullgör sina skyldigheter enligt denna lag och enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Påföljd för oriktiga uppgifter m.m.

9 §

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift i en byggnadsdeklaration döms till böter.

I ringa fall skall inte dömas till ansvar.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006. Lagen tillämpas inte på en sådan försäljning där avtal om köp träffats före den 1 juli 2006, men förvärvets fullbordning eller bestånd gjorts beroende av villkor som inträffar först efter lagens ikraftträdande.

Förteckning över remissinstanserna

Byggnadsdeklarationsutredningens betänkande Byggnadsdeklarationer, Inomhusmiljö och energianvändning SOU 2004:78

Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Kammarrätten i Jönköping, Socialstyrelsen, Statens Folkhälsoinstitut, Barnombudsmannen, Statens Fastighetsverk, Datainspektionen, Statistiska centralbyrån (SCB), Statens skolverk, Kungliga Tekniska Högskolan (institutionen för byggvetenskap), Högskolan i Gävle (institutionen för Teknik och Byggd Miljö), Lunds universitet, Chalmers Tekniska Högskola, Konsumentverket, Fastighetsmäklarnämnden, Riksantikvarieämbetet, Naturvårdsverket, Kemikalieinspektionen, Statens Strålskyddsinstitut (SSI), Boverket, Fonden för fukt- och mögelskador, Lantmäteriverket, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (Formas), Arbetsmiljöverket, Statens energimyndighet, Verket för näringslivsutveckling (NUTEK), Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut AB (SP), Järfälla kommun, Trosa kommun, Linköpings kommun, Karlshamn kommun, Halmstads kommun, Kungsbacka kommun, Västerås kommun, Sandvikens kommun, Jokkmokk kommun, Luleå kommun, De Handikappades Riksförbund (DHR), Svenska Kommunförbundet, Landstingsförbundet, Svensk Handel, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Svensk Fjärrvärme AB, Svensk Teknik och Design, Näringslivets Regelnämnd, Astma- och allergiförbundet, Rådet för byggkvalitet, BQR, Byggherreforum, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Föreningen Sveriges VVS-inspektörer, Funktionskontrollanterna i Sverige, Funkis, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Lärarförbundet, Lärarnas Riksförbund, Riksbyggen, Riksförbundet för Rörelsehindrade Barn och Ungdomar, Samverkansforum för statliga byggherrar, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Konsumenter i samverkan, Sveriges Konsumentråd, Villaägarnas riksförbund

Sammanfattning av Energideklarationsutredningens betänkanden

Sammanfattning av Energideklarationens delbetänkande SOU 2004:109

Europaparlamentet och Europeiska unionens råd antog i december 2002 direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. Direktivet syftar till att effektivisera energianvändningen i bebyggelsen och därigenom bidra till ett minskat utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. På så sätt kan EU:s importberoende av energi minska och försörjningstryggheten avseende energi öka.

Direktivet fastställer krav i fråga om

- beräkningsmetodik för byggnaders integrerade energiprestanda,
- minimikrav avseende energiprestanda för nya byggnader och byggnader som genomgår större renovering,
- energicertifiering av byggnader,
- regelbundna kontroller alternativt rådgivningsinsatser avseende värmepannor, och
- regelbundna kontroller av luftkonditioneringssystem.

Utredningen har haft i uppdrag att lämna förslag till hur direktivet kan genomföras i Sverige. I detta har även ingått att se över tillämpningen av Boverkets byggregler (BFS 1993:57). Enligt kommittédirektiven för vårt uppdrag skall vi analysera alternativa sätt att genomföra direktivet med beaktande av dess syfte och behovet av att skapa ett kostnadseffektivt system för de berörda aktörerna. Intresset av att begränsa de administrativa bördorna för tillsynsmyndigheter, certifieringsorgan, fastighetsägare och hyresgäster skall också beaktas.

Vad är energiprestanda?

Begreppet energiprestanda är centralt i direktivet. Enligt direktivets definition är energiprestanda ”den faktiska eller beräknade energimängd som används för att uppfylla de behov som är knutna till normalt bruk av en byggnad”. Förenklat kan man säga att energiprestanda är ett mått på hur energieffektiv en byggnad är. Faktorer som har betydelse i det avseendet är bl.a. byggnadens isolering, typ av fönster och värmesystem. Enligt direktivet skall energiprestanda återges i en eller flera numeriska indikatorer som har tagits fram med beaktande av isolering, tekniska egenskaper och typ av installation, byggnadens utformning och placering ur klimatperspektiv, exponering för sol och påverkan av närliggande byggnader, egen energiproduktion och andra faktorer.

Två principiellt olika metoder kan användas för att ta fram en byggnads energiprestanda. Den ena metoden utgår från uppgifter om den köpta energin i en byggnad. Eftersom metoden är beroende av omständigheter vid mätögonblicket i den specifika byggnaden och energiprestanda enligt direktivet skall anges för ”normalt brukande”, bör först

denna inverkan korrigeras för att sedan ersättas med ett värde för normaliserat/genomsnittligt brukande.

Den andra metoden bygger på att en beräkning genomförs på grundval av den specifika byggnadens förutsättningar beträffande klimatskal, installationer, areor m.m. Data om byggnadens system matas då in i ett beräkningsprogram, som med hjälp av matematiska och erfarenhetsbaserade modeller beräknar byggnadens energiprestanda. Därefter läggs normaliserade uppgifter på, vilka motsvarar brukarnas ”normala” beteende.

Valet av metod är bl.a. beroende av kostnaderna för arbetet ställda mot kravet på precision i resultatet med avseende på vilket syfte uppgiften om energiprestanda har.

Beräkningsmetodik för energiprestanda

Direktivet fordrar att alla medlemsstater i EU skall ha en metodik för att beräkna energiprestanda i byggnader. Utifrån metodiken skall minimikrav på energiprestanda fastställas för nya byggnader. Minimikrav skall även gälla för befintliga byggnader som genomgår större renovering, om byggnadens totalt användbara golvarea överstiger 1 000 m². Minimikraven skall uttryckas klart och tydligt och får innehålla en indikator för koldioxidutsläpp. Kraven skall ses över minst vart femte år och vid behov uppdateras för att återspegla den tekniska utvecklingen inom byggsektorn. Syftet med minimikraven är att öka energieffektiviteten och främja en förbättring av energiprestanda i byggnader.

Vid nyproduktion av byggnader gäller Boverkets byggregler. Dessa innehåller föreskrifter och råd beträffande bl.a. en byggnads utformning, brandskydd, hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Genom byggreglerna finns redan ett underlag för energi-beräkning. För att underlaget helt skall uppfylla direktivets krav när det gäller de faktorer som skall ingå i en sådan, behöver det kompletteras och förbättras, framför allt beträffande energihushållningskrav för komfortkyla, transport av ventilationsluft och fast belysning. Dessutom krävs, när det gäller minimikraven för byggnader som genomgår större renovering, att Boverket utfärdar föreskrifter vad avser energianvändning vid ändringsarbeten.

Energideklarering av byggnader

Allmänt

Det krav i direktivet som har mest långtgående verkningar utifrån svenska förhållanden är kravet på att ägaren till en byggnad skall göra ett ”energicertifikat” tillgängligt för presumtiva köpare eller hyresgäster ”när byggnader byggs, säljs eller hyrs ut”. Liknande bestämmelser finns sedan tidigare i främst Danmark och Österrike.

Enligt direktivet får inte certifikatets giltighetstid överskrida tio år. Vissa kategorier av byggnader får undantas, nämligen

- byggnader med ett särskilt kulturhistoriskt eller liknande värde,
- byggnader som används för industriella ändamål,
- kyrkor och andra byggnader som används för religiösa ändamål,
- byggnader som används inom jordbruket och liknande näringar,
- fritidshus,
- byggnader som avses att användas i högst två år, och
- byggnader vars totala golvarea understiger 50 m².

Direktivet innehåller dessutom en särskild regel för ”byggnader med en total golvarea på över 1 000 m² och som inhyser offentliga myndigheter och institutioner som tillhandahåller offentliga tjänster för ett stort antal personer och därför ofta besöks av dessa personer”. I sådana byggnader skall, även om inte det rör sig om en nyuppförd byggnad, eller en byggnad som säljs eller hyrs ut, ett energicertifikat anslås på väl synlig plats.

Vi beslutade under ett tidigt skede av vårt arbete att ersätta direktivets term ”energicertifikat” med ”energideklaration”. Skälet till det är att energicertifikat lätt kan förväxlas med elcertifikat, och att termen deklARATION är en bättre benämning av det dokument som avses utifrån de uppgifter som det skall innehålla.

Ett annat ställningstagande har varit att inte begränsa kravet på energideklARATION till enbart hyresrätter, utan även låta sådana nyttjanderättsformer som bostadsrätt och arrende omfattas av det föreslagna regelverket. Vi har därför ersatt termen ”hyra ut” med ”upplåta med nyttjanderätt”.

Syftet med att upprätta energideklARATIONER för byggnader är att konsumenter – presumtiva köpare eller nyttjanderättshavare – skall kunna jämföra och bedöma olika byggnaders energiprestanda. EG-direktivet har i det avseendet ett tydligt konsumentperspektiv, som har avgörande betydelse för de krav som bör ställas på hur energideklARATIONER skall upprättas. Tanken bakom det särskilda kravet på att en deklARATION skall anslås i större byggnader, som inhyser offentliga myndigheter och institutioner vilka tillhandahåller offentliga tjänster, är att dessa skall tjäna som förebilder genom att hänsyn där tas till miljö- och energifaktorer.

Vilka uppgifter skall ingå i en energideklARATION?

Direktivet är relativt allmänt hållet i den delen. De krav som ställs är att deklARATIONEN skall innehålla uppgift om byggnadens energiprestanda, ett eller flera referensvärden och ett förslag till kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda.

Standardiseringsorganet CEN arbetar för närvarande med att ta fram standarder som omfattar ett 40-tal olika dokument för tillämpning av direktivet. Förslag till sådana standarder förväntas vara tillgängliga under början av år 2005. Dessutom har Europeiska kommissionen initierat en s.k. Concerted Action i syfte att underlätta genomförandet av direktivet. Initiativet innebär att samtliga medlemsstater är representerade inom ett

nätverk, som kontinuerligt träffas för att utbyta erfarenheter. I dagsläget, när deklARATIONERNAS närmare utformning i hög grad är beroende av det pågående europeiska arbetet, har vi valt att inte ange den detaljerade utformningen av de obligatoriska uppgifter som skall ingå i deklARATIONEN och hur dessa skall tas fram.

När skall en energideklARATION upprättas?

I Sverige finns det i dag inte några krav på att en byggnadsägare skall energideklARERA sin byggnad. För att genomföra direktivet har vi utformat ett förslag till en lag om energideklARATION av byggnader. Lagen föreslås omfatta alla byggnader i vilka energi används för att påverka byggnadens inomhusklimat. Kravet på att energideklARERA sådana byggnader skall gälla när de uppförs, säljs eller upplåts med nyttjanderätt. För en byggnad som uppförs åvilar skyldigheten att upprätta en byggnadsdeklARATION den som skall utföra eller låta utföra byggnadsarbetena, dvs. byggherren. Om en energideklARATION inte tidigare har upprättats, eller en tidigare upprättad energideklARATION inte längre är giltig, skall ägaren till en byggnad som säljs eller upplåts med nyttjanderätt se till att en deklARATION upprättas och tillhandahålls presumtiva köpare eller nyttjanderättshavare. Kravet gäller även om en del av en byggnad, t.ex. en lägenhet eller lokal, upplåts med nyttjanderätt. I flerbostadshus och i byggnader med lokaler skall deklARATIONEN tillhandahållas presumtiva boende genom att den anslås på väl synlig plats. DeklARATIONEN skall även ges in till en myndighet, som vi benämner registermyndigheten, för registrering. Vi föreslår att Boverket skall vara registermyndighet.

Specialbestämmelse för byggnader i vilka offentliga tjänster tillhandahålls

En särskild fråga har varit vilka byggnader som skall omfattas av den särskilda regel i direktivet som gäller för större byggnader i vilka offentliga tjänster tillhandahålls. Vi har valt att sätta likhetstecken mellan den kategorin och de byggnader som enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) är indelade som specialbyggnader. Att en byggnad är indelad som specialbyggnad innebär att den har ett allmännyttigt ändamål och därmed är skattebefriad. Till sådana byggnader hör bl.a. sjukhus, skolor, muséer, bad- och idrottsanläggningar, förvaltningsbyggnader, domstolar och bibliotek. För en byggnad, vars golvarea överstiger 1 000 m² och vilken är indelad som specialbyggnad, skall en energideklARATION upprättas, anslås på väl synlig plats och ges in till registermyndigheten för registrering. Detta krav gäller även om inte någon av de andra situationer som utlöser krav på energideklARERING föreligger, dvs. att byggnaden uppförs, säljs eller upplåts med nyttjanderätt.

EnergideklARATIONENS giltighetstid

En energideklARATION skall enligt vårt förslag vara giltig i tio år från det att den har upprättats, såvida inte regeringen eller registermyndigheten

har föreskrivit en kortare giltighetstid. Det fall som vi framför allt har haft i åtanke för en kortare giltighetstid är när en byggnad genomgår en omfattande om- eller tillbyggnad. I ett sådant fall är det värdefullt om en ny deklaration upprättas för att deklarationen skall avspegla de verkliga förhållandena. Frågan har dock överlämnats till regeringen eller den s.k. registermyndigheten.

Byggnader som får undantas från kravet på energideklarering

Såsom har nämnts ovan ger direktivet möjlighet att undanta vissa byggnader från kravet på energideklarering. Vi anser att de undantag som direktivet medger i huvudsak bör tillämpas inledningsvis. När det gäller de byggnader som har ett kulturhistoriskt eller annat särskilt värde anser vi dock att ett särskilt förfarande bör gälla, som innebär att ägaren skall kunna ansöka om undantag från kravet på att upprätta en energideklaration om det finns särskilda skäl. Sådana skäl kan vara att det med hänsyn till byggnadens bevarandevärde inte går att utföra några energieffektiviserande åtgärder i den.

Sanktioner

För att systemet med energideklarationer skall bli verkningsfullt anser vi att det är nödvändigt att någon form av sanktion träffar den som inte fullgör skyldigheten att energideklarera en byggnad som uppförs, säljs eller upplåts med nyttjanderätt. Detsamma bör gälla ägaren till en byggnad, som omfattas av det särskilda kravet på energideklarering på grund av att byggnaden är indelad som specialbyggnad och dess golvarea överstiger 1 000 m². Om en deklaration således inte har upprättats och lämnats in till registermyndigheten för registrering i rätt tid, eller om en deklaration är så ofullständig att den inte kan läggas till grund för registrering, får registermyndigheten påföra den som skyldigheten åvilar en förseningsavgift. Avgiften bör i stort sett motsvara kostnaden för att upprätta en energideklaration, och för att följa den allmänna prisutvecklingen knyts till prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För småhus har vi föreslagit att avgiften skall uppgå till 10 % av prisbasbeloppet och för andra byggnader till 25 %. För år 2004 skulle detta för småhus motsvara en avgift på 3 930 kr och för övriga byggnader på 9 825 kr.

Omständigheter kan inträffa som gör att en byggnadsägare inte kan fullgöra sin deklarationsskyldighet, exempelvis till följd av sjukdom eller hög ålder. Vi föreslår därför en ”ventil” av innebörd att förseningsavgiften får sättas ned eller helt efterges om det finns särskilda skäl.

Kontroll av att regelverket efterlevs

Tillsynen, dvs. kontrollen av att skyldigheten att energideklarera byggnader fullgörs, skall i huvudsak åvila Boverket. Genom det register över energideklarationer, som vi föreslår skall inrättas, kan Boverket kontrollera om en energideklaration finns upprättad när en byggnad har sålts.

Detta kan ske genom att inskrivningsmyndigheterna, som beviljar lagfart vid fastighetsöverlåtelser, åläggs att skicka en underrättelse till energideklarationsregistret när en fastighet har sålts. Vid upplåtelse av nyttjanderätt till bostäder finns ännu inte något officiellt register att tillgå, på motsvarande sätt som vid försäljning av fast egendom. Vi bedömer dock att när regelverket om energideklarationer har införts och blivit allmänt känt, kommer ett stort antal köpare, hyresgäster och bostadsrätts-havare att efterfråga en energideklaration. På det sättet kan systemet i flertalet fall komma att bli självkontrollerande. Bland hyresvärdar torde ett energideklarerat byggnadsbestånd även bli ett konkurrensmedel, eftersom det visar på världens omsorg om miljön.

Även om energideklarationsregistret möjliggör att tillsynsverksamheten i huvudsak kan skötas centralt av registermyndigheten, kommer det i vissa fall att krävas en lokal tillsyn. De fall som blir aktuella är de flerbostadshus och byggnader med lokaler samt specialbyggnader vars yta överstiger 1 000 m², där en deklARATION skall vara anslagen. För dessa byggnader föreslår vi att de kommunala byggnadsnämnderna ges tillsynsansvar. Nämndernas uppgift kommer därmed att bli att genom tillgång till deklarationsregistret och på plats kontrollera om en deklARATION är upprättad respektive anslagen. Om en nämnd vid en sådan kontroll uppmärksammar att en deklARATION inte finns, skall nämnden ha rätt att förelägga byggnadsägaren att låta upprätta och anslå en deklARATION. Ett sådant föreläggande skall kunna förenas med vite. Beslut om vitesföreläggande och om förseningsavgift skall kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Samordning med förslaget till lag om byggnadsdeklarationer

Tidigare i år har Byggnadsdeklarationsutredningen föreslagit att ett system med byggnadsdeklarationer skall införas. En sådan deklARATION skall bl.a. innehålla uppgift om utförd funktionskontroll av ventilations-system och om radonhalten i en byggnad är uppmätt eller inte. För att inte ägare till byggnader skall vara tvungna att upprätta två olika deklARATIONER anser vi, om systemet med byggnadsdeklarationer blir verklighet, att systemen bör samordnas.

Vem skall upprätta en energideklARATION?

Enligt direktivet skall en energideklARATION upprättas på ett ”oberoende sätt av kvalificerade och/eller auktoriserade experter”. Eftersom energideklARATIONERNA kan förväntas få stor genomslagskraft bland köpare och hyresgäster och vara ett dokument som ofta kommer att efterfrågas, är det av stor vikt att deklARATIONERNA håller en hög kvalitet och upprättas av personer vilkas kompetens kan verifieras. Det bidrar också till ökad trovärdighet för systemet. Vi har bedömt att kraven bäst uppfylls om en energideklARATION upprättas av en person – en energiexpert – vid ett ackrediterat kontrollorgan. Energiexperten skall ha fått sin kompetens bedömd och certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan. Vilka närmare krav gällande utbildning och yrkeserfarenhet som bör ställas på energiexperten anser vi att den ansvariga myndigheten Boverket bör

ange. Vi anser dock att det, förutom tidigare bakgrund inom området, bör krävas en särskild utbildning i två nivåer, där den första nivån avser deklarerings av småhus och flerbostadshus och den andra nivån avser deklarerings av mer komplexa byggnader. Varje nivå bör, utöver självstudier, omfatta en till två veckors heltidsstudier.

Systemet med ackrediterade kontrollorgan och certifierade energiexperter, som ansluter till principerna för ett s.k. öppet system som Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) ansvarar för, säkerställer en hög kvalitet på de upprättade deklARATIONERNA. Ett företag måste t.ex. ha ett väl fungerande kvalitetssystem för att kunna bli ackrediterat. Det är därför tillräckligt att det inom ett kontrollorgan finns en person som är certifierad och behörig att upprätta en energideklARATION. Denne kan ha ett antal medarbetare som utför det praktiska arbetet, men antalet medarbetare till en enskild energiexpert bör inte överskrida 10–15 stycken. Denna konstruktion gör det också möjligt för större fastighetsföretag att genom en särskild avdelning inom företaget energideklarerar sitt eget fastighetsbestånd. Konstruktionen underlättar dessutom för byggnadsägare och ackrediterade företag att samordna de olika typer av kontroller som kan förekomma i en byggnad.

När träder regelverket om energideklarerings i kraft?

Enligt EG-direktivet skall reglerna om energideklarerings vara i kraft fr.o.m. år 2006. Om det inte finns tillräckligt många energiexperter, får dock tillämpningen av regelverket skjutas upp till år 2009.

Initialt kommer kravet på energideklARATIONER att vara mycket stort. Av småhusen bedömer vi att ca 65 000 kommer att behöva besiktigas varje år p.g.a. ägarbyte. Av de ca 135 000 byggnader som utgör flerbostadshus bedöms ca 120 000 behöver deklarerars under det första år som regelverket är i kraft. Det främsta skälet till detta är att minst en lägenhet hyrs ut i merparten av alla flerbostadshus varje år. Dessutom säljs sådana byggnader i viss utsträckning. Vidare finns det ca 60 000 byggnader med övervägande del kommersiella lokaler. En grov uppskattning är att i bortåt hälften av dessa byggnader sker minst ett hyresgästbyte eller försäljning av byggnaden under ett år. Till detta kommer kravet på deklARATION av byggnader med offentlig verksamhet och vars golvarea överstiger 1 000 m². Dessa byggnader är uppskattningsvis 55 000–80 000 stycken. Slutligen skall alla nya byggnader – 10 000–15 000 per år – energideklarerars.

Vi bedömer tidsåtgången för att upprätta en energideklARATION för ett småhus till i storleksordningen 4–6 timmar. För ett flerbostadshus kan tidsåtgången uppskattas till i genomsnitt 8–12 timmar och för en byggnad med lokaler till 8–30 timmar. Att spannet för lokalbyggnader är så stort beror på att verksamheten i dessa är av mycket skild art – sjukhus, muséer, tekniskt komplexa kontorsbyggnader etc. De bedömda tiderna förutsätter att de som skall upprätta deklARATIONER har erforderlig erfarenhet av systemet och effektiva hjälpmedel till förfogande.

För att motverka den anhopning av energideklARATIONER som kan förväntas när regelverket träder i kraft, anser vi att reglerna för energideklARATION av byggnader bör vara flexibla. Det ger samtidigt en möjlig-

het för de som skall upprätta deklARATIONER att bygga upp kompetens och erfarenhet. Vi föreslår att krav att energideklarera en byggnad som byggs, upplåts med nyttjanderätt eller säljs, eller som är en specialbyggnad vars golvarea överstiger 1 000 m², skall gälla redan fr.o.m. år 2006, men att sanktioner i form av förseningsavgift eller föreläggande vid vite inte skall börja tillämpas förrän år 2009. Vårt lagförslag ger dessutom möjlighet för regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, att meddela föreskrifter om att en energideklARATION som upprättas under perioden 2006–2008 får upprättas av en annan person än en energiexpert. I sådant fall bör dock giltighetstiden för en sådan deklARATION vara kortare än tio år. Föreskrifter av det här slaget bör meddelas efter överläggningar med organisationer för olika kategorier av ägare till byggnader om förutsättningarna och formerna för att upprätta energideklARATIONER under åren 2006–2008.

Organisation

Boverket, som är central förvaltningsmyndighet för byggande och boende, är den myndighet som är närmast berörd av systemet med energideklARATIONER. Styrnings- och effektivitetsskäl talar därför för att Boverket ges ansvar för verksamheten. Samtidigt angår systemet med energideklARATIONER i hög grad flera myndigheter och privata aktörer. Vi föreslår därför att det vid Boverket inrättas ett särskilt råd där flera myndigheter och berörda branscher kan samverka. Myndigheter som i första hand bör komma i fråga är Statens energimyndighet (Energimyndigheten), Formas (Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande) och Konsumentverket. Bland de icke statliga aktörerna är det värdefullt om byggherreföretag, fastighetsföretag, mäklaröretag, boendeorganisationer och besiktningsföretag kan vara representerade. Rådet skall ha det övergripande ansvaret för systemet med energideklARATIONER och besluta i strategiska frågor, svara för utvärderingar, ta initiativ till förändringar i inriktningen och ansvara för den löpande verksamheten.

Anläggningar för komfortkyla

Direktivet innehåller en särskild bestämmelse för anläggningar för komfortkyla (luftkonditioneringssystem enligt direktivets terminologi). Bestämmelsen är främst utformad med hänsyn till de sydeuropeiska länderna, där energianvändningen sommartid brukar vara hög på grund av det flitiga användandet av kylanläggningar i bostäder och lokaler. I Sverige är inte dessa problem lika omfattande, men direktivet kräver ändå att en kontroll görs av en anläggning för komfortkyla, vars effekt överstiger 12 kW. Vårt förslag är att en sådan kontroll görs i samband med att en byggnad energideklareras. Framför allt kommer det att vara kontorsbyggnader som berörs.

Värmepannor

Direktivet innehåller också en särskild bestämmelse för värmepannor i syfte att effektivisera energianvändningen och begränsa koldioxidutsläppen från sådana. Medlemsländerna ges två alternativ, där alternativ (a) innebär regelbunden kontroll av värmepannor med en nominell effekt på minst 20 kW. Om en värmepanna är äldre än 15 år, skall en engångskontroll av hela anläggningen ske. Alternativ (b) ger medlemsstaterna möjlighet att, istället för ett system med kontroll, ge råd till användarna om utbyte av värmepannor, andra förändringar i värmesystemet och alternativa lösningar för att bedöma värmepannans effektivitet och om pannan är av lämplig storlek.

Vi har gjort tolkningen att effekttangivelsen avser effekten på värmepannans brännare. Detta medför att flertalet villapannor inte omfattas av direktivet. Vidare har vi bedömt att det svenska pannbeståndet är relativt ålderstiget och att den marginella förbättring av verkningsgraden som kan uppnås med en pannkontroll och efterföljande åtgärder sällan kan anses motiverad. Det gäller särskilt när det bästa alternativet ur såväl miljömässiga som ekonomiska aspekter ofta är att konvertera till en helt annan uppvärmningskälla. Vi föreslår därför att Sverige för värmepannor väljer rådgivningsalternativet. En bedömning av pannanläggning med åtföljande rekommendationer om pannkontroll eller andra åtgärder kommer för flertalet byggnader att ske i samband med att de energideklarerar till följd av att byggnaderna säljs eller upplåts med nyttjanderätt.

Energimyndigheten bör få i uppdrag och ges resurser för att i samarbete med Boverket och branschen, genom det råd vi föreslår skall inrättas vid Boverket, ta fram informations- och rådgivningsmaterial avseende pannor, pannkontroll, konverteringsalternativ och liknande.

Ekonomiska och andra konsekvenser av våra förslag

Betänkandet innehåller förslag som på olika sätt kan påverka den framtida energianvändningen. Huvudsakligen gäller dessa krav

- minimikrav för energianvändningen i nya byggnader,
- minimikrav för energianvändningen i samband med renovering av befintliga byggnader,
- informativa styrmedel i form av redovisning av byggnaders energiprestanda till presumtiva köpare, hyresgäster och bostadsrättshavare (konsumentvägledning),
- informativa styrmedel i form av objektsanpassade råd för kostnadseffektiva åtgärder,
- en databas för registrering av energideklarationer med uppgifter om byggnadernas energianvändning, samt
- en organisation för att centralt utveckla beräknings-, normerings- och deklarationsmetodik, åtgärdsförslag och informationsinsatser kopplade till verksamheten.

För den enskilde fastighetsägaren kan långtgående minimikrav innebära kortsiktigt högre investeringskostnader, som senare kompenseras med lägre driftskostnader. Även för byggnader med långt driven energihus-

hållning är den initiala merkostnaden endast några få procent av byggnadens totala produktionskostnader.

De största ekonomiska konsekvenserna får systemet med energideklarationer. En grov analys visar att en ordning med energideklarering av byggnader kan motiveras från såväl privatekonomiska som samhällsekonomiska utgångspunkter. Analysen indikerar att ett deklarationsförfarande ger betydande ekonomiska bidrag, om det leder till energieffektiviserande åtgärder i stor omfattning som annars inte skulle ha genomförts. För småhus kan kostnaderna för att upprätta deklarationer vara kritisk i en ekonomisk kalkyl, särskilt när det gäller lönsamheten i enklare åtgärder med kort livslängd. För en samhällsekonomisk vinst krävs att åtgärder genomförs som leder till minst 3 % lägre energianvändning i småhusbeståndet. Det bör därför vara en central uppgift för Boverket att bidra till en utveckling av rationella hjälpmedel för deklarationsförfarandet utan att kvalitetskraven eftersätts.

Kostnaden för deklarationsförfarandet betyder väsentligt mindre i en analys av lönsamheten i åtgärder för flerbostadshus och byggnader med lokaler, än för småhus. Det är dock inte sannolikt att omfattande åtgärder med lång livslängd kommer att genomföras i någon större utsträckning, om de inte kan kombineras med andra ombyggnadsåtgärder eller kan stödjas ekonomiskt. Vi föreslår nu inget särskilt ekonomiskt stöd för att genomföra åtgärder. Verksamheten bör efter en tid utvärderas, innan ställning tas till eventuella statliga incitament.

Potentialen för energieffektiviserande åtgärder i bebyggelsen är svårbedömlig på grund av att det inte har gjorts några systematiska studier under de senaste decennierna. Sannolikt kvarstår en betydande potential för den typ av åtgärder som en energiexpert i deklARATIONEN kommer att rekommendera en byggnadsägare att göra. Utfallet av en ordning med energideklarationer kommer att bli beroende av bl.a. energiprisernas utveckling, den tekniska utvecklingen och det allmänna intresset för energihushållningsfrågor. Det finns även starka motiv för att analysera förekommande hinder på marknaden och hur dessa hinder kan överbryggas. Systemet med energideklarationer är stort och omfattande. Det är därför lämpligt med en nationell kampanj, som informerar om de möjligheter och skyldigheter som systemet innebär.

Statens kostnader för verksamheten med energideklarationer uppstår dels i en uppbyggnadsfas och dels under en mer operativ fas. Vi uppskattar kostnaden för förberedelserna till ca 25–35 miljoner kr under tvåårsperioden 2005–2006. De insatser som då är aktuella är bl.a. uppbyggnad av register och databas, framtagande av beräkningsmetoder inklusive indata, rutiner och verktyg för datainventering, beräknings- och normeringsverktyg samt anvisningar och utbildningsmaterial för experter. Därutöver tillkommer den nämnda informationsverksamheten. Vi föreslår att dessa kostnader finansieras via statsbudgeten.

För den löpande verksamheten är vår grova bedömning att medelsbehovet är i storleksordningen 25 miljoner kr per år. I dessa kostnader ingår bl.a. personalkostnader, kostnader för tillgång till vissa uppgifter från Lantmäteriverket, kostnader för drift av register och databas, kostnader för informationsverksamhet vid det råd vi föreslår skall inrättas vid Boverket och vid Energimyndigheten samt utvecklingskostnader. Vi föreslår att den löpande verksamheten delvis finansieras genom en

registerhållningsavgift om 100 kr per deklARATION som tas ut från den som är ansvarig för att upprätta en energideklARATION. Eftersom en stor mängd deklARATIONER kommer att upprättas under den första treårsperioden, kommer statens intäkter under den perioden att vara avsevärt större än kostnaderna. När verksamheten med deklARATIONER har stabiliserats uppskattar vi att statens inkomster från byggnadsägarnas avgifter kommer att uppgå till ca 9 miljoner kr per år.

Resterande kostnader som inte täcks genom avgifter, ca 15 miljoner kr per år, föreslår vi finansieras från statsbudgeten via myndighetsanslag till Boverket och i viss mån Energimyndigheten. Statens stöd till kommunal energirådgivning uppgår under perioden 2003–2007 till ca 90 miljoner kr per år. Regeringen bör i särskild ordning se över hur en del av detta anslag från och med år 2008 kan omfördelas till förmån för verksamhet med anknytning till det föreslagna energideklARATIONssystemet.

Staten, landsting och kommuner får som byggnadsägare goda möjligheter att energieffektivisera sitt byggnadsbestånd så att kostnaderna för att upprätta energideklARATIONER väl uppvägs.

Sammanfattning av energideklarationsutredningens slutbetänkande (SOU 2005:67)

Bakgrund

Europaparlamentet och Europeiska unionens råd antog i december 2002 direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda.

Direktivet syftar till att effektivisera energianvändningen i bebyggelsen och därigenom minska utsläpp av klimatpåverkande gaser och samtidigt minska EU:s import av energi.

Direktivet fastställer krav i fråga om:

- beräkningsmetodik för byggnaders integrerade energiprestanda,
- minimikrav avseende energiprestanda för nya byggnader och byggnader som genomgår större renovering,
- energideklarering av byggnader,
- regelbundna kontroller alternativt rådgivningsinsatser avseende värmepannor, och
- regelbundna kontroller av luftkonditioneringssystem.

Vi har i ett delbetänkande (SOU 2004:109) i november 2004 analyserat och lämnat förslag på hur direktivet kan tillämpas i Sverige.

Sammanfattningsvis föreslog vi att Boverket skall komplettera och förbättra sin beräkningsmetodik för byggnaders energiprestanda så att den motsvarade kraven i direktivet. Vidare angav vi att samtliga byggnader, med vissa undantag, skall energideklareras vid nybyggnad, försäljning och uthyrning eller upplåtelse med annan nyttjanderätt. I en energideklaration skall bland annat anges byggnadens energiprestanda, ett eller flera referensvärden samt förslag på lönsamma åtgärder. När deklARATIONEN upprättas skall samtidigt luftkonditioneringssystem kontrolleras. Vi angav att deklARATIONENS giltighetstid skall vara tio år. Boverket skall enligt vårt förslag ansvara för systemet med energideklARATIONER, eftersom myndigheten ansvarar för byggreglerna och det finns ett nära samband med utformningen av dessa regler. Beträffande värmepannor ansåg vi att Sverige bör välja alternativet med rådgivning framför kontroller.

Ansvaret för dessa informations- och rådgivningsaktiviteter föreslog vi bör åläggas Energimyndigheten.

Det är byggnadsägarens skyldighet att se till att en deklARATION upprättas. En energideklARATION skall upprättas av en certifierad energiexpert vid ett ackrediterat kontrollorgan. Konstruktionen underlättar samordning med andra kontrollfunktioner samt byggnadsägares möjligheter att själva upprätta deklARATIONER.

Kontrollen av att skyldigheten att energideklarera byggnader fullgörs, skall enligt vårt förslag i huvudsak åvila Boverket. Eftersom vissa byggnader föreslogs ha energideklARATIONEN uppsatt väl synlig i byggnaden, ansåg vi att de kommunala byggnadsnämnderna ges tillsynsansvar för denna uppgift. Om en deklARATION inte upprättas, ansåg vi att en förseningsavgift bör utgå. Vidare ansåg vi att ett register för energideklARATIONER behöver byggas upp och att detta register bör ha flera funktioner.

Slutligen konstaterade vi att de lagar som berör energideklarering av byggnader enligt direktivets bestämmelser skall vara i kraft senast den 4 januari 2006. Om det föreligger brist på experter, ger direktivet möjlighet att skjuta upp tillämpningen av reglerna till senast den 4 januari 2009. Efter denna tidpunkt skall medlemsländerna svara upp fullt ut mot direktivets krav. I delbetänkandet angav vi att det återstår ett mycket omfattande förberedelsearbete innan systemet kan tas i bruk samt att ett mycket stort antal byggnader kommer att omfattas av kravet på energideklaration i inledningsskedet.

Vi varnade för att skjuta på introduktionen, eftersom detta kan innebära betydande svårigheter att omgående kunna deklarerat alla de byggnader som från och med 2009 omfattas av kravet på energideklarering.

I våra tilläggsdirektiv anges att vi skall analysera och lämna närmare förslag om vilka uppgifter energideklarationer av byggnader skall innehålla och om hur beräkningen av en byggnads energiprestanda skall göras. Vidare skall vi lämna närmare förslag om de kompetenskrav som, för olika kategorier av byggnader, bör ställas på de energiexperter som skall upprätta energideklarationer.

Slutligen skall vi utreda och lämna närmare förslag om hur ett register för energideklarationer bör vara utformat samt vilka ändamål och funktioner ett sådant register skall ha.

Innehållet i en energideklaration

I det standardiseringsarbete som sker inom ramen för det europeiska standardiseringsorganet CEN med syfte att underlätta introduktionen av direktivet, föreslås i remissversionen ett antal mått på energiprestanda som uppfyller direktivets krav:

- levererad energi som viktas,
- primärenergi,
- CO₂-belastning, samt
- total energikostnad.

Vi föreslår att levererad energi skall utgöra det mått på energiprestanda som skall användas i Sverige. I tillägg föreslår vi att Energimyndigheten i samråd med Boverket och andra berörda myndigheter och efter samråd med berörda branscher, bör ta ställning till om levererad energi skall viktas och i sådant fall på vilket sätt. Om viktning föreslås, får detta vissa konsekvenser. En är att användningen av olika energislag såsom olja och fjärrvärme skall viktas, dvs. multipliceras med ett tal som återger dess energiinnehåll i hela kedjan från utvinning till användning i en byggnad. Ett annat är att det förslag om energibestämmelser i BBR, som presenterats av Boverket under våren 2005, måste omarbetas på grund av denna omständighet. Vi föreslår också att måttet nettoenergi skall redovisas som ett kompletterande mått i en energideklaration.

Energideklarationen skall därutöver innehålla minst ett referensvärde. Eftersom referensvärden i form av jämförelsetal över energianvändningen för liknande byggnader först successivt kommer fram i och med att byggnader deklarerats, föreslår vi att Boverket i samråd med Energimyndigheten tar fram de referensvärden som inledningsvis skall gälla. Dessa referensvärden bör tas fram med hjälp av tillgänglig energistatistik

från bland andra SCB och större byggnadsförvaltande företag och institutioner. Vi föreslår dessutom att andra referensvärden anges.

Den energideklaration som en energiexpert överlämnar till byggnadsägaren blir normalt ett pappersdokument som består av två huvuddelar.

- En sammanfattande sida i färg med de viktigaste uppgifterna. Sidan utgör det anslag (energianslag) som vi föreslår skall sättas upp i alla byggnader som omfattas av kravet på energideklarering, utom i småhus.
- En komplett del som innehåller ytterligare dokumentation (energideklaration). I deklARATIONEN återfinns exempelvis beräkningsförutsättningar, fördelning av energianvändning på ändamål och detaljer i åtgärdsförslag.

Energianslaget bör vara pedagogiskt väl utformat för att fungera kommunikativt. Informationen skall snabbt kunna förstås av hyresgäster eller besökare som passerar anslaget. Det skall enkelt framgå om byggnaden är energimässigt bra eller dålig, och om åtgärder kan vidtas för att minska energikostnader och miljöbelastning.

Vi föreslår att bl.a. följande uppgifter bör finnas i energianslaget.

Prestandamått och referensvärden bör illustreras på en linjär skala.

- Energiprestandamått Samlat energiprestandamått för byggnaden (levererad energi, som eventuellt viktas).
- Referensvärden till energiprestandamåttet – Värden för liknande byggnader i landet.
- Prestanda för motsvarande byggnad uppförd enligt nybyggnadsregler.
- Byggnadens energiprestanda efter att föreslagna åtgärder har genomförts.
- Levererad energi per energislag Normalårskorrigerade uppgifter i specifika tal (kWh el, m³ olja etc. per m²). Energislagen anges också för den energi som behöver levereras till byggnaden när föreslagna åtgärder är genomförda.
- CO₂-indikator (kg/m² och år) Indikator beräknas på hela kedjan av utvinning, omvandling och slutanvändning enligt CEN-standardförslaget. Uppgiften är enligt vår mening angelägen att ange, men det krävs vidare utredningsarbete innan vårt förslag kan tillämpas.
- Sammanfattande uppgifter om de åtgärder som föreslagits.
- Kort upplysningstext om vad energiprestandamåttet innebär m.m.
- Vissa tekniska data.
- Vissa administrativa uppgifter.

Energideklarationen bör även innehålla andra uppgifter som byggnadsägaren kan ha nytta av. Ägaren skall ha möjlighet att kontrollera att rätt uppgifter använts. Informationen skall också kunna användas för fortsatta analyser och uppgifterna kan utgöra ett viktigt underlag när föreslagna åtgärder skall effektueras, t.ex. vid upphandling.

Beräkning av en byggnads energiprestanda

Beräkningen av den levererade energin varierar mellan olika byggnadstyper. När det gäller småhus föreslår vi att prestandavärdet vid nybygg-

nad och för befintliga byggnader tas fram genom en beräkning som inkluderar all energi till värme, kyla, varmvatten och hushållsanvändning, vid normal (genomsnittlig) användning av byggnaden. Skälet till att vi anser att småhus skall baseras på beräkning och inte på den uppmätta, faktiskt levererade energin beror av det faktum att den uppmätta levererade energin i hög grad varierar med de boendes beteende. Uppgifter om den uppmätta levererade energin är därför inte meningsfulla för en presumtiv köpare, som skall kunna bedöma byggnadens energianvändning oberoende av de boendes beteende. Däremot kan den uppmätta energin vara av intresse för ägaren, så att denne kan jämföra sin egen användning med en framräknad normal användning, varför den också bör noteras. Eftersom hushållselen inte kan särskiljas från övrig el (i de fall byggnaden är eluppvärmd), är detta ett skäl till att hushållselen bör vara med. Ett annat är att de lönsamma åtgärder som föreslås också bör omfatta eldriven utrustning.

Vi föreslår att prestandavärdet för flerbostadshus skall grunda sig på uppmätt, levererad energi. Värdet bör omfatta energi för värme, komfortkyla, varmvatten och den el som är gemensam för fastigheten, s.k. fastighetsel. Däremot ingår inte hushållsel, eftersom ägaren normalt sett inte har tillgång till dessa uppgifter. Skälet till att vi anser att mätta uppgifter kan användas är att dessa bl.a. innehåller energianvändning som grundar sig på flera boendes beteende.

Ju fler boende som finns i byggnaden, desto mer närmar sig detta värde genomsnittet i riket och ju säkrare blir värdet i jämförelse med genomsnittliga byggnader. Gränsen där beteendefaktorn är tillräckligt utjämnad går sannolikt vid ett större lägenhetsantal än tre, men i brist på studier av detta förhållande och av praktiska skäl har vi föreslagit att gränsen skall ligga mellan småhus (en- och tvåfamiljshus) och flerbostadshus. Om inte mätvärden finns tillgängliga, skall byggnadens energiprestanda beräknas med hänsyn tagen till varmvatten, värme och fastighetsel. Detta gäller naturligtvis också vid nybyggnad. För att lönsamma åtgärder skall kunna föreslås, måste dock beräkningar genomföras. Vi föreslår att metodik utvecklas så att beräkningar kan göras mer kostnadseffektiva, utan avkall på nödvändig kvalitet.

För byggnader med lokaler föreslår vi att prestandavärdet skall grunda sig på uppmätta värden för uppvärmning, komfortkyla, varmvatten och all verksamhetsanknuten energi (huvudsakligen el).

Vid nybyggnad skall värdet beräknas och grunda sig på den tänkta användningen. Om inte uppmätta värden är tillgängliga, vilket kan vara fallet beträffande hyresgästers energianvändning, kan schabloner användas som ersättning för verkliga värden. Förslaget innebär att schabloner måste tas fram för ett antal typiska verksamheter i byggnader med lokaler. Skälet till att vi har valt att låta verksamhetsanknuten energi ingå är att den i många fall i hög grad påverkar energianvändningen för byggnaden, inte minst när det gäller användningen av komfortkyla. För att kunna ange åtgärdsförslag krävs i varierande omfattning beräkningar. Eftersom prestandamåttet skall divideras med byggnadens area för att göra den jämförbar med andra liknande byggnader, är det viktigt att en enhetlig areadefinition används. I dag förekommer flera definitioner på area. Vi har valt att föreslå att den area som skall användas för energiprestanda för såväl befintlig som ny bebyggelse bör vara arean mätt på

varje våningsplan fram till omgivande ytterväggars (klimatskärmens) insida. Arealen mäts för temperaturreglerade utrymmen avsedda att värmas till mer än 10 grader C. Garage skall inte räknas in i arean. En konsekvens av förslaget är att arean i bl.a. flerbostadshus och lokaler behöver beräknas.

Vi föreslår att metoder tas fram så att detta kan ske effektivt med hjälp av schabloner.

Eftersom efterfrågan på energideklarationer blir extremt stort inledningsvis samtidigt som expertkåren är under uppbyggnad, föreslår vi att deklarerationer under denna period skall kunna upprättas på ett förenklat sätt. Förfarandet bör avse flerbostadshus och större byggnader med lokaler för offentlig verksamhet, som kommer att utgöra merparten av de byggnader som skall deklarereras före 2009. Vi bedömer att tillvägagångssättet är förenligt med direktivets krav, trots att kvaliteten beträffande åtgärdsförslagen kommer att vara lägre och sämre anpassade till den individuella byggnaden. Eftersom vi bedömer att detta kommer att medföra att färre åtgärder genomförs jämfört med att åtgärdsförslagen är anpassade för den aktuella byggnaden, föreslår vi att deklarerationer upprättade på ett förenklat sätt får kortare giltighetstid än tio år.

Kortare giltighetstider medger också att förnyade deklarerationer upprättade enligt ordinarie förfaranden senare kan spridas ut över tiden.

Oberoende experters kompetens

Personer anställda vid ackrediterade företag och som skall upprätta energideklarerationer skall genomgå ett certifieringsförfarande, där grundläggande utbildning, yrkeserfarenhet och kompetens bedöms och prövas.

För t.ex. personer som arbetat professionellt med energieffektivisering och som har åtminstone ingenjörsutbildning vid tidigare tekniskt gymnasium eller likvärdigt, bör gälla att tre års yrkesverksamhet godtas, förutsatt att minst två år helt har varit inriktade på byggnader inom tillämpningsområdet.

Certifiering av experter bör avse två nivåer, en för byggnader med bostäder och en för byggnader med lokaler. Boverket bör i samråd med SWEDAC utfärda föreskrifter om krav på grundläggande utbildning, yrkeserfarenhet och teknisk kompetens som skall gälla för respektive nivå. Boverket bör också svara för att en detaljerad handbok tas fram som underlag för utbildning inför certifiering och som handledning för experters arbete med att upprätta energideklarerationer.

Inomhusmiljön kan påverkas genom de åtgärdsförslag som den oberoende experten skall lämna. Experten får därför inte föreslå åtgärder som uppenbarligen försämrar inomhusmiljön. Som ett led i detta bör experterna tillägna sig sådan kunskap i den utbildning som föregår certifieringen. Vidare föreslår vi att Boverket tar fram råd om hur byggnader kan förbättras utan risk för försämrade inomhusmiljö eller att kulturhistoriska värden skadas. Dessa råd skall rikta sig både till oberoende experter och till de hantverkare som genomför åtgärder.

Register för energideklarationer

Vi föreslog i vårt delbetänkande att ett register för energideklarationer skall upprättas. Registret bör fylla flera syften.

- Registrering av deklarerationer.
- Arkivering av uppgifter så att nästkommande energideklarering kan ske effektivare.
- Underlag för tillsyn av att deklarerationer upprättas.
- Underlag för uppföljning och kvalitetskontroll av deklarerationsförfarandet.
- Underlag för större fastighetsägares planering och uppföljning av energieffektiviseringsåtgärder.
- Underlag för nationell energistatistik.
- Underlag för forskning rörande energianvändning och styrmedel för energipolitik samt identifiering av forskningsbehov, samt
- Underlag för politiska beslut om styrmedel.

Registret skall vara kopplat till byggnadsdelen i LMV:s fastighetsregister, varifrån vissa grundläggande uppgifter till energideklarationer hämtas samt till vilken information lämnas om att en deklareration är upprättad. För att vissa av ovanstående syften skall kunna uppnås, föreslår vi att oberoende experter, Energimyndigheten, SCB och fastighetsägare med större byggnadsinnehav får direktåtkomst till registret.

Återstående arbete

I delbetänkandet angav vi att mycket omfattande arbete återstår innan direktivet kan införas. Vi konstaterar att detta förhållande fortfarande råder, även om de förslag vi nu lämnar konkretiserar frågeställningarna betydligt. Dels återstår arbete med lagar, förordningar och föreskrifter, dels bör arbetsmetoder och hjälpmedel utvecklas som underlättar energideklarering. Boverkets och i viss mån Energimyndighetens förberedelsearbete kommer att vara avgörande för när och på vilket sätt EG-direktivets bestämmelser kan förverkligas. Ett omfattande arbete återstår också för att få till stånd ett system för utbildning samt certifiering av experter och ackreditering av kontrollorgan.

Energideklarationsutredningens lagförslag (SOU 2004:109)

Förslag till lag om energideklaration av byggnader

Härigenom föreskrivs följande¹.

Lagens ändamål

1 §

Lagens ändamål är att främja en effektiv användning av energi i byggnader. I detta syfte innehåller lagen bestämmelser om en skyldighet för ägare till en byggnad att låta energideklarera se till att energideklaration för byggnaden och att ge in energideklarationen till en upprättas och ges in till en registermyndighet

Myndigheter

2 §

Regeringen skall utse de myndigheter som skall utöva tillsyn samt handlägga de frågor som enligt denna lag, eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ligger på registermyndigheten respektive tillsynsmyndigheten.

Närmare föreskrifter om de uppgifter som registermyndigheten respektive tillsynsmyndigheten skall ha får meddelas av regeringen.

Lagens tillämpningsområde

3 §

Denna lag tillämpas på alla byggnader i vilka energi används för att påverka byggnadens inomhusklimat. Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får meddela föreskrifter om vilka byggnader som får undantas från lagens tillämpningsområde.

Energideklaration

4 §

En energideklaration skall innehålla uppgifter om

1. den beräknade eller faktiska eller beräknade mängd energi som används i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till normalt bruk av byggnaden (energiprestanda),
2. ett eller flera referensvärden, och

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda (EGT L1, 4.1.2003, s. 65).

3. rekommendationer om hur energianvändningen i byggnadens energiprestanda kan effektiverasförbättras.

En energideklaration är giltig i tio år från det att deklARATIONEN har upprättats.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten, får meddela föreskrifter om de uppgifter en energideklaration skall innehålla samt om en kortare giltighetstid.

5 §

En energideklaration skall upprättas när en byggnad uppförs.

Om en giltig energideklaration inte finns för en byggnad, skall en sådan deklARATION upprättas

1. innan byggnaden säljs, eller
2. innan byggnaden, eller en del av byggnaden, upplåts med nyttjanderätt.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får meddela föreskrifter om undantag från kraven på upprättande av energideklARATIONER enligt andra stycket.

6 §

Om en byggnad är indelad som specialbyggnad enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), dess totala golvarea överstiger 1 000 kvadratmeter och det saknas en giltig energideklaration för byggnaden, skall en deklARATION upprättas även om förutsättningarna i 5 § andra stycket 1–2 inte är uppfyllda.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får meddela föreskrifter om undantag från kravet på upprättande av energideklaration enligt första stycket.

7 §

En energideklaration skall upprättas av en energiexpert. Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får meddela föreskrifter om vilka krav som skall ställas på sådana experter.

8 §

Skyldigheten att låta upprätta en energideklaration åvilar

1. i fall som avses i 5 § första stycket, den som enligt 9 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) för egen räkning skall utföra eller låta utföra byggnadsarbetena, och
2. i fall som avses i 5 § andra stycket och 6 § första stycket, den som äger byggnaden.

9 §

Innan en byggnad säljs skall byggnadens ägare se till att presumtiva köpare tillhandahålls byggnadens energideklaration.

10 §

Innan ägaren till en byggnad upplåter byggnaden eller en del av byggnaden med nyttjanderätt, skall ägaren se till att presumtiva nyttjanderättshavare tillhandahålls byggnadens energideklaration.

Om en byggnad är indelad som hyreshus enligt 2 kap. 2 § fastighets-taxeringslagen (1979:1152) skall skyldigheten enligt första stycket fullgöras genom att energideklarationen anslås på väl synlig plats i byggnaden.

Bestämmelsen i andra stycket gäller även en sådan energideklaration som upprättats med stöd av 6 § första stycket.

Registrering

11 §

När en energideklaration har upprättats skall den ges in till registermyndigheten senast vid den tidpunkt regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten bestämmer.

12 §

Registermyndigheten skall registrera energideklarationen i ett energideklarationsregister som skall föras med hjälp av automatiserad behandling. Uppgifterna i registret får hämtas från fastighetsregistret och ingivna energideklarationer.

Föreskrifter om registret och avgifter för registerhållningen får meddelas av regeringen.

13 §

En uppgift i en registrerad energideklaration skall rättas om den innehåller någon uppenbar oriktighet till följd av skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller till följd av något tekniskt fel. Den vars rätt berörs skall ges möjlighet att yttra sig, om inte rättelsen är till förmån för denne eller yttrandet annars är uppenbart obehövligt.

Elektronisk hantering

14 §

En energideklaration samt därtill hörande handlingar får överföras elektroniskt på det sätt som regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten föreskriver.

Tillsyn

15 §

Om den som enligt 8 § är skyldig att upprätta en energideklaration inte givit in deklarationen i rätt tid, eller om den ingivna deklarationen är så ofullständig att den inte kan läggas till grund för registrering, får registermyndigheten påföra den som skyldigheten åvilar en förseningsavgift. Sådan avgift skall i fråga om småhus uppgå till 10 procent och i fråga om annan byggnad till 25 procent av det för året fastställda prisbasbeloppet enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Innan en förseningsavgift påförs skall den som skyldigheten enligt 8 § åvilar beredas tillfälle att ge in en energideklaration eller att göra de kompletteringar som behövs.

En förseningsavgift får sättas ned eller helt efterges om det finns särskilda skäl.

16 §

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden som i ett enskilt fall behövs för att tillse att skyldigheten enligt 10 § andra och tredje styckena fullgörs. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

I den utsträckning det behövs för tillsynen skall tillsynsmyndigheten på begäran få tillträde till sådana byggnader som avses i 10 § andra stycket. Denna rätt omfattar inte bostäder i sådana byggnader.

17 §

Om en förseningsavgift inte har betalats efter betalningsuppsmaning skall den obetalda avgiften lämnas för indrivning. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken (1981:774) ske.

Anläggningar för komfortkyla

18 §

Om det i en byggnad finns en anläggning för komfortkyla med en kyl-effekt som är tolv kilowatt eller högre, skall anläggningen regelbundet kontrolleras.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får meddela föreskrifter om sådan kontroll.

Särskild redovisning av alternativa energiförsörjningssystem

19 §

Innan en byggnad vars bruttoarea beräknas överstiga 1 000 kvadratmeter uppförs skall den som enligt 9 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) för egen räkning utför eller låter utföra byggnadsarbetena utreda och till tillsynsmyndigheten ge in en särskild redovisning av alternativa energiförsörjningssystem och möjligheterna att genomföra dessa. Redovisningen skall vara ingiven senast vid den tidpunkt då bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen skall göras.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får meddela föreskrifter om de uppgifter en redovisning enligt första stycket skall innehålla.

Skadestånd

20 §

Rätt till ersättning av staten har den som lider skada på grund av tekniskt fel i energideklarationsregistret.

Ersättningen skall sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den

skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

21 §

En ägare eller rättighetshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 13 § har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit.

22 §

Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 20 och 21 §§ av den myndighet som regeringen bestämmer.

Överklagande

23 §

Registermyndighetens beslut enligt 13 och 15 §§ och tillsynsmyndighetens beslut enligt 16 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Övriga beslut enligt denna lag får inte överklagas.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
2. Bestämmelserna i 15 och 16 §§ träder i kraft den 1 januari 2009.
3. Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, registermyndigheten får för energideklarationer som upprättas under perioden 1 januari 2006–31 december 2008 meddela undantag från kravet i 7 § att energideklarationen skall upprättas av en energiexpert.

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse¹**Föreslagen lydelse***9 kap.**

12§

Om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden. Motsvarande gäller, om det krävs ett besked om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

Om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden. Motsvarande gäller, om det krävs ett besked om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar *eller en särskild redovisning av alternativa energiförsörjningssystem enligt 19 § lagen (0000:000) om energideklaration av byggnader.*

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

¹ Träder i kraft den 1 januari 2006.

Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Härigenom föreskrivs att 16 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

16 §

Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

18 §

När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Vid förmedling som avses i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

Föreslagen lydelse

Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen *tillhandahåller en energideklaration* och lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Vid förmedling som avses i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt *samt en hänvisning till en upprättad energideklaration*.

Vid förmedling som avses i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att det i 45 kap. inkomstskattelagen (1999:1229) skall införas en ny paragraf, 15 b §, och närmast före paragrafen en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

45 kap

Utgift för energideklaration

15b§

Utgift för att låta upprätta en energideklaration enligt lagen (0000:000) om energideklaration av byggnader får räknas in i omkostnadsbeloppet om avdrag inte har medgivits i inkomstslaget näringsverksamhet. Avdrag får medges för utgift för högst en deklaration.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

Förteckning över remissinstanserna

Energiprestandautredningens delbetänkande Energideklarering av byggnader – för effektivare energianvändning (SOU 2004:109) har i likhet med utredningens slutbetänkande Energideklarationer – metoder, utformning, register och expertkompetens (SOU 2005:67) utsänts på remiss till följande instanser, totalt 101 stycken.

Riksrevisionen, Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Kammarrätten Jönköping, Kriminalvårdsstyrelsen, Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC), Kommerskollegium, Socialstyrelsen, Statens fastighetsverk, Skatteverket, Fortifikationsverket, Datainspektionen, Kammarkollegiet, Statskontoret, Statistiska centralbyrån (SCB), Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Akademiska hus, Kungliga tekniska högskolan (KTH), Linköpings universitet, Lunds tekniska högskola, Handelshögskolan i Stockholm, Chalmers tekniska högskola, Konsumentverket, Riksantikvarieämbetet, Naturvårdsverket, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI), Boverket, Fonden för fukt- och mögelskador, Lantmäteriverket, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Banverket, Vägverket, Luftfartsverket, Konkurrensverket, Statens energimyndighet, Verket för näringslivsutveckling (Nutek), Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut AB (SP), Järfälla kommun, Linköpings kommun, Halmstads kommun, Kungsbacka kommun, Västerås kommun, Luleå kommun, Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien, Svenska Kommunförbundet, Landstingsförbundet, Svenska Naturskyddsföreningen, Svensk Handel, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Svensk Energi, Svensk Fjärrvärme, Svensk Teknik och Design, Landsorganisationen (LO), Näringslivets Regelnämnd, Anticimex AB, Astma- och allergiförbundet, Byggsektorns Kretsloppsråd, Corporate Adjusters & Development, Elektriska Installatörsorganisationen (EIO), Elforsk, Fastighetsmäklarnämnden, Fastighetsägarna Sverige, Funktionskontrollanterna i Sverige, Funkis; Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Föreningen Sveriges Energirådgivare, Föreningen Sveriges regionala energikontor, Föreningen Sveriges VVS-inspektörer, Företagarnas Riksorganisation, Göteborg Energi AB, HSB:s riksförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Institutet för bostads- och urban forskning, Konsumentvägledarnas förening, Kylbranschens samarbetsstiftelse, Ljuskultur, Mäklarsamfundet, Ramböll, Riksbyggen, Rådet för Byggkvalitet (BQR), Samverkansforum för statliga byggherrar, Skanska AB, Specialfastigheter Sverige AB, Svensk Elbrukarförening, Svenska Bioenergiföreningen, Svenska Solenergiföreningen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Bostadsrätts Centrum, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Konsumenter i samverkan, Sveriges Konsumentråd, Statens strålskyddsinstitut (SSI), Teknikföretagen, Villaägarnas Riksförbund, VVS Installatörerna, Bygghereforum (Bhf), Business Leaders Initiative on Climate Change (BLICC), Sveriges kommuner och landsting och Mäklarsamfundet.

Remissvar har även inkommit från SIS (Swedish Standards Institute), Lecrima AB, Gert Arkitekt Bostäder, KB Trollhättebostäder, Trenova Fastigheter AB, Volito Fastigheter AB, Svenska Kyrkans För-samlingsförbund, Senäte Fastigheter AB, Fredrikssons Förvaltnings AB, Global Fastigheter i Arvika AB, AB Småföretagarhuset, HB Friden, KB Liljan Protector, Ericsons Fastighets AB, HB Pelikan, FLIR Systems AB, Fam. Wänestig, NCC Property Development AB, Mats Abrahamsson Fastighets AB, NCC Construction Sverige AB, Projektförvaltning DEPOCI Bostads AB, Magnus Olsson mfl. (yttrande med namninsamling), Swedish Institute for Technical Approval in Construction (SITAC), Civilingenjören Isak Nilsson, Stockholms byggmästareförening, E.On Värme Sverige AB, Svensk Ventilation, Göteborgs stad, Sereno Certifiering AB, JM AB, NCC Construction AB, Vasakronan AB och VVS Tekniska Föreningen.

Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG

4.1.2003

SV

Europeiska gemenskapernas officiella tidning

L 1/65

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2002/91/EG

av den 16 december 2002

om byggnaders energiprestanda

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 175.1 i detta,

med beaktande av kommissionens förslag (1),

med beaktande av Ekonomiska och sociala kommitténs yttrande (2),

med beaktande av Regionkommitténs yttrande (3),

i enlighet med förfarandet i artikel 251 i fördraget (4), och

av följande skäl:

- (1) I artikel 6 i fördraget föreskrivs att miljöskyddskraven skall integreras i utformningen och genomförandet av gemenskapens politik och verksamhet.
- (2) I artikel 174 i fördraget anges att naturresurserna skall utnyttjas varsamt och rationellt; dessa resurser utgörs bland annat av oljeprodukter, naturgas och fasta bränslen, som är viktiga energikällor men också det främsta upphovet till utsläpp av koldioxid.
- (3) Ökad energieffektivitet är en viktig del av det paket av handlingsprogram och åtgärder som krävs för att följa Kyotoprotokollet och bör finnas med i varje politiskt åtgärdsprogram avsett att uppfylla ytterligare åtaganden.
- (4) Styrning av efterfrågan på energi är ett viktigt instrument för gemenskapen för att kunna påverka den globala energimarknaden och därigenom försörjningstryggheten avseende energi på medellång och lång sikt.
- (5) I sina slutsatser av den 30 maj 2000 och den 5 december 2000 stödde rådet kommissionens handlingsplan för ökad energieffektivitet och begärde särskilda åtgärder i byggnadssektorn.
- (6) Bostads- och tjänstesektorn som till största delen utgörs av byggnader, står för mer än 40 % av den slutliga energianvändningen i gemenskapen och expanderar, vilket ofrånkomligen innebär att energianvändningen i sektorn

kommer att öka och följaktligen även koldioxidutsläppen.

- (7) Rådets direktiv 93/76/EEG av den 13 september 1993 om begränsning av koldioxidutsläpp genom en förbättring av energieffektiviteten (SAVE) (5), som innehåller krav på medlemsstaterna att utveckla, genomföra och rapportera om program inom området energieffektivitet i byggnadssektorn, har nu börjat visa resultat. Det behövs dock ett kompletterande rättsligt instrument för fastställande av mer konkreta åtgärder, så att den stora outnyttjade potentialen för energibesparingar kan realiseras och de stora skillnaderna mellan medlemsstaternas resultat inom denna sektor kan minskas.
- (8) I rådets direktiv 89/106/EEG av den 21 december 1988 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter (6) krävs att byggnadsverket och dess installationer för uppvärmning, kylning och ventilation skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den mängd energi som behövs är liten med hänsyn till klimatförhållandena på platsen och värmekomforten för brukarna.
- (9) Vid åtgärder för att ytterligare förbättra byggnaders energiprestanda bör klimatförhållandena och lokala förhållanden beaktas samt även inomhusklimat och kostnadseffektivitet. Åtgärderna bör inte strida mot andra väsentliga krav på byggnader som tillgänglighet, varsamhet och byggnadens avsedda användning.
- (10) Byggnaders energiprestanda bör beräknas på basis av en metodik, som kan differentieras på regional nivå, som förutom värmeisolering även inbegriper andra allt viktigare faktorer, exempelvis värme- och luftkonditioneringsanläggningar, användning av förnybara energikällor samt utformning av byggnaden. Ett gemensamt tillvägagångssätt, genomfört av kvalificerade och/eller auktoriserade experter, vars oberoende garanteras på grundval av objektiva kriterier, kommer att bidra till att medlemsstaterna får gemensamma spelregler i fråga om deras insatser för att spara energi i byggnadssektorn och kommer att förbättra insynen för presumtiva köpare och användare i fråga om energiprestanda på gemenskapens fastighetsmarknad.
- (11) Kommissionen avser att ytterligare utveckla standarder såsom EN 832 och prEN 13790, även med hänsyn till luftkonditioneringsystem och belysning.

(1) EGT C 213 E, 31.7.2001, s. 266 och EGT C 203 E, 27.8.2002, s. 69.

(2) EGT C 36, 8.2.2002, s. 20.

(3) EGT C 107, 3.5.2002, s. 76.

(4) Europaparlamentets yttrande av den 6 februari 2002 (ännu ej offentliggjort i EGT), rådets gemensamma ståndpunkt av den 7 juni 2002 (EGT C 197 E, 20.8.2002, s. 6) och Europaparlamentets beslut av den 10 oktober 2002 (ännu ej offentliggjort i EGT).

(5) EGT L 237, 22.9.1993, s. 28.

(6) EGT L 40, 11.2.1989, s. 12, direktiv ändrat genom direktiv 93/68/EEG (EGT L 220, 30.8.1993, s. 1).

- (12) Eftersom byggnader påverkar den långsiktiga energianvändningen bör nya byggnader uppfylla de minimikrav för energiprestanda som är skräddarsydda efter det lokala klimatet. Bäst praxis bör i detta avseende riktas mot optimalt utnyttjande av sådana faktorer som innebär förbättrad energiprestanda. Eftersom möjligheten att använda sig av alternativa energiförsörjningssystem i allmänhet inte är utforskad till fullo, bör den tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarheten övervägas i fråga om alternativa energiförsörjningssystem; detta kan göras en gång, av medlemsstaten, genom en utredning som resulterar i en förteckning över energibushållningsåtgärder – för genomsnittliga lokala marknadsvillkor – som uppfyller kriterierna för kostnadseffektivitet. Innan byggande inleds kan det krävas specifika analyser om åtgärden eller åtgärderna bedöms vara genomförbara.
- (13) Större renoveringar av befintliga byggnader över en viss storlek bör ses som en möjlighet att vidta kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra energiprestandan. Större renoveringar är exempelvis sådana fall där den totala renoveringskostnaden för byggnadens skal och/eller energianläggningar såsom uppvärmning, varmvattenförsörjning, luftkonditionering, ventilation och belysning överstiger 25 % av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller där mer än 25 % av skalet på byggnaden skall renoveras.
- (14) Förbättring av en befintlig byggnads totala energiprestanda innebär emellertid inte nödvändigtvis totalrenovering av byggnaden utan kan vara begränsad till de delar som är mest betydelsefulla för en byggnads energiprestanda och som är kostnadseffektiva.
- (15) Krav som ställs vid renovering av befintliga byggnader bör inte vara oförenliga med byggnadens avsedda funktion, kvalitet eller karaktär. Det bör vara möjligt att tjäna in merkostnader för en sådan renovering inom en rimlig tid i förhållande till investeringens förväntade tekniska livslängd genom ökad energibesparing.
- (16) Certifiering kan åtföljas av stimulansprogram i syfte att underlätta lika tillgång till förbättrad energiprestanda eller grunda sig på avtal mellan intressentorganisationer och ett organ som utses av medlemsstaten eller genomförs av energitjänsteföretag som har åtagit sig att göra de särskilda investeringarna. De antagna systemen bör övervakas och följas upp av medlemsstaterna, som även bör underlätta användandet av incitamentsystem. I möjligaste mån bör certifikatet beskriva den faktiska situationen beträffande byggnadens energiprestanda och det kan revideras i enlighet därmed. Myndighetsbyggnader och byggnader som allmänheten ofta besöker bör fungera som förebilder genom att man där tar hänsyn till miljö- och energifaktorer, och därför bör dessa byggnader energificeras med jämna mellanrum. Denna information om energiprestanda bör spridas bättre till allmänheten genom att energicertifikaten anslås tydligt. Om man dessutom visar den rekommenderade inomhustemperaturen jämte den faktiska inomhustemperaturen, bör det avhållas från obetänksam användning av värme-, luftkonditionerings- och ventilationssystem. Detta bör bidra till att onödigt energianvändning undviks och till att ett behagligt inomhusklimat (värmekomfort) garanteras i förhållande till utomhustemperaturen.
- (17) Medlemsstaterna får också använda andra sätt/åtgärder, som inte nämns i detta direktiv, för att främja bättre energiprestanda. Medlemsstaterna bör uppmuntra en bättre energiförvaltning med beaktande av byggnadernas nyttjandefrekvens.
- (18) Under de senaste åren har luftkonditionering blivit allt vanligare i de sydeuropeiska länderna. Detta skapar betydande problem vid tidpunkter med effektoppar, elkostnaderna ökar och energibalansen störs i dessa länder. De strategier som leder till förbättring av byggnaders termiska prestanda under sommarsäsongerna bör prioriteras. Därför bör passiv kylteknik vidareutvecklas, framför allt sådan teknik som leder till förbättring av inomhusklimatet och av mikroklimatet kring byggnaderna.
- (19) Regelbundet underhåll av värmepannor och luftkonditioneringsystem av kvalificerad personal bidrar till att systemen förblir korrekt inställda enligt produktspecifikationerna och säkerställer därigenom att de ur miljö-, säkerhets- och energisynpunkt fungerar optimalt. I varje situation då ett utbyte kan vara aktuellt med tanke på kostnadseffektiviteten bör en oberoende bedömning göras av hela värmesystemet.
- (20) Att de boende i en byggnad faktureras för kostnaderna för uppvärmning, luftkonditionering och varmvatten, beräknat i förhållande till den reella förbrukningen, skulle kunna bidra till energibesparing inom bostadssektorn. De boende bör kunna reglera sin egen förbrukning av värme och varmvatten i den mån detta är kostnadseffektivt.
- (21) I enlighet med subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna i artikel 5 i fördraget bör de allmänna principerna i ett system för krav på energiprestanda samt systemets mål fastställas på gemenskapsnivå, men detaljerna i genomförandet bör lämnas åt medlemsstaterna, så att varje medlemsstat kan välja den ordning som bäst överensstämmer med dess särskilda förutsättningar. Detta direktiv är begränsat till det minimum som krävs för att uppnå dessa mål och går inte utöver vad som är nödvändigt för ändamålet.

- (22) Det bör finnas möjlighet att snabbt anpassa beräkningsmetodik och för medlemsstaterna att regelbundet se över minimikraven för byggnaders energiprestanda med hänsyn till den tekniska utvecklingen, bland annat när det gäller byggnadsmaterialens isolerande egenskaper (eller kvalitet), och till den framtida utvecklingen inom standardiseringen.
- (23) De åtgärder som är nödvändiga för att genomföra detta direktiv bör antas i enlighet med rådets beslut 1999/468/EG av den 28 juni 1999 om de förfaranden som skall tillämpas vid utövandet av kommissionens genomförandebefogenheter ⁽⁷⁾.

HÄRGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Syfte

Syftet med detta direktiv är att främja en förbättring av energiprestanda i byggnader i gemenskapen samtidigt som hänsyn tas till utomhusklimat och lokala förhållanden samt till krav på inomhusklimat och kostnadseffektivitet.

I detta direktiv fastställs krav i fråga om följande:

- Den allmänna ramen för en beräkningsmetodik för byggnaders integrerade energiprestanda.
- Tillämpningen av minimikrav på nya byggnaders energiprestanda.
- Tillämpningen av minimikrav på energiprestanda i befintliga stora byggnader som genomgår större renoveringar.
- Energicertifiering av byggnader.
- Regelbundna kontroller av värmepannor och luftkonditioneringssystem i byggnader samt en bedömning av värmeanläggningen om värmepannorna i den är äldre än 15 år.

Artikel 2

Definitioner

I detta direktiv avses med:

- byggnad:** en takförsedd konstruktion med väggar, för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet; med byggnad kan avses en byggnad i sin helhet eller delar av byggnaden som har utformats eller ändrats för att användas separat.
- en byggnads energiprestanda:** en byggnads energimängd beräknad som faktisk eller beräknad förbrukning för att uppfylla olika behov som är knutna till normalt bruk av byggnaden, vilket bl.a. kan inbegripa uppvärmning, vattenuppvärmning, kylning, ventilation och belysning. Denna mängd skall återges i en eller flera numeriska indikatorer, som beräknats med beaktande av isolering, tekniska egenskaper och typ av installation, byggnadens utformning och placering ur klimatperspektiv, exponering för sol och påverkan av närliggande byggnader, egen energiproduktion samt andra faktorer, inbegripet inomhusklimatet, som påverkar energibehovet.

- en byggnads energicertifikat:** ett certifikat, som erkänns av medlemsstaten eller en juridisk person som har utsetts av denna stat, vilket innehåller en byggnads energiprestanda, beräknad i enlighet med en metodik som grundas på den allmänna ramen i bilagan.
- kombinerad värme- och d/produktion:** samtidig omvandling av primära bränslen till mekanisk eller elektrisk energi och värmeenergi, med uppfyllande av vissa kvalitetsvillkor för energieffektiviteten.
- luftkonditioneringssystem:** en kombination av alla de komponenter som krävs för att åstadkomma en form av luftbehandling som innebär att temperaturen regleras eller kan sänkas, eventuellt i kombination med reglering av ventilationen, fuktigheten och luftens renhet.
- värmepanna:** kombination av hölje och brännare som är konstruerad för att till vattnet överföra den värme som uppkommer vid förbränningen.
- nominell effekt (uttryckt i kW):** den maximala värmeeffekt som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras.
- värmepump:** en anordning eller installation som utvinner värme vid låg temperatur från luft, vatten eller jord och levererar värmen till byggnaden.

Artikel 3

Antagande av metodiker

Medlemsstaterna skall tillämpa metodiker, på nationell eller regional nivå, för beräkning av byggnaders energiprestanda på grundval av den allmänna ramen i bilagan. Delarna 1 och 2 i denna ram skall anpassas till den tekniska utvecklingen i enlighet med förfarandet i artikel 14.2, med beaktande av de standarder eller normer som tillämpas i medlemsstaternas lagstiftning.

Denna metodik skall fastställas på nationell eller regional nivå.

En byggnads energiprestanda skall uttryckas på ett klart sätt och får innehålla en indikator för koldioxidutsläpp.

Artikel 4

Fastställande av krav på energiprestanda

- Medlemsstaterna skall vidta nödvändiga åtgärder för att se till att minimikrav på byggnaders energiprestanda fastställs på grundval av de metodiker som anges i artikel 3. Medlemsstaterna får, när de fastställer dessa krav, skilja mellan nya och befintliga byggnader och olika kategorier av byggnader. Dessa krav skall ta hänsyn till allmänna förhållanden när det gäller inomhusklimatet för att möjliga negativa effekter såsom otillfredsställande ventilation undviks liksom till lokala förhållanden och till byggnadens avsedda användning och ålder. Dessa krav skall ses över med jämna mellanrum minst vart femte år och vid behov uppdateras för att återspegla den tekniska utvecklingen inom byggnadssektorn.

⁽⁷⁾ EGT L 184, 17.7.1999, s. 23.

2. Kraven på energiprestanda skall tillämpas i enlighet med artiklarna 5 och 6.

3. Medlemsstaterna får besluta att inte fastställa eller tillämpa de krav som avses i punkt 1 på följande kategorier av byggnader:

- Byggnader eller monument med officiellt skydd som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, om överensstämmelse med kraven skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.
- Byggnader som används för andakt och religiös verksamhet.
- Tillfälliga byggnader som är avsedda att användas två år eller mindre, industrianläggningar, verkstäder och jordbruksbyggnader med lågt energibehov som inte är avsedda som bostäder samt jordbruksbyggnader som inte är avsedda som bostäder och som används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda.
- Bostadshus som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år.
- Fristående byggnader med en total användbar golvyta på mindre än 50 m².

Artikel 5

Nya byggnader

Medlemsstaterna skall vidta nödvändiga åtgärder för att se till att nya byggnader motsvarar de minimikrav på energiprestanda som avses i artikel 4.

I fråga om nya byggnader med en total användbar golvyta över 1 000 m² skall medlemsstaterna se till att det sker en bedömning av om alternativa system är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara, exempelvis

- decentraliserade energiförsörjningssystem, som baseras på förnybar energi,
- kombinerad värme- och elproduktion,
- fjärr/närvärme eller fjärr/närkyla, om sådan finns tillgänglig,
- värmepumpar, under vissa förutsättningar,

och detta skall beaktas innan byggnadet inleds.

Artikel 6

Befintliga byggnader

Medlemsstaterna skall vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att, när byggnader med en total användbar golvyta på över 1 000 m² genomgår en större renovering, deras energiprestanda förbättras så att de uppfyller minimikrav, i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Medlemsstaterna skall fastställa dessa minimikrav avseende energiprestanda på grundval av de krav på energiprestanda som fastställs för byggnader enligt artikel 4. Kraven får fastställas antingen för den renoverade byggnaden i dess helhet eller för de renoverade systemen eller komponenterna när de ingår

såsom en del i en renovering som skall genomföras inom en begränsad tidsperiod, med ovan nämnda syfte att förbättra byggnadens totala energiprestanda.

Artikel 7

Energicertifikat

1. Medlemsstaterna skall se till att ett energicertifikat görs tillgängligt för ägaren eller att ägaren gör ett sådant certifikat tillgängligt för den presumtive köparen eller hyresgästen i respektive fall, när byggnader byggs, säljs eller hyrs ut. Certifikatets giltighetstid får inte överskrida 10 år.

Utfärdande av certifikat för lägenheter eller enheter för individuellt bruk i byggnadskomplex får grunda sig

- på en gemensam certifiering för hela byggnaden för byggnadskomplex med ett gemensamt värmesystem, eller
- på bedömningen av en annan representativ lägenhet i samma byggnadskomplex.

Medlemsstaterna får göra undantag från tillämpningen av denna punkt för de kategorier som anges i artikel 4.3.

2. Energicertifikatet för byggnader skall innehålla referensvärden, såsom aktuella rättsliga normer och riktmärken, så att konsumenterna kan jämföra och bedöma byggnadens energiprestanda. Certifikatet skall åtföljas av rekommendationer för hur energiprestanda kan förbättras kostnadseffektivt.

Syftet med certifikaten skall vara begränsat till att tillhandahålla information och alla de effekter som dessa certifikat kan ha när det gäller rättsliga förfaranden eller annat skall beslutas i enlighet med nationella bestämmelser.

3. Medlemsstaterna skall vidta åtgärder för att se till att det i byggnader, med en total användbar golvyta på över 1 000 m² och som inhyser offentliga myndigheter och institutioner som tillhandahåller offentliga tjänster för ett stort antal personer och därför ofta besöks av dessa personer, placeras ett energicertifikat som inte får vara äldre än tio år och det på en plats som är framträdande och klart synlig för allmänheten.

Intervall för rekommenderad och aktuell inomhustemperatur och, i tillämpliga fall, andra relevanta klimatfaktorer får också vara tydligt anslagna.

Artikel 8

Inspektion av värmepannor

När det gäller minskning av energianvändning och begränsning av koldioxidutsläpp skall medlemsstaterna antingen göra vad som föreskrivs i a eller vad som föreskrivs i b nedan:

a) Fastställa nödvändiga åtgärder för regelbunden inspektion av värmepannor som eldas med icke förnybara flytande eller fasta bränslen med en nominell effekt på 20–100 kW. Sådana inspektioner får också tillämpas på värmepannor för annat bränsle.

Värmepannor med en nominell effekt på över 100 kW skall inspekteras åtminstone vartannat år. För värmepannor som eldas med gas kan denna period utsträckas till fyra år.

I fråga om värmeanläggningar med värme pannor med en nominell effekt på över 20 kW och som är äldre än 15 år skall medlemsstaterna fastställa nödvändiga åtgärder för en engångsinspektion av hela värmeanläggningen. På grundval av inspektionen, som skall innehålla en bedömning av värme pannans effektivitet samt pannans dimensionering i förhållande till byggnadens värmebehov, skall experter ge råd till användarna om utbyte av värme pannorna, andra förändringar i värmesystemet och alternativa lösningar.

- b) Vidta åtgärder för att säkerställa att råd ges till användare om utbyte av värme pannorna, andra förändringar i värmesystemet och alternativa lösningar som kan omfatta inspektioner för att bedöma värme pannans effektivitet samt huruvida den är av lämplig storlek. Den totala verkan av ett sådant tillvägagångssätt bör i stort motsvara verkan av bestämmelserna i a. Medlemsstater som väljer detta alternativ skall vartannat år översända en rapport till kommissionen där likvärdigheten i tillvägagångssättet bedöms.

Artikel 9

Inspektion av luftkonditioneringssystem

När det gäller minskning av energianvändning och begränsning av koldioxidutsläpp skall medlemsstaterna fastställa nödvändiga åtgärder för regelbunden inspektion av luftkonditioneringssystem med en nominell effekt på mer än 12 kW.

Denna inspektion skall innefatta en bedömning av luftkonditioneringens effektivitet samt luftkonditioneringens dimension i förhållande till byggnadens kylbehov. Lämpliga råd skall ges till användarna om möjlig förbättring eller utbyte av luftkonditioneringssystemet och om alternativa lösningar.

Artikel 10

Oberoende experter

Medlemsstaterna skall se till att certifieringen av byggnader, utarbetandet av åtföljande rekommendationer och inspektionen av värme pannor och luftkonditioneringssystem utförs på ett oberoende sätt av kvalificerade och/eller auktoriserade experter, oavsett om dessa arbetar som egenföretagare eller är anställda av offentliga organ eller privata företag.

Artikel 11

Översyn

Kommissionen skall, biträdd av den kommitté som inrättas genom artikel 14, utvärdera detta direktiv mot bakgrund av erfarenheterna av dess tillämpning och vid behov lägga fram förslag om bland annat följande:

- a) Eventuella kompletterande åtgärder avseende renoveringar i byggnader med en total användbar golvyta på mindre än 1 000 m².

- b) Allmänna incitament för ytterligare energieffektiviseringsåtgärder i byggnader.

Artikel 12

Information

Medlemsstaterna får vidta nödvändiga åtgärder för att informera dem som använder byggnader om de olika metoder som bidrar till förbättrad energiprestanda. Kommissionen skall på medlemsstaternas begäran biträda medlemsstaterna vid organiserandet av dessa informationskampanjer, som kan handhas i gemenskapsprogram.

Artikel 13

Anpassning av ramen

Delarna 1 och 2 i bilagan skall ses över med regelbundna mellanrum, som inte får vara kortare än två år.

De ändringar som krävs för att anpassa delarna 1 och 2 i bilagan till den tekniska utvecklingen skall antas i enlighet med förfarandet i artikel 14.2.

Artikel 14

Kommitté

1. Kommissionen skall biträdas av en kommitté.
2. När det hänvisas till denna punkt skall artiklarna 5 och 7 i beslut 1999/468/EG tillämpas, med beaktande av bestämmelserna i artikel 8 i det beslutet.

Den tid som avses i artikel 5.6 i beslut 1999/468/EG skall vara tre månader.

3. Kommittén skall själv anta sin arbetsordning.

Artikel 15

Införlivande

1. Medlemsstaterna skall sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv senast den 4 januari 2006. De skall genast underrätta kommissionen om detta.

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser skall de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs. Närmare föreskrifter om hur hänvisningen skall göras skall varje medlemsstat själv utfärda.

2. Medlemsstaterna får på grund av bristande tillgång på kvalificerade och/eller auktoriserade experter ta ytterligare tre år på sig för att fullt ut tillämpa bestämmelserna i artiklarna 7, 8 och 9. När medlemsstaterna utnyttjar denna möjlighet skall de underrätta kommissionen och tillhandahålla tillbörlig motivering tillsammans med en tidsplan för det fortsatta genomförandet av detta direktiv.

Artikel 16

Kraftträdande

Detta direktiv träder i kraft samma dag som det offentliggörs i Europeiska gemenskapernas officiella tidning.

Artikel 17

Adressater

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Bryssel den 16 december 2002.

På Europaparlamentets vägnar

P. COX

Ordförande

På rådets vägnar

M. FISCHER BOEL

Ordförande

BILAGA

Allmän ram för beräkning av byggnaders energiprestanda (artikel 3)

1. Beräkningsmetoderna för byggnaders energiprestanda skall åtminstone integrera följande faktorer:
 - a) Termiska egenskaper hos byggtaden (yttre skal och mellanväggar osv.). Dessa egenskaper kan också inbegripa tätighet.
 - b) Värmeanläggningar och varmvattenförsörjning, inbegripet deras isoleringsegenskaper.
 - c) Luftkonditioneringsanläggningar.
 - d) Ventilation.
 - e) Inbyggda belysningsinstallationer (förvudsakligen den sektor som inte är avsedd för bostadsändamål).
 - f) Placering och orientering av byggnaderna, inklusive utomhusklimat.
 - g) Passiva solvärmesystem och solskydd.
 - h) Naturlig ventilation.
 - i) Förhållanden avseende inomhusklimatet, inklusive planerat inomhusklimat.
 2. Positiv påverkan av följande aspekter skall tas med i beräkningen i tillämpliga fall:
 - a) Aktiva solvärmesystem och andra värme- eller elsystem som baseras på förnybara energikällor.
 - b) El från kombinerad värme- och elproduktion.
 - c) Fjärr-/närvarmesystem och fjärr-/närkylsystem.
 - d) Naturligt ljus.
 3. I syfte att användas i beräkningen bör byggnader delas in i kategorier, såsom följande:
 - a) Enfamiljsbus av olika typer.
 - b) Flerfamiljsbus.
 - c) Kontor.
 - d) Utbildningsanstalter.
 - e) Spåhus.
 - f) Hotell och restauranger.
 - g) Idrottsanläggningar.
 - h) Byggnader för parti- och detaljhandel.
 - i) Andra typer av energianvändande byggnader.
-