

Regeringens proposition

2008/09:161



Ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader – tredimensionella fastigheter i byggnadskomplex med gemensamma uppvärmningssystem

Prop.
2008/09:161

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 12 mars 2009

Fredrik Reinfeldt

Maud Olofsson
(Näringsdepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en lagregel införs som anger att en energideklaration för en tredimensionell fastighet i ett byggnadskomplex får bestå av en gemensam deklaration för hela byggnadskomplexet om detta har ett gemensamt värmesystem.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2009. Den ska dock tillämpas för tid från och med den 1 maj 2009.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
2	Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.....	4
3	Ärendet och dess beredning.....	5
4	Inledning och bakgrund.....	5
5	Överväganden och förslag.....	6
6	Ikraftträdande.....	8
7	Konsekvenser.....	8
8	Författningskommentar.....	10
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian.....	11
Bilaga 2	Promemorians lagförslag.....	12
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser.....	13
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag.....	14
Bilaga 5	Lagrådets yttrande.....	15
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 12 mars 2009.....	16

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2008/09:161

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader Prop. 2008/09:161

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska införas en ny paragraf, 6 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 a §

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009. Den ska dock tillämpas för tid från och med den 1 maj 2009.

Vid beredningen inom Regeringskansliet av ett lagförslag om s.k. ägarlägenheter uppmärksammades frågan om att nuvarande regler om upprättande av energideklarationer inte är tillräckliga för att syftet med systemet med energideklarationer ska kunna tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt i fråga om byggnadskomplex med tredimensionella fastigheter (se prop. 2008/09:91 s. 109). Inom Näringsdepartementet har en promemoria (N2008/7016/RS) utarbetats. I promemorian presenteras ett lagförslag om att en energideklaration för en tredimensionell fastighet får grunda sig på en gemensam deklARATION för ett byggnadskomplex med tredimensionella fastigheter om det finns ett gemensamt värmesystem.

En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag redovisas i *bilaga 2*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En remissammanställning finns tillgänglig hos Näringsdepartementet (N2008/7016/RS).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 12 februari 2009 att inhämta Lagrådets yttrande över det lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Lagrådet lämnade förslaget utan erinran. Mindre redaktionella ändringar har gjorts i förhållande till lagrådsremissen.

4 Inledning och bakgrund

Lagen om energideklarationer

Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, som trädde i kraft den 1 oktober 2006, utarbetades som en del av genomförandet av Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. Lagens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Enligt bestämmelserna föreligger det en skyldighet att energideklarera byggnader i vissa situationer. En energideklaration ska upprättas när en byggnad uppförs. För större s.k. specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt ska det alltid finnas en deklARATION som inte är äldre än tio år. En deklARATION ska vidare upprättas när en byggnad säljs, om det inte redan finns en deklARATION som inte är äldre än tio år. En oberoende expert ska upprätta deklARATIONEN. Den ska innehålla bl.a. uppgift om i vilken utsträckning byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnads-effektiva åtgärder för en sådan förbättring. Ett exemplar av energideklARATIONEN ska lämnas in till Boverket, som ansvarar för ett deklARATIONsregister. I lagen ställs också särskilda krav på regelbunden besiktning av större luftkonditioneringssystem. Särskilda krav ställs även vid uppförandet av större byggnader, då den som uppför eller låter

uppföra en byggnad för byggnadsnämnden ska redovisa alternativa energiförsörjningssystem för byggnaden och de olika alternativens tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet.

Enligt lagens ikraftträdandebestämmelser ska specialbyggnader och flerbostadshus vara deklarerade senast vid utgången av år 2008. Övriga byggnader, däribland småhus, ska deklarerars från och med den 1 januari 2009.

Det är den tredimensionella fastigheten som ska energideklarerars

Sedan år 2004 gäller regler som ger vissa, om än begränsade, möjligheter att bilda s.k. tredimensionella fastigheter (se 1 kap. 1 a § första stycket 1 jordabalken). Bildandet av en tredimensionell fastighet kan medföra att en byggnad skiftas i flera fastigheter (jfr prop. 2002/03:116 s. 123). Riksdagen har antagit en proposition med lagförslag som innebär att ägarlägenheter ska införas (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170). En ägarlägenhet utgör, enligt reglerna, en tredimensionell fastighet av särskilt slag (ägarlägenhetsfastighet).

Av 2 § lagen om energideklaration för byggnader framgår att lagen ska tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat. Det kan konstateras att lagen redan i dag gäller för sådana byggnader som hör till tredimensionella fastigheter, om det används energi för att påverka byggnadens inomhusklimat. I förarbetena till den nämnda bestämmelsen anges bl.a. följande (se prop. 2005/06:145 s. 137).

”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.”

Genom att byggnadsbegreppet redan i dag täcker delar av byggnader som hör till tredimensionella fastigheter följer det utan vidare att det är den tredimensionella fastigheten och den till fastigheten knutna byggnadsdelen som ska energideklarerars i de fall lagen anger att så ska ske.

5 Överväganden och förslag

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

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: *Konsumentverket, Boverket, Lantmäteriet* och *Statens energimyndighet* tillstyrker förslaget. *Swedac* har ingen erinran mot de föreslagna ändringarna och *Svensk teknik och design* har inga

synpunkter på innehållet i promemorian. *Fastighetsägarna Sverige* och *Fastighetsmäklarnämnden* har ingen erinran mot förslaget men påpekar att de ser behov av att det klargörs vem som är ansvarig för att en energideklaration upprättas.

Skälen för regeringens förslag: Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader omfattar redan i dag tredimensionella fastigheter och i regelverket används begreppet byggnad för att peka ut *vad* som ska energideklarerat. Med byggnad avses bl.a. del av byggnadskomplex som hör till en tredimensionell fastighet. Detta innebär utan vidare att en byggnad knuten till en tredimensionell fastighet ska energideklarerat för sig i de i lagen angivna situationerna. Det befintliga regelverket anvisar inga andra möjligheter. För byggnader inom tredimensionella fastigheter med individuella värmesystem torde det inte innebära några problem att varje byggnadsdel/fastighet ska deklarerat var för sig. I Sverige är dock gemensamma uppvärmningssystem genom främst fjärrvärme dominerande i många byggnader som rymmer bostäder och lokaler, t.ex. flerbostadshus. Om ett byggnadskomplex innehållande exempelvis ägarlägenheter har ett gemensamt värmesystem, torde möjligheten att lämna och genomföra rekommendationer om åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda försvåras om varje lägenhet deklarerat var för sig. Detta gäller även för andra slag av byggnader knutna till tredimensionella fastigheter. Energideklarationens syfte, som är att effektivisera energianvändningen, tillgodoses därmed inte på ett ändamålsenligt sätt. Mot den nu angivna bakgrunden bör en kompletterande reglering införas för att systemet med energideklaration ska få fullt genomslag också på sådana byggnadskomplex som tredimensionella fastigheter har del i.

I Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda, anges i artikel 7.1 andra stycket bl.a. att 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. Artikeln är i angiven del inte genomförd i lagen om energideklarationer. Mot bakgrund av vad som redovisats ovan är det av stor betydelse för energideklarationernas effektivitet i fråga om tredimensionella fastigheter, vilka sannolikt kommer att växa i antal genom lagstiftningen om ägarlägenheter, att den möjlighet som anges i direktivet nu införs i den svenska lagen.

När det gäller frågan om *vem* som är skyldig att se till att det finns en energideklaration avses ingen förändring gentemot vad som gäller i dag. Enligt lagen är det den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad som ska se till att det finns en energideklaration för byggnaden. Det är således byggherren som har det ansvaret (prop. 2005/06:145 s. 137). När det gäller byggnader som säljs är det, enligt lagen, byggnadens ägare som är skyldig att se till att det finns en energideklaration. I fråga om tredimensionella fastigheter innebär detta att det blir den tredimensionella fastighetens (ägarlägenhetens) ägare som ska se till att det finns en energideklaration för den del av byggnadskomplexet som ägaren äger när den säljs (ägarlägenheten eller annan byggnad inom en tredimensionell fastighet). Den föreslagna lagändringen innebär att den som är ansvarig för att en deklaration upprättas kan låta upprätta en

energideklaration för hela byggnadskomplexet, om det finns ett gemensamt värmesystem. När det gäller byggnadskomplex med exempelvis ägarlägenheter kan man i sådana fall även i praktiken tänka sig att det upprättas en energideklaration för hela byggnadskomplexet som sedan kan användas vid försäljningar av enskilda ägarlägenheter. Enligt lagen om energideklaration ska det finnas en energideklaration som vid försäljningstidpunkten inte är äldre än tio år när en byggnad eller en andel i en byggnad säljs.

6 Ikraftträdande

Regeringens förslag: Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2009, men tillämpas för tid från och med den 1 maj 2009.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte kommenterat ikraftträdandet.

Skälen för regeringens förslag: Den nya bestämmelsen bör träda i kraft så snart det är möjligt, vilket är den 1 juli 2009. Lagreglerna om s.k. ägarlägenheter träder i kraft den 1 maj 2009. De nu aktuella reglerna bör därför lämpligen tillämpas från och med den 1 maj 2009. Regeringen bedömer att det inte finns behov av någon övergångsbestämmelse.

7 Konsekvenser

Förslaget får betydelse framförallt för ägare av ägarlägenheter men även för ägare av andra tredimensionella fastigheter. Bestämmelsen förväntas enbart få positiva effekter för dessa genom den möjlighet som öppnas att få göra energideklarationen för hela byggnadskomplexet i de fall detta har ett gemensamt värmesystem. Förslaget kommer även att underlätta för de oberoende experter som ska upprätta deklARATIONEN och föreslå effektiva åtgärder för att förbättra energiprestandan. Genom att experterna kommer att kunna föreslå mer effektiva åtgärder om hela värmesystemet omfattas av deklARATIONEN kommer det övergripande målet med energideklARATIONER som är att förbättra byggnaders energiprestanda att tillgodoses på ett bättre sätt. Förslaget bedöms inte öka de administrativa kostnaderna för företagen.

Förslaget bedöms inte få några statsfinansiella konsekvenser eller medföra några konsekvenser för myndigheterna, den kommunala självstyrelsen, domstolarna, brottsligheten, det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättningen och offentlig service i olika delar av landet, jämställd-

heten mellan kvinnor och män eller för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen. Prop. 2008/09:161

6 a §

Paragrafen, som är ny, gäller om en tredimensionell fastighet har del i ett byggnadskomplex. I sådana fall öppnas en möjlighet att energideklarerera *hela* byggnadskomplexet i stället för den till varje fastighet knutna byggnadsdelen. Detta gäller dock bara om det byggnadskomplex som den tredimensionella fastigheten ligger i har ett gemensamt värmesystem.

I paragrafen används begreppet ”byggnadskomplex”. Ett byggnadskomplex består, i detta sammanhang, av byggnader, exempelvis ägarlägenheter, som är knutna till tredimensionella fastigheter.

Ett lagförslag om s.k. ägarlägenheter bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag (ägarlägenhetsfastighet). Inom ramen för beredningen av detta förslag har frågan väckts om hur bestämmelserna om energideklarationer ska tillämpas på ägarlägenheter. Nuvarande regler innebär att byggnadsbegreppet i lagen om energideklarationer redan i dag täcker delar av byggnader som hör till tredimensionella fastigheter. Av detta följer att det är den tredimensionella fastigheten, och den till fastigheten knutna byggnadsdelen som ska energideklaras i de fall lagen anger att så ska ske. Energideklarationens syfte, som är att effektivisera energianvändningen, kommer inte att kunna tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt om tredimensionella fastigheter energideklaras var för sig i byggnadskomplex med gemensamma uppvärmningssystem.

Det svenska regelverket om energideklarationer tillkom genom införandet i svensk rätt av Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. I direktivets artikel 7.1 anges att 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. Denna del av artikeln genomfördes inte i den svenska lagstiftningen då det inte bedömdes finnas behov av sådana regler. I denna promemoria föreslås att angiven del av artikeln nu ska genomföras.

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska införas en ny paragraf, 6 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 a §

En energideklaration för en tredimensionell fastighet i ett byggnadskomplex får grunda sig på en gemensam deklARATION för hela byggnaden om byggnadskomplexet har ett gemensamt värmesystem.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

Förteckning över remissinstanser

Prop. 2008/09:161
Bilaga 3

Remissyttranden över promemorian Ändring i lagen (2006:985) om energideklARATIONER – ägarlägenhetsfastigheter i byggnader med gemensamma uppvärmningssystem har inkommit från följande instanser. Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC), Konsumentverket, Fastighetsmäklarnämnden, Svensk teknik och design, Statens energimyndighet, Fastighetsägarna Sverige, Lantmäteriet och Boverket.

Följande remissinstanser har inbjudits att yttra sig över promemorian men har avstått från att lämna yttrande. Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Föreningen Sveriges regionala energikontor, Mäklarsamfundet, Rådet för Byggkvalitet (BQR), Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltare, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Konsumenter i samverkan, Sveriges Konsumenter, Svenska byggingenjörers riksförbund.

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska införas en ny paragraf, 6 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 a §

En energideklaration för en tredimensionell fastighet i ett byggnadskomplex får grunda sig på en gemensam deklARATION för hela byggnadskomplexet, om detta har ett gemensamt värmesystem.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009. Den ska dock tillämpas för tid från och med den 1 maj 2009.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2009-02-20

Närvarande: F.d. justitierådet Nina Pripp, regeringsrådet Nils Dexe och f.d. justitieombudsmannen Nils-Olof Berggren.

Ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader – tredimensionella fastigheter i byggnadskomplex med gemensamma uppvärmningssystem

Enligt en lagrådsremiss den 12 februari 2009 (Näringsdepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av ämnessakkunniga Christina Nordenbladh.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 12 mars 2009.

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Olofsson, Odell, Ask, Husmark Pehrsson, Leijonborg, Erlandsson, Hägglund, Björklund, Carlsson, Littorin, Borg, Malmström, Sabuni, Adelsohn Liljeroth, Tolgfors, Björling.

Föredragande: Statsrådet Olofsson.

Regeringen beslutar proposition 2008/09:161 Ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader – tredimensionella fastigheter i byggnadskomplex med gemensamma uppvärmningssystem.