

Boverket  
Box 534  
371 23 Karlskrona

Solna 2014-11-06

Epost: [stina.jonfjard@boverket.se](mailto:stina.jonfjard@boverket.se)

**Remissvar angående "Boverkets förslag till ändring i verkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader" samt tillhörande konsekvensutredning.**

**(Dnr 1591-3404/2014)**

Berett tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag vill Mäklarsamfundet framföra följande.

Mäklarsamfundet instämmer i att en ändring i föreskrifter och allmänna råd måste ske.

Detta är en naturlig följd av att typkoden för fritidshus avskaffas vid taxeringen 2015 och följaktligen inte längre kan ligga till grund för bedömningen av om energideklaration ska göras beträffande sådan byggnad eller om undantag föreligger.

Mäklarsamfundet tillstyrker att den avgörande utgångspunkten ska vara byggnadens huvudsakliga användning.

Innebörden av det allmänna rådet att omständigheten att en person är folkbokförd på fastigheten innan en försäljning gör att byggnaden inte bör anses avsedd att användas som fritidshus, förefaller dock i vissa fall kunna leda till tolkningsproblem.

En fråga som uppkommer är hur långt innan en försäljning som bedömningen i det enskilda fallet ska göras. Med uttrycket "innan en försäljning" kan inte säkert avgöras hur långt innan själva överlåtelsen som bedömningen ska göras. Rent teoretisk skulle en folkbokföring på fastigheten långt innan en försäljning träffas av tolkningsregeln, trots att undantagsregeln i praktiken borde vara tillämplig. En tidsgräns som tar sikte på förhållanden under angiven tid innan försäljningen, förslagsvis det senaste året, skulle kunna vara lämplig att ta med i det allmänna rådet. Om avsikten är att förhållandet vid tidpunkten för överlåtelsen ska avgöra, bör detta istället anges.



MÄKLARSAMFUNDET

Vidare medför avskaffandet av typkoden för fritidshus att dessa fastigheter, tillsammans med alla övriga bebyggda småhusfastigheter fortsättningsvis kommer att inordnas under typkoden 220.

Såvitt kan förstås kommer ingen av dessa fastigheter då längre kunna särskiljas som "fritidshus" på annat sätt än utifrån byggnadens huvudsakliga användning, vilket i sin tur enligt det nu föreslagna allmänna rådet ska bedömas utifrån om någon person är folkbokförd på fastigheten eller inte.

Fråga uppkommer därvid om inte samma utgångspunkt för bedömningen kommer att bli applicerbar även på en fastighet med byggnad som med dagens regler taxeras som permanentbostad och då medföra att även byggnad på en sådan fastighet fortsättningsvis kan komma att omfattas av undantaget för fritidshus i de fall ingen person befins vara folkbokförd på fastigheten innan en försäljning.

En sådan konsekvens av det föreslagna allmänna rådet förefaller inte vara avsedd. Det är måhända inte alltför många fastigheter som skulle komma att beröras, men Boverket bör möjligen ta den frågan under övervägande.

#### MÄKLARSAMFUNDET

  
Jonas Anderberg  
chefsjurist



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr  
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999  
[service@maklarsamfundet.se](mailto:service@maklarsamfundet.se) | [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)