

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Solna 2012-06-28

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

(Dnr 1399-2399/2012)

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

Mäklarsamfundet väljer att i yttrandet i första hand lämna synpunkter på konsekvensutredningen och enbart avslutningsvis kort kommentera delar av det medföljande förslaget till föreskrifter och allmänna råd.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet delar bedömningen att energideklarationens funktion som konsumentupplysning kommit i skymundan. Mäklarsamfundet är allmänt sett positiva till de ändringar som införts i lagen om energideklaration, då dessa får antas medföra att köparen får del av uppgifter om byggnadens energiprestanda före köpet.

Mäklarsamfundet delar Boverkets uppfattning att det föreslagna klassningssystemet kan leda till ett ökat genomslag, även om det kan komma att ta viss tid. Användningen av den föreslagna skalan A-G, som konsumenten är bekant med från andra energirelaterade områden, kan dock möjligen underlätta i detta avseende.

Synpunkter på remitterad Konsekvensutredning

Specificering av undantag från krav på energideklaration

Mäklarsamfundet har ingen erinran mot den föreslagna gränsdragningen vad gäller industri- och varmlager.

Vad gäller fritidshus tillstyrks att ett klart definierat undantag finns beskrivet i föreskrifter och allmänna råd. Den föreslagna utgångspunkten i byggnadens taxerade typkod är naturlig och ingår i mäklarens normala kontroll. Kontroll av ev folkbokföring på förmedlad fastighet sker däremot inte regelmässigt, även om en sådan kontroll inte är förenad med några större besvär.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

En tillkommande fråga är vid vilken tidpunkt bedömningen av detta "undantag från undantaget" ska göras, eftersom skyldigheten att upprätta energideklaration inte längre är kopplad till försäljningstidpunkten, utan säljaren ska se till att det görs "innan en byggnad säljs". Att en ägare av ett fritidshus som ska säljas skulle folkbokföra sig på den fastighet han inom kort ska sälja är väl inte så troligt, men det omvända, att en person som tidigare varit folkbokförd på sitt fritidshus folkbokför sig på annan fastighet innan försäljning, ligger närmare till hands. I ett sådant fall blir det av avgörande vikt vid vilken tidpunkt ovanstående bedömning ska göras.

Specifisering av besiktning på plats

Mäklarsamfundet har i tidigare remissvar tillstyrkt att besiktning av byggnaden sker på plats. Mäklarsamfundet delar uppfattningen att en från Boverket detaljerad reglering av vad besiktningen ska omfatta riskerar bli invecklad och svårtolkad och därmed leda till ökade kostnader. Med utgångspunkt i Boverkets elektroniska formulär bör behov och omfattning väl kunna bedömas av den oberoende energiexperten.

Specifisering av förordningens undantag från besiktning på plats

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att byggnader med dokumenterat god energiprestanda bör undantas från kravet på besiktning på plats.

Klassning av byggnadens energiprestanda införs

Mäklarsamfundet tillstyrker införandet av den föreslagna klassningen av energiprestanda och förordar detta framför att behålla nuvarande fasta skala. Användningen av skala A-G bör kunna underlätta att uppnå det bakomliggande syftet - att få ett ökat genomslag hos konsumenten, då liknande skalor torde vara bekanta från andra energirelaterade områden, exempelvis vitvaror och bilar.

Nya referensvärden

Förleder ingen kommentar.

Specifisering av beräkning av total användbar golvarea

Användningen av olika areabegrepp i olika sammanhang riskerar leda till förvirring för konsumenten. Mäklarsamfundet tillstyrker dock fortsatt användning av areabegreppet "Atemp" då detta är det mest relevanta begreppet i sammanhanget. Det kan snarare ifrågasättas om begreppet inte kan anses vara mer rättvisande även i andra sammanhang där en byggnads area ska redovisas, men där BOA istället regelmässigt används.

Sammanfattningen får ny utformning och blir publik

Mäklarsamfundet ser en farhåga i att så stor vikt lagts vid att sammanfattningen ska vara i färg. Även om de flesta idag har tillgång till färgskrivare och motsvarande kopieringsmöjligheter, förekommer i många sammanhang där färgkopior ursprungligen används, enbart kopior i svart-vitt.

Mäklarsamfundet delar Boverkets uppfattning att det visserligen är olyckligt ur ett konsumentperspektiv med två parallella system för energideklarationernas och därmed även sammanfattningens utformning, men anser att fördelarna med att kunna införa klassningssystemet väger över.

Byggandens energiklass ska anges vid annonsering

Mäklarsamfundet är principiellt kritiska till den föreskrivna skyldigheten att vid annonsering ange energiprestanda, då säljarens skyldigheter indirekt kommer att överföras på mäklaren med både kostnader och merarbete som följd. För att dock inte de antagna



MAKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

reglerna i detta avseende ska föranleda onödigt merarbete är det av stor vikt att klara regler finns om hur annonseringen ska utformas och i vilka medier detta gäller. Mäklarsamfundet noterar att regeringen som svar på Mäklarsamfundets remissvar i denna del hänskjutit till Boverket att klargöra detta inom ramen för verkets normgivning.

I förordningen, 12a §, exemplifieras begreppet "annonsering i kommersiella medier" med "tidningsannonsering eller på internet med beaktande av det kommunikationsmediets begränsning". Kommentarer till hur detta närmare ska tolkas saknas i nu remitterade föreskrifter och allmänna råd, vilket är klart önskvärt. Ett samråd med branschen bör i detta avseende om möjligt eftersträvas.

Det skall här framhållas att det textmässiga utrymmet i tidningsannonser är påtagligt begränsat, detta i sådan grad att även den nu tillänkta informationen är svår att få utrymme för. Risken är också att mäklaren tvingas inskränka annan central information till men för säljare och köpare, vilket vore olyckligt. Det ska också framhållas att den huvudsakliga marknadsföringen av bostäder numer sker på internet, ett medium som dessutom ger ett betydligt större utrymme att lämna adekvat information. Dessa förhållanden bör om möjligt beaktas vid fastställande av de allmänna råden i detta avseende.

Det noteras att det inte i föreskrifterna finns angivet hur energiprestanda från en äldre energideklaration ska återges vid annonsering, vilket dock omnämns i konsekvensutredningen.

Undantag från krav på utredning om alternativa energiförsörjningssystem

Inga kommentarer

Synpunkter på remitterat förslag till föreskrifter och allmänna råd

Säljarens skyldighet att uppvisa energideklarationen innan en försäljning

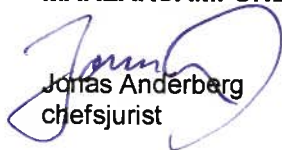
Mäklarsamfundet saknar klargörande föreskrifter och/eller allmänna råd rörande frågan hur det i lagen föreskrivna uppvisande av energideklarationen innan en försäljning bör gå till. Fråga är främst i vad mån ett uppvisande kan inskränkas till den s.k. sammanfattningen, eller om deklarationen i dess helhet måste uppvisas, men också om kravet på ett uppvisande kan anses uppfyllt genom att säljaren håller deklarationen tillgänglig för köparen, exempelvis som bilaga till fastighetsmäklarens objektsbeskrivning på internet.

Överlämnande av energideklaration (16-17 §§)

Mäklarsamfundet noterar att uttrycket "överlämnande av energideklaration" tycks förekomma i två betydelser, dels allmänt uttryck för säljarens överlämnande av deklarationen till en ny ägare/nyttjanderättshavare, dels som rubrik till föreskrifternas 16-17 §§.

För att undvika sammanblandning föreslås en mindre språklig justering i 16 § och av aktuell rubrik. Förslagsvis kan "... ska lämnas på Boverkets elektroniska formulär.." ändras till "... ska göras på Boverkets elektroniska formulär.." och rubriken ändras till "Överföring av energideklaration", vilket uppfattas vara vad bestämmelserna i huvudsak reglerar.

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 | www.maklarsamfundet.se