

Näringsdepartementet
Energi
Per Högström
103 33 Stockholm

registrator@enterprise.ministry.se

Solna 2011-11-23

Remissyttrande över förslag avseende genomförande av det omarbetade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda m.m Promemoria I : förslag avseende energideklarationer.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet noterar inledningsvis att förslaget gäller genomförande av förpliktelser i det omarbetade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda, som trädde i kraft under våren 2010. Utrymmet för att göra avvikelser i den nationella regleringen får därför antas vara begränsad.

Mäklarsamfundet inskränker sitt remissyttrande till de delar som direkt eller indirekt påverkar fastighetsmäklaren i dennes förmedlingsroll och i relationen till säljare och köpare.

Mäklarsamfundet konstaterar att förslaget innebär vissa förändringar av betydelse för mäklarkåren, bland annat genom att en energideklaration framgent alltid ska finnas vid försäljningstidpunkten och att den nuvarande möjligheten för köparen att låta utföra en deklaration på säljarens bekostnad senast sex månader från tillträdet, upphävs. Detta innebär att det begränsade utrymme som hittills funnits att genomföra ett förmedlingsuppdrag trots avsaknad av en upprättad deklaration vid försäljningen, försvinner. Mäklarsamfundet konstaterar att detta i viss mån kan komma att medföra hinder och i vart fall förseningar i försäljningsprocessen för de säljare vars byggnad inte deklarerats tidigare. Å andra sidan medför förändringen att det säkerställs att alla köpare ges möjlighet att bilda sig en uppfattning om byggnadens energiprestanda innan ett köp genomförs. Det kan antas att de förslagna reglerna i större utsträckning än tidigare medför att säljaren förväntar sig att mäklaren hjälper till att få fram en deklaration i tid. Detta kan föra med sig att mäklaren indirekt åläggs ett mer långtgående ansvar för hanteringen av energideklarationer, än vad som anges i de redovisade skälen till förslaget.



MÄKLARSAMFUNDET

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

Mäklarsamfundet befarar att kravet att energiprestandaindikator ska anges i annonsering i kommersiella medier, kommer att leda till ökad administration och tillkommande kostnader för mäklaren. Marknadsföring genom mäklarens försorg sker dessutom idag på flera olika sätt, som kan betecknas som kommersiella media. Ett klarläggande om vad som avses med begreppet bör därför lämnas.

Utveckling av systemet med energideklARATIONER – upprättande och uppvisande av energideklARATIONER vid uthyrning av byggnader

Mäklarsamfundet noterar att bestämmelsen om att en energideklARATION ska anslås väl synlig i byggnad som upplåts med nyttjanderätt, ska utgå, då direktivet mer specifikt anger att en deklARATION istället ska visas för en presumtiv hyresgäst och överlämnas till ny hyresgäst.

Då det av nu gällande lag framgår att en bostadsrättsförenings byggnad insorteras under byggnad som upplåts med nyttjanderätt, är det dock oklart vad som framgent ska gälla för uppvisandet av en deklARATION i en sådan byggnad. Ska vad som sägs om en presumtiv hyresgäst även gälla en presumtiv bostadsrättshavare och vad ska gälla vid överlåtelse av en bostadsrätt? Bostadsrättsföreningen äger byggnaden men är inte part vid en överlåtelse av en enskild bostadsrätt och får normalt vetskap om att en överlåtelse skett först via ansökan om medlemskap för köparen. Säljaren av bostadsrätten, som känner till att en överlåtelse ska ske, äger inte byggnaden och omfattas därför inte av regelverket. Vad som ska gälla för bostadsrätter synes mot den bakgrunden vara oklart vid genomgång av den föreslagna regleringen i 13 §.

Utveckling av systemet med energideklARATIONER – upprättande och uppvisande av energideklARATIONER vid försäljning av byggnader

Det föreslagna kravet på att en deklARATION ska uppvisas innan en byggnad säljs, medför knappast något praktiskt problem i de fall en gällande deklARATION finns sedan tidigare.

När så inte är fallet, vilket fortfarande torde gälla ett stort antal småhus, måste säljaren med den föreslagna ordningen, i samtliga fall inleda en tänkt försäljningsprocess med att tillse att en deklARATION upprättas. Med nuvarande reglering har ett begränsat utrymme funnits för säljaren att upprätta deklARATIONEN efter köpet, antingen genom att avtal om detta med köparen eller ytterst genom att överlämna till köparen att upprätta deklARATIONEN på säljarens bekostnad senast sex månader efter tillträdet.

Förändringen kan mot den bakgrunden i vissa fall antas leda till en fördröjd försäljningsprocess jämfört med tidigare. Mäklaren kan t.o.m. tvingas avbryta förmedlingsarbetet för



MÄKLARSAMFUNDET

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

den händelse säljaren, som av mäklaren informerats om sin skyldighet att se till att en energideklaration görs inför försäljningen, inte hörsammat informationen. För en säljare som är i behov av en snabb försäljning kan de föreslagna reglerna uppfattas som negativa. Mäklarsamfundet anser det dock vara övervägande positivt att de föreslagna reglerna säkerställer att varje köpare får del av uppgifter om byggnadens energiprestanda för köpet.

Skyldigheten att inför försäljning ange en utbjuden byggnads energiprestanda i annonsering i kommersiella medier, åvilar enligt förslaget byggnadens ägare. Det anges vidare inte vara aktuellt att ålägga fastighetsmäklaren något uttryckligt ansvar för hanteringen av energideklarationer. Trots detta och med hänvisning till mäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet anges dock mäklaren i princip ha att säkerställa att uppgifter om byggnadens energiprestanda finns med vid annonsering, med vilket får förstås att skyldigheten indirekt gäller även den annonsering mäklaren svarar för inom ramen för sin förmedling.

Mäklarsamfundet ställer sig mycket tveksam till införandet av en sådan indirekt reglering av mäklarens marknadsföring. De huvudsakliga regler som finns kring mäklarens marknadsföring, återfinns i Fastighetsmäklarlagens reglering av innehållet i den objektsbeskrivning mäklaren ska tillhandahålla en köpare.

Fastighetsmäklaren marknadsför numer sin uppdragsgivares objekt på flertal olika sätt. Tidningsannonsering, som tidigare varit huvudsakligt medium, är idag kompletterat med annonsering på internet, dels på egna hemsidor, dels på flera olika bostadssajter, varav Hemnet är en av största. Andra stora sajter är Booli, Bovision och Blocket. Annonsering förekommer även på Facebook och via SMS. Utformningen och omfattningen av annonseringen är olika beroende på vilket medium det är fråga om och särskilt vid marknadsföring på internet, där en första "träff" på ett objekt ofta innehåller begränsat med uppgifter. Från dessa annonser hänvisas eller länkas vidare till mäklarens hemsida där huvuddelen av objektsbeskrivningen finns återgiven.

Enligt Mäklarsamfundets uppfattning bör det vara tillräckligt att uppgift om energiprestanda finns återgivet i beskrivningen. En skyldighet att ange uppgiften i alla sammanhang då byggnaden marknadsförs, skulle innebära både ökad administration och ökade kostnader för mäklarkåren. Den föreslagna ordningen skulle visserligen säkerställa att köparen fått uppgift om byggnadens energiprestanda i ett tidigt skede av ett tilltänkt köp, men det skulle även en motsvarande information i mäklarens beskrivning medföra och då på ett bättre sätt kunna vägas samman med andra uppgifter om byggnaden.

En tillkommande fråga är också hur bristande aktualitet av uppgifterna i en något äldre energideklaration ska hanteras, särskilt om energisparande åtgärder vidtagits av byggnads- eller ägare.



MÄKLARSAMFUNDET

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

dens ägare. En helt fristående uppgift om energiprestanda, hämtad från en flera år gammal energideklaration, kan i många fall vara direkt vilseledande för en tilltänkt köpare.

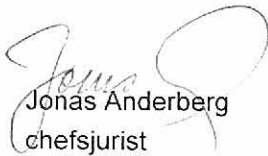
Experternas kompetens och oberoende

Mäklarsamfundet är positiv till förslaget att avskaffa kravet på ackreditering av de företag som upprättar energideklarationer, dock förutsatt att kompetensen hos den som kan anlitas, säkerställs på annat sätt. Resultatet bör kunna bli ett ökat utbud och en ökad konkurrens, vilket i båda fallen är positivt.

Besiktning på plats

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att huvudregeln bör vara att en energideklaration föregås av en besiktning på plats. Med möjligheter till undantag när omständigheterna föranleder detta, bör detta ge ett bättre underlag när åtgärder för energieffektivisering ska anges i energideklarationen.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
chefsjurist



MÄKLARSAMFUNDET

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